

Bindnews



Fonte: ImoJuris

As mais recentes alterações legislativas para os jovens na habitação: *Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho.*

Bind

Rua Julieta Ferrão, n.º 10, 8.º esq, 1600-131 Lisboa - Portugal | T (+351) 213 10 41 20 | geral@bindrl.pt | www.bindrl.pt
Esperança, Vaz Osório & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL

Ser jovem nos tempos que correm pode ser, em muitas vertentes, um verdadeiro privilégio (sendo inquestionável o acesso fácil e rápido que se tem às mais diversas questões e oportunidades do dia-a-dia).

No entanto, tal como tudo, há sempre um senão... e ser jovem, nos tempos que correm, pode ser igualmente muito desafiante, em especial, para os jovens que não pretendem ficar em casa dos pais até aos seus 40 anos (ou perto disso).

Ser jovem acaba, por isso, por trazer um misto de sentimentos: é a altura ideal para apostar na carreira e nos *hobbies*, uma vez que, em princípio, ainda não existem muitas despesas para além dos jantares fora e dos convívios normais da idade.

No entanto, ser jovem acaba também por trazer um acréscimo de responsabilidade: isto porque, se se quer, um dia, ter uma casa própria, é preciso, desde cedo, começar a poupar e a delinear um caminho estruturado que permita alcançar a maior dificuldade de todas, i.e., o **equilíbrio** entre viver a idade jovem com a poupança que é exigida para, um dia, mais tarde, ser possível ter a tão esperada casa.

Como tal, e tendo em conta **os tempos desafiantes** que correm para os mais jovens relativamente à dificuldade em ser possível **adquirir uma casa por um preço alcançável e razoável** para os ordenados que se praticam no nosso país, **foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 48-A/2014, de 25 de Julho.**

De facto, e conforme é referido no seu texto, *“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.”*

Assim, e devido às conhecidas dificuldades que os jovens atravessam na compra da sua primeira habitação, e uma vez que a aquisição de um imóvel implica, além do pagamento da entrada, a liquidação dos impostos que incidem sobre a totalidade do valor da transação, era já altura – há muito tempo - do **surgimento de uma**

medida eficaz, real e concreta que faça com que a compra da primeira habitação de muitos jovens esteja mais perto de alcançar enquanto – lá está – se é jovem.

Tendo em conta esta situação, **uma das políticas que veio constar do Programa do Governo é precisamente a isenção para os jovens de uma das entradas necessárias para a compra de uma casa, tendo como objetivo a facilitação do acesso à primeira habitação por jovens até aos 35 anos.** Como tal, o Programa XXIV do Governo veio prever a **eliminação do IMT (imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis que é de receita municipal) e do Imposto de Selo**, tendo sido instituído um mecanismo de compensação para os Municípios cujas receitas sejam diminuídas em resultado da sua aplicação.

Destacamos, por isso, os **principais pontos** a ter em conta para os jovens até aos 35 anos acerca desta temática e cuja **entrada em vigor do referido Decreto-Lei iniciou em 01 de agosto de 2024:**

✓ **Isenção: âmbito de aplicação**

- É necessário estar em causa a **primeira aquisição de prédio urbano/fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, já construído;**
- O **valor da transação** (e que servirá de base à liquidação de IMT) **não poderá exceder 316.772,00€**. No caso de ser excedido esse valor, e até ao máximo de 633.453,00€, haverá lugar à liquidação de IMT e Imposto de Selo apenas sobre a diferença (às taxas de 8% e 0,8% respetivamente);
- É necessário que o “jovem”, i.e., **sujeito passivo, tenha idade até 35 anos**, inclusive, à data da transmissão;
- O sujeito passivo **não poderá ser considerado, no ano da transmissão, como “dependente” para efeitos de IRS;**
- O sujeito passivo **não poderá ser titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito** (a título de exemplo, usufruto), **sobre outro prédio urbano de cariz habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento, nos 3 anos anteriores.**

✓ Isenção: caducidade

A isenção **ficará sem efeito quando**, no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição do imóvel, for dado um destino diferente ao imóvel adquirido **exceto:**

- Se o mesmo **for vendido;**
- Se **for alterada a composição do agregado familiar** (por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou da união de facto, aumento do número de dependentes), desde que o imóvel se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
- Se **for alterado o local de trabalho para uma distância superior a 100 km** do imóvel, desde que o mesmo se mantenha destinado a habitação;
- **Se o imóvel não for afeto a habitação própria e permanente**

no prazo de 6 meses a contar da sua data de aquisição (o mesmo podendo igualmente acontecer no caso de o jovem voltar a ser considerado “dependente” para efeitos de IRS no prazo de 6 anos a contar da aquisição da habitação própria e permanente).

