

## Compra de casa: a isenção de IMT e IS para jovens até aos 35 anos

No passado dia 25 de junho foi aprovada, em Conselho de Ministros, a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (**IMT**) e Imposto de Selo (**IS**) na compra de habitação própria e permanente para os jovens **até aos 35 anos**, a produzir efeitos já a partir do próximo dia 1 de agosto.

Esta proposta foi apresentada pelo Governo, aprovada pelo Conselho de Ministros a 23 de maio, autorizada pela Assembleia da República a 14 de junho, promulgada pelo Presidente da República no dia 18 de junho, e, após publicação da Lei de Autorização (Lei nº 30-A/2024) em Diário da República, foi aprovado o decreto-lei que isenta de IMT e de IS os jovens com idade igual ou inferior a 35 anos na compra da primeira habitação própria e permanente, exclusivamente, e que, no ano da transmissão, não sejam considerados dependentes para efeitos do artigo 13º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS).

É de ressaltar que, inicialmente, o Decreto-lei que prevê esta vantagem fiscal para os jovens, apenas produziria efeitos 60 dias após a entrada em vigor do diploma, ou seja, a isenção só estaria disponível em outubro. Contudo, o Governo veio esclarecer que o Decreto-lei, além de entrar em vigor no dia 1 de agosto, produzirá os seus efeitos nesse mesmo dia. Desta forma, os jovens até aos 35 anos, que queiram adquirir a sua **primeira casa**, poderão contar com a isenção destes impostos já no próximo mês de agosto, refletindo-se numa grande poupança fiscal no orçamento familiar.

Esta medida significa, desde logo, que haverá isenção até ao quarto escalão do IMT, ou seja, para imóveis até 316.772.00€ (trezentos e dezasseis mil, setecentos e setenta e dois euros). Para imóveis no valor acima de trezentos e dezasseis mil euros e até aos 633.453.00€ (seiscentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta e três euros) haverá uma isenção parcial, sendo que, aqueles com valor superior não contarão com qualquer isenção. Além disso, os jovens terão ainda direito à isenção do Imposto de Selo na compra da habitação, nas mesmas condições da isenção do IMT.

De forma a atenuar a perda de receita fiscal, visto serem os impostos uma prestação pecuniária exigida por uma entidade pública com vista à obtenção de receita, esta medida será seguida de uma compensação aos municípios.

Estas são medidas que o atual Governo, liderado por Luís Montenegro, considera necessárias para fomentar a **habitação jovem**, viabilizando benefícios para a compra da primeira casa. São duas das “30 medidas para enfrentar a crise na habitação”. Resta saber se serão eficazes para inverter a situação de instabilidade habitacional que se tem feito sentir nos últimos anos. O tempo o dirá!

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para [geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com).



Prática especializada

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil