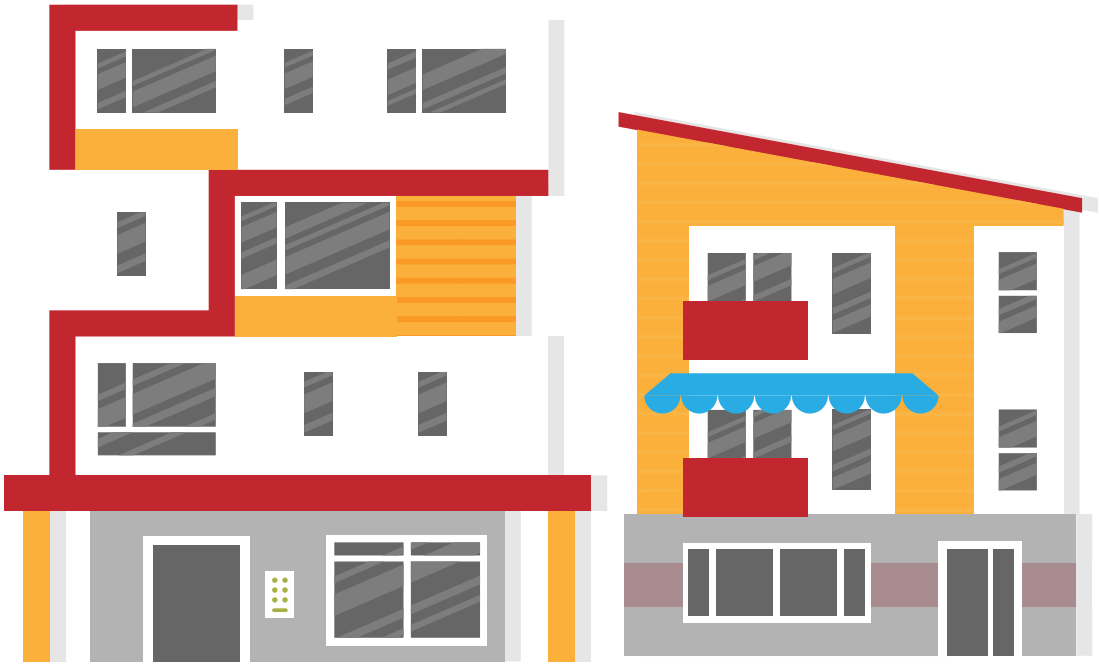
AT autoridade tributária e aduaneira

OS MEUS DIREITOS E DEVERES NA AQUISIÇÃO DE UM PRÉDIO



IMPOSTOS A PAGAR PELA COMPRA DE UM PRÉDIO 3

Isenção para prédio destinado a habitação própria e permanente 3

Taxas 3

1. IMT 3
2. IS 6

Como entregar e preencher a declaração 7

Prazo para pagamento do IMT e do IS 7

IMT JOVEM - ISENÇÃO 8

Taxas 8

1. IMT 8
2. IS 9

IMPOSTOS A PAGAR PELA COMPRA DE UM PRÉDIO

A compra de prédios em território nacional está sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Imposto do Selo (IS) Verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo - TGIS[1].

O pedido da liquidação do IMT e do IS deve ser feito, regra geral, pelo adquirente/comprador, antes da aquisição onerosa (compra) do prédio.

Isenção para prédio destinado a habitação própria e permanente

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo o valor que serviria de base à liquidação não exceda 106 346 € em Portugal Continental e 132 933 € nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

No caso de o prédio estar situado em Portugal Continental, na declaração modelo 1 do IMT deverá indicar o código do benefício "74 - exclusivamente para habitação própria e permanente"; se estiver situado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, deverá indicar o código do benefício "76 - exclusivamente para habitação própria e permanente nas Regiões Autónomas".

Nas situações em que adquira parte indivisa de bem, exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade no mesmo ato, deverá indicar o código do beneficio "78 - parte indivisa de bem, exclusivamente para habitação própria e permanente em copropriedade no mesmo ato", quer o prédio esteja situado em Portugal Continental quer esteja situado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Taxas

1. IMT

O IMT incide sobre o valor do ato ou do contrato, ou sobre o valor patrimonial do imóvel, consoante o que for maior.

