



JURÍDICO

AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE POR JOVENS ATÉ 35 ANOS

ISENÇÕES FISCAIS E EMOLUMENTARES GARANTIA PÚBLICA

| Dra. Catarina Sá Monteiro

Num contexto em que os jovens enfrentam dificuldades na aquisição de habitação para residência própria e permanente, em virtude da escassez de poupanças, de baixos rendimentos e situações profissionais precárias, agravadas por variáveis macroeconómicas, tais como o elevado nível dos preços para a habitação e das taxas de juros, o Governo inscreveu no Programa do XXIV Governo Constitucional um conjunto de medidas de apoio aos jovens. Medidas essas que passam, nomeadamente, por isenções de natureza fiscal e por uma garantia pública do Estado na concessão de crédito habitação, que em termos práticos só no passado dia 30 de setembro entrou em vigor, pois ainda que aprovada, carecia de regulamentação.

Iremos abordar cada uma destas medidas resumidamente, começando pela aguardada *garantia pública do Estado*.

GARANTIA PÚBLICA

O Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, estabeleceu as condições em que o Estado pode prestar uma garantia pessoal a instituições de crédito, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria permanente a jovens até aos 35 anos.

No entanto, o diploma que regula este apoio aos jovens na compra da primeira casa - **Portaria n.º 236-A/2024/1** apenas foi publicado em Diário da República no passado dia 27 de setembro, e entrou em vigor no dia seguinte.

Em anexo à presente portaria foi ainda aprovada e publicada a minuta de Protocolo Relativo à Garantia Pessoal do Estado a Instituições de Crédito, com Vista à Viabilização de Concessão de Crédito à Habitação Própria Permanente a Jovens até aos 35 Anos.

As Instituições podem aderir à medida no prazo de trinta dias, contado a partir da entrada em vigor da portaria, e terão de proceder à implementação dos procedimentos previstos no protocolo no prazo de sessenta dias após a adesão ao programa.

A modalidade da garantia a conceder pelo Estado, para efeitos da presente portaria, é a fiança.

Assim, os jovens entre 18 e 35 anos de idade que queiram comprar a primeira casa vão poder usufruir de uma “fiança” prestada pelo Estado no crédito habitação, até 15% do valor do imóvel, se este não ultrapassar os 450.000 euros.

A garantia pessoal do Estado pode ser concedida às operações de crédito realizadas pelas instituições de crédito com sede em Portugal e pelas sucursais em Portugal de instituições de crédito com sede no estrangeiro, que estejam legalmente habilitadas para conceder crédito para aquisição de **habitação própria permanente**.

De acordo com a Portaria, o protocolo mantém-se em vigor até 31 de dezembro de 2026, ou outra data que posteriormente corresponder ao termo de uma eventual prorrogação do programa de concessão de garantia pública para a aquisição da primeira habitação própria permanente.

Relativamente à duração da garantia pessoal do Estado, vigora durante dez anos a contar da celebração do respetivo contrato de crédito.

Pode extinguir-se antes, no entanto, se forem previamente cumpridas todas as obrigações do mutuário no âmbito do referido contrato de crédito.

Condições de acesso à garantia pública:

- O(s) mutuário(s) tenha(m) entre 18 e 35 anos de idade;
- O(s) mutuário(s) tenha(m) domicílio fiscal em Portugal;
- O(s) mutuário(s) do contrato usufrua(m) de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS);
- O(s) mutuário(s) do contrato não seja(m) proprietário(s) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
- O(s) mutuário(s) do contrato nunca tenha(m) usufruído da garantia pessoal do Estado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho;
- O valor da transação não exceda 450.000 euros;
- O crédito se destine à primeira aquisição de habitação própria permanente;
- A garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15 % do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano;
- A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, ou um valor inferior desde que este seja igual ou superior a 85% do referido valor da transação; e
- O(s) mutuário(s) tenha(m) a sua situação fiscal bem como a sua situação à luz do regime previdencial que lhe(s) seja aplicável regularizadas.

