



# OS MEUS DIREITOS E DEVERES COMO PROPRIETÁRIO DE UM PRÉDIO

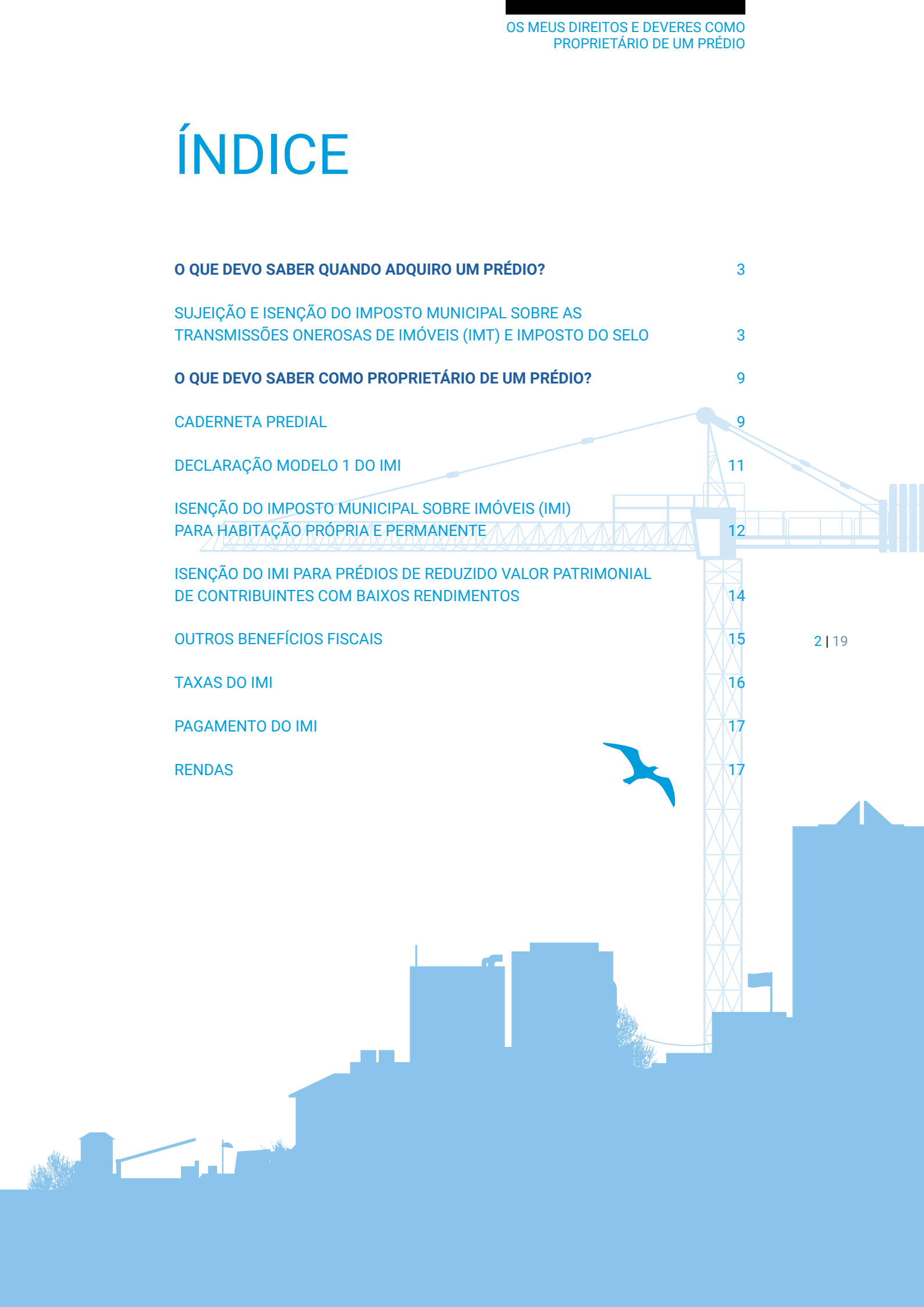
Este documento é interativo



# ÍNDICE

<b>O QUE DEVO SABER QUANDO ADQUIRO UM PRÉDIO?</b>	3
SUJEIÇÃO E ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT) E IMPOSTO DO SELO	3
<b>O QUE DEVO SABER COMO PROPRIETÁRIO DE UM PRÉDIO?</b>	9
CADERNETA PREDIAL	9
DECLARAÇÃO MODELO 1 DO IMI	11
ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE	12
ISENÇÃO DO IMI PARA PRÉDIOS DE REDUZIDO VALOR PATRIMONIAL DE CONTRIBUINTES COM BAIXOS RENDIMENTOS	14
OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS	15
TAXAS DO IMI	16
PAGAMENTO DO IMI	17
RENDAS	17

2 | 19



## O QUE DEVO SABER QUANDO ADQUIRO UM PRÉDIO



### SUJEIÇÃO E ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT) E IMPOSTO DO SELO

#### Quais os impostos que devo pagar pela compra de um prédio?

A compra de prédios em território nacional está sujeita a IMT e a imposto do selo ([Verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo - TGIS](#))<sup>1</sup>.

#### Quem deve pedir a liquidação do IMT e do imposto do selo?

O pedido da liquidação do IMT e do imposto do selo ([Verba 1.1 da TGIS](#)) deve ser feito, regra geral, pelo adquirente/comprador.

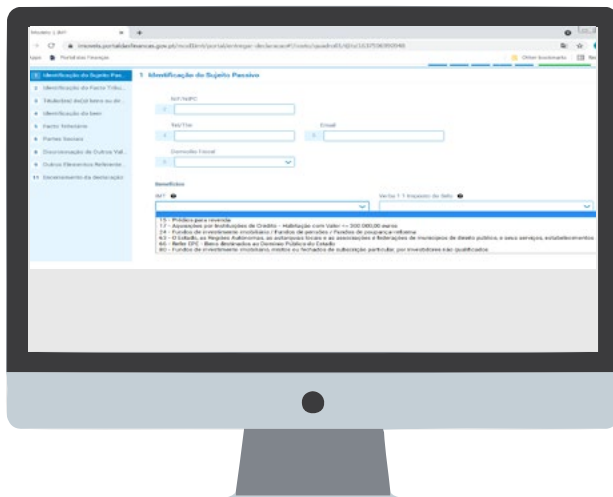
3 | 19

#### Quando?

Antes da aquisição onerosa/compra do prédio.

#### Como devo fazê-lo?

Se é o adquirente/comprador deve preencher e entregar a declaração **modelo 1 do IMT** no portal das Finanças em: [Modelo 1 do IMT](#) > [Preencher declaração](#) (nova versão) ainda que pela compra beneficie de isenção do IMT.



<sup>1</sup> - 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.