As taxas a aplicar (art.º 17.º do CIMT) dependem do destino e localização do prédio.

1 - Verba 1.1 - Aquisição onerosa ou por doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respetivos contratos.

Para facilitar a sua aplicação consulte abaixo as tabelas práticas[2]:

❖ Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelo n.º 1 do art.º 9.º do CIMT (alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT):

Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente

Valor sobreque incide o IMT(€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 106 346	0	0
De mais de 106 346 e até 145 470	2	2 126,92
De mais de 145 470 e até 198 347	5	6 491,02
De mais de 198 347 e até 330 539	7	10 457,96
De mais de 330 539 e até 660 982	8	13 763,35
De mais de 660 982 e até 1 150 853	6 (taxa única)	
Superior a 1 150 853	7,5 (taxa única)	

É importante realçar que deixa de beneficiar de isenção e de redução de taxas quando:

- O imóvel não for afeto à habitação própria e permanente no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição;
- Ao imóvel for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício (por exemplo, arrendamento), no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos:
  - Venda;
  - Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
  - Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

2 - Constantes do Ofício Circulado n.º 40129, da Área dos Impostos sobre o Património, de 6 de janeiro de 2026.

❖ Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação (alínea c) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT):

Prédio localizado no Continente – habitação não permanente

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 106 346	1	0
De mais de 106 346 e até 145 470	2	1 063,46
De mais de 145 470 e até 198 347	5	5 427,56
De mais de 198 347 e até 330 539	7	9 394,50
De mais de 330 539 e até 633 931	8	12 699,89
De mais de 633 931e até 1 150 853	6 (taxa única)	
Superior a 1 150 853	7,5 (taxa única)	

❖ Na aquisição de prédios urbanos localizados nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente do adquirente ou destinados exclusivamente a habitação, aos valores constantes daquelas tabelas acresce 25%, a saber:

Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 132 933	0	0
De mais de 132 933 e até 181 838	2	2 658,66
De mais de 181 838 e até 247 934	5	8 113,80
De mais de 247 934 e até 413 174	7	13 072,48
De mais de 413 174 e até 826 228	8	17 204,22
De mais de 826 228 e até 1 438 566	6 (taxa única)	
Superior a 1 438 566	7,5 (taxa única)	

Prédio localizado nas Regiões Autónomas – habitação não permanente

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 132 933	1	0
De mais de 132 933 e até 181 838	2	1 329,33
De mais de 181 838 e até 247 934	5	6 784,47
De mais de 247 934 e até 413 174	7	11 743,15
De mais de 413 174 e até 792 414	8	15 874,89
De mais de 792 414 e até 1 438 566	6 (taxa única)	
Superior a 1 438 566	7,5 (taxa única)	

Para além das taxas para os prédios urbanos com destino habitação, o art.º 17.º do CIMT define as taxas de:

- 5% a aplicar à aquisição de prédios rústicos; e
- 6,5% a aplicar à aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas.

2. IS

A taxa é de 0,8%, e aplica-se sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT.

Exemplo de cálculo do IMT e do IS a pagar, no caso da compra de uma casa para habitação própria e permanente, no Continente, no valor de 110 000 €

Se o valor de compra da casa é maior que o valor patrimonial do imóvel, então no cálculo do IMT o valor tributável é 110 000 € por se tratar do mais elevado. Depois consulte nas tabelas práticas, atrás mencionadas, a taxa do IMT e a parcela a abater que correspondem ao seu valor e calcule de acordo com a seguinte fórmula:

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater

IMT = (110 000 € x 2%) – 2 126,92 €
Assim, terá a pagar de IMT = 73,08 €

Quanto ao Imposto do Selo: aplique a taxa de 0,8% sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT. Assim, terá a pagar de Imposto do Selo= (110 000 € x 0,8%) = 880 €

Como entregar e preencher a declaração

O adquirente/comprador pode preencher e entregar a declaração modelo 1 do IMT ainda que pela compra beneficie de isenção do IMT:

- No Portal das Finanças em:
  - Cidadãos > Serviços > Modelo 1 do IMT - Preencher declaração;
    ou
  - Enviar a declaração modelo 1 de IMT preenchida e assinada, através do atendimento e-balcão, em Registar Nova Questão (Imposto ou área) IMT/IS/IUC (Tipo de Questão) IMT (Questão) Entrega Declaração Modelo 1;
- Em qualquer Serviço de Finanças mediante marcação prévia (APM)[3].

Para preencher ou declarar a compra de um prédio necessita dos seguintes dados:

- Identificação dos vendedores e compradores (nome, número de identificação fiscal (NIF), domicílio fiscal, estado civil, regime de casamento e NIF dos cônjuges (nos regimes de bens: comunhão geral ou comunhão de adquiridos));
- Identificação do prédio (tipo de prédio, localização, artigo matricial, fração/secção do prédio, dados que constam na caderneta predial ou indicação de que se encontra omisso na matriz);
- O valor do ato ou contrato.

Depois de submeter aquela declaração, são gerados dois documentos, um do IMT e outro do IS.

No final, poderá consultar a declaração modelo 1 preenchida na sua área pessoal do Portal das Finanças, em: Modelo 1 IMT - Consultar declaração.

Prazo para pagamento do IMT e do IS

Regra geral, o IMT e o IS devem ser pagos no dia em que foram gerados os documentos para pagamento do imposto ou no 1.º dia útil seguinte, mas sempre, antes de se concretizar a aquisição.

Por exemplo, se o documento for gerado numa 6.ª feira poderá pagá-lo até à 2.ª feira seguinte, inclusive. Se 2.ª feira for dia de feriado nacional será possível pagar até 3.ª feira.

Para informações sobre onde pagar, consulte o folheto "Pagar impostos em Portugal".

3 - Para obter mais informação sobre Atendimento Por Marcação, consulte o folheto APM - Como marcar um atendimento presencial.

IMT JOVEM - ISENÇÃO[4]

É isenta de IMT a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, efetuada por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos, nas seguintes condições:

- que não sejam considerados dependentes para efeitos do art.º 13.º do CIRS;
- desde que o valor que serviria de base à liquidação não exceda 330 539 € no Continente e 413 174 € nas Regiões Autónomas;
- e não 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.

Taxas

1. IMT

As taxas a aplicar dependem da localização do prédio. Para facilitar a sua aplicação consulte abaixo as tabelas prática[5]:

❖ Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos (n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º (alínea b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT):

Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente

Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 330 539	0	0
De mais de 330 539 até 660 982	8	26 443,12
De mais de 660 982 e até 1 150 853	6 (taxa única)	
Superior a 1 150 853	7,5 (taxa única)	

4 - De acordo com as alterações aos art.ºs 4.º, 9.º, 11.º e 17.º do CIMT, introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho (IMT Jovem), aplicáveis a partir de 1 de agosto de 2024.
5 - Constantes do Ofício Circulado n.º 40129, da Área dos Impostos sobre o Património, de 6 de janeiro de 2026.

Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação própria e permanente

Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 413 174	0	0
De mais de 413 174 até 826 228	8	33 053,92
De mais de 826 228 e até 1 438 566	6 (taxa única)	
Superior a 1 438 566	7,5 (taxa única)	

É importante realçar que deixa de beneficiar de isenção e de redução de taxas quando:

- O imóvel não for afeto à habitação própria e permanente no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição;
- Ao imóvel for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício (por exemplo, arrendamento), no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos:
  - Venda;
  - Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
  - Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
- Seja considerado dependente para efeitos do art.º 13.º do CIRS, em qualquer momento, durante 6 anos a contar da data de aquisição.

2. IS

A taxa é de 0,8%. Aplica-se sobre o valor do direto de propriedade sobre imóvel que serve de base à liquidação do IMT.

No Imposto do Selo, a isenção prevista no art.º 7.º-A do CIS tem os mesmos requisitos que a isenção do IMT.

Esta isenção tem a forma de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, com o valor máximo de 2 644,31 €.

