CISION
VidaEconómica
Meio: Imprensa
País: Portugal
Área: 484,96cm²
Âmbito: Economia, Negócios.
Period.: Semanal
Pág: 13,1
ID: 126322747 27-11-2026





VANESSA PEREIRA
Consultora da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

IMI 2026: Prazos de pagamento, regras de incidência e isenções

Com a chegada do mês de novembro, muitos proprietários de imóveis localizados em território nacional são notificados pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) para procederem ao pagamento da última prestação do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), sempre que o montante do imposto seja superior a 100 euros.

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios rurais e urbanos, situados no território português, de que os contribuintes sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários. O IMI é uma das principais fontes de receita dos municípios, assumindo um papel importante no financiamento de serviços e infraestruturas de âmbito local. Entre outras finalidades, esta receita contribui para a manutenção das vias públicas, a conservação de infraestruturas, a iluminação pública e o desenvolvimento de medidas de apoio à população.

Quem deve pagar?

O imposto é apurado com referência à situação dos imóveis a 31 de dezembro do ano anterior. Ou seja, o IMI a pagar em 2026 diz respeito aos imóveis detidos a 31 de dezembro de 2025. Consequentemente, caso um contribuinte tenha vendido um imóvel durante o ano de 2026, mas o detivesse em 31 de dezembro de 2025, continuará responsável pelo pagamento do respetivo imposto.

Quando deve pagar?

Os prazos[1] para o cumprimento da obrigação tributária do IMI variam consoante o montante total do imposto liquidado:

- No mês de maio: prestação única, sempre que o montante do imposto seja igual ou inferior a 100 euros;
- Nos meses de maio e novembro: pagamento em duas prestações, caso o valor apurado se situe entre 100 euros e 500 euros;
- Nos meses de maio, agosto e novembro: liquidação em três prestações, para montantes superiores a 500 euros.

Contudo, independentemente do valor, é possível optar pelo pagamento integral no prazo de pagamento da primeira prestação, em maio, utilizando a referência indicada na nota de cobrança.

1 - Artigo 120.º do CIMI;

Quais as taxas aplicáveis?

É da competência dos municípios, anualmente, aprovar em Assembleia Municipal as taxas a aplicar aos prédios urbanos[2], dentro dos intervalos previstos e comunicar à Autoridade Tributária, até 31 de dezembro.

De acordo com o artigo 112.º do CIMI, as taxas gerais do IMI são as seguintes:

- Prédios rústicos: 0,8%;
- Prédios urbanos: 0,3% a 0,45%;
- Prédios cujos proprietários sejam pessoas coletivas que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a regime fiscal claramente mais favorável: 7,5%.

A taxa de IMI incide sobre o VPT dos prédios calculado pela Autoridade Tributária, tendo em conta, as características do imóvel, nomeadamente, as áreas de construção, a idade do edifício, a localização, a finalidade do imóvel e os indicadores de qualidade e conforto.

Os contribuintes podem consultar as taxas no portal das Finanças em Cidadãos > Serviços >Imposto Municipal sobre Imóveis > Taxas IMI >Consultar Taxas do Município.

Alguns municípios concedem aos proprietários com dependentes a cargo, um desconto no imposto a pagar (o designado, "IMI familiar"[3]), que é efetuado automaticamente pela Autoridade Tributária, mediante o número de dependentes a cargo do agregado familiar. No entanto, este benefício é aplicável apenas aos prédios afetos a habitação própria e permanente, não incluindo, por exemplo, terrenos ou casas de férias.

Isenções para imóveis HPP

Os imóveis que se destinem a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, no qual seja fixado o respetivo domicílio fiscal, podem ficar isentos do IMI quando, cumulativamente[4]:

- o agregado familiar não tiver um rendimento anual bruto superior a 2,3 vezes o valor de 14 IAS (tendo em conta o ano 2025, esse valor é de 16.824,50Euros), e
- o VPT global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor de 14 IAS (tendo em conta o ano 2025, o valor é de 73.150 Euros).

Enquanto o rendimento do agregado e o valor total dos imóveis se mantiverem abaixo dos limites legalmente estabelecidos, a isenção é renovada automaticamente.

Esta isenção abrange ainda os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário ou pelo seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta[5].

Existe ainda uma isenção temporária de IMI, com a duração de três anos,[6] que poderá ser prorrogada por mais dois anos, mediante decisão da respetiva autarquia. Esta isenção aplica-se aos prédios urbanos adquiridos ou construídos para HPP, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- o VPT do imóvel não exceda o montante de 125.000 euros e este se destine efetivamente a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, constituindo o respetivo domicílio fiscal;
- o rendimento bruto anual do agregado familiar não seja superior a 153.000 euros.

Nos casos de aquisição onerosa de imóveis, sempre que o agregado familiar reúna os requisitos legalmente exigidos, a isenção é atribuída automaticamente pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com base nos elementos declarados pelo sujeito passivo. Nas restantes situações, a concessão da isenção depende da apresentação de um requerimento devidamente documentado, dirigido ao chefe do serviço de finanças da área de localização do imóvel.

Quando é enviada a notificação?

A Autoridade Tributária envia a cada sujeito passivo, até ao fim do mês anterior ao do pagamento, o respetivo documento de cobrança, no qual são discriminados os prédios, o respetivo VPT e a coleta imputada a cada município onde os imóveis se encontram localizados. A notificação é efetuada por via eletrónica, através do Portal das Finanças ou da ViaCTT, no caso dos sujeitos passivos que tenham aderido a este serviço. Nos restantes casos, o documento de cobrança é enviado por correio.

2 - N.º 5 do artigo 112.º do CIMI;
3 - Artigo 112.º-A do CIMI
4 - Artigo 11.º-A do CIMI;
5 - N.º 6 do artigo 11.º-A do CIMI;
6 - Artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais

INFORMAÇÃO ELABORADA PELA ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS (OCC)