Como usar o simulador de IMI e AIMI

Guia passo a passo · 10 min

Para quem tem (ou vai ter) um imóvel em Portugal e quer saber quanto vai pagar de imposto anual sobre ele. No fim fica a saber o valor do IMI, se deve AIMI e em que meses paga cada prestação.

- ✓ **Para principiantes:** sem jargão por explicar
- ✓ **Com imagens** numeradas do simulador
- ✓ **Gráfico interativo** e PDF para descarregar

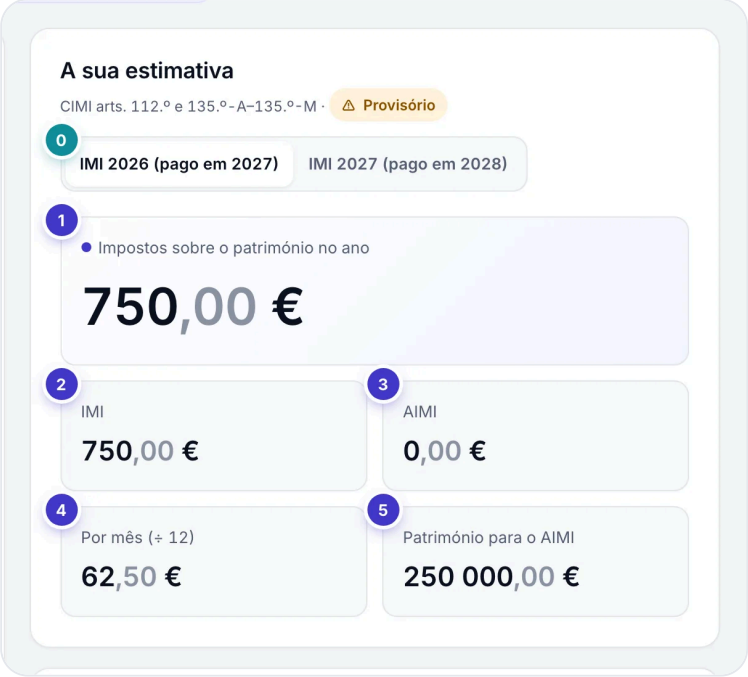
1. O que este simulador faz

O **IMI** (Imposto Municipal sobre Imóveis) é um imposto que se paga **todos os anos** por ser dono de um imóvel. Não é calculado sobre o preço de mercado, mas sobre o **VPT** (valor patrimonial tributário): o valor oficial que as Finanças atribuem ao imóvel. Cada município (câmara municipal) fixa a sua taxa para prédios urbanos entre **0,3% e 0,45%**; os prédios rústicos pagam **0,8%** em todo o país. Paga o IMI quem é proprietário a 31 de dezembro, e o IMI de um ano paga-se no **ano seguinte**.

O **AIMI** (Adicional ao IMI) é um segundo imposto anual, só para patrimónios elevados. Soma o VPT de todas as suas casas e terrenos para construção e tributa a parte acima de **600 000 € por pessoa** (1,2 M€ para casados ou unidos de facto que escolham a tributação conjunta): 0,7%, depois 1% acima de 1 M€ e 1,5% acima de 2 M€. Lojas, escritórios e prédios rústicos não contam. Para uma empresa, o simulador aplica 0,4% a todo o VPT de habitação e terrenos para construção, sem dedução.

O simulador junta até 6 imóveis, tem em conta a sua quota de propriedade, a habitação própria e permanente, a isenção temporária de IMI para casa própria, o IMI familiar (desconto por dependentes, quando o município o aplica) e mostra um **calendário de pagamento**. Com uma conta gratuita pode escolher o município e o simulador usa a taxa oficial publicada pela Autoridade Tributária (AT) para os 308 municípios.

Não inclui: agravamentos de imóveis devolutos ou em ruínas, majorações em zonas de pressão urbanística, proprietários em paraísos fiscais, reduções municipais e a isenção permanente por baixos rendimentos. O resultado é uma **estimativa informativa**, não uma liquidação das Finanças nem aconselhamento fiscal: confirme sempre com um advogado ou consultor fiscal qualificado.



