



SÓNIA LUCAS

consultora da Ordem dos Contabilistas
Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

IMT para não residentes

No uso da autorização legislativa¹ concedida ao Governo, foi publicado em «Diário da República»², no passado dia 20 de maio de 2026, um conjunto de medidas fiscais que pretendem fomentar a oferta de habitação a custos controlados. Neste contexto, foram aprovadas alterações ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais e ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis. Adicionalmente, foi aprovado o regime dos contratos de investimento para arrendamento, o regime de restituição parcial do imposto sobre o valor acrescentado suportado em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente e o regime simplificado de arrendamento acessível.

No presente artigo iremos abordar as alterações ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT), no que respeita à taxa de imposto aplicável na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, sempre que o adquirente seja não residente fiscal em Portugal.

IMT

Em termos gerais, o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é um imposto que incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional. Este imposto é devido pelos adquirentes dos bens imóveis situados no território nacional e incide sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior.

Obviamente que, perante uma situação concreta, haverá sempre que ter em consideração as regras específicas de incidência objetiva, subjetiva e de determinação do valor tributável previstas no Código do IMT.

Taxa de IMT

Ao abrigo das alterações introduzidas

ao Código do IMT³ pela nova legislação, a aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, por compradores não residentes fiscais em Portugal, passa a estar sujeita a uma taxa fixa de IMT de 7,5%, não se aplicando qualquer isenção ou redução. Ou seja, na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, por adquirentes não residentes fiscais em Portugal, deixam de se aplicar os escalões progressivos com abatimentos para imóveis mais baratos (que se aplicam aos residentes fiscais), passando a aplicar-se uma taxa fixa de IMT de 7,5%.

Assim, por exemplo, até à entrada em vigor destas alterações⁴, para um valor tributável de 600.000 euros, o não residente pagaria 35.300,03 euros de IMT. Com a aplicação da taxa fixa de 7,5%, pagará 45.000 euros de IMT (agravamento de 9.699,97 euros). Noutra exemplo, para um valor tributável de 1.000.000 euros, o não residente pagaria 60.000 euros de IMT. Com a aplicação da taxa fixa de 7,5%, pagará 75.000 euros de IMT (agravamento de 15.000 euros).

Como as taxas progressivas tornam-se fixas para imóveis mais caros, esta alteração não trará diferenças entre residentes e não residentes para valores tributáveis superiores a 1.150.853 euros (face à atual tabela aplicável na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação). Recorde-se que o Código do IMT também já estabelecia uma taxa de tributação agravada, à taxa fixa de 10%, que permanece, nas aquisições de imóveis por entidades domiciliadas ou sediadas em jurisdições com regime fiscal claramente mais favorável (não aplicável quando o adquirente seja pessoa singular).

Exceções à taxa de IMT de 7,5%

Todavia, a legislação introduzida prevê algumas exceções relevantes em que esta alteração, relativa à aplicação de uma taxa fixa de IMT de 7,5% na compra de prédios urbanos ou frações destinadas exclusivamente a habitação por não residentes, poderá não ser aplicada. Esta alteração não se

aplicará, desde logo, se o adquirente tiver sido considerado residente para efeitos fiscais em território nacional nos termos previstos no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares⁵. Não se verificando esta circunstância, tem ainda o adquirente a possibilidade de solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira, mediante a apresentação de requerimento, a anulação da diferença entre o que resultou da aplicação da taxa fixa de 7,5% pagos e as taxas progressivas normais se, após a aquisição do imóvel, se verificar alguma das seguintes situações:

- Se o adquirente se tornar residente para efeitos fiscais em território nacional no prazo de dois anos contados da data de aquisição;
- Ou se o imóvel for destinado ao arrendamento habitacional com renda mensal considerada moderada (que não exceda, atualmente, os 2.300 euros por mês, de acordo com a legislação publicada), no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição.

O requerimento referido deve ser dirigido aos serviços competentes da Autoridade Tributária e Aduaneira e apresentado, pelo interessado, no prazo de seis meses a contar da data em que se torne residente para efeitos fiscais em território nacional ou em que seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal moderada nos termos referidos. Os não residentes que venham a utilizar aquela última opção – ou seja, se o imóvel for destinado ao arrendamento habitacional com renda mensal considerada moderada nos termos legalmente previstos –, poderão ainda conjugar essa situação, com uma taxa efetiva de imposto sobre o rendimento mais baixa para os rendimentos prediais no âmbito do arrendamento habitacional⁶, ou com a isenção de tributação em imposto sobre o rendimento se o contrato se enquadrar no âmbito do regime simplificado de arrendamento acessível⁷, sem prejuízo de outro regime mais favorável.

5 - Ver artigo 16.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

6 - Artigo 45.º-C aditado ao Estatuto dos Benefícios Fiscais pelo artigo 9.º do DL n.º 97/2026.

7 - Anexo III do DL n.º 97/2026.

1 - Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março.

2. Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

3 - N.ºs 10 a 12 do artigo 17.º do Código do IMT, aditados pelo artigo 6.º do DL n.º 97/2026.

4 - Entrada em vigor a 25 de maio de 2026.