O valor máximo da dedução é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquirido, ou à diferença de valores (no caso das permutas), quando a aquisição não incide sobre a totalidade do direito da propriedade plena do prédio.

Exemplo 1:
Calculo do IMT e Imposto do Selo a pagar, no caso de um casal, ambos com 30 anos de idade pela compra da primeira casa para habitação própria e permanente, no Continente, no valor de 400 000 € (e que reúnam os restantes requisitos)

Cada cônjuge entrega uma declaração modelo 1 de IMT, relativa à aquisição de metade (50%) do prédio, sendo a verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT e do IS efetuados individualmente.

Se o valor de compra da casa é maior que o valor patrimonial do imóvel, então no cálculo do IMT o valor tributável é 400 000 €, por se tratar do mais elevado (valor que serve de base à liquidação do IMT).

Depois consulte nas tabelas práticas, atrás mencionadas, a taxa do IMT e a parcela a abater que correspondem ao seu valor e calcule de acordo com a seguinte fórmula:

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater
IMT = (400 000 € x 8%) – 26 443,12 €

Assim, terá a pagar de IMT = 5 556,88 €, repartido em partes iguais pelos dois cônjuges.

Quanto ao Imposto do Selo, aplique a taxa de 0,8% ao valor que excede o limite superior do 1.º escalão da tabela do CIMT.

Assim, terá a pagar de Imposto do Selo = (400 000 € - 330 539 €) x 0,8% = 555,69 €, repartido em partes iguais pelos dois cônjuges.

Exemplo 2:
Cálculo do IMT e Imposto do Selo a pagar, no caso de um casal, casados no regime geral de adquiridos, em que um cônjuge tem 32 anos e o outro tem 36 anos de idade, pela compra de uma casa para habitação própria e permanente, no Continente, no valor de 400 000 €

Cada cônjuge entrega uma declaração modelo 1 de IMT, relativa à aquisição de metade (50%) do prédio, sendo a verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT e do IS efetuados individualmente.

Cônjuge com 32 anos de idade (e que reúne os restantes requisitos):

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater (na proporção da sua quota parte de 50%)

IMT = (400 000 € x 8%) – 26 443,12 € = 5 556,88 € (50%)

Assim, terá a pagar de IMT = 2 778,44 €

Quanto ao Imposto do Selo, a taxa é de 0,8% sobre o valor que excede o limite superior do 1.º escalão da tabela do CIMT (na proporção da sua quota parte de 50%).

IS = (400 000 € - 330 539 €) x 0,8% = 555,69 € (50%)
Assim, terá a pagar de IS = 277,85 €

Cônjuge com 36 anos de idade:

Não tendo direito à isenção "IMT JOVEM", deve aplicar as taxas da tabela da alínea a) do nº 1 do art.º 17.º do CIMT - Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente.

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater (na proporção da sua quota parte de 50%)

IMT= (400 000 € x 8%) – 13 763,35 € = 18 236,65€ (50%)
Assim, terá a pagar de IMT = 9 118,33 €

Quanto ao Imposto do Selo, aplique a taxa de 0,8% sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT (na proporção da sua quota parte de 50%).

IS = (400 000 € x 0,8%) = 3 200 € (50%)
Assim, terá a pagar de IS = 1 600 €

Saiba +
Para mais informações, consulte a página do Portal das Finanças, selecionando as opções: Cidadãos > Apoio ao Contribuinte > IMT Jovem.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Consulte no Portal das Finanças:

- A Agenda fiscal;
- A página Apoio ao Contribuinte;
- A página *Tax Information*;
- As Questões Frequentes (FAQ).

CONTACTE

- O serviço de atendimento eletrónico e-balcão, no Portal das Finanças;
- O Centro de Atendimento Telefónico (CAT), através do n.º (+351) 217 206 707, todos os dias úteis das 9:00 h às 19:00 h;
- O Serviço de Finanças (pode agendar um atendimento por marcação).

Este folheto não dispensa a consulta da legislação em vigor.

Autoridade Tributária e Aduaneira
janeiro 2026