



Novidades legislativas

A

Garantia pessoal do Estado na aquisição de habitação.....2

Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho

O presente diploma vem estabelecer as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos.

B

Isenção IMT e Imposto do Selo3

Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho

Face à atual crise no acesso à habitação, que afeta significativamente a vida dos jovens, surgiu a presente alteração legislativa que estabelece a isenção do IMT e do Imposto do Selo na primeira aquisição de habitação própria permanente.

C

Isenção e redução de emolumentos de registo.....5

Decreto-Lei n.º 48-D/2024, de 31 de julho

O presente Decreto-Lei vem estabelecer isenções e reduções de emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição de imóvel destinado a habitação própria e permanente e pelo registo da hipoteca que se destine a garantir o mútuo concedido para essa aquisição.

A Garantia pessoal do Estado na aquisição de habitação

Contextualização

- A atual crise na habitação e o aumento dos preços, impede que os jovens, ainda que inseridos no mercado de trabalho, disponham de capitais próprios que lhes permitam satisfazer o pagamento do montante que o Banco não financia na aquisição da habitação.
- Neste contexto, foi aprovado o Decreto-Lei que permite que o Estado preste uma garantia pessoal para a primeira aquisição de habitação própria e permanente, de forma a viabilizar a concessão de crédito aos jovens, passando a ser possível o crédito habitação 100% financiado.

Âmbito de aplicação

- Esta medida aplica-se aos mutuários que:
 - a) Tenham entre **18 e 35 anos (inclusive) e domicílio fiscal em Portugal**;
 - b) Usufruam de rendimentos que **não ultrapassem o 8.º escalão do IRS**, ou seja o montante de €81.199,00;
 - c) Não sejam proprietários de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional;
 - d) Nunca tenham usufruído da garantia pessoal do Estado.

Qual o valor limite do Imóvel a adquirir?

- O valor da transação **não pode exceder os € 450.000,00**.

E quanto à garantia pessoal do Estado, como funciona?

- Com esta medida, os jovens podem adquirir a habitação própria permanente sem dar uma entrada, uma vez que o Estado concede uma garantia pessoal, responsabilizando-se perante o Banco.
- Contudo, esta garantia **não pode ultrapassar 15 % do valor da transação** do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, cobrindo o valor que não é financiado pelos Bancos.

Entrada em vigor

- A presente alteração legislativa entrou em vigor no dia 11 de julho, contudo aguarda a publicação de regulamentação específica.

B Isenção IMT e Imposto do Selo

Página 3 de 6

Âmbito de aplicação

- Ficam isentos do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo na **primeira aquisição de imóvel, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, os sujeitos passivos que:
 - a) Tenham idade igual ou inferior a 35 anos, à data da transação;
 - b) No ano de aquisição, **não sejam considerados dependentes** para efeitos de IRS;
 - c) Não sejam proprietários, nem tenham sido proprietários de qualquer habitação, à data da aquisição do imóvel ou nos 3 anos anteriores (primeira aquisição).

NOTA:

A presente isenção é de aplicação automática, no momento do pagamento dos impostos.

A que imóveis se aplica a isenção?

- Aos prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos, destinados, exclusivamente, à habitação própria e permanente.
- Contudo, a isenção pode ser total ou parcial, nos seguintes termos:
 - a) **ISENÇÃO TOTAL:** para imóveis cujo valor de compra seja até ao 4.º escalão do IMT, isto é até aos € 316.772,00;
 - b) **ISENÇÃO PARCIAL:** para imóveis cujo valor de compra seja superior a € 316.772,00 mas inferior a € 633.453,00, beneficiam de uma redução parcial no pagamento de impostos, pagando os impostos dos valores acima dos € 316.772,00.

EXEMPLO:

Se um jovem adquirir um imóvel de € 370.000,00, pagará pouco mais de €4.000,00, em vez do montante de, aproximadamente, €19.000,00, que seria devido caso não cumprisse os requisitos supra, por aplicação da taxa de 8%, correspondente a este escalão.

Se o imóvel for adquirido por um casal, mas apenas um deles cumprir todos os pressupostos para beneficiar da isenção, qual é a solução?

