



NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

INCENTIVOS À COMPRA DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE POR JOVENS ATÉ AOS 35 ANOS DE IDADE

“Nos meses de Junho e Julho de 2024 foram aprovadas medidas com vista a apoiar os jovens de idade até aos 35 anos na aquisição de imóveis destinados à habitação própria e permanente (...)”

Nos meses de Junho e Julho de 2024 foram aprovadas medidas com vista a apoiar os jovens de idade até aos 35 anos na aquisição de imóveis destinados à habitação própria e permanente, nomeadamente, uma garantia pessoal do Estado às instituições de crédito e benefícios fiscais que isentam os jovens do pagamento dos impostos que incidem sobre o valor da transacção.

A 10 de Julho de 2024 foi publicado, o Decreto-Lei n.º 44/2024 que estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com vista à obtenção de crédito à habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

Cumpra esclarecer que este Decreto-Lei carece de regulamentação posterior, a ser aprovada no prazo de 60 (sessenta) dias após a sua publicação. Os jovens poderão, então, beneficiar desta medida, após entrada em vigor da regulamentação específica.

A garantia pessoal do Estado está prevista para a aquisição da primeira habitação própria e permanente, mediante a verificação das seguintes condições pelo jovem ou casal de jovens:

1. Ter entre 18 e 35 anos de idade e domicílio fiscal em Portugal;

AUTORES



MÁRCIA FARIAS
Advogada



MARTA VERA-CRUZ
Advogada Estagiária

2. Usufruir de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do IRS (€81.199,00 brutos anuais);
3. Não ser proprietário de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano habitacional;
4. Nunca ter usufruído da garantia pessoal do Estado que se prevê no Decreto-Lei;
5. O valor de aquisição não exceder €450.000,00;
6. A garantia pessoal do Estado não ultrapassar 15% do valor da aquisição do prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano;
7. A garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do preço de transacção do prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano.

De referir que esta medida poderá ser cumulável com a isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transições Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto de Selo, também destinada à aquisição da primeira habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos de idade, aprovada pela Assembleia da República no passado dia 20 de Junho através da Lei n.º 30-A/2024 e posteriormente regulada pelo Governo através do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de Julho.

A isenção de IMT e Imposto de Selo é aplicável a jovens de idade igual ou inferior a 35 anos que no ano da aquisição do imóvel não sejam considerados dependentes no seu agregado familiar para efeitos de IRS e desde que o valor de aquisição de imóvel não exceda os €316.772,00.

Note-se que no caso de aquisição de imóvel por um casal de jovens, que venha a constituir um bem comum do casal, a verificação dos pressupostos para a isenção de IMT e Imposto de Selo é efectuada individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais.



“A isenção de IMT e Imposto de Selo é aplicável a jovens de idade igual ou inferior a 35 anos que no ano da aquisição do imóvel não sejam considerados dependentes no seu agregado familiar para efeitos de IRS e desde que o valor de aquisição de imóvel não exceda os €316.772,00.”

Ficam excluídos desta medida os jovens que à data da aquisição do imóvel ou nos três anos anteriores sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, de um prédio urbano destinado à habitação.

De salientar, por último, que se no prazo de 6 anos a contar da data de aquisição for dado um destino diferente ao imóvel (por exemplo, se for requerida uma licença de alojamento local), o jovem ou casal de jovens perderá o benefício da isenção dos impostos, salvo nos seguintes casos:

1. Venda;
2. Alteração da composição do respectivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
3. Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

Para não prejudicar os Municípios face à criação desta isenção de pagamento de IMT, foi determinado que os mesmos terão direito a receber uma compensação, calculada nos termos da Lei.