

IMT em Portugal: Tudo o que Precisa de Saber Antes de Comprar Casa

Comprar casa é um dos momentos mais importantes da vida de qualquer pessoa. No entanto, além do preço do imóvel, existem vários custos associados à aquisição que devem ser considerados desde o início. Um dos mais relevantes é o **IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis**.

Conhecer as regras do IMT permite planejar melhor o investimento, evitar surpresas e tomar decisões mais informadas. Neste artigo, explicamos de forma simples como funciona este imposto, quem o paga, como é calculado e em que situações pode beneficiar de isenção.

O que é o IMT?

O IMT é um imposto pago ao Estado sempre que ocorre a compra de um imóvel em Portugal. Este imposto incide sobre transmissões onerosas de bens imóveis, ou seja, sempre que existe uma aquisição mediante pagamento.

O valor do IMT varia conforme vários fatores, entre eles:

- Valor de aquisição do imóvel;
- Valor Patrimonial Tributário (VPT);
- Finalidade da compra (habitação própria permanente ou secundária);
- Localização do imóvel;
- Tipo de imóvel (urbano, rústico ou terreno).

Na prática, o imposto é calculado sobre o maior valor entre o preço de compra e o Valor Patrimonial Tributário.

Quem tem de pagar o IMT?

O pagamento do IMT é da responsabilidade do comprador.

Este imposto deve ser liquidado antes da escritura pública ou do contrato particular autenticado, sendo indispensável apresentar o comprovativo de pagamento para concluir o processo de compra.

Como é calculado o IMT?

O cálculo do IMT não é feito através de uma taxa única.

São aplicadas tabelas progressivas definidas anualmente pelo Estado, tendo em conta:

- O valor do imóvel;
- O destino da habitação;
- A localização (Portugal Continental ou Regiões Autónomas).

Quanto maior for o valor do imóvel, maior poderá ser a taxa aplicada, embora existam parcelas a abater previstas na legislação.

Por este motivo, dois imóveis com preços diferentes podem pagar valores de IMT bastante distintos.

Existe isenção de IMT?

Sim.

Em determinadas situações, o comprador poderá beneficiar de isenção de IMT.

Entre os casos mais comuns encontram-se:

- Aquisição de habitação própria permanente até determinados limites legalmente definidos;
- Algumas operações de reabilitação urbana;
- Certas transmissões realizadas por entidades com benefícios fiscais específicos.

Como estes limites e condições podem sofrer alterações, é aconselhável confirmar sempre a legislação em vigor antes da compra.

IMT e Habitação Própria Permanente

Quem compra casa para habitação própria permanente beneficia, regra geral, de condições mais favoráveis do que quem compra uma segunda habitação ou um imóvel para investimento.

Esta diferença pode traduzir-se numa redução significativa do imposto a pagar, sobretudo em imóveis de menor valor.

Por isso, é importante definir corretamente a finalidade da aquisição antes da escritura.

O IMT é o único imposto na compra de casa?

Não.

Além do IMT, existem outros encargos que devem ser considerados no orçamento da compra:

- Imposto do Selo;
- Custos da escritura;
- Registos;
- Honorários, quando aplicável;
- Comissão bancária e despesas associadas ao crédito habitação.

Planear todos estes custos evita surpresas e permite uma gestão financeira mais tranquila.

Como preparar o orçamento da compra?

Um dos erros mais frequentes é considerar apenas o preço do imóvel.

Na realidade, o comprador deve reservar uma verba adicional para suportar todas as despesas inerentes ao processo.

Idealmente, antes de avançar para qualquer proposta, deverá:

- Simular o financiamento;
- Calcular os impostos;
- Confirmar os custos de escritura;
- Avaliar todas as despesas bancárias.

Esta preparação permite negociar com maior segurança e evitar dificuldades na fase final da compra.

Vale a pena pedir aconselhamento?

Sem dúvida.

Cada processo de compra é único e pequenas diferenças podem ter impacto significativo no valor dos impostos e nos custos totais da aquisição.

O acompanhamento de um profissional permite:

- Esclarecer dúvidas;
- Simular custos reais;
- Interpretar corretamente a legislação;
- Planear todo o processo de forma mais segura.

Comprar um imóvel representa um investimento importante e uma boa preparação pode traduzir-se numa poupança significativa.

Conclusão

O IMT é um dos principais custos associados à compra de um imóvel em Portugal e deve ser considerado logo na fase inicial do processo.

Conhecer o seu funcionamento, perceber como é calculado e identificar possíveis benefícios fiscais ajuda os compradores a tomar decisões mais conscientes e financeiramente equilibradas.

Antes de avançar para qualquer aquisição, procure obter uma estimativa completa de todos os encargos envolvidos. Um planeamento adequado reduz imprevistos e torna o processo de compra muito mais tranquilo.

Precisa de ajuda sobre este tema?

Elisabete Vicêncio

Consultora Imobiliária — MaisConsultores TEAM



Portugal



+351 962 000 137



elisabete.vicencio@maisconsultores.pt



AMI: 23990



Fale comigo sem compromisso.