O que vai ver no fim: o resultado principal, explicado na secção 4.

2. Antes de começar: o que precisa

Tenha estes dados à mão. Se não tiver algum, o simulador

indica o que fica em falta — nunca o trata como zero.

O VPT de cada imóvel

Está na **caderneta predial** (o documento da AT que identifica o imóvel e indica o VPT), disponível no Portal das Finanças, e na **nota de cobrança do IMI** que recebe todos os anos. Use o VPT, não o preço que pagou: normalmente o VPT é mais baixo.

O município (e, em alguns casos, a freguesia) onde fica o imóvel

Está na morada do imóvel e na caderneta predial. Alguns municípios, como Gondomar ou Espinho, têm taxas diferentes por freguesia, por isso convém saber também a freguesia.

A taxa de IMI do seu município (só se não tiver conta)

Com conta gratuita, o simulador encontra-a sozinho. Sem conta, veja-a na nota de cobrança do IMI ou no Portal das Finanças, em “Consultar taxas IMI”.

A sua quota de propriedade

Se o imóvel é só seu, é 100%. Se o comprou com outra pessoa em partes iguais, é 50%.

Número de dependentes

Os filhos ou outros dependentes do seu agregado familiar. Só conta se o seu município aplicar o IMI familiar.

Rendimento bruto do agregado no ano anterior (opcional)

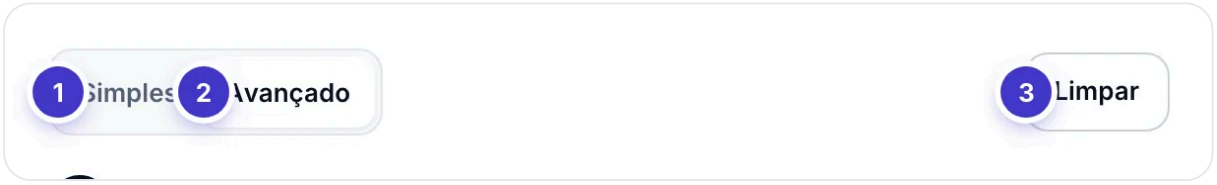
O total ganho por todas as pessoas do agregado, antes de impostos, no ano anterior. Só é preciso se pedir a isenção temporária de casa própria.

3. Preencher, passo a passo

Os números nas imagens correspondem aos números das explicações.

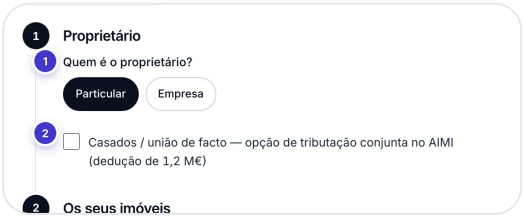
No topo do simulador há três botões. **1 · Simples** mostra só os campos essenciais e assume que cada imóvel é 100% seu. **2 · Avançado** acrescenta o campo "A sua quota de propriedade", para quem é coproprietário. Pode mudar de modo a qualquer momento sem perder o que escreveu.

3 · Limpar apaga tudo e volta aos valores iniciais (um imóvel de habitação com VPT de 250 000 €, habitação própria e permanente, ano 2026). O simulador guarda o que escreveu só neste navegador, para não ter de recomeçar se fechar a página.



Passo 1 — Proprietário

Aqui diz quem é o dono. Isto é importante sobretudo para o AIMI, que trata particulares e empresas de forma diferente.



1 Quem é o proprietário?

Escolha **Particular** se o imóvel está em nome de uma pessoa, ou **Empresa** se está em nome de uma sociedade. Para uma empresa, o AIMI é de 0,4% sobre todo o VPT de habitação e terrenos para construção, sem a dedução de 600 000 €. A maioria das pessoas escolhe Particular.

