Tem casa própria?

Estas são as despesas fiscais com que terá de contar

1 IMT

Quando compra um imóvel (novo ou usado), o IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) pode ser uma das despesas mais pesadas. Este imposto é pago antes ou no momento da escritura e de uma única vez.

TOME NOTA:
Se vai comprar uma casa para habitação própria e permanente, não VPT no preço de aquisição poupar dos dois mil euros que lhe ficariam **não tem de pagar IMT**.

Nos imóveis autónomos, estão isentos deste imposto os imóveis até 116 464 €.

Nos imóveis para habitação, o valor do IMT depende dos seguintes fatores:

- valor de aquisição ou Valor Patrimonial Tributário (VPT), o maior dos dois;
- taxa a aplicar a esse valor (entre 1% e 7,5%);
- localização (Portugal continental ou ilhas);
- finalidade (habitação própria e permanente ou secundária).

Pode consultar as taxas de IMT no **Portal das Finanças**.

Conheça todas as despesas associadas à compra de habitação própria neste **Guia Saldo Positivo**.

Como se calcula?

Consideremos um imóvel no Porto destinado a habitação própria e permanente, com **valor de compra de 200 mil euros** e **VPT de 175 mil euros.** Neste caso, o IMT incide sobre o valor de compra porque é o mais elevado.

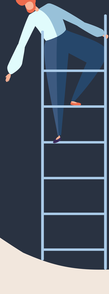
IMT = Valor da escritura ou VPT × Taxa a aplicar − Parcela a abater (1)

Exemplo:
Valor da escritura: 200 000€
Taxa de IMT: 7%
Parcela a abater: 9 176,06€

IMT = 200 000€ x 0,07 - 9 176,06€

O IMT que a nossa proprietária terá de pagar é de **4 823,94€**.

(1) Pode consultar a parcela a abater na **tabela prática de IMT** divulgada pela Autoridade Tributária.



2 Imposto do Selo

O Imposto do Selo é outro encargo a suportar por quem compra casa e é pago juntamente com o IMT antes da escritura.

Ao valor que serviu de base ao cálculo do IMT (valor de aquisição ou VPT) é aplicada uma **taxa única de 0,8%.** Se forem 200 mil euros, por exemplo, terá de pagar 1 600€ de Imposto do Selo.

Pode consultar o VPT da sua casa na Cadernneta Predial ou no Portal das Finanças

O QUE A CAIXA PODE FAZER POR SI?

Comprar casa é um compromisso a longo prazo pelas despesas que implica. Antes de avançar com uma parceria que facilite a sua aquisição consulte alternativas e identifique a que melhor serve as suas necessidades.

Saiba Mais Aqui

VPT: O QUÊ E É COMO SE CALCULA?

O valor patrimonial tributário (VPT) é o valor de um imóvel para as Finanças. É calculado com base em vários fatores que são desde as características do próprio imóvel à zona envolvente.

Para determinar o VPT usa-se a seguinte fórmula:

Vt = Vc + A + Ca + Cl + Cq + Cv

- Vt: valor patrimonial tributário
- Vc: valor base dos prédios edificados
- A: soma da área bruta de construção e da área excedente à área de implantação
- Ca: coeficiente de afetação
- Cl: coeficiente de localização
- Cq: coeficiente de qualidade e conforto
- Cv: coeficiente de vetustez

3 IMI

As despesas fiscais não se ficam pelo momento de aquisição da casa. Depois de se tornar proprietário, há ainda o **pagamento anual** do Imposto Municipal sobre Imóveis.

O IMI pode ser pago:

- de uma única vez, em maio, se o valor do imposto a pagar for inferior a 100€;
- em duas prestações (maio e novembro) para valores entre 101€ e 500€;
- em três prestações (maio, agosto e novembro) se o imposto a pagar for superior a 500€.

TOME NOTA:
O IMI é suportado a cada ano refere-se sempre ao ano anterior. Ou seja, em 2020 os proprietários vão pagar o IMI referente a 2020.

Como se calcula?

