

[Projeto de Lei n.º 727/XV/1.ª \(PAN\)](#)

Título: Reduz a taxa de IMT aplicável à aquisição de habitação própria e permanente por jovens, alterando o Código do IMT

Data de admissão: 18 de abril de 2023

Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª)

ÍNDICE

- I. [A INICIATIVA](#)
- II. [APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS](#)
- III. [ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL](#)
- IV. [ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL](#)
- V. [ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR](#)
- VI. [CONSULTAS E CONTRIBUTOS](#)
- VII. [ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO](#)

I. A INICIATIVA

A proponente começa por citar vários dados e estudos que apontam para a dificuldade sentida pelos jovens em adquirir casa própria, defendendo que as políticas públicas de promoção ao arrendamento acessível se mostraram incapazes de dar resposta à pretensão dos jovens em serem proprietários de uma habitação própria.

A proponente assevera ainda que as dificuldades de acesso à habitação são baseadas em fatores como a instabilidade e precariedade do emprego, o aumento dos custos habitacionais e a quebra de riqueza das famílias mais jovens, em especial após a crise sanitária.

Deste modo, a presente iniciativa apela à necessidade de criar medidas de incentivo à aquisição de habitação própria pelos jovens, sem prejuízo das políticas públicas de arrendamento acessível. Neste sentido, é proposta uma alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), através de um aditamento ao seu artigo 17.º, pretendendo-se que, por decisão dos municípios, mediante deliberação da respetiva assembleia municipal, a taxa de IMT aplicável à aquisição de prédio urbano (ou de sua fração autónoma), destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, com valor sobre que incide o IMT até 110.000 euros, possa ser de 0%, quando o sujeito passivo tenha uma idade compreendida entre os 18 e 35 anos.

Mediante esta intervenção, a proponente tem como objetivo assegurar uma redução equilibrada da carga associada à compra de habitação jovem, de maneira a incentivar a sua aquisição.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pela Deputada única representante do partido Pessoas-Animais-Natureza (PAN), ao abrigo e nos termos da alínea *b*) do artigo 156.º

e do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição) bem como da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 4.º e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento)¹, que consagram o poder de iniciativa da lei.

Observa o disposto na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 123.º do Regimento e assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do mesmo diploma.

A iniciativa encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Observa igualmente os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

Apesar de ser previsível que a iniciativa em apreço implique uma diminuição de receitas, o artigo 3.º remete a respetiva entrada em vigor para o dia 1 de janeiro de 2024. Não obstante parecer mostrar-se acautelado o limite à apresentação de iniciativas previsto no n.º 2 do artigo 167.º da Constituição e, igualmente, no n.º 2 do artigo 120.º do Regimento, designado «lei-travão», sugere-se que se pondere a alteração da norma de entrada em vigor, para que a mesma coincida com a entrada em vigor do Orçamento do Estado subsequente, de modo a salvaguardar plenamente o princípio da «norma-travão»².

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 14 de abril de 2023, acompanhado da respetiva [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª) a 18 de abril, por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado na reunião plenária do dia seguinte. A respetiva discussão na generalidade encontra-se agendada para a reunião plenária de dia 5 de maio, por arrastamento com o Projeto de Lei n.º 606/XV/1.ª (CH).

¹ Textos consolidados da Constituição e do Regimento disponíveis no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

² Uma vez que nunca é adquirido que o Orçamento do Estado para o ano seguinte entre em vigor no dia 1 de janeiro desse ano.

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

O título da presente iniciativa legislativa traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#) (lei formulário)³.

A iniciativa pretende alterar o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao [Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro](#)⁴. Apesar de não elencar a informação prevista no n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário⁵, esta foi aprovada e publicada num contexto anterior à existência do *Diário da República Eletrónico*, atualmente acessível de forma gratuita e universal. Assim, por motivos de segurança jurídica e para tentar manter uma redação simples e concisa, parece-nos mais seguro e eficaz não colocar o número de ordem de alteração, nem o elenco de diplomas que procederam a alterações, quando a mesma incida sobre códigos, «leis» ou «regimes gerais», «regimes jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 3.º deste projeto de lei estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá no dia 1 de janeiro de 2024, mostrando-se assim conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

³ Texto consolidado da lei formulário disponível no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

⁴ Diploma disponível no sítio da *Internet* do *Diário da República Eletrónico*. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

⁵ «Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas.»