2

Casados / união de facto — opção de tributação conjunta no AIMI (dedução de 1,2 M€)

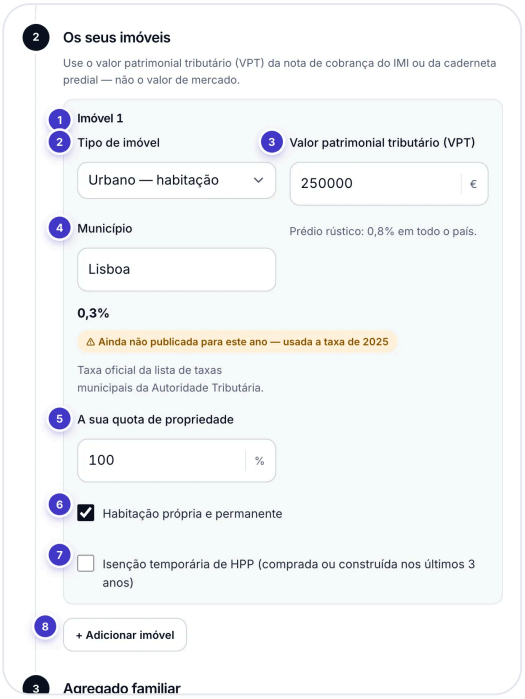
Aparece só para particulares. Marque se é casado ou vive em união de facto e quer simular a tributação conjunta do AIMI: a dedução passa de 600 000 € para 1,2 M€ e os limites dos escalões também duplicam. Esta opção tem de ser feita nas Finanças entre 1 de abril e 31 de maio. Não muda o IMI. Se o seu património está abaixo de 600 000 €, pode deixar por marcar.

Dica. Se não tem a certeza se deve AIMI, deixe a opção conjunta por marcar e veja primeiro o valor "Património para o AIMI" no resultado. Abaixo de 600 000 € por pessoa, o AIMI é zero.

Passo 2 — Os seus imóveis

Preencha um cartão por imóvel. Use sempre o valor patrimonial tributário (VPT) da nota de cobrança do IMI ou da caderneta predial —

não o valor de mercado.



1 Imóvel 1

É o título do cartão do primeiro imóvel. Quando tem mais de um imóvel, cada cartão tem o seu número e um botão **Remover** para o apagar.

2 Tipo de imóvel

Urbano — habitação para casas e apartamentos; **Terreno para construção** para terrenos onde se pode construir; **Urbano — comércio, serviços, outro** para lojas, escritórios e outros; **Prédio rústico** para terrenos agrícolas. Os prédios rústicos pagam 0,8% em todo o país, por isso o campo do município desaparece. Só a habitação e os terrenos para construção contam para o AIMI.

3 Valor patrimonial tributário (VPT)

Escreva o VPT em euros, sem pontos nem símbolos, por exemplo *250000*. Encontra-o na caderneta predial (Portal das Finanças) ou na nota de cobrança do IMI. Não use o preço de compra nem o valor de mercado.

4 Município

Comece a escrever o nome (por exemplo *Lisboa*) e escolha da lista. O simulador mostra a taxa oficial da lista de taxas municipais da AT, com uma etiqueta: ✓ **Publicada pela AT para 2026** se o município já comunicou a taxa deste ano, ou ⚠ **Ainda não publicada para este ano — usada a taxa de 2025** se ainda não o fez (os municípios têm até 31 de dezembro). Se o município fixa a taxa por freguesia (por exemplo Gondomar ou Espinho), aparece um campo **Freguesia**: escolha a sua, senão o IMI aparece como intervalo. Escolher o município exige uma **conta gratuita**; sem conta vê o botão "🔒 Encontre a taxa de IMI do seu município (conta gratuita)" e um campo "Taxa de IMI do seu município (se souber)", onde pode escrever a taxa da nota de cobrança (por exemplo *0,35*). Se deixar esse campo vazio, o IMI aparece como intervalo entre 0,3% e 0,45%: desconhecido nunca é zero.

5 A sua quota de propriedade

Só no modo Avançado. A percentagem do imóvel que é sua, de 1 a 100. Se é o único dono, deixe 100. Se comprou com outra pessoa em partes iguais, escreva 50. O IMI e o AIMI são calculados só sobre a sua parte. No modo Simples assume-se 100%.

