Como usar o simulador de IMT e Imposto do Selo

Guia passo a passo · 10 min

Para quem vai comprar casa ou outro imóvel em Portugal e quer saber, antes de assinar, quanto vai pagar de impostos e quanto dinheiro precisa de ter disponível no dia da escritura.

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

1. O que este simulador faz

Quando compra um imóvel em Portugal paga dois impostos **antes da escritura** (a escritura é o ato, normalmente no notário, que passa a propriedade para o seu nome): o **IMT** (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) e o **Imposto do Selo**. Entrega a declaração de IMT, paga os dois impostos e leva o comprovativo de pagamento para a escritura. Este simulador estima esses dois impostos e, se pedir crédito à habitação, também o Imposto do Selo sobre o empréstimo.

O IMT depende de onde fica o imóvel (Continente, Madeira ou Açores), do tipo de imóvel, do valor, de quem compra (residente ou não residente, casal, até 35 anos) e do ano da escritura. O Imposto do Selo na compra é de 0,8% do mesmo valor sobre o qual incide o IMT. O resultado junta tudo e mostra o **dinheiro necessário na escritura**: preço mais impostos mais encargos, menos o crédito.

O simulador **não** calcula: prédios mistos (parte rústica e parte urbana), compras por empresas sediadas em paraísos fiscais, compra de participações em sociedades, vendas judiciais nem os regimes de revenda ou de reabilitação. Também não calcula o IMI (o imposto anual que paga depois de ser proprietário) nem as comissões do banco. Os emolumentos do notário, dos registos e os honorários do advogado **não são impostos**: só entram se indicar o seu próprio valor.

Tudo o que vê é uma **estimativa informativa**, não aconselhamento fiscal nem uma liquidação da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). Antes de comprar, confirme sempre com um advogado ou consultor fiscal qualificado em Portugal.



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 preço de compra

O valor acordado com o vendedor, que consta da proposta aceite ou do contrato-promessa de compra e venda (CPCV), se já o tiver assinado.

O valor patrimonial tributário (VPT), se conseguir

É o valor fiscal do imóvel. Está na caderneta predial (o documento da AT que identifica o imóvel), que o proprietário consulta no Portal das Finanças → Imóveis, e na nota de cobrança do IMI. Peça-a ao vendedor ou ao mediador. Se não a tiver, pode deixar o campo vazio.

A sua situação de residência fiscal

Se é residente fiscal em Portugal, não residente, ou não residente que já foi residente em Portugal. Se tem dúvidas, veja o que consta do seu registo no Portal das Finanças ou pergunte ao seu consultor.

A idade dos compradores e o historial de habitação

Para o IMT Jovem conta a idade à data da escritura (até 35 anos), se é a primeira habitação própria e permanente, se é dependente de alguém no IRS e se teve imóvel habitacional nos 3 anos anteriores.

Os dados do crédito à habitação

O montante do empréstimo e o prazo em anos, que estão na proposta ou simulação do banco.

Um orçamento de escritura, registos e honorários (opcional)

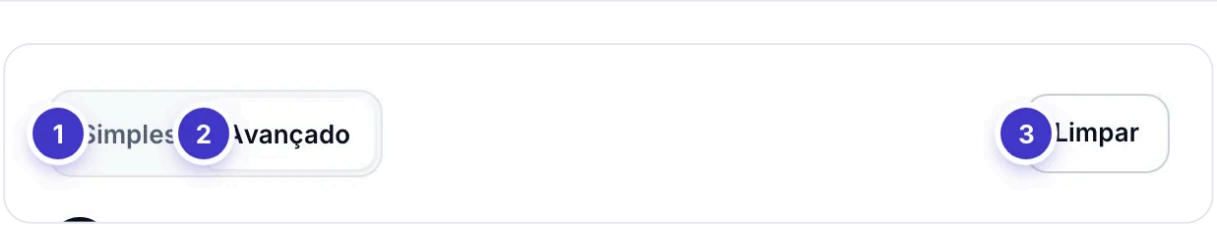
Se já pediu um orçamento ao notário, ao advogado ou ao solicitador, tenha-o à mão. Não é obrigatório para calcular os impostos.

3. Preencher, passo a passo

Os números nas imagens correspondem aos números das explicações.