A garantia pública destina-se à compra da primeira casa, mas não abrange empréstimos para construção da casa, mesmo que seja habitação própria. Encontram-se excluídos do âmbito de aplicação deste presente regime os contratos de crédito para construção ou para obras de primeira habitação pró-

pria permanente, bem como os contratos de locação financeira.

Em caso de alienação do imóvel, a caducidade da garantia pessoal do Estado só ocorrerá com a emissão do distrato da hipoteca pela instituição ou com o expresse consentimento desta para a transmissão do imóvel, ainda que sem o cancelamento da garantia hipotecária.

ISENÇÃO DE IMT E IMPOSTO DO SELO

Em 01 de agosto de 2024 entrou em vigor a isenção do IMT e Imposto de Selo, cuja aplicação é feita de forma automática.

O **Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho**, alterou o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) e o Código do Imposto do Selo (CIS), aditando uma isenção em sede de IMT e em sede de IS (verba 1.1 da Tabela Geral do IS), para a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

Assim, a partir do dia 1 de agosto, os jovens até aos 35 anos puderam avançar com a escritura da sua primeira casa, sem ter de pagar estes impostos.

A isenção de IMT e de Imposto do Selo é total quando o valor de compra da casa não exceda 316.772 euros. Acima deste valor, a isenção é parcial, havendo lugar ao pagamento de IMT e de Imposto do Selo apenas sobre a diferença, às taxas de 8% e 0,8%, respetivamente.

Se o valor de compra da casa for superior a 633.453 euros, não há isenção.

Os requisitos para atribuição da isenção IMT JOVEM (IMT e IS), na primeira aquisição de um prédio urbano habitacional, são cumulativamente os seguintes:

- a) O Sujeito Passivo tenha idade igual ou inferior a 35 anos, à data de aquisição;
- b) O imóvel seja destinado exclusivamente à habitação própria e permanente;
- c) O valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1º escalão na RAM (395.965,00€) a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, ou excedendo, não ultrapasse o valor máximo do 2º escalão (791.816,00€);
- d) O sujeito passivo não seja titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da aquisição ou em qualquer momento nos três anos anteriores;
- e) No ano da transmissão, não seja considerado dependente para efeitos do artigo 13.º do Código de IRS.

Para os sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de adquiridos ou comunhão geral de bens, os requisitos são verificados individualmente em relação a cada cônjuge, em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração modelo 1 de IMT.

Quando essa aquisição resulte de uma permuta ou uma partilha, deve ser solicitada a liquidação por correio eletrónico, junto do serviço de finanças competente, anexando uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida e assinada, ou, presencialmente, num qualquer serviço de finanças.

A isenção de IMT e de Imposto do Selo pode caducar se ocorrer uma das seguintes situações:

- I) Ser dado um uso diferente ao imóvel daquele em que assentou a isenção, como o arrendamento ou atividades turísticas, durante os seis anos seguintes à compra, exceto:
 - Em caso de venda;
 - Alteração do local de trabalho para uma distância superior a cem quilómetros do imóvel, desde que este se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
 - Alteração da composição do agregado familiar (por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes), também, neste caso, desde que o imóvel se mantenha destinado exclusivamente a habitação.
- II) Se o imóvel não for afeto à habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da compra.

Por força das alterações ao art.º 17.º do Código do IMT, introduzidas pelo DL 48-A/2024, de 25 de julho (IMT Jovem), mostrou-se necessário aditar às tabelas atualmente em vigor mais duas tabelas práticas para cálculo da liquidação do IMT (a Tabela II para o Continente e a Tabela V para as Regiões Autónomas).

TABELA II
(CONTINENTE – HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)
Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos
Aplicável a partir de 1 de agosto de 2024

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 316 772	0%	0
De mais de 316 772 até 633 453	8%	25 341,76
De mais de 633 453 e até 1 102 920	Taxa única de 6%	
Superior a 1 102 920	Taxa única de 7,5%	

TABELA V
(REGIÕES AUTÓNOMAS HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)
Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos
Aplicável a partir de 1 de agosto de 2024

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 395 965	0%	0
De mais de 395 965 até 791 816	8%	31 677,20
De mais de 791 816 e até 1 378 650	Taxa única de 6%	
Superior a 1 378 650	Taxa única de 7,5%	