6 Habitação própria e permanente

Aparece só para habitação. Marque se esta é a casa onde vive de forma permanente. É necessária para a isenção temporária e para o IMI familiar.

7 **Isenção temporária de HPP (comprada ou construída nos últimos 3 anos)**

Aparece só se marcou a habitação própria e permanente. Marque se comprou ou construiu esta casa para nela viver nos últimos 3 anos. O simulador só aplica a isenção (IMI zero) se o VPT for até **125 000 €** e o rendimento bruto do agregado até **153 300 €**; se não cumprir, mostra um aviso. Em caso de dúvida sobre as condições, confirme com um consultor.

8 **+ Adicionar imóvel**

Acrescenta outro cartão, até 6 imóveis. Use-o se tem mais do que um imóvel: o IMI é somado e todos contam em conjunto para o AIMI.

Dica. O erro mais comum é escrever o preço de compra em vez do VPT. Se o resultado lhe parecer muito alto, confirme o número na caderneta predial.

Passo 3 — Agregado familiar

Estes dados só servem para dois descontos: o IMI familiar e a isenção temporária. Se escolheu o município no passo 2, o simulador diz-lhe

logo se esse município aplica o IMI familiar e quanto desconta (em Lisboa: 1 dependente 30 €, 2 dependentes 70 €, 3 ou mais 140 €).



1 Número de dependentes

Quantos dependentes tem no agregado (normalmente os filhos), por exemplo *2*. O desconto do IMI familiar aplica-se só ao IMI da habitação própria e permanente e só se o município o aplicar. Se o município não o aplica, este campo não aparece. Se não escolheu município, aparece primeiro uma caixa “O meu município aplica o IMI Familiar”, que pode marcar se souber que sim.

2 Rendimento bruto do agregado no ano anterior (opcional)

Só serve para verificar o limite de 153 300 € da isenção temporária. Escreva o total ganho por todo o agregado antes de impostos, por exemplo *45000*. Se deixar vazio e marcou a isenção, ela é aplicada com um aviso de que o limite de rendimento não foi verificado.

Dica. Se não pediu a isenção temporária, pode deixar o rendimento vazio: não muda nada no resultado.

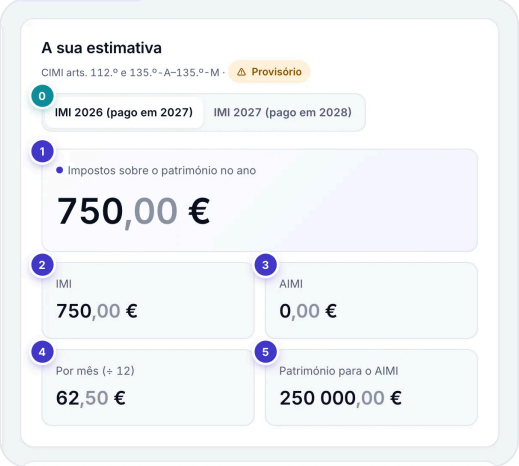
4. Como ler o resultado

Do número principal ao detalhe de cada linha.

O seu resultado: os números principais

O cartão “A sua estimativa” resume tudo. Por baixo do título vê a base legal (CIMI arts. 112.º e 135.º-A–135.º-M) e a etiqueta de estado do

cálculo. Se faltar a taxa municipal, aparece também um aviso “?” a explicar que o IMI é um intervalo.



0 Ano 2026 / Ano 2027

Escolhe o ano fiscal. O IMI do ano 2026 paga-se em 2027; o do ano 2027 paga-se em 2028. Para 2027 os municípios ainda não fixaram as taxas, por isso o resultado é sempre provisório.

1 Impostos sobre o património no ano

O total a pagar por esse ano: IMI mais AIMI. Se o simulador não sabe a taxa do município, mostra um intervalo (por exemplo 750,00 € – 1125,00 €), nunca zero.

2 IMI

A soma do IMI de todos os seus imóveis, já com a sua quota, a isenção temporária e o IMI familiar, se se aplicarem. Um IMI inferior a 10 € não é cobrado.

