



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º 6/XVI/1.ª**

#### Exposição de Motivos

A atual crise no acesso à habitação impacta significativamente os jovens. Uma das maiores dificuldades na definição de um projeto de vida é a de compra de casa, numa fase em que a poupança acumulada é escassa ou nula, os rendimentos são baixos e a situação profissional precária. As dificuldades dos jovens são agravadas pelo contexto das principais variáveis macroeconómicas, designadamente o aumento da inflação e o das taxas diretoras do Banco Central Europeu. Esta conjuntura prejudica a demografia do País e favorece a emigração dos mais qualificados.

Com efeito, atualmente a aquisição de casa implica uma disponibilidade financeira redobrada, já que, além do pagamento da entrada – não abrangida pelos créditos habitação – é ainda necessário o pagamento dos impostos correspondentes que incidem sobre a totalidade dessa transação.

Face este panorama, uma das políticas a que o Governo se propõe é isentar os jovens de uma dessas duas «entradas», facilitando o acesso à primeira casa, por parte de jovens até aos 35 anos, 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». Neste contexto, o Governo submete à Assembleia da República o presente pedido de autorização para isentar de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e imposto do selo, a compra de habitação própria e permanente por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

Para implementação desta isenção de IMT, sendo um imposto cuja receita é municipal, pede-se ainda autorização para a criação de um mecanismo de compensação para os municípios que tenham as suas receitas diminuídas pela aplicação da referida isenção, para que nenhum município seja prejudicado.

Assim:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

### Artigo 1.º

#### Objeto

Fica o Governo autorizado:

- a) Alterar o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- b) Alterar Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro; e
- c) A estabelecer ainda um mecanismo de compensação aos municípios pelas receitas cessantes em resultado das alterações ao Código do IMT.

### Artigo 2.º

#### Sentido e extensão

A autorização referida no artigo anterior tem o seguinte sentido e extensão:

- a) Estabelecer uma isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 4.º escalão da tabela aplicável a aquisições 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 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;
- b) Prever que a isenção referida na alínea anterior seja aplicável somente à primeira



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

aquisição para habitação própria e permanente;

- c) Estabelecer uma nova tabela de IMT, para aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pela alínea a) do presente artigo, cujo valor exceda o máximo aí referido;
- d) Prever a adaptação das regras de caducidade referentes à isenção referida na alínea a) e à redução prevista na alínea c), ambos deste artigo, excepcionando os casos de venda, alteração da composição do agregado familiar e de mobilidade laboral, bem como as demais adaptações ao Código do IMT que se mostrem necessárias;
- e) Aditar ao Código do Imposto do Selo uma isenção que contemple as situações abrangidas pela alínea a) e uma redução nas situações previstas na alínea c), ambos deste artigo;
- f) Prever um regime de caducidade referente à isenção e à redução prevista na alínea e) deste artigo, idêntico à caducidade para efeitos de IMT prevista na alínea d) também deste artigo, bem como as demais adaptações ao Código do Imposto do Selo que se mostrem necessárias;
- g) Prever um regime de compensação aos Municípios pela isenção referida na alínea a) e à redução prevista na alínea c), ambos deste artigo, para que nenhum município seja prejudicado.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Artigo 3.º

Duração

A autorização concedida pela presente lei tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 23 de maio de 2024

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro dos Assuntos Parlamentares



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Decreto-Lei autorizado

A atual crise no acesso à habitação afeta significativamente a vida dos jovens. Uma das maiores dificuldades na definição de um projeto de vida é a de compra de casa, numa fase em que a poupança acumulada é escassa ou nula, os rendimentos são baixos e a situação profissional precária. As dificuldades dos jovens são agravadas pelo contexto das principais variáveis macroeconómicas, designadamente o aumento da inflação e o das taxas diretoras do Banco Central Europeu. Esta conjuntura prejudica a demografia do País e favorece a emigração dos mais qualificados.

Com efeito, atualmente a aquisição de casa implica uma disponibilidade financeira redobrada, já que, além do pagamento da entrada – não abrangida pelos créditos habitação – é ainda necessário o pagamento dos impostos que incidem sobre a totalidade do valor dessa transação.