Depois de submeter aquela declaração, são gerados dois documentos para pagamento do IMT e do imposto do selo.

No final, poderá consultar a declaração modelo 1 preenchida na sua Área pessoal: [Modelo 1 IMT > Consultar declaração](#).

Pode ainda entregar em qualquer serviço de finanças ([atendimento por marcação](#))<sup>2</sup>, ou outra pessoa poderá representá-lo sem procuração, com exceção do vendedor.

### Que informação necessito para liquidar o IMT e o imposto do selo?

Numa uma aquisição onerosa (compra) de prédio necessita do seguinte:

- Identificação dos vendedores e compradores (nome, número de identificação fiscal - NIF, domicílio fiscal, estado civil e regime de casamento);
- Identificação do prédio (localização, artigo matricial, fração do prédio conforme consta da caderneta predial ou indicação de que se encontra omissa na matriz);
- O valor do ato ou contrato.

4 | 19



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

### Se destinar o prédio à minha habitação própria e permanente posso beneficiar da isenção do pagamento do IMT?

Sim. São **isentas** do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente desde que o valor base que serviria à liquidação do imposto não exceda 97 064 € em Portugal Continental e 121 330 € 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 benefício “78 - parte indivisa de bem, exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade no mesmo ato”, quer o prédio esteja situado em Portugal Continental quer esteja situado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

---

<sup>2</sup> - Para obter mais informação sobre Atendimento Por Marcação, consulte o folheto [APM - Como marcar um atendimento presencial](#).

### Quais as taxas do IMT?

As taxas a aplicar ([art.º 17º do Código do IMT](#)) dependem do destino e localização do prédio. Para facilitar a sua aplicação consulte abaixo as tabelas práticas<sup>3</sup>:

❖ Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente ([alínea a\) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT](#)):

#### Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 97 064	Isento	0
De mais de 97 064 até 132 774	2	1 941,28
De mais de 132 774 até 181 034	5	5 924,50
De mais de 181 034 até 301 688	7	9 545,18
De mais de 301 688 até 603 289	8	12 562,06
Superior a 603 289 e até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior a 1 050 400	7,5 (taxa única)	

5 | 19

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

- Aos imóveis 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 no caso de venda;
- Os imóveis não forem afetos à habitação própria e permanente no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição.

❖ Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação ([alínea b\) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT](#)):

<sup>3</sup> - Constantes do [Ofício Circulado n.º 40 120](#), da Área dos Impostos sobre o Património, de 16 de fevereiro de 2023.

### Prédio localizado no Continente – habitação secundária e arrendamento

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 97 064	1	0
De mais de 97 064 até 132 774	2	970,64
De mais de 132 774 até 181 034	5	4 953,86
De mais de 181 034 até 301 688	7	8 574,54
De mais de 301 688 até 578 598	8	11 591,42
De mais de 578 598 até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior a 1 050 400	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:

6 | 19

### Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 121 330	Isento	0
De mais de 121 330 até 165 968	2	2 426,60
De mais de 165 968 até 226 293	5	7 405,64
De mais de 226 293 até 377 110	7	11 931,50
De mais de 377 110 até 754 111	8	15 702,60
De mais de 754 111 até 1 313 000	6 (taxa única)	
Superior a 1 313 000	7,5 (taxa única)	

**Prédio localizado nas Regiões Autónomas –  
habitação secundária e arrendamento**

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar (%)	Parcela a abater (€)
Até 121 330	1	0
De mais de 121 330 até 165 968	2	1 213,30
De mais de 165 968 até 226 293	5	6 192,34
De mais de 226 293 até 377 110	7	10 718,20
De mais de 377 110 até 723 248	8	14 489,30
De mais de 723 248 até 1 313 000	6 (taxa única)	
Superior a 1 313 000	7,5 (taxa única)	

**Aquisição de prédios rústicos: 5%**

**Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas: 6,5%**

7 | 19

**Qual a taxa do imposto do selo da verba 1.1 da Tabela Geral?**

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

**Vou comprar uma casa para habitação própria e permanente no Continente no valor de 100 000 €. Como calculo o valor do IMT e o imposto do selo que irei pagar?**

Se o valor de compra da casa é maior que o valor patrimonial do imóvel, então no cálculo do IMT considere 100.000 €, 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 = (100 000 € x 2%) – 1 941,28 €

Assim, tem a pagar o IMT = 58,72 €

Quanto ao imposto do selo: aplica a taxa de 0,8% sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT.

Assim, terá a pagar o imposto do selo = (100 000 € x 0,8%) = 800 €

### **Qual o prazo para pagamento do IMT e do imposto do selo da verba 1.1 da Tabela Geral?**

Regra geral, o IMT e o imposto do selo devem ser pagos no dia em que gerou o documento para pagamento do imposto ou no 1.º dia útil seguinte, mas sempre, antes de se concretizar a transmissão.

Por exemplo, o documento foi gerado numa 6.ª feira poderá pagar durante este dia e até à 2.ª feira seguinte, inclusive. Se ainda assim terminar em dia de feriado nacional será possível pagar até à 3.ª feira.

### **Onde pago o IMT e o imposto do selo da verba 1.1 da Tabela Geral?**

Através de qualquer um dos seguintes meios:

- Multibanco
- Bancos (balcões e *homebanking*)
- [APP pagamentos AT](#)
- CTT
- [Serviços de Finanças](#)

8 | 19

### **Saiba +**

Para mais informações, consulte o folheto "[Como pagar impostos em Portugal](#)".