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

O articulado da [Constituição](#)⁶ positiva os princípios e valores estruturantes do Estado de direito democrático, as principais tarefas e incumbências a cargo do Estado nos vários domínios jurídicos infraconstitucionais que compõem o ordenamento jurídico nacional e os direitos, liberdades e garantias fundamentais que assistem a cada cidadão.

Nestes termos, um dos direitos fundamentais consagrados no texto constitucional é o direito à habitação, o qual é concretizado no [artigo 65.º](#) da Constituição. Este preceito constitucional integra o Capítulo II – Direitos e deveres sociais do Título III – Direitos e deveres económicos, sociais e culturais da Parte I – Direitos e deveres fundamentais. Em concreto, o n.º 1 reconhece que «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar».

São atribuídas diversas responsabilidades ao Estado, enquanto garante deste direito. Duas delas são, de acordo com o estatuído nas alíneas *c)* e *d)* do n.º 2, «Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada» e «Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução».

Por sua vez, o n.º 3 determina que, «O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria».

Prescreve o [n.º 3 do artigo 104.º](#) da Constituição, que «A tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos».

Ana Paula Dourado e Paulo Marques entendem que «Os impostos sobre o património podem ser gerais ou parcelares. Os primeiros são **estáticos** e periódicos, recaindo sobre a propriedade ou detenção de bens móveis e imóveis. Os impostos parcelares sobre o património podem ser **estáticos** (e, nesse caso, são impostos periódicos) ou

⁶ Todas as referências à Constituição são feitas para o sítio da *Internet* da Assembleia da República. Consultada a 27/04/2023.

dinâmicos (quando recaem sobre as transmissões gratuitas ou onerosas, caso em que são impostos de obrigação única) (ANA PAULA DOURADO, *Direito Fiscal – Lições*, págs. 318 e segs.)⁷».

Afirmam os mesmos autores que «Os impostos gerais sobre o património têm a função principal de controlo dos impostos sobre o rendimento das pessoas singulares e, por essa razão, e por serem estáticos e periódicos, a sua taxa será baixa. No sistema fiscal português não existe uma exigência constitucional de um **imposto geral sobre o património** e apenas foram aprovados impostos parcelares (Imposto Municipal Sobre Imóveis - IMI e Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis – IMT)⁸».

«Na versão inicial do artigo 107.º, n.º 3, da CRP de 1976 (correspondente ao atual artigo 104.º, n.º 3), o imposto sobre sucessões e doações deveria ser progressivo, de forma a contribuir para a igualdade entre os cidadãos. Com a revisão constitucional de 1997, espelhada na atual versão do artigo 104.º, n.º 3, da CRP, já não se faz referência ao imposto sobre sucessões e doações, prevendo-se então expressamente um **sistema de tributação do património**, abrangendo a tributação das formas de riqueza estática. Em vez disso, refere-se agora apenas que **os impostos sobre o património devem contribuir para a igualdade entre os cidadãos**, o que acaba por ser, em termos práticos, uma exigência constitucional aplicável a todos os impostos ([artigos 13.º e 103.º, n.º 1](#), da CRP), enquanto princípio jurídico-constitucional dirigido ao próprio legislador ordinário, tendo como uma das principais manifestações o próprio princípio da capacidade contributiva ou económica (...)»⁹.

O Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis – IMT (CIMT), foi aprovado no [anexo II](#) do [Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro](#)¹⁰.

O [artigo 1.º](#) deste código apresenta o âmbito de incidência geral, na seguinte forma:

⁷ In: MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui - **Constituição Portuguesa Anotada – Volume II**. 2.ª edição revista, atualizada e ampliada. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2018. 3 volumes. ISBN 9789725406113 (vol. 2), pág. 242 (negritos e itálicos dos autores).

