

GUIA PRÁTICO · PORTUGAL · 2026

O que mudou nos impostos da casa em 2026

Cinco alterações que podem valer milhares de euros a quem vende, compra ou arrenda. E os prazos que as fazem perder.

Lincoln Souza

Consultor Imobiliário · AMI 7772 · Lisboa Centro

COMECE POR AQUI

As cinco alterações, em duas linhas cada

2026 foi o ano com mais mexidas fiscais na habitação da última década. Quase tudo veio do **Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio**, e da actualização anual das tabelas do IMT. Aqui está o essencial antes do detalhe.

O que mudou	Quem ganha	Quanto pode valer
Deixa de pagar mais-valias se reinvestir em casa para arrendar	Quem vende uma casa e compra outra para pôr no arrendamento	A totalidade do imposto sobre a mais-valia
Rendas passam a ser tributadas a 10%	Senhorios com renda até 2.300 € por mês	Até 38 pontos percentuais de poupança face aos 48% do escalão máximo
Escalões de IMT sobem 2%	Quem compra: paga menos imposto pelo mesmo preço de casa	Algumas centenas de euros, consoante o escalão
IMT Jovem isento até 330.539 €	Compradores até 35 anos, em habitação própria e permanente	Até cerca de 12.000 € de IMT poupado
Não residentes passam a pagar 7,5% de IMT, sempre	Ninguém. Esta é a que custa dinheiro , e há forma de a reverter	Numa casa de 250.000 €, a diferença ronda os 10.000 €

Uma nota antes de continuar

Este guia explica as regras em português simples e diz onde estão as armadilhas. Não substitui um contabilista, e cada caso tem detalhes que mudam o resultado. Serve para saber **que perguntas fazer** antes de assinar seja o que for.

O que vem a seguir

Vender sem pagar mais-valias, se comprar para arrendar	pág. 3
Rendas passam a pagar 10%, em vez de até 48%	pág. 4
As tabelas do IMT de 2026 e o imposto do selo	pág. 5
IMT Jovem, e os 7,5% de quem ainda não é residente	pág. 6
Os erros que fazem perder o benefício	pág. 7
Os prazos todos numa página	pág. 8



A MAIOR DE TODAS

Vender sem pagar mais-valias, se comprar para arrendar

Até aqui, só havia uma forma de escapar ao imposto sobre a mais-valia: vender a casa onde vivia e comprar outra para viver. Quem vendia uma segunda casa, ou uma herança, pagava.

Deixou de ser assim. Desde 1 de Janeiro de 2026, quem vende um imóvel de habitação e reinveste o dinheiro na compra de imóveis para arrendar fica excluído de tributação sobre a mais-valia. A medida está aberta até 31 de Dezembro de 2029.

As condições, todas obrigatórias

- O dinheiro da venda, **descontada a amortização do empréstimo**, tem de ser reinvestido na compra de imóveis **em Portugal** destinados a arrendamento para habitação
- A renda não pode ultrapassar o limite de **renda moderada: 2.300 € por mês**, que corresponde a duas vezes e meia a retribuição mínima mensal de 2026
- O reinvestimento tem de acontecer entre os **24 meses anteriores** e os **36 meses posteriores** à venda
- Tem de **manifestar a intenção de reinvestir na declaração de rendimentos do ano da venda**

E depois de comprar, mantêm-se as obrigações

- Arrendar em **6 meses** após o reinvestimento, ou após a venda se esta for posterior
- Manter arrendado **pelo menos 36 meses dentro dos primeiros 5 anos**
- Respeitar o limite da renda durante esses 5 anos
- **Não vender** o imóvel nos primeiros 5 anos

O que acontece se falhar uma das condições

A mais-valia passa a ser tributada no ano em que falhou, **e acrescem juros contados desde o ano da venda**. Se vendeu em 2026 e só perde o benefício em 2030, paga o imposto e mais quatro anos de juros. Não é um risco teórico: é uma conta que cresce com o tempo.

Não é preciso reinvestir tudo

Se reinvestir só uma parte, a exclusão aplica-se na mesma proporção. Num exemplo simples: vende por 200.000 € com uma mais-valia de 80.000 €. Se reinvestir os 200.000 €, a mais-valia fica toda excluída. Se reinvestir 150.000 €, fica excluída a parte proporcional.



PARA QUEM ARRENTA

Rendas passam a pagar 10%, em vez de até 48%

Esta é a alteração mais fácil de aproveitar e a que menos gente conhece. Os rendimentos de contratos de arrendamento exclusivamente para habitação passam a ter uma **taxa autónoma de 10%**, desde que a renda esteja dentro do limite de renda moderada e o rendimento seja recebido até 31 de Dezembro de 2029.

