

NEWSLETTER

N.º 47/25

17 JULHO 2025

AS MEDIDAS DE INCENTIVO À AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PARA JOVENS - UPDATE

O XXIV Governo Constitucional assumiu como uma das suas prioridades a criação de condições e oportunidades para que os jovens possam manter os seus projetos de vida em Portugal. Assim, têm vigorado desde agosto de 2024 dois Decretos-Lei aplicáveis a jovens até aos 35 anos, dos quais resultam medidas, designadamente fiscais, relevantes na compra da primeira casa para habitação própria permanente.

Business Team



ENQUADRAMENTO

O XXIV Governo Constitucional assumiu como prioridade incentivar o acesso à habitação para os jovens, e nesse sentido consagrou medidas de apoio na aquisição da primeira habitação que se encontram ainda hoje em vigor.

Neste contexto, foi consagrada a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo (IS) na compra de habitação própria permanente por jovens até aos 35 anos.

Por outro lado, tendo presente que as instituições bancárias se encontram sujeitas a um limite máximo no que respeita ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia, foi consagrada, também, a possibilidade de o Estado poder prestar garantia pessoal, para a primeira aquisição de habitação própria e permanente, de forma a viabilizar a concessão de crédito à habitação aos jovens.

AS ISENÇÕES DE IMT E IS

As isenções de IMT e de IS são aplicáveis, na primeira aquisição de habitação própria e permanente, a jovens até aos 35 anos à data da escritura de compra e venda, desde que, no ano de aquisição, não sejam considerados dependentes para efeitos de IRS.

Ficam excluídos da presente isenção os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

Os benefícios deste regime não serão também aplicáveis quando, ao imóvel, for dado destino diferente, daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data de aquisição, ressalvadas as situações de venda, e de alteração do agregado familiar, ou de alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100km do prédio.

É de notar, ainda, que a isenção de IMT é atribuída a imóveis de valor até €316.772, sendo que, no caso do imóvel ter um valor superior, o IMT será calculado, apenas, sobre o valor remanescente, tendo presente as taxas previstas no Código do IMT.

A GARANTIA PESSOAL A INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

A par das referidas normas de isenção fiscal, o regime agora vigente prevê, ainda, que o Estado possa prestar garantia pessoal a instituições de crédito, com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria permanente a jovens até aos 35 anos.

Nos termos do regime aplicável, a garantia pode ser concedida a instituições de crédito quando se encontrem reunidas, cumulativamente, as seguintes condições, para a primeira aquisição de habitação própria permanente:

- ✓ o mutuário tenha entre 18 e 35 anos
- ✓ tenha domicílio fiscal em Portugal
- ✓ usufrua de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares
- ✓ não seja proprietário de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional
- ✓ nunca tenha usufruído da garantia pessoal do Estado
- ✓ o valor da transação não exceda € 450.000
- ✓ a garantia pessoal do Estado não ultrapasse 15% do valor da transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano
- ✓ a garantia pessoal do Estado se destine a viabilizar que a instituição de crédito financie a totalidade do preço de transação do prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano

Complementarmente, é consagrada uma isenção de emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição de habitação própria e permanente e, bem assim, pelo registo de hipoteca voluntária para garantia do mútuo concedido, cujo valor não exceda os € 316.772.

CONCLUSÕES

As presentes medidas podem ser aplicadas em simultâneo, mas em função das especificidades de cada situação, poderá haver lugar apenas à aplicação de uma delas.

Com efeito, atentos os requisitos consagrados poderão existir situações elegíveis para efeitos de concessão de garantia, mas não elegíveis para efeitos de isenção de IMT e de IS, o que será o caso quando o sujeito passivo (adquirente) seja titular de figura parcelar do direito de propriedade.

De acordo com os dados divulgados pelo Ministério da Juventude e Modernização à data de fevereiro de 2025 estas medidas geraram uma poupança fiscal que, na altura ultrapassava os 77 milhões de euros. Relembre-se que as referidas medidas entraram em vigor no dia 1 de agosto de 2024.

Esta iniciativa tem como objetivo facilitar o acesso dos jovens à habitação própria, reduzindo os encargos iniciais da compra de casa e incentivando a autonomia financeira desta geração.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.