

NEWSLETTER

Nº 44/26

17 AGOSTO 2026

A HERANÇA INDIVISA E AS ISENÇÕES NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PARA JOVENS COM IDADE IGUAL OU INFERIOR A 35 ANOS

A Autoridade Tributária veio esclarecer, numa Informação Vinculativa recentemente publicada, que a titularidade de uma quota-parte numa herança indivisa, cuja massa de bens integre imóveis habitacionais não exclui, por si só, o acesso à isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo (IS) na aquisição de primeira habitação própria permanente, desde que a herança permaneça indivisa à data da escritura, o que abre caminho à restituição do imposto indevidamente suportado.



ENQUADRAMENTO

No passado dia 15 de maio de 2026, foi divulgada, no Portal das Finanças, [a Informação Vinculativa proferida no Processo n.º 30175](#), com despacho de 11 de maio de 2026, do Diretor de Serviços do IMT, por subdelegação.

A questão central consistiu em determinar se o jovem que é titular de uma quota-parte numa herança indivisa que integra imóveis habitacionais deve ser considerado titular de um direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional e, por essa via, excluído das isenções de IMT e de IS previstas para a aquisição da primeira habitação própria e permanente por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

A Administração Tributária (AT) concluiu que, mantendo-se a herança indivisa à data da escritura pública, o herdeiro não é titular do direito de propriedade sobre nenhum dos bens concretos que a integram, pelo que não opera a exclusão do benefício.

O entendimento assume particular relevância prática. Até ao momento, os jovens podiam ser excluídos do benefício pelo simples facto de deterem uma quota-parte numa herança indivisa que incluísse imóveis habitacionais. A dúvida resultava da cláusula de exclusão, que afasta do benefício quem seja titular de um 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.

Acresce que, tratando-se de um benefício automático, o número de identificação fiscal do adquirente estava associado ao da herança indivisa, obstando, na prática, à invocação do benefício no momento da entrega da declaração modelo 1 do IMT, o que levou muitos jovens a suportar o imposto.

Agora, recentemente, a AT acabou por concluir que, sem partilhas efetuadas, não existe efetivamente um direito de propriedade relativamente a nenhum dos bens imóveis que integram a herança indivisa, permitindo assim o acesso ao benefício fiscal, desde que a situação se mantenha inalterada à data da transmissão e se mostrem cumpridos os restantes requisitos legais.

Cumpre, porém, notar que esta informação vinculativa apenas vincula a AT perante o requerente e no caso concreto, não constituindo orientação genérica. É, ainda assim, relevante para situações idênticas, podendo os contribuintes, por cautela, apresentar pedido de Informação Vinculativa quanto ao seu próprio caso.

Perante o novo entendimento, abre-se caminho à recuperação do imposto suportado por quem, à luz daquele entendimento, o não devia ter suportado.

AS ISENÇÕES DE IMT E IMPOSTO DE SELO

Relembramos que, em 2024, o Governo consagrou um conjunto de medidas fiscais de apoio na aquisição de primeira habitação, que se mantêm hoje em vigor.

O benefício fiscal consiste na isenção de IMT e IS na primeira aquisição onerosa de prédio urbano, ou de fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente a habitação própria e permanente, por parte de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

Por sua vez, a referida isenção depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- ✓ tratar-se da primeira aquisição de prédio urbano, ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente
- ✓ ter o sujeito passivo idade igual ou inferior a 35 anos à data da transmissão
- ✓ não ser o sujeito passivo considerado dependente para efeitos de IRS
- ✓ o valor do imóvel não exceder € 316.772, sendo que, caso tal limite seja ultrapassado, o IMT incidirá apenas sobre o montante excedente, de acordo com as taxas previstas no Código do IMT.

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.

Acresce que os benefícios em apreço também não serão aplicáveis quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de seis anos, quando o imóvel não for afeto a habitação própria e permanente no prazo de seis meses ou quando o sujeito passivo passe a ser considerado dependente para efeitos de IRS.

A HERANÇA INDIVISA E A CLÁUSULA DE EXCLUSÃO DO BENEFÍCIO FISCAL: O ENTENDIMENTO DA AT

No caso em apreço, a dúvida do contribuinte reconduzia-se a saber se o facto de a herança, de que é herdeiro, compreender bens imóveis habitacionais o impedia de beneficiar das isenções de IMT e de IS na aquisição de uma fração autónoma de tipologia T3, em construção, destinada a habitação própria e permanente.

A resposta a esta questão convoca, necessariamente, o regime civil da sucessão. Com efeito, aberta a sucessão e aceite a herança, e enquanto não for efetuada a partilha, cada herdeiro é titular de um direito a uma quota-parte de uma massa de bens, que constitui um património autónomo, uno e indiviso, e não de um direito individual sobre cada um dos bens que a integram, direito esse que só adquire com a partilha da herança.