⁸ *Idem*, pág. 242 (negritos dos autores).

⁹ In: MIRANDA, Jorge; MEDEIROS, Rui - **Constituição Portuguesa Anotada – Volume II**. 2.ª edição revista, atualizada e ampliada. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2018. 3 volumes. ISBN 9789725406113 (vol. 2), pág. 243 (negritos dos autores).

¹⁰ Texto consolidado retirado do sítio da *Internet* do [Diário da República Eletrónico](#). Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultado no dia 27/04/2023.

«1 - O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) incide sobre as transmissões previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

2 - Para efeitos do IMT, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)».

Como decorre do previsto neste artigo, a noção legal de prédio a considerar para efeitos de aplicação deste ato legislativo encontra-se plasmada no CIMI, pelo que teremos que analisar esse código, o qual se encontra aprovado no [anexo I](#) do Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro e do qual faz parte integrante.

Por conseguinte, em conformidade com o [artigo 2.º](#) do CIMI, cuja epígrafe é «Conceito de prédio», este corresponde:

- A «toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial (n.º 1);
- «Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios (n.º 2);
- Sendo que, «Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano» (n.º 3); e
- «Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio» (n.º 4).

Relativamente ao objeto da iniciativa legislativa em análise, esta propõe no artigo 2.º o aditamento de um novo número, o 10, ao [artigo 17.º](#)¹¹ do CIMT, sendo que esta norma, na sua redação atual, dita que:

¹¹ Artigo consolidado acessível no *Portal das Finanças* em https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/Pages/cimt17.aspx, consultado a 27/04/2023.

«Taxas

1- As taxas do IMT são as seguintes:

- a) Aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

| Valor sobre que incide o IMT (em euros) | Taxas percentuais | |
|--|-------------------|-----------|
| | Marginal | Média (*) |
| Até 97 064 | 0 | 0 |
| De mais de 97 064 e até 132 774 | 2 | 0,537 9 |
| De mais de 132 774 e até 181 034 | 5 | 1,727 4 |
| De mais de 181 034 e até 301 688 | 7 | 3,836 1 |
| De mais de 301 688 e até 603 289 | 8 | - |
| Superior a 603 289 e até 1 050 400 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 050 400 | 7,5 (taxa única) | |

(*) No limite superior do escalão

- b) Aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior:

| Valor sobre que incide o IMT (em euros) | Taxas percentuais | |
|--|-------------------|-----------|
| | Marginal | Média (*) |
| Até 97 064 | 1 | 1 |
| De mais de 93 331 e até 132 774 | 2 | 1,268 9 |
| De mais de 132 774 e até 181 034 | 5 | 2,263 6 |
| De mais de 181 034 e até 301 688 | 7 | 4,157 8 |
| De mais de 301 688 e até 578 598 | 8 | - |
| Superior a 578 598 e até 1 050 400 | 6 (taxa única) | |
| Superior 1 050 400 | 7,5 (taxa única) | |

(*) No limite superior do escalão

- c) Aquisição de prédios rústicos - 5%;
- d) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.
- 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) do número anterior apenas quando estiver 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- Quando, relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1, o valor sobre que 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- A taxa é sempre de 10%, não se aplicando qualquer isenção ou redução sempre que o adquirente:
 - a) Tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, sem prejuízo da isenção prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 540/76, de 9 de julho;
 - b) Seja uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.
 - 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 a taxa referida na alínea a) do n.º 1.
 - 6- Para efeitos das alíneas a) e b) 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) Se no mesmo acto se transmitir a totalidade do prédio, a cada valor aplica-se a taxa correspondente à totalidade da transmissão;
 - b) Se no ato não se transmitir a totalidade do prédio ou se se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade, ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos.

- 7- O disposto no n.º 4 não se aplica quando o adquirente seja pessoa singular.
- 8- Para efeitos da alínea b) do n.º 4, considera-se haver uma situação de domínio ou controlo quando se verifique uma relação de domínio nos termos estabelecidos no artigo 486.º do Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro.
- 9- Para efeitos do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6».