O QUE DEVO SABER  
COMO PROPRIETÁRIO DE UM PRÉDIO



## CADERNETA PREDIAL

### Como posso obter a caderneta do meu prédio?

Pode obtê-la **gratuitamente** no [Portal das Finanças](#) do seguinte modo: aceda em “Iniciar Sessão”, autentique-se com o seu número de identificação fiscal (NIF), cartão de cidadão ou chave móvel digital, e respetiva senha, selecionando as opções: [Cidadãos > Serviços > A Minha Área - Posição Integrada > Património > Imóveis](#).

Em alternativa na barra de pesquisa do Portal escreva “Caderneta predial”, clique; em [Consultar Património Predial > Consultar Património Predial](#) clique em “Aceder”; autentique-se com o seu número de identificação fiscal (NIF) e respetiva senha.

9 | 19

Em ambas opções irá visualizar a página com a caderneta predial, imprima, guarde ou, ainda, consulte os dados do(s) prédio(s) pretendido(s) por freguesia, tipo de prédio, artigo e fração.

Pode, igualmente, solicitar a caderneta predial em qualquer serviço de finanças ([atendimento por marcação](#)), estando, neste caso, a sua obtenção sujeita ao pagamento dos respetivos emolumentos.

A caderneta predial é emitida com um QRCode e um código de validação que permite a sua autenticação.

Qualquer entidade a quem a mesma seja apresentada pode efetuar a validação do respetivo conteúdo, através do Portal das Finanças: em [Serviços > opção Validação de documento](#).

Os elementos necessários para validação estão na parte final da caderneta em “ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO”: o NIF do requerente (NIF do emissor do documento) e o código de validação.

A caderneta emitida mantém-se válida pelo prazo de um ano nos termos do [n.º 4 do art.º 24º do Código de Procedimento e de Processo Tributário \(CPPT\)](#), ou até que ocorra qualquer alteração nesse prédio, caso em que a caderneta perderá a respetiva validade.

### Quando posso apresentar uma reclamação da matriz?

Os proprietários podem reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais, nomeadamente, com os seguintes fundamentos:

- Valor patrimonial tributário considerado desatualizado;
- Indevida inclusão do prédio na matriz;
- Duplicação ou omissão dos prédios ou das respetivas parcelas;
- Não averbamento de isenção já concedida ou reconhecida;
- Não discriminação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos por andares ou divisões de utilização autónoma;
- Passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal;
- Erro na atualização dos valores patrimoniais tributários;
- Erro na determinação das áreas de prédios rústicos ou urbanos, desde que as diferenças entre as áreas apuradas pelo perito avaliador e a contestada sejam superiores a 10% e 5%, respetivamente.

Estas reclamações podem ser apresentadas a todo o tempo, exceto quanto ao fundamento da desatualização do valor patrimonial tributário, relativamente ao qual a reclamação pode apenas ser apresentada decorridos 3 anos sobre a data do pedido que deu origem à última avaliação direta do prédio.

10 | 19

Quando a reclamação da matriz tiver por fundamento o valor patrimonial tributário do prédio urbano desatualizado, deve apresentar a declaração modelo 1 do IMI, cuja submissão se encontra disponível no Portal das Finanças, podendo desta forma optar pelo seu pré-preenchimento.

A reclamação de incorreções da matriz predial, apenas produz efeitos a partir do ano em que é apresentada.

### Como devo fazer quando um bem comum do casal está apenas em nome de um dos cônjuges?

Quando os prédios que integram o património comum dos contribuintes casados em regime de comunhão de bens, constem na matriz apenas em nome de um dos cônjuges, deve ser apresentada a Declaração de Bens Comuns, exclusivamente através do Portal das Finanças, de 1 de janeiro a 15 de fevereiro, identificado os prédios que são comuns ([art.º 13º-A do Código do IMI](#)).

Com base na informação comunicada, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) procede à atualização matricial com efeitos a 1 de janeiro do ano da entrega desta declaração.

## DECLARAÇÃO MODELO 1 DO IMI

### Em que situação devo entregar uma declaração modelo 1 do IMI?

Para além de ser dever ser utilizada quando pretender reclamar da matriz com fundamento na desatualização do valor patrimonial tributário do prédio urbano, há outras situações em que a apresentação é obrigatória.

