



Tax & Business Lawyers

# GUIA PRÁTICO

---

06 JUNHO 2025

## INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

O setor imobiliário em Portugal tem vindo a afirmar-se como uma área de elevado potencial, quer para investidores nacionais, quer internacionais. A combinação de estabilidade jurídica, atratividade fiscal, qualidade de vida e localização estratégica do país faz com que o mercado português surja como uma opção segura e rentável. Este texto tem como objetivo apresentar as principais formas de investimento imobiliário disponíveis em Portugal, destacando os procedimentos legais, benefícios fiscais, e as oportunidades que o mercado oferece nos setores habitacional, comercial, turístico e veículos de investimento coletivo.

---

Business Team

---



## INTRODUÇÃO

Portugal encontra-se numa posição geoestratégica de excelência, na extremidade ocidental do continente europeu e funcionando como elo privilegiado entre a Europa, América e África. As Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores reforçam esta posição, sendo verdadeiros cartões de visita do Atlântico para o mundo. Esta localização estratégica é acompanhada de infraestruturas de elevada qualidade, uma eficiente rede ferroviária e um sistema aeroportuário que oferece vantagens únicas, nomeadamente o Aeroporto de Lisboa situado no coração da capital, facilitando a mobilidade de investidores e reduzindo consideravelmente tempos de deslocação.

Para além da conectividade e infraestruturas modernas, Portugal oferece um clima ameno durante a maior parte do ano, reconhecido internacionalmente pela qualidade de vida que proporciona aos seus residentes, onde se destacam a segurança, a gastronomia, o sistema educativo e a diversidade cultural. O país apresenta ainda elevados níveis de segurança, habitação a preços acessíveis (comparativamente a outras capitais europeias), diversidade linguística, ambiente cosmopolita, bem como condições propícias para conciliar vida profissional e pessoal.

*Portugal é um dos países mais populares para o investimento imobiliário na Europa*

Estes fatores, aliados a um regime legal e fiscal favorável e transparente, tornam Portugal não só um local seguro para investir, como também um destino ideal para viver ou estabelecer negócios, sendo reconhecido internacionalmente como uma escolha de excelência no investimento imobiliário.

A opção de investimento no setor imobiliário português pode ser concretizada quer através da aquisição direta de imóveis no mercado habitacional ou no mercado de comércio e serviços ou, ainda, no setor do turismo.

Outra opção de aposta no mercado imobiliário português é dirigir o investimento para veículos de investimento, como sociedades de revenda de imóveis ou Organismos de Investimento Coletivo Alternativo.

## COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Portugal oferece segurança na compra de um imóvel na medida em que dispõe de um registo público onde constam inscritos todos os imóveis e respetivos proprietários, sendo os atos validados pelos organismos públicos, tais como as Câmaras Municipais, a

Autoridade Tributária e Aduaneira, e a Conservatória do Registo Predial, que desempenham um papel fundamental de monitorização, fiscalização e validação dos processos de aquisição imobiliária, certificando o cumprimento das obrigações legais durante todas as fases da transação.

É recomendado iniciar o processo de aquisição do imóvel através de uma *Due Diligence* imobiliária para verificação da situação legal do imóvel através da análise dos seus documentos, assegurando que não existem ónus ou encargos, irregularidades, urbanísticas ou fiscais, e confirmando a titularidade e demais elementos essenciais à segurança da operação.

Após a *Due Diligence* ou enquanto a mesma decorre, e apesar de não ser obrigatório, é habitualmente celebrado um contrato de promessa de compra e venda, como mecanismo de proteção e regulação das expectativas das partes envolvidas.

O contrato de promessa de compra e venda permite que as partes estabeleçam, por escrito, a sua vontade inequívoca de realizar a transação imobiliária, fixando, entre outras circunstâncias o prazo para assinatura da escritura pública, o preço e condições de pagamento e as declarações e garantias impostas entre as partes, designadamente relativamente ao estado do imóvel.

Por fim, a transmissão da propriedade ocorre com o contrato definitivo, que pode ser formalizado através de escritura pública ou por documento particular autenticado, quando firmado perante advogado, solicitador ou entidade com competência para o efeito, na sequência do que é elaborado o registo de aquisição imobiliária a favor do novo proprietário.

Salienta-se a este respeito, que a lei estabelece, para os bens imóveis, um prazo legal de garantia de 5 anos a partir da data da sua aquisição definitiva. Neste sentido, qualquer desconformidade deve ser comunicada no prazo de 1 ano a contar da data em que foi detetada (mas sempre dentro do período de garantia de 5 anos).