Face a este panorama, uma das políticas que consta do Programa do Governo é isentar os jovens de uma dessas duas «entradas», facilitando o acesso à primeira habitação por parte de jovens até aos 35 anos, 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». Neste sentido, o presente decreto-lei isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e imposto do selo, a compra de habitação própria e permanente por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

Para implementação desta isenção de IMT, sendo um imposto cuja receita é municipal, é criado um mecanismo de compensação para os municípios cujas receitas sejam diminuídas em resultado da aplicação da referida isenção, para que nenhum município seja prejudicado.

Foi promovida a audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo [...] da Lei n.º [...], de [...], e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### Artigo 1.º

#### Objeto

1 – O presente decreto-lei estabelece uma isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo para a primeira aquisição de imóvel, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, por sujeitos passivos que tenham até 35 anos de idade, através da alteração:

- a) Do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual; e
- b) Do Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual.

2 – O presente decreto-lei estabelece ainda um mecanismo de compensação aos municípios pelas receitas cessantes em resultado da aplicação da isenção de IMT referida no número anterior.

### Artigo 2.º

#### Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 4.º, 9.º, 11.º e 17.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 4.º

[...]

[...]:

- a) [...];



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º;
- f) [...];
- g) [...].

### Artigo 9.º

[...]

- 1 – [Anterior corpo do artigo].
- 2 – São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, por sujeitos passivos que tenham 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 IRS.
- 3 - Ficam excluídos da isenção prevista no número anterior os sujeitos passivos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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.

4 – O disposto no n.º 2 não prejudica a aplicação de um regime mais favorável.

### Artigo 11.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

8 – Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações:

a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos:

i) Venda;

ii) Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, considerando-se como tal aqueles que constituem o agregado familiar dos sujeitos passivos para efeitos de IRS, nos termos do artigo 13.º do Código do IRS, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;

iii) Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

b) [...];

c) Nos casos do n.º 2 do artigo 9.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, seja considerado dependente para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS, em qualquer momento durante o prazo previsto na alínea a).

9 – [...].

10 – [...].

### Artigo 17º

[...]

1 – [...]:

a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, exceto as abrangidas na alínea seguinte:

[...]



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos n.ºs 2 a 4 do artigo 9.º, cujo valor exceda o valor máximo do 1.º escalão da tabela seguinte:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 316 772	0	0
De mais de 316 772 até 633 453	8	-
De mais de 633 453 até 1 102 920	6 (taxa única)	
Superior 1 102 920	7,5 (taxa única)	

(\*) No limite superior do escalão

- c) [anterior alínea b)].  
d) [anterior alínea c)].  
e) [anterior alínea d)].

2 – À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido, sendo aplicável a taxa referida na alínea a) ou b) do número anterior apenas quando estejam em causa a transmissão do usufruto, uso e habitação, direito de superfície ou direito real de habitação duradoura, que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

3 – Relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a), b) e c) do n.º 1, quando o valor sobre o qual incide o imposto for superior ao limite do 1.º escalão, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior.

4 – [...].



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

5 – Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável as taxas referidas nas alíneas a) ou b) do n.º 1.

6 – Para efeitos das alíneas a), b) e c) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no artigo 13.º, aplicam-se as seguintes regras:

a) [...];

b) [...].

7 – [...].

8 – [...].

9 – Para efeitos do disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6.»

### Artigo 3.º

#### Aditamento ao Código do Imposto do Selo

É 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 6 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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.»

### Artigo 4.º

#### Compensação aos Municípios

1 – Para que nenhum município seja prejudicado, os municípios são objeto de compensação pelas receitas cessantes apuradas pela diferença entre a aplicação das taxas previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º e a aplicação da isenção e da redução de taxas previstas no n.º 2 do artigo 9.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, na redação dada pelo presente decreto-lei, nos termos dos números seguintes.

2 – O montante de imposto que tenha sido liquidado por inobservância dos pressupostos, ou por caducidade, da isenção e da redução de taxas é deduzido às receitas cessantes apuradas nos termos do número anterior.

3 – A Autoridade Tributária e Aduaneira informa a Direção Geral das Autarquias Locais dos montantes das receitas cessantes previstas no n.º 1, sendo as subsequentes transferências para os municípios efetuadas mensalmente.

### Artigo 5.º

#### Produção de efeitos

O presente decreto-lei produz efeitos 60 dias após a sua entrada em vigor.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de [...].

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e das Finanças