No topo do formulário há três botões. **1 · Simples** mostra só o essencial e usa o preço como base do imposto. **2 · Avançado** acrescenta o campo do valor patrimonial tributário (VPT) no passo 2; use-o quando souber o VPT, porque o imposto incide sobre o maior dos dois valores. Os restantes campos são iguais nos dois modos.

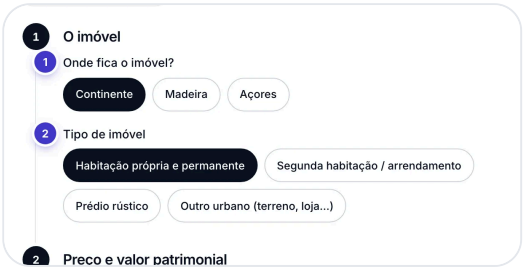
3 · Limpar apaga o que escreveu e repõe os valores iniciais (350 000 € de preço, 280 000 € de crédito a 30 anos, habitação própria e permanente no Continente, um comprador residente). O simulador guarda o seu último rascunho neste navegador, por isso, se voltar mais tarde, encontra os valores que deixou.



Passo 1 — O imóvel

Diga onde fica o imóvel e para que o vai usar. Estas duas escolhas

decidem qual a tabela de IMT aplicada.



1 Onde fica o imóvel?

Escolha *Continente*, *Madeira* ou *Açores*. Nas regiões autónomas os limites dos escalões de IMT são 25% mais altos do que no Continente, por isso paga menos IMT pelo mesmo preço. Por exemplo, numa habitação própria e permanente o IMT é 0% até 106 346 € no Continente e até 132 933 € na Madeira e nos Açores (regras de 2026). O Imposto do Selo de 0,8% é igual em todo o país.

2 Tipo de imóvel

Habitação própria e permanente (HPP) é a casa onde vai viver de forma permanente, com a sua morada fiscal; tem a tabela mais favorável, com um primeiro escalão a 0%. *Segunda habitação / arrendamento* é uma casa de férias ou para arrendar; usa outra tabela, sem escalão a 0%. *Prédio rústico* (terreno agrícola ou florestal) paga uma taxa única de 5%. *Outro urbano (terreno, loja...)* paga uma taxa única de 6,5%. Escolha HPP só se for mesmo viver lá: é essa a condição do benefício.

Dica. A opção para jovens até 35 anos só aparece no passo 3 quando escolhe *Habitação própria e permanente*.

Passo 2 — Preço e valor patrimonial

Aqui indica o valor da compra. O IMT e o Imposto do Selo incidem sobre

o **maior** entre o preço e o VPT.



1 Preço de compra

O preço acordado, em euros, sem pontos nem espaços obrigatórios. Exemplo: *350000*. É o único campo obrigatório: se ficar vazio ou a zero, o simulador mostra um aviso em vez do resultado.

2 Valor patrimonial tributário (VPT), se souber

Só no modo Avançado. O valor fiscal que consta da caderneta predial. Normalmente é inferior ao preço, e nesse caso não muda nada. Mas se for superior, o imposto é calculado sobre o VPT. Exemplo: se o preço for 350 000 € e o VPT 400 000 €, a base passa a 400 000 €. Deixe vazio se não souber: o simulador usa o preço e mostra um aviso a lembrar isso.

Dica. Erro frequente: ignorar o VPT de um imóvel comprado abaixo do valor fiscal. Se puder, peça a caderneta predial antes de assinar o CPCV.

Passo 3 — Quem compra

Quem compra muda muito o imposto: não residentes pagam uma taxa única de 7,5% sobre habitação, e jovens até 35 anos podem ficar

isentos até um certo valor.



1 Compradores

Escolha *Um comprador* ou *Casal (casados / união de facto)*. Se escolher casal, aparece um segundo bloco (*Comprador 2*) com a residência fiscal e a opção jovem desse cônjuge, porque cada um conta separadamente: o imposto é calculado para cada cônjuge sobre metade do valor.

2 Residência fiscal

Residente em Portugal usa as tabelas normais. *Não residente* paga 7,5% sobre todo o valor quando compra habitação (desde 25 de maio de 2026), sem isenções; se passar a residente no prazo de 2 anos, ou arrendar o imóvel a renda moderada durante 36 meses, pode pedir o reembolso da diferença. *Não residente, já foi residente em Portugal* não paga a taxa de 7,5% e usa as tabelas normais. Num casal, os 7,5% só se aplicam se os dois cônjuges forem não residentes e nenhum tiver sido residente.