Cumpra, ainda, elencar outros instrumentos jurídicos relacionados com a matéria vertida no presente projeto-lei:

- A [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), que aprova a Lei de bases da habitação;
- O [Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro](#), que aprova o regime jurídico de concessão de crédito à habitação própria;
- O [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#), que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- O [Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho](#), que aprova o regime dos contratos de crédito relativos a imóveis;
- O [Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março](#)¹², que cria apoios extraordinários de apoio às famílias para pagamento da renda e da prestação de contratos de crédito;
- A [Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto](#), que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- A [Portaria n.º 29/2021, de 9 de fevereiro](#), que procede à criação do Conselho Nacional de Habitação, enquanto órgão de consulta do Governo no domínio da política nacional de habitação;
- A [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho](#), que aprova a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015-2031; e
- A [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio](#), que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

¹² Este ato legislativo encontra-se relacionado com as medidas do programa «[Mais Habitação](#)», sendo que o mesmo foi aprovado no [Conselho de Ministros de 16 de março de 2023](#) (n.º 1), e cujos apoios foram apresentados pelo Primeiro-Ministro, Ministro das Finanças e pela Ministra da Habitação, na [conferência de imprensa](#) do Conselho de Ministros que ocorreu no mesmo dia.

O Banco de Portugal, no exercício das funções de autoridade macroprudencial nacional¹³, no mês de março de 2023, publicou na sua página eletrónica o relatório sobre o [“Acompanhamento da Recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores”¹⁴](#) durante o ano de 2022, bem como apresentou a [Recomendação do Banco de Portugal no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores na versão consolidada aplicável a partir de 1 de abril de 2022](#)¹⁵, os documentos de referência - de [01-02-2018](#)¹⁶, de [31-01-2020](#)¹⁷ e de [31-01-2022](#)¹⁸ e os esclarecimentos sobre a [medida macroprudencial para os novos contratos de crédito celebrados com consumidores](#)¹⁹.

A Fundação Calouste Gulbenkian editou e divulga, no seu sítio da *Internet*, um estudo com o título [“Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional”](#)²⁰, 1.ª edição. Lisboa, 2019.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a Espanha.

¹³ Conforme estatui o n.º 1 do [artigo 16.º-A](#) da [Lei n.º 5/98, de 31 de janeiro](#), que aprova a Lei Orgânica do Banco de Portugal.

¹⁴ Acessível em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/acompanhamento_recomendacao_macroprudencial_2023.pdf, consultado a 27/04/2023.

¹⁵ Em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/recomendacao_contrato_credito_consolidada_abril2022_pt.pdf.

¹⁶ Em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/2018_doclimites_pt.pdf.

¹⁷ Disponível em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/2020_doclimites_pt.pdf.

¹⁸ Em https://www.bportugal.pt/sites/default/files/2022_doclimites_pt.pdf.

¹⁹ Acessível em <https://www.bportugal.pt/page/para-que-serve-medida-macroprudencial-para-os-novos-contratos-de-credito-celebrados-com>.

²⁰ Em https://cdn.gulbenkian.pt/wp-content/uploads/2022/08/JI_6_Habitacao_PT_IMP_v1.pdf.

ESPAÑHA

O conjunto de medidas de apoio à habitação própria permanente de jovens em Espanha encontra-se prevista no [Real Decreto 42/2022, de 18 de enero](#)²¹, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Os benefícios de incidência fiscal, sobre os quais versa a iniciativa legislativa em apreço, enquadram-se nos termos dos tributos previstos do [Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre](#), por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

O *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* (ITPAJD) pode caracterizar-se como um tributo, de natureza indireta, que incide sobre as transmissões patrimoniais onerosas, as operações societárias e os atos jurídicos documentados, conforme decorre do [artículo 1](#) do diploma supracitado. O quadro de benefícios fiscais aplicáveis a este tributo encontra-se definido nos termos do [artículo 45](#).