Breves considerações

Damos nota de que que, apesar da **referida medida ser, em termos genéricos, de aplaudir**, tendo em conta a situação atual dos jovens, **a verdade é que a mesma**, de igual modo, **potencia uma iniquidade** relativamente aos mesmos.

Isto porque, desde logo, exige-se que o jovem em causa, só terá direito a este benefício se, ainda que já tenha sido, em algum momento, proprietário de um imóvel, o tenha deixado de ser há mais de 3 anos, independentemente da sua forma de aquisição ou respetiva utilização.

De igual modo, ao exigir-se, única e exclusivamente, que o apoio concedido seja somente para imóveis usados como habitação própria e permanente, potencia uma **injustiça**, por exemplo, em casos em que um jovem tenha adquirido, por via de herança, doação, ou mesmo compropriedade, parte ou totalidade do direito de propriedade de um imóvel, o qual poderá nem localizar-se perto da sua área de residência, ficando, apenas e somente por esse facto, excluído desta medida.

Na verdade, e **apesar de reconhecermos benefícios na implementação e entrada em vigor da medida em causa**, não podemos deixar de tecer considerações que vão mais além do *simples* caso em que exista um jovem que pretende adquirir um imóvel para sua primeira habitação e que, até lá, não possui nenhum outro imóvel em seu nome, não sendo também “dependente” para efeitos de IRS e que, por isso, a medida, acaba

por ser um bom primeiro passo para a sua possibilidade de aquisição e início de vida à primeira vista.

Nesta senda, veja-se que, caso o imóvel em causa seja adquirido por um casal jovem, mas somente um dos seus membros tenha idade até 35 anos, a verdade é que a mencionada isenção, apesar de se manter, só se irá aplicar a metade do valor que teria de ser pago, uma vez que a verificação dos pressupostos para a mesma é feita individualmente em relação a cada elemento do casal, em partes iguais.

O mesmo se diga relativamente ao facto de ser apenas a primeira habitação própria e permanente para um dos membros de um jovem casal, significando isto que apenas esse elemento do casal é que irá gozar da isenção sobre a sua metade dos impostos a pagar.

Ora, também não podemos conceber a razão de ser da referida isenção se aplicar apenas a casas já construídas e não por construir, bem como o facto da mesma incidir apenas e somente sobre a compra da própria casa e não de um eventual investimento nesta área. Como tal, isto significa que, **caso essa aquisição seja feita com recurso a crédito bancário** – que, veja-se, é a realidade e necessidade da maioria dos jovens em Portugal – **o contrato de financiamento continua sempre a estar sujeito a Imposto de Selo.**

Havendo ainda outros benefícios para os jovens na compra da primeira casa, nomeadamente, a isenção nos custos com o seu registo ou o financiamento a 100% do seu crédito à habitação, os quais não são o tema desta exposição e que não se tecerá considerações acerca destes -, a verdade é que existe ainda um longo caminho pela frente no apoio aos jovens.

A compra de uma casa é um dos objetivos mais cobiçados e necessários à vida de um jovem trabalhador e organizado financeiramente. Apesar dos desafios constantes destes tempos, não se poderá deixar de aplaudir – finalmente – a criação de medidas que venham apoiar estas questões e que, finalmente, os jovens e a sua situação de vida, seja, cada vez mais, vista como uma prioridade e uma realidade desafiante nos dias que correm.

Apesar de ainda se estar perante um longo caminho que é necessário percorrer, tendo em conta as diversas possibilidades que, até ao momento, são excluídas ou que não foram sequer devidamente consideradas para os jovens, a verdade é que os mesmos são e serão sempre o futuro do país.

Como tal, e se queremos manter os nossos jovens por cá, **a verdade é que são, cada vez mais, necessários incentivos reais e que acompanhem as dificuldades dos mesmos nas mais diversas áreas da sua vida.**

Aplauda-se, por isso, a criação de medidas acerca desta tão cobiçada questão fulcral para os jovens.

Exigem-se igualmente, por isso, **mais e melhor acompanhamento e previsão das mesmas**, por forma a que todos os jovens, independentemente de uma eventual herança, doação, ou outro, possam ter acesso à compra de uma casa própria sua.



Margarida Reis de Assunção