3 Até 35 anos e a comprar a primeira habitação própria

Só aparece se o tipo for Habitação própria e permanente. Marque se, à data da escritura, tem até 35 anos, é a sua primeira habitação própria e permanente, não é dependente de ninguém no IRS e não teve imóvel habitacional nos 3 anos anteriores. Em 2026, no Continente, o IMT é 0% até 330 539 € (413 174 € na Madeira e nos Açores) e há uma dedução no Imposto do Selo até 2644,31 €. O benefício perde-se se a casa não for a sua habitação própria e permanente no prazo de 6 meses ou se mudar de uso no prazo de 6 anos.

Dica. Num casal em que só um dos cônjuges tem até 35 anos, marque a opção apenas para esse comprador. O resultado fica marcado como ⚠ Provisório, porque é a nossa leitura da lei.

Passo 4 — Crédito e encargos

Se pedir crédito à habitação, o empréstimo também paga Imposto do Selo. Aqui indica ainda os custos da escritura, que não são impostos mas fazem parte do dinheiro de que precisa.



1 Montante do crédito

O valor que o banco lhe empresta, em euros. Exemplo: *280000*. Se comprar sem crédito, deixe vazio ou escreva *0*: não há Imposto do Selo sobre o empréstimo.

2 Prazo do crédito

A duração do empréstimo em anos. Exemplo: *30*. O Imposto do Selo sobre o crédito é de 0,6% para 5 anos ou mais, 0,5% de 1 a menos de 5 anos e 0,04% por mês abaixo de 1 ano. Os juros do crédito à habitação própria estão isentos de selo.

3 Escritura, registos e honorários (estimativa)

Os emolumentos do notário e dos registos e os honorários do advogado ou solicitador. **Não são impostos**: o simulador não os estima por si. Se tiver um orçamento, escreva-o aqui (por exemplo *2500*) para que o total e o dinheiro necessário na escritura fiquem mais realistas. Se deixar vazio, conta como zero.

Dica. O prazo pode ter casas decimais (por exemplo 0,5 para seis meses), mas para um crédito à habitação normal basta o número de anos.

4. Como ler o resultado

Do número principal ao detalhe de cada linha.

A sua estimativa: os números principais

O cartão do topo resume o resultado. Por cima, a linha *Regras 2026 (lei em vigor) · ✓ Lei em vigor* diz que regras foram usadas e o seu estado.



0 Escritura em 2026 / Escritura em 2027 (votado)

Escolha o ano em que espera fazer a escritura. *2026* usa a lei em vigor. *2027 (votado)* usa os escalões do Orçamento do Estado para 2027 tal como votado no Parlamento, ainda não publicado: os escalões sobem cerca de 2,3% (o limite jovem passa a 338 141 €) e o resultado fica marcado ⚠ Votado, ainda não é lei. Para a Madeira e os Açores, os escalões de 2027 são uma derivação nossa (×1,25).

1 Impostos na escritura

O total de impostos: IMT + Imposto do Selo na compra − dedução jovem (se houver) + Imposto do Selo no crédito. É o valor a reservar para impostos antes da escritura.

2 **IMT**

O Imposto Municipal sobre as Transmissões. Na habitação é progressivo (base × taxa − parcela a abater), mas acima de um limite todo o valor passa a uma taxa única de 6% e, acima de 1 150 853 € (Continente, 2026), de 7,5%. Para não residentes, 7,5% sobre todo o valor.

3 **Imposto do Selo**

A soma do Imposto do Selo na compra (0,8% da base) com o Imposto do Selo no crédito, já descontada a dedução jovem, se se aplicar.

4 **Dinheiro necessário na escritura**

Quanto precisa de ter de seu: preço + impostos + encargos − crédito. Inclui a entrada (a parte do preço que o banco não financia) e os impostos. Os encargos só contam se os tiver indicado no passo 4.