O *Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre* encontra-se regulamentado pelo [Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo](#), por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, onde se releva o quadro de benefícios fiscais, e neste, as diversas tipologias de isenções, constantes do [artículo 88](#).

Em função da competência adstrita às Comunidades Autónomas, apresenta-se, a título de exemplo, o quadro legal aplicável na *Comunidad de Madrid*, definida através da [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#), de *Arrendamientos Urbanos* e do [Decreto 181/1996, de 5 de diciembre](#)²², por el que se regula el régimen de depósitos de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, cuja aplicação pode ser consultada [aquí](#)²³.

²¹ Diplomas consolidados retirado do portal oficial *boe.es*. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas a 27.04.2023.

²² Retirado do sítio da Internet *sede.madrid.es*. Consultas efetuadas a 27.04.2023.

²³ Retirado do sítio da Internet *comunidad.madrid*. Consultas efetuadas a 27.04.2023.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar (AP), foram identificadas as seguintes iniciativas sobre matéria conexa com a causa da presente iniciativa:

- [Projeto de Lei n.º 654/XV/1.ª \(PSD\)](#): *Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento*, que incide, entre outras temáticas fiscais, sobre matéria similar à que é objeto da iniciativa *sub judice* (IMT), aprovado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PCP e BE, a abstenção do PS, CH, PAN e L e os votos a favor do PSD e IL;
- [Projeto de Lei n.º 729/XV/1.ª \(CH\)](#): *Procede ao alargamento da isenção de IMT prevista no Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)*, que baixou, para apreciação na generalidade, à Comissão de Orçamento e Finanças, em 18/04/2023;

Adicionalmente, merecem ainda referência as seguintes iniciativas pendentes em matéria indiretamente conexa com a temática da presente iniciativa:

- [Projeto de Lei n.º 470/XV/1.ª \(CH\)](#): *Cria um programa de apoio aos jovens para compra de habitação própria e permanente*, que baixou, sem votação, para nova apreciação na generalidade, em 20/01/2023;
- [Projeto de Lei n.º 472/XV/1.ª \(L\)](#): *Cria o Programa Ajuda de Casa, de apoio à compra da primeira habitação*, que baixou, sem votação, para nova apreciação na generalidade, em 20/01/2023
- [Projeto de Lei n.º 655/XV/1.ª \(PSD\)](#): *Estabelece o regime transitório de subsídio de renda e aprova medidas de mitigação no impacto do agravamento dos juros do crédito à habitação*, aprovado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PCP, a abstenção do PS, IL, BE, PAN, L e os votos favoráveis do PSD e CH;

- [Projeto de Lei 656/XV/1.^a \(PSD\)](#): *Habitação para jovens - alojamento estudantil, arrendamento para jovens e aquisição da primeira habitação própria e permanente*, aprovado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PCP, BE e L, a abstenção do PS e IL e os votos favoráveis de cinco Deputados do PS, PSD, CH e PAN.
- [Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a \(GOV\)](#): *Aprova medidas no âmbito do plano de intervenção «Mais Habitação»*, que baixou, para apreciação na generalidade, à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação, em 19/04/2023.

▪ **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada pesquisa sobre a mesma base de dados, foram identificados os seguintes antecedentes parlamentares, de matéria conexa com a causa da iniciativa em apreço:

- [Projeto de Lei n.º 344/XV/1.^a \(IL\)](#): *Alarga a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) a todas as aquisições de habitação própria e permanente (Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)*, rejeitado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PS, PCP, BE e L, a abstenção do PSD e os votos a favor do CH, IL e PAN;
- Propostas de alteração [653C-1](#), [653C-2](#), [653C-3](#) e [653C-4](#), apresentadas pela IL no âmbito da [Proposta de Lei n.º 4/XV/1.^a \(GOV\)](#): *Aprova o Orçamento do Estado para 2022*, rejeitadas em Comissão;
- [Projeto de Lei n.º 635/XV/1.^a \(PSD\)](#): *Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento*, retirado em 09/03/2023.