- Nesta situação, o elemento do casal que cumpre todos os requisitos beneficia da isenção, mas apenas sobre metade dos impostos devidos. Por sua vez, o elemento que não cumpra os requisitos, pagará o IMT e o Imposto do Selo à taxa normal, na sua metade que resta liquidar.

Se o imóvel foi adquirido antes do dia 1 de agosto de 2024, há possibilidade de o jovem beneficiar da isenção de impostos?

- Não, a isenção só se aplica a imóveis cuja escritura se realize a partir de 1 de agosto de 2024, sendo essa a data em que a legislação começa a produzir efeitos.

B Isenção IMT e Imposto do Selo

Página 4 de 6

Casos de exclusão

- Encontram-se excluídos do âmbito de aplicação desta isenção:
 - a) Os imóveis adquiridos por valor superior a € 633.453,00;
 - b) Os terrenos ou casas para construção;
 - c) Os jovens que sejam proprietários de imóveis, ainda que tenham herdado ou adquirido por doação.

A isenção também se aplica ao crédito à habitação?

- A isenção de IMT e Imposto do Selo incide apenas sobre a compra da casa, isto é, se existir recurso a crédito bancário, o contrato de financiamento continua a estar sujeito a Imposto do Selo.

Existe possibilidade de, após ter beneficiado da isenção de IMT e Imposto do Selo se tenha de devolver alguma quantia?

- Deixam de beneficiar de isenção e de redução de taxas, quando for dado destino diferente aos bens daquele em que assentou o benefício no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição.

OU SEJA,

Nos 6 anos após à aquisição do imóvel, se o imóvel **deixar de ser habitação própria e permanente**, é possível que **perca o benefício** que lhe foi atribuído.

EXCEÇÃO,

- A legislação prevê determinadas exceções que permitem que o imóvel deixe de ser habitação própria e permanente, sem haver lugar a penalização, designadamente:
 - a) Venda do imóvel;
 - b) Alteração do agregado familiar, por motivo de casamento, união de facto ou aumento do número de dependentes, e desde que o imóvel continue a destinar-se, exclusivamente, a habitação;
 - c) Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, e desde que este continue a destinado, exclusivamente, a habitação.

C Isenção e redução de emolumentos de registo

Página 5 de 6

Âmbito de aplicação

- Estão isentos do pagamento de emolumentos de registo da aquisição de habitação:
 - 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:
 - i. Cujo valor tributável, não exceda o valor máximo do 4.º escalão do IMT, isto é o montante de **€316.772,00**;
 - ii. Seja efetuado a favor de **sujeitos com idade igual ou inferior a 35 anos** à data da transmissão;
 - iii. No ano da transmissão, os sujeitos **não sejam considerados dependentes** para efeitos de IRS e **não sejam proprietários**, nem tenham sido proprietários de qualquer habitação, à data da aquisição do imóvel ou nos 3 anos anteriores.
 - b) O registo de **HIPOTECA VOLUNTÁRIA** para garantia de mútuo concedido para a aquisição nos termos da alínea a).

A isenção de emolumentos aplica-se à escritura?

- Não, no caso das escrituras não há isenção ou redução de pagamento, sendo aplicável apenas aos emolumentos de registo da aquisição.

Se o imóvel for adquirido por um casal, mas apenas um deles cumprir todos os pressupostos para beneficiar da isenção de emolumentos, qual é a solução possível?

- Se apenas um dos elementos do casal cumprir os requisitos, a isenção aplica-se apenas a metade do valor do registo, sendo que o comprador não isento tem de pagar a sua parte do registo.

Redução de emolumentos

- Se o registo for efetuado através do balcão casa pronta, os emolumentos devidos beneficiam de uma redução em:
 - a) € 225,00, se apenas for registado um ato (a aquisição do imóvel);
 - b) € 450,00, se for registado mais do que um facto (a aquisição e a hipoteca).
- Quando forem vários os adquirentes e os pressupostos da redução 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) € 225,00 se for registado mais do que um facto.

Entrada em vigor

- A presente isenção passou a aplicar-se às aquisições a partir de 1 de agosto de 2024.



VRA, 05 de agosto de 2024.