Assim, deve preencher e entregar a **declaração modelo 1 do IMI** através do Portal das Finanças ou em qualquer serviço de finanças ([atendimento por marcação](#)), **no prazo de 60 dias**, quando se verificarem, nomeadamente, as seguintes situações:

- A alteração da espécie/classificação do prédio urbano entre: Habitação, Comércio, Indústria, Serviços, Terreno para Construção ou Outros;
- A conclusão das obras de edificação, melhoramento, ampliação ou reconstrução;
- O conhecimento de que o prédio urbano não se encontra inscrito na matriz (prédio omissão).

11 | 19

Para entregar através do Portal das Finanças aceda em [Serviços > Imposto Municipal sobre Imóveis > Modelo 1 \(Inscrição/Atualização\) > Entregar Declaração](#).

Está disponível a opção de pré-preenchimento da declaração com os elementos que a AT possui.

### Quais os documentos que devo apresentar com a declaração modelo 1 do IMI?

Deve apresentar, consoante os casos, os seguintes documentos:

- Plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela Câmara Municipal onde se situa o prédio, ou fotocópias autenticadas das mesmas;
- Plantas da sua responsabilidade no caso de construções não licenciadas, exceto em relação aos prédios cuja data de construção é anterior a 7 de agosto de 1951;
- Fotocópia do alvará de loteamento para os lotes de terreno para construção. Caso não exista loteamento aquela fotocópia deve ser substituída por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva.

Fica dispensado da sua entrega se os elementos entregues e aprovados na câmara municipal foram por esta entidade enviados à AT.

## ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

### Posso beneficiar de isenção do IMI do prédio urbano afeto à minha habitação própria e permanente?

Sim, pode beneficiar, desde que<sup>4</sup>:

- Os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais **construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso sejam** destinados à habitação própria e permanente, sejam afetos a tal fim **no prazo de 6 meses** após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário; e
- O rendimento bruto total do agregado no ano anterior não exceda **153 300 €**; e
- O **valor patrimonial tributário (VPT)** do prédio não exceda **125 000 €**.

Esta isenção é automática nas situações de aquisição onerosa – com base nos elementos que a AT disponha - e só pode ser usufruída **duas** vezes pelo mesmo contribuinte ou agregado familiar, em momentos temporais diferentes.

12 | 19

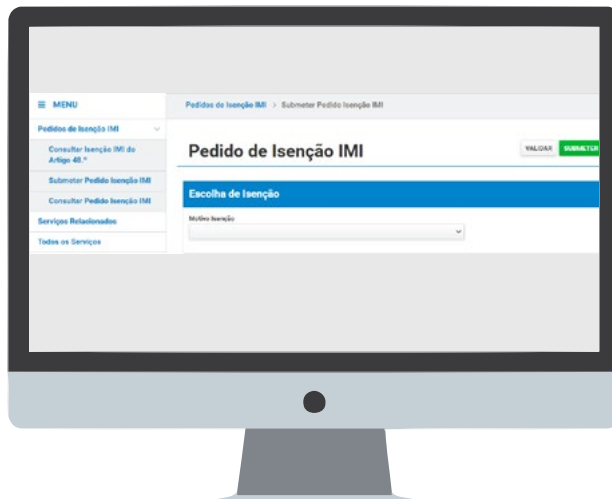
### Qual o período de isenção do IMI do prédio urbano afeto à minha habitação própria e permanente?

A isenção é reconhecida por um período de **3 anos**.

### Como e quando devo pedir a isenção do IMI do prédio urbano afeto à minha habitação própria e permanente?

Nas situações em que a isenção não seja automática, deve apresentar o pedido no prazo de **60 dias após o decurso dos 6 meses previstos** para afetar o prédio a sua habitação própria e permanente, através do Portal das Finanças em: **Pedidos de Isenção IMI > [Submeter Pedido Isenção IMI](#)**.

<sup>4</sup> - Nos termos do [n.º 1 do art.º 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\)](#).



Se esta afetação ocorrer depois daquele prazo de **6 meses** ou se o pedido for apresentado para além dos **60 dias**, a isenção iniciar-se-á no ano da afetação ou do pedido, terminando no ano em que findaria se os prazos tivessem sido cumpridos.