A titularidade reporta-se, nestes termos, diretamente à herança entendida como um todo e não a cada um dos bens concretos nela compreendidos, razão pela qual não se poderá considerar que estejamos perante um direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional.

A mesma premissa encontra respaldo na jurisprudência dos tribunais superiores. Com efeito, no Acórdão de 30 de janeiro de 2013, proferido no âmbito do processo 1100/11.7TBABT.E1.S1, o Supremo Tribunal Administrativo firmou o entendimento de que *“até à partilha os co-herdeiros de um património comum, adquirido por sucessão mortis-causa, não são donos de bens que integram o acervo hereditário, nem mesmo em regime de compropriedade, pois apenas são titulares de um direito sobre a herança (acervo de direitos e obrigações) que incide sobre uma quota ou fração da mesma para cada herdeiro, mas sem que se conheça os bens concretos que preenchem tal quota.”* Daí que nenhum herdeiro possa exigir que a sua quota seja integrada por determinados bens, ou por uma quota-parte em cada um dos bens a partilhar. Só com a partilha poderá vir a ser proprietário de bens concretos da herança.

Foi precisamente este o entendimento acolhido pela AT, que remeteu para a posição anteriormente afirmada na [Informação Vinculativa proferida no Processo n.º 26991](#), nos termos da qual, enquanto se mantiver a situação de indivisão do acervo hereditário, o herdeiro não pode ser considerado titular do direito de propriedade relativamente a nenhum dos bens concretos que integram a herança.

Importa, ainda assim, deixar uma nota quanto ao alcance desta conclusão. A situação de indivisão só é relevante quando a herança compreenda pelo menos um prédio urbano habitacional e quando, no momento da aquisição onerosa do bem imóvel relativamente ao qual se pretende beneficiar da isenção de IMT e IS, existam pelo menos dois herdeiros. Havendo um único herdeiro, não há lugar a qualquer ato de partilha, sendo este desde logo considerado proprietário dos bens compreendidos na herança e, por conseguinte, abrangido pela exclusão.

Analisada a factualidade, a AT concluiu que, mantendo-se a situação de indivisão da herança cuja massa de bens compreenda imóveis habitacionais, à data da celebração da escritura pública, não se verifica a causa de exclusão prevista no n.º 3, do artigo 9.º do Código do IMT, desde que estejam cumpridos os demais requisitos.

A verificação da causa de exclusão é, pois, aferida à data da transmissão. Ocorrendo a partilha antes da escritura pública, e sendo o jovem herdeiro de imóveis habitacionais, a exclusão passa a operar.

Por outro lado, já tendo havido partilha à data da aquisição onerosa do imóvel, mas não tendo o herdeiro ficado proprietário ou comproprietário de nenhum bem imóvel nela compreendido, conclui a AT, na informação vinculativa proferida no Processo n.º 26991, que, observados os demais requisitos do regime, também não opera a exclusão da isenção.

CONCLUSÕES

A Informação Vinculativa proferida no Processo n.º 30175 vem confirmar uma solução que resulta do regime civil da herança indivisa e que a jurisprudência já havia acolhido: enquanto a herança se mantiver indivisa, o herdeiro é titular de um direito a uma quota de um património autónomo e não de um direito de propriedade sobre bens concretos.

Daqui decorre que a mera titularidade de uma quota-parte numa herança indivisa não preenche a cláusula de exclusão, não obstante, por si só, ao acesso às isenções de IMT e IS na primeira aquisição de habitação própria e permanente por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

O entendimento vale, porém, para lá dos casos futuros. Existirão, com certeza, muitos jovens que, reunindo os pressupostos legais, suportaram IMT e IS por lhes ter sido recusado, à data, o acesso ao benefício. E, com base neste entendimento, os jovens lesados poderão, agora, recuperar os montantes de imposto indevidamente pagos.

O êxito destas pretensões dependerá da demonstração de que, à data da transmissão e em qualquer momento nos três anos anteriores, o sujeito passivo não era titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional e, tratando-se de herança indivisa, de que a situação de indivisão se mantinha à data da celebração da escritura pública.

É importante reforçar que esta Informação Vinculativa apenas vincula a AT perante o respetivo requerente. Impõe-se, por isso, uma análise casuística, sendo igualmente essencial acompanhar a evolução da doutrina administrativa e jurisprudencial que venha a densificar o alcance do entendimento agora divulgado.

Rogério Fernandes Ferreira
Vânia Codeço
Álvaro Pinto Marques
Mariana Baptista de Freitas

Marta Monteiro Moreira
Marta Sequeira Campos
Raquel Tomé Castelo
Delfina Gonçalves
Teresa Simon Sosa
Joana Fidalgo Barreiro

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)

contact@rfflawyers.com



1250-146 Lisboa • Portugal

www.rfflawyers.com

T: +351 215 915 220

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 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.