3 AIMI

O adicional sobre o património elevado. É 0,00 € se o seu património para o AIMI ficar abaixo da dedução (600 000 € por pessoa ou 1,2 M€ em conjunto). Um AIMI inferior a 10 € não é cobrado.

4 Por mês (÷ 12)

O total dividido por 12. Não paga mensalmente; é só para o ajudar a pôr dinheiro de lado todos os meses.

5

Património para o AIMI

A soma do VPT (vezes a sua quota) das suas casas e terrenos para construção. É este valor que se compara com a dedução de 600 000 €. Lojas, escritórios e prédios rústicos não entram.

Quando paga

O calendário mostra os 12 meses de cada ano. Os meses coloridos são meses em que paga: a azul o **IMI**, em terracota o **AIMI**. Por baixo de cada ano há uma linha com os valores (arredondados ao euro). O IMI de um ano paga-se no ano seguinte: só em maio (até 100 €), em maio e novembro (até 500 €) ou em maio, agosto e novembro (acima de 500

€). O AIMI paga-se em setembro do próprio ano. Por isso, para o ano 2026, o AIMI aparece em setembro de 2026 e o IMI em 2027.

Experimente: gráfico interativo

Valor patrimonial tributário (VPT)
250 000 €
50 000 €
1 200 000 €

Taxa de IMI do seu município (se souber)
0,35%
0,3%
0,45%

Impostos sobre o património no ano
875 €

IMI
875 €

AIMI
0 €



3 × IMI · O IMI de um ano paga-se no ano seguinte: só em maio (até 100 €), maio e novembro (até 500 €) ou maio, agosto e novembro. O AIMI paga-se em setembro do próprio ano.

Mexa no VPT e na taxa do município e veja o IMI mudar. Repare nos limites: com uma taxa de 0,3%, um VPT de 30 000 € dá 90 € de IMI (só maio); 100 000 € dá 300 € (maio e novembro); 250 000 € dá 750 € (maio, agosto e novembro, 250 € cada). O número de prestações depende do valor total, não do número de imóveis.

Escalões do AIMI no seu património

Esta barra mostra onde fica o seu património em relação aos escalões do AIMI. A parte cinzenta é a **Dedução** (isenta); depois vêm os escalões de 0,7%, 1% (acima de 1 M€) e 1,5% (acima de 2 M€), cada vez mais escuros. Na tributação conjunta, todos os limites duplicam. A linha preta vertical marca “O seu património”: se ficar dentro da zona cinzenta, não

paga AIMI. Este gráfico aparece só para particulares com habitação ou terrenos para construção.



O detalhe linha a linha

A tabela mostra de onde vem cada valor. Se tiver direito ao IMI familiar, aparece ainda uma linha “Dedução IMI Familiar” com o desconto em negativo. Por baixo fica a data do cálculo e a versão das regras usadas.



1 — Imóvel 1 — taxa municipal do ano anterior (provisória)

O IMI deste imóvel e, em letra pequena, de onde vem a taxa: “taxa municipal publicada pela AT”, “taxa municipal do ano anterior (provisória)”, “taxa indicada por si”, “taxa municipal desconhecida → 0,3%–0,45%”, “taxa fixa (rústico 0,8%)” ou “isento (isenção temporária de HPP)”. Há uma linha por imóvel.

2 — IMI ⚠ Provisório

O IMI total, com a etiqueta de estado, o artigo da lei (CIMI art. 112.º) e uma ligação para a fonte no Portal das Finanças.

3 — AIMI ✓ Lei em vigor

O AIMI total, com o artigo da lei (CIMI art. 135.º-F) e a ligação para a fonte.

4 **Impostos sobre o património no ano**

O total do ano, igual ao primeiro número do cartão de estimativa.

Avisos

A lista de avisos explica tudo o que pode alterar o resultado. Leia-os sempre. Os mais frequentes:

1 **Taxa do ano anterior**

"O seu município ainda não comunicou a taxa para este ano (prazo: 31 de dezembro); é usada a última taxa publicada e o resultado é provisório." Confirme o valor quando receber a nota de cobrança.