No momento da compra de um imóvel, há lugar à liquidação (i) do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), calculado, regra geral, sobre o valor do preço, sendo que as taxas aplicáveis variam de acordo com o tipo e valor do imóvel, 6,5% para terrenos edificáveis, espaços comerciais ou prédios urbanos, até 6% (taxa progressiva) para imóveis destinados exclusivamente a habitação, 5% para prédios rústicos ou 10% para imóveis adquiridos por entidades em jurisdições de regime fiscal claramente mais favorável (offshore) e (ii) do Imposto do Selo, que é calculado à taxa de 0,8% sobre o valor da transação.

Durante a titularidade do imóvel, os proprietários estão sujeitos ao pagamento anual do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que incide sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, sendo sujeito passivo deste imposto o proprietário do imóvel a 31 de dezembro do ano de referência. As taxas aplicáveis no âmbito deste imposto variam entre 0,3% e 0,45% para prédios urbanos, e 0,8% para prédios rústicos.

A par do IMI salienta-se a existência do Adicional ao IMI (AIMI) que é um imposto cuja base tributável é o valor global dos prédios urbanos habitacionais ou terrenos para construção pertencentes ao mesmo contribuinte, com taxas de 0,4% para pessoas coletivas e 0,7% para pessoas singulares (sobre o valor que exceda as deduções previstas), com quotas marginais de 1% e 1,5% para valores superiores a 1 ou 2 milhões de euros.

No contexto da crise de acesso à habitação que se tem vivido em Portugal foi aprovada a isenção de IMT e Imposto do Selo na primeira compra de habitação para jovens até aos 35 anos, independentemente da sua nacionalidade, desde que não sejam dependentes para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A isenção é aplicável a imóveis de valor de aquisição até € 316.772, sendo que, para valores superiores, o IMT incide sobre o excedente.

Para além das isenções fiscais, o Estado pode conceder garantia pessoal a entidades de crédito, com vista a facilitar o acesso ao crédito à habitação permanente por jovens entre os 18 e os 35 anos. Este mecanismo permite que a instituição de crédito financie até 100% do valor de aquisição, mediante o cumprimento de determinados requisitos legais, designadamente, residência fiscal em Portugal, rendimentos não superiores ao 8º escalão do IRS (atualmente em € 83.696) e não titularidade prévia de imóvel para habitação.

Estes incentivos visam facilitar a aquisição da primeira habitação própria e permanente por jovens, promovendo o acesso à habitação e contribuindo para uma maior estabilidade e dinamismo do mercado imobiliário português.

## ARRENDAMENTO

O arrendamento de imóveis constitui uma das principais âncoras do investimento imobiliário em Portugal, representando uma percentagem significativa deste setor. O investidor pode optar entre arrendar o seu imóvel para fins habitacionais ou não habitacionais, sendo estes dois regimes regulados por quadros jurídicos distintos.

O arrendamento habitacional está sujeito a um conjunto rigoroso de normas obrigatórias, orientadas essencialmente para a proteção do direito à habitação do arrendatário. A legislação portuguesa procura equilibrar a tutela dos inquilinos com os interesses dos senhorios, estabelecendo parâmetros de duração de contrato, atualização de rendas e condições de denúncia.

No domínio do arrendamento não habitacional, aplicam-se normas mais flexíveis, permitindo maior liberdade contratual entre as partes para definir prazos, condições de renovação, atualizações de renda e motivos de cessação do vínculo. Este regime é muito utilizado para fins comerciais, industriais, turísticos e para implantação de empresas nacionais e multinacionais, que, assim, conseguem aceder ao mercado português sem necessidade de aquisição de um imóvel.

Relativamente ao regime fiscal, as rendas de arrendamento habitacional são tributadas autonomamente à taxa de 25%, com reduções em função da duração do contrato, podendo atingir 5% para contratos com duração igual ou superior a 20 anos, quando se trata de arrendamento não habitacional a taxa aplicável é de 28%.

O acompanhamento profissional neste âmbito é fundamental para garantir o correto cumprimento das obrigações legais e fiscais inerentes à atividade de arrendamento, maximizando a rentabilidade e mitigando riscos para o investidor.