5 **Impostos em % do preço**

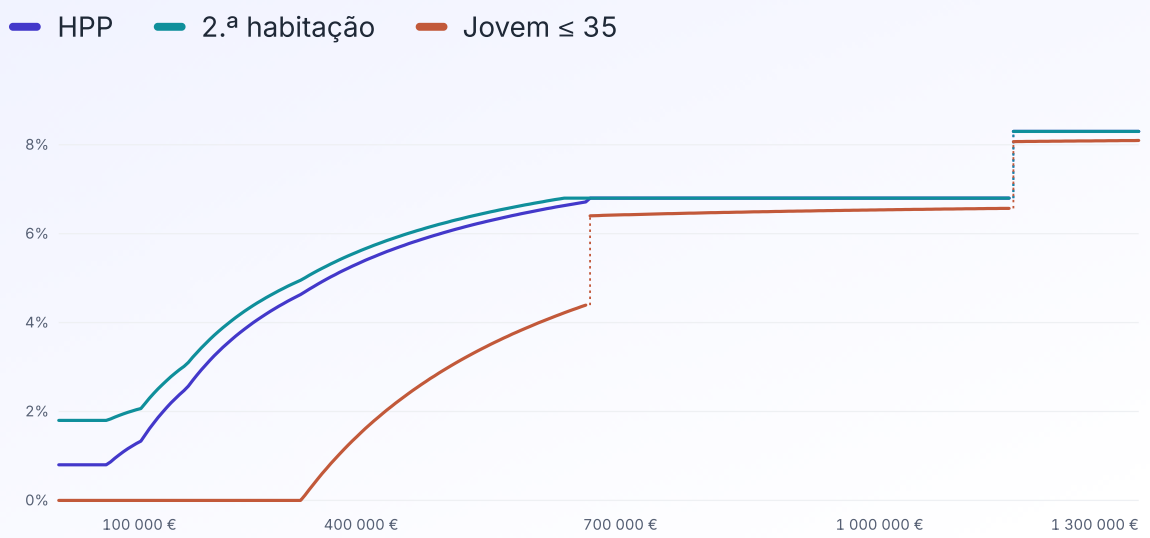
Os impostos na escritura divididos pelo preço. Útil para comparar imóveis de preços diferentes.

Impostos na compra consoante o preço — está aqui

No simulador, este gráfico mostra o mesmo perfil de comprador a outros preços, com um ponto no seu preço. Os saltos mostram onde todo o preço passa a uma taxa única. A versão interativa abaixo mostra os impostos (IMT + Imposto do Selo, sem o selo do crédito) em

percentagem do preço para três perfis: HPP, 2.ª habitação e Jovem ≤ 35, sempre com um comprador residente.

Experimente: gráfico interativo



Passe o cursor, toque no gráfico ou use as setas para ver os impostos a qualquer preço. Um comprador residente, preço ≥ VPT; inclui IMT e Imposto do Selo.

Passe o cursor ou o dedo sobre o gráfico (ou use as setas do teclado) e veja, para cada preço, os impostos em euros e em % do preço. Repare que a linha Jovem ≤ 35 fica quase em zero até cerca de 330 000 € e depois sobe; que a partir de cerca de 660 000 € (HPP) e 634 000 € (2.ª habitação) as linhas ficam planas nos 6%, porque todo o preço passa a pagar a taxa única; e que acima de 1 150 853 € há um salto para 7,5%.

1. **Continente / Madeira e Açores**
   Muda a região. Nas ilhas as linhas descem, porque os escalões são mais largos.
2. **2026 / 2027 (votado)**
   Muda o ano das regras. 2027 é um cenário votado, ainda não é lei.
3. **HPP / 2.ª habitação / Jovem ≤ 35**
   Clique num destes nomes na legenda para esconder ou mostrar essa linha.

Mesmo preço, outro fim ou comprador

Barras com os impostos ao seu preço para outros perfis (sem o selo do crédito), para ver quanto pesa cada escolha. Só aparece para habitação. A barra que corresponde à sua situação fica destacada.



1. **HPP**
   Um comprador residente, habitação própria e permanente.
2. **2.ª habitação**
   O mesmo comprador, mas para casa de férias ou arrendamento.
3. **Jovem ≤ 35**
   Um comprador residente com até 35 anos, primeira habitação própria e permanente.
4. **Não residente**
   Um comprador não residente, com a taxa de 7,5%.

O detalhe do cálculo, linha a linha

A tabela mostra de onde vem cada valor. As linhas de imposto têm uma etiqueta de estado, a fórmula usada e uma ligação *fonte* para a regra legal. Pode aparecer ainda a linha *Dedução jovem no Imposto do Selo*

(se marcou a opção até 35 anos) e a linha *Escritura, registos e honorários (estimativa)* (se indicou encargos).