2 **Taxa desconhecida**

Sem município nem taxa, o IMI é um intervalo. Encontre a taxa na nota de cobrança ou no Portal das Finanças ("Consultar taxas IMI").

3 **Isenção temporária**

Diz se a isenção não se aplica (VPT acima de 125 000 € ou rendimento acima de 153 300 €) ou se foi aplicada sem verificar o rendimento.

4 **Prestações**

"O número de prestações depende da taxa do seu município", quando o intervalo atravessa um dos limites de 100 € ou 500 €.

5 **AIMI**

Lembra que a opção conjunta se faz entre 1 de abril e 31 de maio, e que o AIMI de imóveis arrendados pode ser deduzido à coleta do IRS dessas rendas (CIMI art. 135.º-I).

Notas finais e botões

No fim do resultado há duas notas: a lista do que o simulador **não inclui** (imóveis devolutos ou em ruínas, zonas de pressão urbanística, paraísos fiscais, reduções municipais, isenção por baixos rendimentos) e o aviso de que é uma estimativa informativa, não uma liquidação da AT nem aconselhamento.

1 **Guardar na minha conta**

Guarda esta simulação para a voltar a abrir mais tarde.

2 **Imprimir / PDF**

Abre a impressão do navegador; escolha “Guardar como PDF” para levar ao seu consultor.

3 **Metodologia**

Explica como as estimativas são feitas e verificadas, e os seus limites.

As etiquetas de cor

Cada valor tem uma etiqueta que diz quão seguro é. Leia-as sempre.

✓ Lei em vigor

O cálculo usa regras em vigor e, no IMI, a taxa que o seu município publicou na AT para esse ano. É o resultado mais fiável que o simulador dá. O AIMI tem sempre esta etiqueta.

⚠ Provisório

Há um elemento ainda por confirmar: a taxa é a do ano anterior porque o município ainda não publicou a deste ano, ou foi o próprio utilizador a escrever a taxa. O valor pode mudar; confirme na nota de cobrança.

? Desconhecido — não é zero

O simulador não sabe a taxa do município (ou da freguesia), por isso mostra o intervalo legal entre 0,3% e 0,45%. O imposto existe: só não se sabe o valor exato.

⚠ Votado, ainda não é lei

Usada noutros simuladores para regras aprovadas mas ainda não publicadas. Neste simulador de IMI e AIMI não aparece.

5. Uma casa de família em Lisboa

A Ana é a única dona do apartamento em Lisboa onde vive com os dois filhos. O VPT na caderneta predial é 250 000 €.

Quer saber quanto paga de IMI pelo ano 2026 e quando.

O que escreve	Valo
Quem é o proprietário?	**Particula**
Opção de tributação conjunta no AIMI	**nã marcad**
Tipo de imóvel	**Urbano – habitaçã**
Valor patrimonial tributário (VPT)	**250 00 €**
Município	**Lisbo (0,3% – ainda nã publicad para est ano usada taxa d 2025**
A sua quota de propriedade	**100%**
Habitação própria e permanente	**marcad**
Isenção temporária de HPP	**nã marcad**
Número de dependentes	**2**

O que vê	Valor
Impostos sobre o património no ano	**680,00 €**
IMI	**680,00 €**
AIMI	**0,00 €**
Por mês (÷ 12)	**56,66 €**
Património para o AIMI	**250 000,00 €**
Dedução IMI Familiar	**-70,00 €**
Estado	**⚠ Provisório**
Quando paga	**maio 2027: 226,68 € · agosto 2027: 226,66 € · novembro 2027: 226,66 € (no calendário: 227 € cada)**

O que escreve	Valo
Rendimento bruto do agregado no ano anterior	**vazi**
Ano	**Ano 202**

Como ler este resultado. O IMI começa em 250 000 € × 0,3% = 750,00 €. Lisboa aplica o IMI familiar e, com 2 dependentes, desconta 70 €: ficam 680,00 €. Como é mais de 500 €, paga em três prestações em 2027. Não há AIMI porque 250 000 € está abaixo da dedução de 600 000 €. O resultado é provisório porque Lisboa ainda não comunicou a taxa de 2026; se a taxa mudar, o valor também muda. Confirme quando receber a nota de cobrança.

