



NOTA INFORMATIVA – IMOBILIÁRIO

NOVA LEGISLAÇÃO SOBRE A HABITAÇÃO JOVEM

Foi publicado no dia 26 de julho de 2024, em Diário da República, o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, que isenta os jovens, até aos 35 anos de idade, do pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo na compra de habitação própria e permanente.

Este estabelece que os jovens estarão isentos de uma dessas duas «entradas», facilitando o acesso à primeira habitação, em cumprimento do Programa do XXIV Governo Constitucional, que prevê a eliminação do «IMT e imposto de selo para compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos».

Este diploma foi promulgado esta semana pelo Presidente da República e começará a produzir efeitos a partir do dia 1 de agosto, data indicada pelo Governo quando a medida foi aprovada em Conselho de Ministros.

1. Benefícios das Isenções

O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é um imposto aplicado sobre as transmissões a título oneroso, do direito de propriedade sobre bens imóveis em território português. Com esta nova medida, os jovens até 35 anos estão isentos deste imposto para casas de valor até ao 4.º escalão do IMT, ou seja, até 316.772 euros. Para compras que excedam este montante, mantém-se o direito à isenção integral, mas apenas na parte que não exceda os 316.772 euros, sendo a isenção parcial entre os 316.772 euros e os 633.453 euros.

O Imposto de Selo (IS) tem incidência sobre todos os contratos, documentos, atos, papéis, títulos ou outras situações jurídicas discriminadas na Tabela Geral do Imposto do Selo. Aquando da aquisição de um bem imóvel, este aplica-se, nomeadamente, na escritura da compra, pelo que também será isento para estes jovens compradores.

Estas isenções tornarão a compra de casa própria mais acessível, proporcionando aos jovens compradores algum alívio em termos financeiros e permitindo uma poupança significativa.

Para evitar prejuízos financeiros aos municípios devido à isenção de IMT e IS, o decreto-lei prevê uma compensação pelas receitas perdidas. Esta será calculada pela diferença entre as taxas aplicadas anteriormente e as isenções atuais. A Autoridade Tributária e Aduaneira informará a Direção-Geral das Autarquias Locais sobre os valores, assegurando transferências mensais para os municípios.

2. Critérios de elegibilidade

A. Idade

O comprador deve ter até 35 anos na data da compra.

B. Aquisição do Imóvel e ser a primeira habitação

A isenção aplica-se exclusivamente à compra da primeira habitação destinada a habitação própria e permanente. O comprador não pode ter sido proprietário de qualquer outro imóvel com a finalidade supramencionada. É essencial que o imóvel adquirido seja utilizado como morada principal do comprador, não sendo elegíveis imóveis destinados a arrendamento ou outras finalidades.

C. Valor do Imóvel

A isenção de IMT é total para casas de valor até 316.772 euros, correspondendo ao 4.º Escalão do IMT. Para imóveis que excedam este valor, mantém-se o direito à isenção integral, mas apenas na parte que não exceda os 316.772 euros, sendo a isenção parcial entre os 316.772 euros e os 633.453 euros.

Espera-se que esta iniciativa contribua para a revitalização do mercado imobiliário e apoie o desenvolvimento económico do país, permitindo aos jovens estabelecer uma base financeira sólida e que investam no seu futuro.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schippacabral.pt

3. Perguntas frequentes

A. Se um casal comprar uma casa e apenas um dos cônjuges tiver até 35 anos, ainda é possível obter a isenção de IMT e Imposto do Selo?

Sim, a isenção ainda é válida, mas apenas para a parte do valor correspondente ao membro do casal que cumpre com a idade. Cada membro do casal é considerado individualmente para a aplicação da isenção, que se aplica a metade do valor total dos impostos.

A título de exemplo, numa compra de 200 mil euros, o membro com direito à isenção fica dispensado de pagar os seus 2788,79 euros de impostos, enquanto o outro membro deve pagar o mesmo valor.

Observação: o cálculo do IMT e do Imposto do Selo é sempre feito sobre o valor total do imóvel, sendo que a isenção incide apenas sobre a parte dos impostos que corresponderia ao cônjuge elegível.

B. Se apenas um dos membros de um casal estiver a adquirir como primeira habitação própria e permanente, perdem o direito à isenção de IMT e Imposto do Selo?

Não, o casal não perde o direito à isenção. Se o imóvel for a primeira habitação própria e permanente para o cônjuge que tem até 35 anos e que cumpre todos os outros requisitos, esse terá isenção sobre a sua parte dos impostos. O outro membro do casal, que não se enquadra como primeira habitação própria e permanente, não receberá nenhuma isenção.

C. Existem limites de rendimentos anuais para que os jovens possam obter a isenção de IMT e Imposto do Selo?

Não, não há limites de rendimentos anuais. Se o jovem cumprir com todos os requisitos para a isenção de IMT e Imposto do Selo, poderá usufruir desse benefício independentemente do seu nível de rendimento.

D. A isenção de Imposto do Selo também é aplicável ao contrato de crédito à habitação?

Não, a isenção de IMT e Imposto de Selo apenas se aplica à compra da casa. Se a aquisição for financiada por crédito, o contrato de financiamento continua sujeito ao pagamento de Imposto do Selo.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schippacabral.pt

E. Se uma casa deixar de ser habitação própria e permanente, pode acontecer que seja necessário devolver dinheiro ao Estado?

Depende. A isenção pode ser revogada se a casa deixar de ser para habitação própria e permanente dentro dos seis anos após a aquisição. No entanto, há exceções que permitem essa mudança sem penalização:

- **Venda da casa**, embora uma nova compra não tenha o mesmo benefício;
- **Alteração no agregado familiar** devido a casamento, divórcio, união de facto ou nascimento de novos dependentes, desde que a casa continue destinada a habitação;
- **Mudança do local de trabalho** para uma distância superior a 100 km, desde que a casa permaneça como habitação.

O benefício é perdido se a casa não for destinada a habitação própria e permanente dentro dos seis meses após a aquisição ou se o jovem voltar a ser considerado dependente para efeitos de IRS no período de seis anos. Estas regras já se aplicavam antes a todos os contribuintes que compravam um imóvel para habitação própria e permanente, para evitar o pagamento de IMT com base nas taxas mais baixas de habitações secundárias.

F. O que é preciso fazer para obter a isenção de IMT e Imposto do Selo?

A isenção é aplicada automaticamente. Cada comprador deve apresentar a declaração de IMT extraída do portal das Finanças, onde o valor do imposto a pagar e a elegibilidade para isenção são avaliados individualmente. Para os compradores que têm direito à isenção, a guia de pagamento será emitida com valor zero. Caso contrário, a guia mostrará o valor a ser pago, conforme as informações verificadas pelo portal das Finanças para garantir que os requisitos de isenção sejam atendidos.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte geral@schippacabral.pt