



NOUVELLES, DERNIÈRES, SUJETS ACTUELS

MESURES D'INCITATION POUR LES JEUNES JUSQU'À L'ÂGE DE 35 ANS AFIN QU'ILS ACHÈTENT UN BIEN IMMOBILIER POUR EN FAIRE LEUR RÉSIDENCE PERMANENTE.

“En juin et juillet 2024, des mesures ont été approuvées pour soutenir les jeunes jusqu'à 35 ans dans l'achat d'un logement pour leur propre résidence permanente (...)”

En juin et juillet 2024, des mesures ont été approuvées pour soutenir les jeunes jusqu'à 35 ans dans l'achat d'un logement pour leur propre résidence permanente, à savoir une garantie personnelle de l'État aux établissements de crédit et des avantages fiscaux qui exemptent les jeunes de payer des impôts sur la valeur de la transaction.

Le 10 juillet 2024, le décret-loi 44/2024 a été publié, établissant les conditions dans lesquelles l'État peut fournir une garantie personnelle aux institutions de crédit afin que les jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans obtiennent des prêts pour leur propre logement permanent.

Il faut préciser que ce décret-loi oblige à approuver les règlements ultérieurs dans un délai de 60 (soixante) jours à compter de sa publication. Les jeunes bénéficieront alors de cette mesure lorsque la réglementation spécifique entrera en vigueur.

La garantie personnelle de l'État est prévue pour l'acquisition du premier logement propre et permanent, après vérification des conditions suivantes par le jeune ou le jeune couple:

1. Avoir entre 18 et 35 ans et avoir son domicile fiscal au Portugal;
2. Bénéficier de revenus qui n'excèdent pas la 8ème tranche de l'IRS (81 199,00 € bruts par an);

AUTEURS



MÁRCIA FARIAS
Avocate



MARTA VERA-CRUZ
Associée

3. Ne pas être propriétaire d'un bâtiment urbain ou d'une fraction autonome d'un immeuble résidentiel urbain;
4. N'avoir jamais bénéficié de la garantie personnelle de l'État prévue par le décret-loi;
5. La valeur d'acquisition n'excède pas 450 000,00 €;
6. La garantie personnelle de l'État n'excède pas 15 % de la valeur de l'acquisition de l'immeuble urbain ou de la fraction autonome d'un immeuble urbain;
7. La garantie personnelle de l'État est destinée à permettre à l'établissement de crédit de financer l'intégralité du prix de transaction de l'immeuble urbain ou de la fraction autonome d'un immeuble urbain.

Il convient de noter que cette mesure peut être cumulable avec l'exonération du paiement de l'impôt foncier municipal (IMT) et du droit de timbre, également destinés à l'acquisition de leur premier logement permanent par les jeunes jusqu'à 35 ans, approuvée par l'Assemblée de la République le 20 juin par la loi n° 30-A/2024 et ultérieurement réglementée par le gouvernement par le décret-loi n° 48-A/2024, du 25 juillet.

L'exonération de l'IMT et du droit de timbre s'applique aux jeunes âgés de 35 ans ou moins qui, l'année de l'acquisition du bien, ne sont pas considérés comme des personnes à charge dans leur ménage aux fins de l'IRS et à condition que la valeur d'acquisition du bien n'excède pas 316 772,00€.

Il est à noter que dans le cas de l'acquisition d'un bien immobilier par un jeune couple, qui devient un bien commun du couple, la vérification des conditions d'exonération de l'IMT et du Droit de Timbre s'effectue individuellement par rapport à chaque époux à parts égales.

“L'exonération de l'IMT et du droit de timbre s'applique aux jeunes âgés de 35 ans ou moins qui, l'année de l'acquisition du bien, ne sont pas considérés comme des personnes à charge dans leur ménage aux fins de l'IRS et à condition que la valeur d'acquisition du bien n'excède pas 316 772,00€.”

Sont exclus de cette mesure les jeunes qui, à la date d'acquisition du bien immobilier ou au cours des trois années précédentes, détiennent un droit de propriété, ou une partie de ce droit, sur un immeuble urbain destiné au logement.

Finalement, il faut souligner que si le bien est affecté à un autre usage dans les 6 ans suivant l'achat (par exemple, en cas de demande de permis d'habiter), le jeune ou le jeune couple perdra le bénéfice de l'exonération fiscale, sauf dans les cas suivants:

1. Vente;
2. Modification de la composition du ménage respectif, en raison du mariage ou de l'union de fait, de la dissolution du mariage ou de le partenariat non matrimonial ou de l'augmentation du nombre de personnes à charge, à condition que l'immeuble reste exclusivement destiné au logement;
3. Changement de lieu de travail à une distance de plus de 100 km de l'immeuble, à condition que l'immeuble reste exclusivement destiné à l'habitation.

Afin de ne pas porter préjudice aux Communes compte tenu de la création de cette exonération de paiement de l'IMT, il a été déterminé qu'elles auront droit à une indemnisation, calculée aux termes de la Loi.