## INVESTIMENTO NO SETOR DO TURISMO

Outra forma de rentabilizar o investimento imobiliário, tendo em conta que Portugal é um país turístico por excelência, é fazer um investimento vocacionado para o turismo, seja (i) através da compra de imóveis em empreendimentos turísticos, que limita o usufruto do imóvel por parte do proprietário, mas que tem uma entidade gestora que cuida do investimento e paga royalties indexados à sua exploração, ou (ii) através de alugueres turísticos de curta duração, designados por alojamento local, que se tornaram muito populares como alternativa aos hotéis, tornando este investimento também um bom modelo de negócio.

As recentes alterações legislativas no ordenamento jurídico português vieram dar um novo impulso à aquisição de imóveis com o objetivo de os converter em estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente a possibilidade de emissão de novas licenças de exploração em todo o território continental e o fim da necessidade de renovação do registo.

No que respeita ao regime fiscal aplicável, importa referir que a legislação portuguesa prevê a opção pela tributação de acordo com as regras da categoria B, ou seja, a aplicação de um regime simplificado se o volume de negócios anual for inferior a 200.000 euros. Na aplicação do regime simplificado, a matéria coletável será calculada através da aplicação de um coeficiente de 0,35, o que significa que apenas 35% dos rendimentos obtidos com a atividade de alojamento local serão tributados, aplicando-se, então, a correspondente taxa progressiva.

## VEÍCULOS DE INVESTIMENTO INDIRETO

A par da aquisição direta de imóveis, o investimento no mercado imobiliário português também pode ser concretizado através de veículos de investimento imobiliário, seja através de Sociedades Comerciais que exploram a atividade de compra de bens imobiliários para revenda ou através de Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário Alternativo.

As sociedades de revenda de imóveis podem beneficiar de isenção do IMT, desde que estejam registadas para exercer a atividade de compra, venda e revenda de imóveis, indiquem expressamente a sua intenção de revenda na escritura, apresentem certificado da Autoridade Tributária e revendam o imóvel no prazo de três anos após a sua aquisição, mantendo-o como ativo corrente contável.

Os Organismos de Investimento Coletivo Alternativo Imobiliário (OIA) são entidades sujeitas à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e podem assumir a forma de (i) fundos de investimento, funcionando como patrimónios autónomos constituídos pela captação e investimento de capitais de pessoas singulares ou coletivas em ativos imobiliários, cuja administração é assegurada por uma Sociedade Gestora, (ii) sociedades de investimento coletivo (SIC), que se caracterizam por ter uma base societária, podendo ser autogeridas ou geridas por uma entidade terceira ou (iii) sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI), que têm como objetivo principal a exploração de imóveis para arrendamento.

A escolha entre investir num fundo de investimento ou numa SIC reside essencialmente no grau de controlo que os investidores pretendem exercer: seja por maior controlo direto (no caso da SIC), seja por delegação de gestão numa entidade gestora especializada (no caso dos Fundos). Ambos os modelos se destinam a servir os interesses e perfis de risco dos diferentes investidores no mercado, permitindo acesso a estratégias de rendimento, capitalização, ou diversificação dos investimentos imobiliários em Portugal.

## CONCLUSÕES

Portugal destaca-se, atualmente, como um destino de excelência para o investimento imobiliário, reunindo um conjunto alargado de fatores estratégicos e sociais que criam um ambiente favorável tanto à aquisição direta de imóveis como à aposta em veículos de investimento coletivo. A segurança jurídica, a qualidade de vida, as infraestruturas modernas, os incentivos fiscais e a estabilidade económica tornam o país particularmente atrativo para investidores nacionais e estrangeiros.

A diversidade de opções disponíveis – desde o mercado habitacional ao comercial, passando pelo setor turístico e pelas soluções de investimento indireto – permite adequar

estratégias de investimento aos mais variados perfis e objetivos. Paralelamente, as medidas públicas de incentivo, nomeadamente destinadas aos jovens, procuram responder aos desafios da habitação e dinamizar ainda mais o mercado.

Assim, investir no setor imobiliário português representa não apenas uma oportunidade de retorno financeiro sustentável, mas também a possibilidade de integração num contexto social e económico estável, seguro e promissor.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Patrícia Largueiras  
Inês Dias de Pinho  
Miriam Vicente  
Carolina Gomes Alves

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)  
1250-146 Lisboa • Portugal  
T: +351 215 915 220

[contact@rfflawyers.com](mailto:contact@rfflawyers.com)  
[www.rfflawyers.com](http://www.rfflawyers.com)



---

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

\*\*

Awards & recognitions 2025 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.