1 Valor tributável

max(preço, VPT): o maior entre o preço e o VPT. É a base do IMT e do Imposto do Selo na compra.

2 IMT

O IMT com a tabela usada (por exemplo *Tabela HPP: base × taxa − parcela a abater*), o estado e a fonte.

3 Imposto do Selo na compra

0,8% × base.

4 Imposto do Selo no crédito

A taxa conforme o prazo × empréstimo (0,6% para 5 anos ou mais). Só aparece se indicar um crédito.

5 Impostos na escritura

IMT + IS − dedução jovem + IS crédito: o mesmo total do cartão do topo.

6 Custo total de aquisição

Preço + impostos + encargos: quanto custa realmente o imóvel.

7 Montante do crédito

O empréstimo, com sinal negativo, porque é o banco que paga essa parte.

8 Dinheiro necessário na escritura

O que sobra para pagar com o seu dinheiro.

Avisos e notas por baixo da tabela

Por baixo do detalhe podem aparecer mensagens. Leia-as sempre: dizem o que o simulador assumiu.

1. **VPT não indicado**

   Aparece quando deixa o VPT vazio: foi usado o preço. Se o VPT for superior, o imposto será maior.

2. **↺ Reembolso para não residentes**

   Só para não residentes: indica até quanto pode pedir de volta se passar a residente no prazo de 2 anos ou arrendar a renda moderada durante 36 meses.

3. **Avisos sobre casais, jovens e regiões**

   Por exemplo, quando só um cônjuge é elegível ao IMT Jovem, ou quando o limite da dedução jovem no Imposto do Selo nas regiões ainda não está confirmado (é usado o do Continente).

4. **ⓘ Não incluído**

   Lembra as situações que o simulador não cobre: prédios mistos, entidades em paraísos fiscais, participações sociais, vendas judiciais e os regimes de revenda ou reabilitação.

5. **ⓘ Estimativa informativa independente**

   O resultado não é aconselhamento nem uma liquidação da AT. Consulte sempre um consultor fiscal ou advogado em Portugal.

6. **Guardar na minha conta · Imprimir / PDF · Descarregar CSV · Metodologia**

   Guarde a simulação, imprima-a ou guarde-a em PDF, descarregue os números numa folha de cálculo, ou leia como fazemos as contas.

As etiquetas de cor

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

✓ Lei em vigor

A regra usada está publicada e em vigor. É o caso normal das regras de 2026.

⚠ Provisório

O valor depende de uma leitura nossa ainda por confirmar. Neste simulador aparece sobretudo num casal em que só um cônjuge é elegível ao IMT Jovem.

? Desconhecido — não é zero

Não conseguimos estimar um imposto (por exemplo, se a tabela de IMT dessa região e ano não estiver disponível). O total fica incompleto. Desconhecido não significa zero.

⚠ Votado, ainda não é lei

Aparece quando escolhe *Escritura em 2027 (votado)*: os escalões vêm do Orçamento do Estado para 2027 votado no Parlamento, ainda não publicado, e podem mudar.

5. Exemplo: a Ana compra a sua casa em Lisboa por 350 000 €

A Ana tem 40 anos, é residente em Portugal e vai comprar sozinha a casa onde vai viver, no Continente, com um crédito

de 280 000 € a 30 anos. Ainda não sabe o VPT nem tem orçamento da escritura. São os valores iniciais do simulador.

O que escreve	Va
Onde fica o imóvel?	**Contine**
Tipo de imóvel	**Habitaç próprı permane**
Preço de compra	**350 00**
Valor patrimonial tributário (VPT), se souber	**va**
Compradores	**compra**
Residência fiscal	**Reside em Portu**
Até 35 anos e a comprar a primeira habitação própria	**r**
Montante do crédito	**280 00**
Prazo do crédito	**30 ar**
Escritura, registos e honorários (estimativa)	**va**
Ano	**Escrit em 2C**

O que vê	Valor
Valor tributável	**350 000,00 €**
IMT	**14 236,65 €**
Imposto do Selo na compra	**2800,00 €**
Imposto do Selo no crédito	**1680,00 €**
Imposto do Selo	**4480,00 €**
Impostos na escritura	**18 716,65 €**
Custo total de aquisição	**368 716,65 €**
Dinheiro necessário na escritura	**88 716,65 €**
Impostos em % do preço	**5,35%**