A taxa de IMI é definida por cada autarquia. Varia entre os 0,3% e os 0,45%, no caso dos prédios urbanos e é de 0,8% para os prédios rústicos. Pode saber qual a taxa aplicável no seu município através do **Portal das Finanças**, selecionando o distrito e o ano a que respeita o IMI.

Voltemos ao exemplo do imóvel no concelho do Porto, cujo VPT é de 175 mil euros:

IMI = Taxa do IMI × VPT

Exemplo:
VPT: 175 000€
Taxa de IMI (2021): 0,3240%

IMI = 175 000€ x 0,00324

O IMI será, neste caso, de **567 euros**.

Quer saber como pagar menos IMI?

Pedir a revisão do VPT da sua casa pode fazer com que pague menos imposto. Mas há situações em que o pode agravar. Antes de tomar essa decisão, conheça as implicações **neste artigo.**

Quando tem direito a isenção?

Quem compra um imóvel para habitação própria permanente, tem **isenção de IMI nos primeiros três anos** desde que o VPT seja igual ou inferior a 125 mil euros e o rendimento bruto anual da família até 153 300€.

Já as famílias com um rendimento bruto anual até 15 295€ e imóveis com um VPT até 61 500€ estão isentas do pagamento de IMI, equanto estas condições se mantiverem.

TOME NOTA:
Algumas câmaras municipais atribuem uma redução no IMI às famílias com filhos, a chamada **IMI familiar**. Este desconto, que pode ir dos 20 aos 70 euros, é dedutível ao imposto a pagar.

Para saber se a sua autarquia o aplica, leia datas com as limas e/ou por marcação do município das Finanças, procure na página **dedução fixa por agregado** e clique em **sim**. Se o círculo estiver verde significa que não há dedução.

4 AIMI

Este imposto, pago de uma só vez durante o mês de setembro, apenas se aplica a quem tem um património imobiliário de valor avultado.

Na prática, só se a soma do VPT de todos os seus imóveis **ultrapassar os 600 mil euros** (1,2 milhões de euros no caso de casais que optem pela tributação conjunta) é que terá de pagar o Adicional ao IMI.

Há ainda outras situações que podem levar à isenção de AIMI, como é o caso dos imóveis que não pagam IMI ou os destinados à construção de habitação social ou a cultos controlados, entre outros.

O essencial sobre o AIMI

Em que consiste o AIMI? Quem pode pagar esta imposta? E como é calculado?

Neste artigo explicamos o principal sobre o Adicional ao IMI

4 Mais-valias na venda (IRS)

Se pensar em vender a sua casa também terá de contar com despesas fiscais, neste caso as que estão relacionadas com as **mais-valias imobiliárias**.

Quando vende um imóvel por um preço superior ao da compra são geradas mais-valias. Salvo em casos excepcionais, 50% do lucro obtido com a transação fica sujeito a IRS. Se, por exemplo, forem apuradas mais-valias no valor de 20 mil euros, apenas 10 mil euros pagam imposto.

Vender sem imobiliária: prós e contras

Vender a casa sem a ajuda de imobiliária permite poupar nas comissões, mas será que compensa? Este **artigo do Saldo Positivo** explica vantagens e desvantagens.

Há, no entanto, formas de **minimizar esta despesa fiscal**. Apresentar os gastos com obras de beneficiação realizadas nos últimos 12 anos ou os custos inerentes à aquisição e à venda, como o IMT, o Imposto do Selo ou o certificado energético, são alguns exemplos.

Pode ter **isenção de mais-valias** se:

- O imóvel vendido era a sua morada própria e permanente e as mais-valias foram investidas noutro imóvel para viver;
- Tem mais de 65 anos e investiu as mais-valias num contrato de seguro, num fundo de pensões aberto com rendimento regular periódico ou **certificados de reforma**.
- Comprou a casa antes de 1989.

O QUE A CAIXA PODE FAZER POR SI?

Pagar as suas obrigações fiscais sem necessidade de deslocações e sem correr o risco de ultrapassar prazos é uma comodidade a que pode aceder através dos canais digitais.

Saiba Mais Aqui

Saldo Positivo