Concomitantemente, houve também lugar a Aditamento ao Código do Imposto do Selo, sendo aditado o artigo 7.º-A ao Código do Imposto do Selo com a seguinte redação:

Artigo 7.º-A

Aquisições de imóveis por jovens

- 1 – As aquisições onerosas de imóveis previstas nos n.os 2 a 5 do artigo 9.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT beneficiam de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT.
- 2 – Nos casos previstos na alínea b) do n.º 6 do artigo 17.º do Código do IMT e nas permutas de imóveis, o limite estabelecido no número anterior é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos, ou à diferença de valores, respetivamente.
- 3 – A isenção prevista no n.º 1 caduca caso se verifique alguma das situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT.

ISENÇÃO DO PAGAMENTO DE EMOLUMENTOS DO REGISTO PREDIAL

Na mesma data, em 01 de agosto de 2024, e em complemento da isenção de IMT e de Imposto do Selo, entrou em vigor o **Decreto-Lei n.º 48-D/2024**, de 31 de julho, que veio estabelecer:

- A) a isenção de emolumentos devidos:
 - I) pelo registo da primeira aquisição de habitação própria e permanente, cujo valor não exceda o valor máximo do 4.º escalão da tabela prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, a favor de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos de idade à data da transmissão, e que, no ano da transmissão, não sejam considerados dependentes para efeitos do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, e
 - II) pelo registo da hipoteca que se destine a garantir o mútuo concedido para aquela aquisição; e
- B) uma redução dos emolumentos devidos pelo procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis quando se recorra a este procedimento para a aquisição através da alteração do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, na sua redação atual

Beneficiam da isenção de emolumentos todos os jovens elegíveis para a isenção de IMT e de Imposto do Selo.

Quando as isenções só se verificarem em relação a um ou uns dos adquirentes, os emolumentos são reduzidos proporcionalmente.

Por força do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 48-D/2024, o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, passa a acolher estas medidas, pelo aditamento dos n.ºs 37 a 41 ao seu artigo 28.º, que aqui se transcrevem:

37 – É isento de emolumentos:

- a) O registo da primeira aquisição, por transmissão a título oneroso, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, cujo valor tributável, nos termos do n.º 1 do artigo 12.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual (CIMT), não exceda o valor máximo do 4.º escalão da tabela prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT, que seja efetuado a favor de sujeitos que tenham idade igual ou inferior a 35 anos à data da transmissão, e que, no ano da transmissão, não sejam considerados dependentes para efeitos do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
- b) O registo de hipoteca voluntária para garantia de mútuo concedido para a aquisição a que se refere a alínea anterior.

38 – Não beneficiam da isenção prevista nas alíneas a) e b) do número anterior os sujeitos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano com fim habi-

tacional, à data da transmissão ou nos três anos anteriores.

- 39 – Quando os pressupostos das isenções a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 37 se verificarem apenas relativamente a algum ou alguns dos adquirentes, os emolumentos devidos pelos registos de aquisição e de hipoteca são reduzidos proporcionalmente.
- 40 – Se, para a situação prevista na alínea a) do n.º 37, for utilizado o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 27.º-A, os emolumentos devidos pelo procedimento são reduzidos em:
 - a) € 225, se apenas for registado um facto;
 - b) € 450, se for registado mais do que um facto.
- 41 – Quando forem vários os adquirentes e os pressupostos da redução previstos no n.º 40 não se verificarem relativamente a todos eles, os emolumentos devidos pelo procedimento são reduzidos em:
 - a) € 112,50, se apenas for registado um facto;
 - b) € 225, se for registado mais do que um facto.

A poupança em emolumentos pode assim atingir 225 euros, se a compra for feita sem recurso ao crédito à habitação; caso seja necessário financiamento bancário para a aquisição (crédito hipotecário), o valor poupado pode ascender a 450 euros (225 euros dos emolumentos de registo de aquisição e 225 dos emolumentos de registo de hipoteca).

As medidas deste decreto-lei serão objeto de avaliação pelo Governo no 1.º trimestre de 2027.