**Nota:** Considera-se existir afetação do prédio à habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar se aí se fixar o respetivo domicílio fiscal.

13 | 19

### **Os arrumos, despensas e garagens do prédio afeto à minha habitação própria e permanente podem beneficiar de isenção do IMI?**

Sim. Os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados do prédio destinado à sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, podem beneficiar de isenção do IMI.

A isenção é-lhe concedida nos mesmos termos do prédio para habitação que lhe está associado, desde que seja utilizado como complemento da habitação isenta.

Se estes complementos da habitação isenta tiverem inscrição matricial autónoma, o pedido de isenção do IMI deve fazer referência à fração ou parte da fração correspondente àquelas dependências, bem como à inscrição matricial da habitação isenta.

No entanto, se a fração ou parte da fração foram adquiridas em momento posterior à habitação isenta, o pedido de isenção deve ser requerido no prazo de **60 dias** contados da data de aquisição. A isenção terminará no ano em que finda a isenção da habitação.

### **Se o prédio for destinado a arrendamento posso beneficiar de isenção do IMI?**

Sim, poderá beneficiar de isenção do IMI nas mesmas condições anteriormente referidas, quando se trate da primeira transmissão na parte destinada a arrendamento para habitação.

Esta isenção poderá ser reconhecida ao mesmo proprietário por cada prédio ou parte de prédio arrendado para habitação.

O período de isenção é de 3 anos, contados desde a data da celebração do 1.º contrato de arrendamento, e somente abrange os prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário (VPT) não exceda 125 000 €.

Os arrumos, despensas e garagens do prédio arrendado, estão igualmente isentos nas condições antes referidas para o prédio afeto a habitação própria e permanente desde que sejam utilizados exclusivamente pelo inquilino ou pelo seu agregado familiar.

O reconhecimento desta isenção está sujeito a requerimento do contribuinte/proprietário.

### **ISENÇÃO DO IMI PARA PRÉDIOS DE REDUZIDO VALOR PATRIMONIAL DE CONTRIBUINTES COM BAIXOS RENDIMENTOS**

14 | 19

#### **Tenho baixos rendimentos. Posso beneficiar de isenção do IMI?**

Pode beneficiar de isenção para o prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do proprietário ou do seu agregado familiar e para os prédios rústicos, nas seguintes condições<sup>5</sup>:

- O rendimento bruto total do agregado familiar não exceda 2,3 vezes o valor anual do IAS; e
- O valor patrimonial tributário (VPT) global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS. Em caso de compropriedade, o VPT global é o que, proporcionalmente, corresponder à quota do proprietário e dos restantes membros do seu agregado familiar.

Para efeitos deste benefício são considerados os rendimentos do agregado familiar do ano anterior àquele a que respeita a isenção. Caso no ano da isenção o proprietário deixe de fazer parte desse agregado familiar o rendimento bruto total é determinado individualmente.

A isenção abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário ou seu agregado familiar como complemento da habitação isenta.

<sup>5</sup> - [Artigo 11-A do Código do IMI](#)

### Como posso beneficiar desta isenção?

Esta isenção é automática, anualmente reconhecida pela AT com base nos elementos de que dispõe.

### Para além das condições cumulativas do limite do rendimento bruto total do agregado e do VPT global dos prédios, há outras condições?

Sim. Para além das condições referidas, o não cumprimento atempado das obrigações declarativas do IRS e IMI, impede o reconhecimento da isenção.

### Caso o proprietário esteja a residir em lar de 3.ª idade pode beneficiar de isenção de IMI?

Sim, pode.

O proprietário que se encontre a residir em lar de 3.ª idade, em instituição de saúde ou no domicílio fiscal de parentes e afins em linha reta e em linha colateral, até ao 4.º grau, pode beneficiar da isenção desde que faça prova junto da AT, até a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto, que o prédio ou parte de prédio urbano estava anteriormente afeto a sua habitação própria e permanente.