Situação	Taxa sobre as rendas
Arrendamento tradicional, escalão máximo de IRS	até 48%
Não englobamento, regra anterior	28%
Renda dentro do limite moderado, regime novo	10%
Com contabilidade organizada, só metade conta	5% efectivos

Se recebeu rendas no início de 2026, verifique isto

A retenção na fonte desceu de 25% para 10% **com efeitos desde 1 de Janeiro de 2026**. Quem reteve à taxa antiga entre Janeiro e Maio reteve a mais. Esse excesso pode ser deduzido nas rendas seguintes, e o que sobrar conta como pagamento por conta no acerto final.

Muita gente não fez esta correcção e vai deixar o dinheiro parado até ao IRS do próximo ano.

PARA QUEM ARRENTA COMO INQUILINO

A dedução de rendas subiu

A dedução de rendas em IRS passou para **900 € em 2026**, e sobe para 1.000 € em 2027.



PARA QUEM COMPRA

As tabelas do IMT de 2026

Os escalões subiram 2%. Na prática, a mesma casa pode cair num escalão mais baixo do que caía no ano passado. As tabelas em vigor desde 1 de Janeiro constam do **Ofício Circulado n.º 40129/2026**, de 6 de Janeiro.

Habitação própria e permanente, Continente

Valor sobre que incide	Taxa	Parcela a abater
Até 106.346 €	0%	—
De 106.346 € a 145.470 €	2%	2.126,92 €
De 145.470 € a 198.347 €	5%	6.491,02 €
De 198.347 € a 330.539 €	7%	10.457,96 €
De 330.539 € a 660.982 €	8%	13.763,35 €
De 660.982 € a 1.150.853 €	6%	taxa única
Acima de 1.150.853 €	7,5%	taxa única

Habitação que não é a sua residência: segunda casa ou para arrendar

Valor sobre que incide	Taxa	Parcela a abater
Até 106.346 €	1%	—
De 106.346 € a 145.470 €	2%	1.063,46 €
De 145.470 € a 198.347 €	5%	5.427,56 €
De 198.347 € a 330.539 €	7%	9.394,50 €
De 330.539 € a 633.931 €	8%	12.699,89 €
De 633.931 € a 1.150.853 €	6%	taxa única
Acima de 1.150.853 €	7,5%	taxa única

Como se faz a conta

Multiplica-se o valor pela taxa do escalão e subtrai-se a parcela a abater. O imposto incide sobre o **maior** valor entre o preço da escritura e o valor patrimonial tributário.

E não esquecer o **imposto do selo: 0,8%** sobre o mesmo valor. Taxa fixa, sem escalões nem isenções.



ATÉ 35 ANOS

IMT Jovem: isento até 330.539 €

Quem tem 35 anos ou menos e compra habitação própria e permanente não paga IMT até 330.539 €. Acima disso e até 660.982 €, a taxa é de 8% com uma parcela a abater de 26.443,12 €.

Numa casa de 330.000 € no Continente, isto é a diferença entre pagar cerca de 12.000 € de IMT e não pagar nada.

A QUE APANHA MAIS GENTE DESPREVENIDA

Não residentes pagam 7,5% de IMT, sempre

A regra

Na compra de casa por **não residente fiscal em Portugal**, a taxa de IMT passou a ser de **7,5%, sem qualquer isenção ou redução**. Não há escalões, não há IMT Jovem, não há primeiro escalão isento. E se o domicílio fiscal for num território com regime fiscal mais favorável, pode chegar a 10%.

Mas há três formas de recuperar a diferença. A lei prevê que, nestes casos, a Autoridade Tributária anule a diferença entre os 7,5% pagos e o que resultaria das taxas normais:

- Já foi residente fiscal em Portugal e **volta a sê-lo no prazo de 2 anos**
- **Torna-se residente fiscal nos 2 anos seguintes** à compra
- Destina o imóvel a **arrendamento com renda moderada em 6 meses**, e mantém-no arrendado pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos

O detalhe que faz perder o dinheiro

Nas duas últimas situações, a devolução **não é automática**. Tem de ser pedida por requerimento, **no prazo de 6 meses** depois de se tornar residente ou de celebrar o contrato de arrendamento. Passado esse prazo, a diferença fica paga.

Numa casa de 250.000 €, a diferença entre os 7,5% e a tabela normal ronda os 10.000 €. É dinheiro que se recupera com um requerimento a tempo, ou se perde por não saber que existe.



O MAIS IMPORTANTE DESTA GUIA

Os erros que fazem perder o benefício

Todas estas medidas têm condições e prazos. Na prática, a maioria de quem perde o benefício não perde por não ter direito: perde por não ter feito um papel a tempo.

