

NEWSLETTER

Nº35/24

2 AGOSTO 2024

AS MEDIDAS DE INCENTIVO À AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PARA JOVENS

O XXIV Governo Constitucional assumiu como uma das prioridades da sua atuação criar condições e oportunidades para que os jovens possam manter os seus projetos de vida em Portugal. Assim, foram agora publicadas e entraram em vigor dois Decretos-Lei aplicáveis a jovens até aos 35 anos, dos quais resultam medidas, designadamente fiscais, relevantes na compra da primeira casa para habitação própria permanente.

Business Team



ENQUADRAMENTO

No contexto da atual crise de acesso à habitação que afeta significativamente a vida dos jovens, com impactos nefastos na natalidade e na emigração dos mais qualificados, o Governo assumiu como prioridade incentivar o acesso à habitação, nomeadamente através da consagração de medidas de apoio na aquisição da primeira habitação

Neste contexto, foi consagrada a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo (IS) na compra de habitação própria permanente por jovens até aos 35 anos.

Por outro lado, tendo presente que as instituições bancárias se encontram sujeitas a um limite máximo no que respeita ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia, foi consagrada, também, a possibilidade de o Estado poder prestar garantia pessoal, para a primeira aquisição de habitação própria e permanente, de forma a viabilizar a concessão de crédito à habitação aos jovens.

AS ISENÇÕES DE IMT E DE IS

Tanto quanto resulta das medidas já em vigor, a isenção de IMT e de IS é aplicável, na primeira aquisição de habitação própria e permanente, a jovens até aos 35 anos à data da escritura de compra e venda, desde que, no ano de aquisição, não sejam considerados dependentes para efeitos de IRS.

Ficam excluídos da presente isenção os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

Os benefícios deste regime não serão também aplicáveis quando, ao imóvel, for dado destino diferente, daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data de aquisição, ressalvadas as situações de venda, e de alteração do agregado familiar, ou de alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100km do prédio.

É de notar, ainda, que a isenção de IMT é atribuída a imóveis até € 316.772, sendo que, no caso de o imóvel ter um valor superior, o IMT será calculado, apenas, sobre o valor remanescente, tendo presente as taxas previstas no Código do IMT.

A GARANTIA PESSOAL A INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

A par das referidas normas de isenção fiscal, o regime agora vigente prevê, ainda, que o Estado possa prestar garantia pessoal a instituições de crédito, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria permanente a jovens até aos 35 anos.

Nos termos do regime aplicável, a garantia pode ser concedida a instituições de crédito quando se encontrem reunidas, cumulativamente, as seguintes condições, para a primeira aquisição de habitação própria permanente:

- o mutuário tenha entre 18 e 35 anos
- tenha domicílio fiscal em Portugal
- usufrua de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares
- não seja proprietário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional
- nunca tenha usufruído da garantia pessoal do Estado
- o valor da transação não exceda € 450.000
- 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 preço de transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano.

Complementarmente, é ainda consagrada uma isenção de emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição de habitação própria e permanente e, bem assim, pelo registo de hipoteca voluntária para garantia do mútuo concedido, cujo valor não exceda os € 316.772.

CONCLUSÕES

As presentes medidas podem ser aplicadas em simultâneo, mas em função das especificidades de cada situação, poderá haver lugar apenas à aplicação de uma delas.

Com efeito, atentos os requisitos consagrados poderão assim haver situações elegíveis para efeitos de concessão de garantia, mas não elegíveis para efeitos de isenção de IMT e de IS, o que será o caso quando o sujeito passivo (adquirente) seja titular de figura parcelar do direito de propriedade.

Em vigor desde o dia 1 de agosto, espera-se que as presentes medidas possam constituir mais um passo, efetivo, no sentido de fomentar o acesso à habitação por parte dos jovens,

potenciando maior estabilidade pessoal e familiar, e que se traduzam em criação de riqueza e desenvolvimento económico e social do país, por impactarem na presença efetiva dos mais qualificados.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

**

Awards & recognitions 2024 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | WWL | Leaders League and others.