6. Erros comuns (e como evitá-los)

!

Escrever o preço de compra ou o valor de mercado em vez do VPT

Use o VPT da caderneta predial ou da nota de cobrança do IMI. É quase sempre mais baixo do que o preço.

!

Achar que um IMI "desconhecido" é zero

Se não escolheu município nem escreveu a taxa, o simulador mostra um intervalo. O imposto existe; escolha o município (conta gratuita) ou escreva a taxa da nota de cobrança.

!

Esquecer a freguesia em municípios com taxas por freguesia

Em municípios como Gondomar ou Espinho, escolha a freguesia no campo que aparece por baixo do município; sem ela o IMI fica em intervalo.

!

Marcar a isenção temporária sem cumprir as condições

A isenção exige habitação própria e permanente comprada ou construída nos últimos 3 anos, VPT até 125 000 € e rendimento do agregado até 153 300 €. Escreva o rendimento para o simulador o verificar.

!

Esperar pagar o IMI no próprio ano

O IMI do ano 2026 só se paga em 2027 (maio, e talvez agosto e novembro). Só o AIMI se paga em setembro do próprio ano.

!

Pôr 100% num imóvel que tem em conjunto

Passe ao modo Avançado e escreva a sua quota (por exemplo 50%). Cada coproprietário paga sobre a sua parte.

7. Perguntas frequentes

O que é o VPT e onde o encontro?

É o valor patrimonial tributário: o valor oficial do imóvel para impostos. Está na caderneta predial, disponível no Portal das Finanças, e na nota de cobrança do IMI. Normalmente é inferior ao valor de mercado.

Porque é que o IMI aparece como um intervalo?

Cada município fixa a sua taxa entre 0,3% e 0,45%. Escolha o seu município (conta gratuita) para usar a taxa publicada pela AT, ou escreva a taxa da nota de cobrança. Até lá mostramos o intervalo legal: o que não se sabe nunca aparece como zero.

Porque diz “Provisório” se escolhi o meu município?

Os municípios têm até 31 de dezembro para comunicar a taxa do ano. Se o seu ainda não o fez, o simulador usa a última taxa publicada (normalmente a do ano anterior) e marca o resultado como provisório.

Comprei a casa este ano. Já pago IMI?

Paga o IMI quem é proprietário a 31 de dezembro, e paga-o no ano seguinte. Se a casa é a sua habitação própria e permanente, veja também se tem direito à isenção temporária.

Tenho uma casa de 300 000 €. Pago AIMI?

Não. O AIMI só incide sobre a parte do VPT de habitação e terrenos para construção acima de 600 000 € por pessoa (1,2 M€ em conjunto). Veja o valor "Património para o AIMI".

Este valor é o que vou pagar?

É uma estimativa informativa. O valor oficial é o da nota de cobrança das Finanças, que pode incluir situações que o simulador não cobre (reduções municipais, imóveis devolutos, etc.). Em caso de dúvida, consulte um advogado ou consultor fiscal.

E depois?

Guarde ou imprima a simulação e compare-a com a nota de cobrança do IMI quando a receber. Se os valores forem diferentes, verifique o VPT, a taxa do município e se lhe foi aplicado o IMI familiar ou alguma isenção.

Se tem vários imóveis, um património perto de 600 000 € por pessoa, imóveis em compropriedade ou dúvidas sobre a isenção temporária ou a tributação conjunta do AIMI (que se escolhe entre 1 de abril e 31 de maio), fale com um advogado ou consultor fiscal qualificado. Leve as cadernetas prediais, as últimas notas de cobrança do IMI e esta simulação.

Estimativa informativa — não é aconselhamento fiscal, jurídico ou financeiro. A Uncovered World Unip. Lda não é consultora fiscal nem empresa financeira: consulte sempre um advogado ou consultor fiscal qualificado.