



**REQUERIMENTO**      Número      /      (      .<sup>a</sup>)  
 **PERGUNTA**      Número      /      (      .<sup>a</sup>)

<b>Expeça - se</b>
<b>Publique - se</b>
O Secretário da Mesa

Assunto:

Destinatário:

**Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República**

Considerando que:

Com a prevista entrada em vigor a 1 de agosto da Lei n.º 30-A/2024, de 20 de junho, o governo pretende garantir para os jovens até aos 35 anos a isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e imposto do selo (IS), para compra de casa de habitação própria e permanente.

Segundo dados da DECO, esta medida irá implicar uma poupança fiscal entre 100% e 67% no agregado familiar, em que os maiores de 35 anos também poderão aceder a esta isenção fiscal, desde que o façam em conjunto com uma pessoa com menos ou até 35 anos e que cumpra todos os requisitos para beneficiar desta medida. Nestes casos, de acordo com as parcelas correspondentes a cada uma das partes, a isenção recairá sobre o jovem com menos de 35 anos, enquanto o restante será pago pelo que tem mais de 35 anos.

No global, esta lei revela-se importante no que respeita à promoção do acesso à habitação por jovens, no entanto, é fundamental que seja implementada de forma ponderada e regulada, para maximizar os seus benefícios sem promover distorções no mercado imobiliário e injustiças de índole fiscal.

Por um lado, o governo objetiva proporcionar uma motivação e uma ajuda significativa aos jovens no que concerne à compra da sua primeira casa, com o argumento de configurar um fator determinante para que optem por ficar em Portugal, em vez de saírem do país em busca de melhores condições de vida. Por outro lado, cria um sentimento de injustiça entre aqueles que já adquiriram habitação própria sem benefícios fiscais, enfrentando encargos consideráveis, e contribuindo com os seus impostos para o pagamento desta medida, da qual já não beneficiarão, mesmo que tenham idade inferior a 35 anos.

Para além disso, os jovens que sejam proprietários no todo ou em parte de imóveis, por questões de heranças ou doações, não estarão isentos do IMT, no caso de serem ou terem sido

proprietários de outros imóveis nos últimos três anos, como explicitado pelo Ministério das Finanças: *“A isenção aplica-se somente às primeiras aquisições de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, excluindo-se quem seja proprietário de prédios urbanos habitacionais à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores (independentemente do modo como foram adquiridos). Assim, o jovem com idade até 35 anos apenas poderá beneficiar da isenção se o imóvel recebido por herança ou doação não for um prédio urbano habitacional e se se tratar da primeira aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente.”*

Conclui-se, que a isenção é exclusivamente aplicável à primeira aquisição para habitação própria permanente (HPP), ou seja, será aplicável uma vez na vida de cada sujeito passivo elegível, ficando excluídos os que já adquiriram habitação própria permanente, pagando por conseguinte com natural esforço IMT e IS.

Por outras palavras, esta medida esgota-se numa única compra, não se podendo repetir quando esteja em causa a compra de uma habitação própria permanente, como sucede, por exemplo, com a isenção de mais-valias por reinvestimento do preço de venda de um imóvel afeto a HPP, assim como no caso dos jovens que venderam as suas casas nos últimos três anos, que como indicado pelo Ministério das Finanças, não têm direito a esta isenção: *“A isenção aplica-se somente às primeiras aquisições de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, excluindo-se quem seja proprietário de prédios urbanos habitacionais à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores (independentemente do modo como foram adquiridos). Assim, o jovem com idade até 35 anos apenas poderá beneficiar da isenção se o imóvel recebido por herança ou doação não for um prédio urbano habitacional e se se tratar da primeira aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente.”*

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea e) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, vem o signatário, por intermédio de Vossa Excelência, nos termos e fundamentos que antecedem, questionar a Srª Secretária de Estado da Habitação:

1.ª Dado que os jovens que possuem ou que possuíram imóveis nos últimos 3 anos, não têm direito à anunciada isenção, como pretende o governo resolver as situações relacionadas com os jovens que emigraram e, por consequência, venderam as suas casas, mas que revelam apetência de voltarem ao seu país, não poderem usufruir desta medida, quando já foram penalizados por terem pago IMT e que terão de o pagar novamente?

2.ª Tendo como referência os dados mais recentes do Observatório da Emigração e do “Atlas da Emigração Portuguesa”, conclui-se que 30% dos indivíduos que saíram do país têm entre 15 e 39 anos, perfazendo mais de 850 mil, que medidas tem o governo intenção de incluir no programa "Tens Futuro em Portugal" para facilitar a aquisição de habitação por parte dos jovens emigrantes portugueses, configurando vetores de atratividade para o seu regresso a Portugal?

Palácio de São Bento, 17 de julho de 2024

Deputado(a)s

PEDRO PINTO(CH)

FILIPPE MELO(CH)

MARTA MARTINS DA SILVA(CH)

CARLOS BARBOSA(CH)

EDUARDO TEIXEIRA(CH)