15 | 19

### As Heranças Indivisas podem beneficiar desta isenção de IMI?

Se o prédio urbano da herança indivisa estiver afeto à habitação permanente do(s) herdeiro(s), pode a Herança Indivisa beneficiar desta isenção, no montante do VPT correspondente à quota-parte dos herdeiros que estejam identificados na matriz predial e relativamente aos quais, ou a cujos agregados familiares, se verifiquem os pressupostos da isenção acima indicados.

## OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS – IMI

Neste contexto, destacam-se as principais isenções de IMI previstas no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):

1. Isenção para os prédios classificados como **monumentos nacionais** ou **individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal** ([alínea n\) do n.º 1 do art.º 44.º do - EBF](#));
2. Isenção para os prédios ou parte de prédios afetos a **lojas com história**, reconhecidos pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho ([alínea q\) do n.º 1 do art.º 44.º do EBF](#));
3. Isenção para os prédios urbanos, ou frações autónomas, **concluídos há mais de 30 anos e** localizados em áreas de **reabilitação urbana** desde que preencham conjuntamente as condições previstas, por reconhecimento do município ([art.º 45.º do EBF](#)).

### Posso beneficiar de isenção de IMI se tiver dívidas?

Não pode. É impedimento para o reconhecimento de benefícios fiscais a existência de dívidas por impostos sobre o rendimento (IRS, IRC), despesa (IVA), património (IMI, IMT, IUC, Imposto do Selo) e Segurança Social.

### Durante quanto tempo posso usufruir de isenção de IMI?

Os benefícios fiscais mantêm-se pelo período pelo qual foram reconhecidos sem prejuízo dos mesmos cessarem, caso deixe de se verificar qualquer um dos pressupostos exigidos.

## TAXAS DO IMI

As taxas do IMI são as seguintes:

- Prédios rústicos: **0,8%**;
- Prédios urbanos: **0,3% a 0,45%**.

16 | 19

Compete aos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, aprovar a aplicação da taxa agravada para os prédios devolutos ou em ruínas. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa a aplicar aos prédios urbanos em cada ano dentro daquele intervalo, podendo esta ser fixada por freguesia.

- Prédios cujos proprietários sejam pessoas coletivas que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, ou sejam dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por quem tenha essa condição<sup>6</sup>: **7,5%**.

### Tenho dependentes. Posso ter algum benefício no IMI?

Os municípios podem fixar a aplicação de uma dedução ao IMI, a aplicar ao prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do proprietário ou do seu agregado familiar, atendendo ao número de dependentes que ([art.º 13.º do Código do IRS](#)) compõem o agregado familiar do proprietário a **31 de dezembro** do ano anterior **àquele** a que respeita o imposto, de acordo com a seguinte tabela:

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa
1	20 €
2	40 €
3 ou mais	70 €

<sup>6</sup> - País, território ou região constante da lista aprovada pela Portaria nº 150/2004, de 13 de fevereiro, alterada pela [Portaria nº 309-A/2020, de 31 de dezembro](#). Em vigor e com efeito desde 1 de janeiro de 2021.





**Nota:** Esta dedução aplica-se à coleta do prédio ou parte de prédio urbano afeto a habitação própria e permanente quando o proprietário ou o seu agregado familiar nele tiver fixado o respetivo domicílio fiscal.

Sobre o **Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)** saiba [aqui \(art.º 135.º-F do Código do IMI\)](#).

## PAGAMENTO DO IMI

O IMI é pago anualmente:

- Numa prestação única, no mês de **maio**, quando o seu montante seja **igual ou inferior a 100 €**;
- Em **duas** prestações, nos meses de **maio e novembro**, quando o seu montante seja **superior a 100 € e igual ou inferior a 500 €**;
- Em **três** prestações, nos meses de **maio, agosto e novembro**, quando o seu montante seja **superior a 500 €**.

17 | 19

Pode optar pelo pagamento da **totalidade** do imposto, no mês de **maio**, seja **qual for o montante**.

Através de qualquer um dos seguintes meios: [débito direto no Portal das Finanças](#), multibanco, Bancos (balcões e *homebaking*), [APP pagamentos AT](#); CTT, ou [Serviços de Finanças](#).