Devem ainda ser mencionados os seguintes antecedentes, de matéria indiretamente conexa com o objeto da iniciativa em apreço:

Projeto de Lei n.º 727/XV/1.^a (PAN)

Comissão de Orçamento e Finanças (5.^a)

- [Projeto de Lei n.º 319/XV/1.ª \(PAN\)](#): *Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens*, rejeitado em Plenário no âmbito da votação na generalidade, com os votos contra do PS e IL, a abstenção do PSD, PCP, BE e os votos a favor do CH, PAN e L;
- [Projeto de Lei n.º 633/XV/1.ª \(PSD\)](#): *Habitação para jovens - alojamento estudantil, arrendamento para jovens e aquisição da primeira habitação própria e permanente*, retirado em 09/03/2023.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Consultas Obrigatórias**

Atenta a matéria objeto da iniciativa, nos termos do artigo 141.º do Regimento, deverá ser consultada a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

- **Consultas facultativas**

Adicionalmente, poderá ser tomada em consideração a consulta do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

XEREZ, Romana ; PEREIRA, Elvira ; CARDOSO, Francielli Dalprá – **Habitação própria em Portugal numa perspetiva intergeracional** [Em linha]. Lisboa : Fundação Calouste Gulbenkian, 2019. [Consult. 19 abr. 2023]. Disponível em WWW: <URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140616&img=29040&save=true>>.

Resumo: O presente estudo analisa a questão da habitação própria em Portugal, entre diferentes gerações, identificando nessa análise o que os autores classificam de «novos riscos sociais [...] associados à sobrecarga das despesas com habitação, sobrelotação do alojamento e privação das condições da habitação e à evolução dos fatores que condicionam o acesso à habitação». Observando os dados apresentados no estudo, o

quadro da p. 56 mostra que, no escalão etário até 29 anos, a percentagem de proprietários de habitação própria (com ou sem hipoteca) desceu, em 2017, para os 23,5%, face aos 47,1% registados em 2011. Este valor surge a clara distância dos 69,6% registados no escalão 30-34 anos, dos 76,5% registados no escalão 46-64, e do valor médio nacional, fixado em 73%, e sugere estarmos perante um claro indício de desigualdade intergeracional. Em consonância com estes dados, os autores destacam que «Portugal tem um dos valores europeus mais elevados de jovens adultos entre os 18 e 34 anos a viver em casa dos pais, tendo aumentado de 55,2% em 2004, para 63,4% em 2017. A crise económica agravou a instabilidade no emprego, reduziu os rendimentos, e contribuiu para prolongar a permanência dos jovens em casa dos pais.» Estudos realizados pela OCDE e divulgados em 2019 revelam que «a preocupação com a habitação e a falta de habitação a preços acessíveis encontrava-se entre os quatro principais riscos que as pessoas atualmente enfrentam. Para cerca de 40% dos jovens, entre os 25 e os 29 anos, este era o principal risco que enfrentavam».

CENTURY 21 Portugal – **Os desafios dos jovens no acesso à habitação** [Em linha]. [S.l.] : Century 21 Portugal, [2019]. [Consult. 19 abr. 2023]. Disponível em WWW: <URL:https://issuu.com/c21iberia/docs/estudo_jovens_habita_o>.

Resumo: A presente publicação insere-se no estudo nacional II Observatório da Habitação, e pretende «compreender as necessidades, expetativas e possibilidades dos jovens, entre os 18 e os 34 anos, em relação à habitação». Objetivando esse universo de análise, é revelado que «de acordo com as estimativas anuais da população residente do Instituto Nacional de Estatística (INE), os habitantes nacionais com idades entre os 18 e os 34 anos superam 1,89 milhões de indivíduos, dos quais quatro em cada 10 jovens não se conseguiram emancipar, já que 38,3% não tem qualquer tipo de rendimento regular e mais de metade (57,6%) tem uma remuneração média líquida inferior a 1.000 euros mensais». 53,8% dos jovens fazem depender a emancipação do acesso a casa própria, enquanto 87,9% perspetivam a concretização desse acesso numa janela temporal a 5 ou 8 anos, fazendo-o depender de uma situação pessoal de estabilidade económica.