O erro	O que custa
Não declarar a intenção de reinvestir na declaração do ano da venda	Perde a exclusão de mais-valias por inteiro, mesmo cumprindo todas as outras condições
Declarar a intenção mas não marcar o campo certo do Anexo G	O mesmo resultado. É dos erros mais frequentes e o mais fácil de evitar
Passar do limite da renda, mesmo por pouco	Perde o direito à exclusão e à taxa de 10%. O limite é 2.300 € por mês, e não tem margem
Vender o imóvel reinvestido antes de 5 anos	A mais-valia volta a ser tributada, com juros contados desde o ano da venda original
Não pedir a devolução do IMT dentro de 6 meses	Para não residentes que passam a residentes: perde a diferença entre os 7,5% e a tabela normal
Assumir que obras antigas contam como despesa	Só contam obras dos últimos 12 anos, com factura em nome do proprietário. Sem factura não entram na conta

Como se calcula uma mais-valia, para quem quer confirmar

Ao valor da venda subtrai-se o valor de compra actualizado pela inflação, os encargos que teve na compra (IMT, selo, escritura, registo), as obras dos últimos 12 anos com factura, e as despesas da venda como a comissão de mediação, o certificado energético e a escritura.

Sobre o resultado, e sendo residente fiscal em Portugal, **só metade é tributada**, somando-se aos restantes rendimentos nas taxas progressivas do IRS.

A actualização pela inflação usa coeficientes publicados por portaria e só se aplica se tiverem passado mais de 24 meses entre a compra e a venda. À data deste guia, a portaria mais recente é a que se aplica às vendas de 2025.

GUARDE ESTA PÁGINA

Todos os prazos, num sítio só

Quase tudo o que está neste guia depende de cumprir uma data. Aqui estão todas, do mais curto ao mais longo.

Prazo	Para quê	Se falhar
6 meses	Arrendar o imóvel depois do reinvestimento, ou depois da venda se esta for posterior	Perde a exclusão de mais-valias
6 meses	Pedir à Autoridade Tributária a devolução da diferença dos 7,5%, depois de se tornar residente ou de assinar o arrendamento	A diferença fica paga. Não é automática
12 meses	Tempo mínimo a viver na casa para ela contar como habitação própria e permanente na venda	Perde a isenção clássica de reinvestimento
24 meses antes 36 meses depois	Janela para fazer o reinvestimento, contada a partir da data da venda	Fora da janela, não conta
2 anos	Prazo para o comprador não residente passar a residente fiscal e recuperar a taxa normal de IMT	Fica com os 7,5%
36 meses	Tempo mínimo que o imóvel tem de estar arrendado dentro dos primeiros 5 anos	Mais-valia tributada com juros desde o ano da venda
5 anos	Período em que não pode vender o imóvel reinvestido, nem passar do limite da renda	O mesmo: imposto mais juros
12 anos	Idade máxima das obras que pode deduzir como despesa de valorização	Obras mais antigas não entram na conta
31 Dez 2029	Fim da exclusão de mais-valias por reinvestimento em arrendamento e da taxa de 10% sobre as rendas	Depois disso, regras antigas

E a data que não é um prazo, mas é a que mais gente falha

A intenção de reinvestir tem de ser declarada **na declaração de rendimentos do ano da venda**, no campo próprio do Anexo G. Quem se esquece deste passo perde o benefício, mesmo tendo cumprido tudo o resto.



O PASSO SEGUINTE

Isto no seu caso concreto

Um guia diz-lhe o que existe. Não lhe diz quanto é que a sua casa vale hoje, nem qual destas medidas se aplica à sua situação, nem quanto lhe sobra depois de todas as contas feitas.

É isso que faço, e a primeira conversa não custa nada.

O que pode pedir-me sem compromisso

- **Avaliação da sua casa** com base no que se está mesmo a vender na sua rua, não no que está anunciado
- **A conta do que lhe sobra** se vender: valor de venda menos impostos, comissão e custos
- **Uma leitura da sua situação** face a estas medidas, para saber se alguma se aplica antes de decidir

Lincoln Souza

Consultor Imobiliário · AMI 7772

Lisboa Centro: Areeiro, Alvalade, Graça, Anjos,
Arroios, Estefânia e Campo de Ourique

[TELEMÓVEL]

[EMAIL]

[INSTAGRAM]

Fontes e aviso

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio, publicado ao abrigo da autorização do artigo 1.º da Lei n.º 9-A/2026, de 6 de Março. Ofício Circulado n.º 40129/2026, de 6 de Janeiro, da Autoridade Tributária, com as tabelas práticas de IMT em vigor desde 1 de Janeiro de 2026. Código do IMT, Código do IRS e Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Este documento tem fins informativos e reflecte a legislação em vigor à data indicada. Não constitui aconselhamento fiscal, jurídico ou contabilístico, e não dispensa a consulta dos textos legais nem de um profissional habilitado. Cada situação tem particularidades que podem alterar o resultado.