Como ler este resultado. A Ana deve reservar cerca de 18 717 € para impostos, pagos antes da escritura (IMT e selo da compra) e com o crédito (selo do empréstimo). Como o banco paga 280 000 €, precisa de 70 000 € de entrada mais os impostos: 88 716,65 €. A isto ainda somam os custos de notário, registos e advogado, que não indicou. Se a Ana tivesse até 35 anos e cumprisse as condições, os impostos desciam para 3392,57 €; se fosse não residente, subiam para 30 730,00 €, com um reembolso possível de até 12 013,35 €. Na Madeira ou nos Açores, o IMT seria 11 427,52 €.

6. Erros comuns (e como evitá-los)

!

Escolher habitação própria e permanente para uma casa de férias ou para arrendar

A HPP só se aplica à casa onde vai viver de forma permanente. Se não for o caso, escolha *Segunda habitação / arrendamento*: o IMT é maior, mas é o correto.

!

Esquecer o VPT

Se o VPT for superior ao preço, o imposto incide sobre o VPT. Use o modo Avançado e indique-o sempre que o souber.

!

Marcar a opção até 35 anos sem cumprir todas as condições

Confirme a idade à data da escritura, que é a primeira habitação própria e permanente, que não é dependente no IRS e que não teve imóvel habitacional nos 3 anos anteriores.

!

Achar que os custos de notário e registos são impostos

Não são, e o simulador não os estima. Peça um orçamento e escreva-o no passo 4 para ver o dinheiro real de que precisa.

!

Usar o cenário 2027 como se fosse lei

É o Orçamento votado, ainda não publicado. Se a escritura for em 2026, use *Escritura em 2026*.

!

Indicar não residente quando já foi residente em Portugal

Quem já foi residente não paga os 7,5%. Escolha *Não residente, já foi residente em Portugal*.

7. Perguntas frequentes

Quando pago o IMT e o Imposto do Selo?

Antes da escritura. Entrega a declaração de IMT e paga o IMT e os 0,8% de Imposto do Selo; o notário pede o comprovativo de pagamento no dia da escritura. No contrato-promessa (CPCV) ainda não há impostos a pagar.

O que é o VPT e onde o encontro?

É o valor fiscal do imóvel, na caderneta predial (Portal das Finanças → Imóveis) e na nota de cobrança do IMI. Normalmente é inferior ao preço. Peça-o ao vendedor.

Somos um casal com menos de 35 anos. Pagamos IMT?

O imposto é calculado para cada cônjuge sobre metade do valor. Por exemplo, a 350 000 €, com os dois elegíveis, cada metade (175 000 €) fica abaixo de 330 539 €, e o IMT estimado é 0 €. Marque a opção para cada um dos compradores.

Sou não residente. Pago sempre 7,5% ?

Sim, se comprar habitação e nunca tiver sido residente em Portugal (num casal, se os dois forem não residentes). Pode pedir o reembolso da diferença para as taxas normais se passar a residente no prazo de 2 anos ou arrendar a renda moderada durante 36 meses. O simulador mostra até quanto.

Porque é que o meu IMT dá um salto a partir de certo preço?

Na habitação, acima de um limite (660 982 € na HPP e 633 931 € na segunda habitação, no Continente em 2026) todo o preço passa a uma taxa única de 6%, e acima de 1 150 853 € a 7,5%. Esse último salto vê-se bem no gráfico.

Os juros do crédito pagam Imposto do Selo?

Os juros do crédito à habitação própria estão isentos. O que paga selo é o montante do empréstimo: 0,6% num crédito de 5 anos ou mais.

E depois?

Guarde ou imprima a simulação e leve-a à conversa com o seu advogado, solicitador ou consultor fiscal, junto com a caderneta predial, o CPCV (se já o tiver) e a proposta do banco. Peça-lhes que confirmem o tipo de imóvel, a sua residência fiscal e, se for o caso, as condições do IMT Jovem.

Todos os compradores precisam de número de contribuinte (NIF). Os impostos têm de estar pagos antes da escritura. Depois da escritura, passa a ser proprietário para efeitos de IMI a partir do 31 de dezembro seguinte, e o IMI é pago no ano seguinte: use o simulador de IMI para o estimar.

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.