Para saber sobre os seus pagamentos a decorrer e em falta consulte o Portal das Finanças em: [Situação Fiscal - Pagamentos](#).

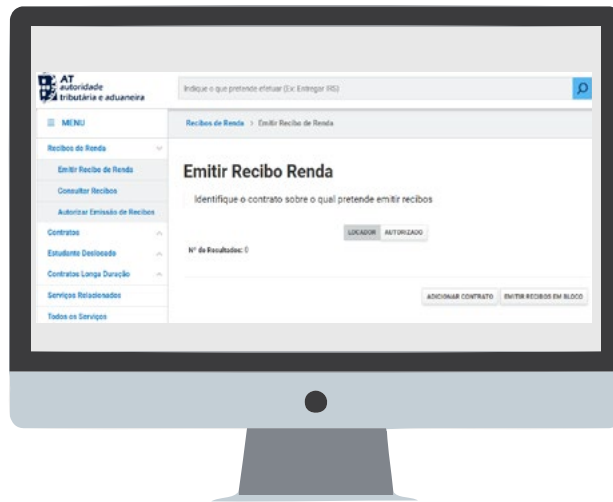
## RENDAS

### Se arrendar um imóvel tenho alguma obrigação fiscal?

Sim. As obrigações serão distintas consoante receba rendas (rendimentos prediais da Categoria F do Código do IRS) ou exerça uma atividade de arrendamento (Categorias B ou C do mesmo Código).

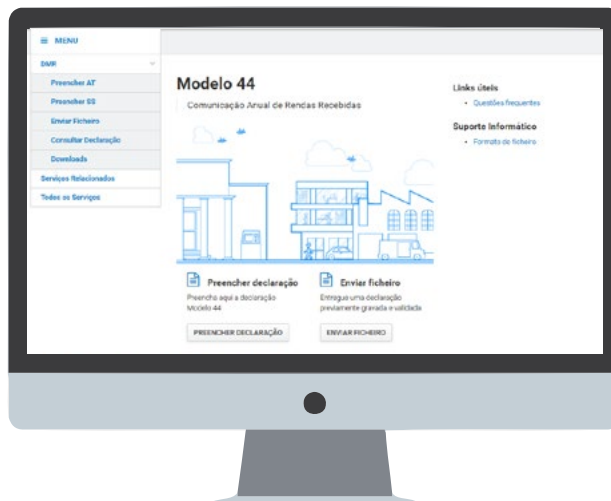
A título de exemplo, identificam-se as principais obrigações que resultam da obtenção de rendas enquadráveis na Categoria F:

- Declarar os rendimentos obtidos no [anexo F](#) da [declaração anual de rendimentos do IRS](#) (modelo 3), através do portal das Finanças de 1 de abril a 30 de junho do ano seguinte;
- [Emitir os recibos de renda eletrónico](#), também no portal, tendo para esse efeito que comunicar o(s) [contrato\(s\)](#) de arrendamento respetivo(s):



- Entregar declaração anual das rendas - [modelo 44](#), caso esteja dispensado de emitir recibo de renda eletrónico:

18 | 19



Estão dispensados da emissão de recibo eletrónico, podendo continuar a emitir recibo de renda em papel<sup>7</sup>:

- Senhorios com 65 ou mais a 31 de dezembro do ano anterior;
- Proprietários com contratos de arrendamento rural;
- Proprietários com rendimentos de rendas inferiores a 871,52 € no ano anterior e desde que não tenham caixa postal eletrónica.

Para mais esclarecimentos sobre este tema aceda ao portal das Finanças a partir [daqui](#).

<sup>7</sup> - [Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março](#)



### OUTRAS INFORMAÇÕES

Consulte no [portal das Finanças \(www.portaldasfinancas.gov.pt\)](http://www.portaldasfinancas.gov.pt):

- A [agenda fiscal](#);
- Os [folhetos informativos](#);
- As [Questões Frequentes \(FAQ\)](#);
- A página [Tax System in Portugal](#).

### 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 09:00 h às 19:00 h;
- Um [serviço de finanças \(atendimento por marcação\)](#).

19 | 19

Este folheto não dispensa a consulta da legislação em vigor.

Autoridade Tributária e Aduaneira  
março 2023