

Relatório UTAO n.º 19/2025

Impacto na liquidação fiscal da Proposta de Alteração n.º 673C à POE/2026

Coleção: Publicações não periódicas — Avaliações de impacto económico e nas finanças públicas

20 de novembro de 2025

Ficha técnica

A análise efetuada é da exclusiva responsabilidade da Unidade Técnica de Apoio Orçamental (UTAO) da Assembleia da República. Nos termos da [Lei n.º 13/2010, de 19 de julho](#), a UTAO é uma unidade especializada que funciona sob orientação da comissão parlamentar permanente com competência em matéria orçamental e financeira, prestando-lhe assessoria técnica especializada através da elaboração de estudos e documentos de trabalho técnico sobre gestão orçamental e financeira pública.

Este estudo foi elaborado por Filipa Cardoso e Jorge Faria Silva.

Título: Impacto na liquidação fiscal da Proposta de Alteração n.º 673C à POE/2026

Coleção: Publicações não periódicas — Avaliações de impacto económico e nas finanças públicas

Relatório UTAO N.º 19/2025

Data de publicação: 20 de novembro de 2025

Data-limite para incorporação de informação: 17 de novembro de 2025

Disponível em: https://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/UTAO_Unidade-TecnicadeApoioOrcamental.aspx

Índice Geral

Índice Geral.....	i
Índice de Tabelas	i
Tabela de siglas, abreviaturas e acrónimos	i
Sumário Executivo	1
1 Introdução	2
2 Caracterização da Proposta de Alteração n.º 673C.....	2
3 Metodologia e fontes de informação	3
4 Resultados para a Proposta de Alteração n.º 673C	4
4.1 Apresentação dos dados do ano 2024.....	4
4.2 Pressupostos.....	5
4.3 Simulação da receita de IMT para 2025	6
4.4 Simulação da receita de IMT para 2026	7
Anexo 1: Proposta de Alteração n.º 673C	9
Anexo 2: Escalões do IMT no continente e das regiões autónomas	13

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Taxas do IMT habitação própria e permanente	3
Tabela 2 – Desagregação do imposto IMT apurado em 2024 nas alíneas a), b) e c) do art.º 17.º.....	5
Tabela 3 – Simulação para 2025 com base na taxa de crescimento do índice de preços da habitação	7
Tabela 4 – Simulação para 2026 com base numa taxa de crescimento e nos escalões da POE/2026 e da PA-673C...8	8
Tabela 5 – Análise de sensibilidade para diferentes taxas de crescimento dos preços das habitações em 2026	8
Tabela 6 – Escalões em vigor no final de 2024 nas alíneas a), b) e c) do art.º 17.º do Código do IMT.....	13
Tabela 7 – Escalões em vigor em 2025 nas alíneas a), b) e c) do art.º 17.º do Código do IMT.....	13
Tabela 8 – Escalões propostos para 2026 para as alíneas a), b) e c) do art.º 17.º do Código do IMT.....	14

Tabela de siglas, abreviaturas e acrónimos

Sigla/abreviatura/acrónimo	Designação
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
COF	Comissão de Orçamento e Finanças
INE	Instituto Nacional de Estatística
IL	Iniciativa Liberal
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
M€	Milhão(ões) de euros
p.p.	Ponto percentual
PA-673C	Proposta de Alteração n.º 673C (à proposta de lei do Orçamento do Estado para 2026)
POE/2026	Proposta de Orçamento do Estado para o ano 2026
pp.	Páginas
UTAO	Unidade Técnica de Apoio Orçamental

Sumário Executivo

- 1. A Proposta de Alteração n.º 673C (PA-673C) visa a atualização dos escalões do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) a uma taxa de atualização superior à taxa prevista na Proposta de Orçamento do Estado (POE/2026).** A PA-673C pretende atualizar os escalões em 14,61% face aos intervalos em vigor em 2025. Por outro lado, a POE/2026 pretende atualizar os referidos escalões em 2,0%. A PA-673C pertence ao Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal.
- 2. A PA-673C pretende alterar os escalões de IMT que se aplicam em três situações distintas:** a compra de habitação própria e permanente, a primeira compra de habitação própria e permanente para jovens elegíveis até 35 anos e a compra de habitação não destinada a habitação própria e permanente.
- 3. A Autoridade Tributária e Aduaneira forneceu à UTAO uma base de microdados relativa a 2024, último ano com dados disponíveis,** com as declarações ocorridas ao abrigo das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT.
- 4. Nesta análise de efeito direto, a atualização dos escalões de IMT em 14,61% (PA-673C) tem implícita uma receita deste imposto inferior a uma situação alternativa de atualização dos escalões de IMT em 2,0% (POE/2026).** O presente estudo apenas tem como finalidade prever o efeito direto das medidas de política na receita do IMT, pelo que não se inclui efeitos da alteração do comportamento dos agentes económicos.
- 5. Para 2025, efetuou-se uma simulação que consiste na atualização dos preços dos imóveis da base de microdados de 2024 em 13,8%. Em 2025, os preços da habitação encontram-se a subir a um ritmo superior à atualização efetuada nos escalões de IMT em 2025.** Consequentemente, admitindo o mesmo número de transações e uma distribuição por escalões semelhante ao ano anterior, a receita fiscal de IMT terá uma taxa de crescimento próxima de 23,1%.
- 6. A simulação para 2026 tem como ponto de partida o exercício efetuado para 2025. Posteriormente, é aplicada uma taxa de crescimento dos preços para 2026 sobre a base de microdados.** O impacto orçamental direto da PA-673C em 2026 corresponde à diferença entre o montante previsto da receita de IMT subjacente aos escalões da POE/2026 e o valor previsto da receita de IMT implícito aos escalões da PA-673C.
- 7. A simulação para 2026 indica que a PA-673C implica uma perda de receita de IMT de 71 M€ face às regras da POE/2026. Estes impactos consideram os pressupostos assumidos para a base de microdados, a taxa de crescimento dos preços das habitações de 14,61% em 2026, o mesmo número de transações e a mesma estrutura dos anos anteriores.** Caso os preços das habitações em 2026 subam 14,61% (ou seja, à mesma taxa de atualização dos escalões da PA-673C), a receita fiscal de imposto IMT irá continuar a subir porque se irão aplicar as mesmas taxas de imposto dos mesmos escalões a preços superiores dos imóveis.
- 8. Adicionalmente, procedeu-se a uma análise de sensibilidade para 2026, assumindo taxas de variação dos preços dos imóveis de 5,5% e 10,0%, inferiores à considerada no cenário base. O impacto da PA-673C, aferido pela diferença da receita de IMT entre a hipótese dos escalões da POE/2026 e a hipótese dos escalões da PA-673C, pode variar entre 65 M€ e 71 M€.** Os resultados devem ser interpretados com cautela. As previsões de impacto na receita de IMT podem variar devido a uma diferente composição das habitações transacionadas em 2026 face a 2024 e a uma variação da procura. Por exemplo, o regime de isenção de IMT na primeira compra de habitação própria e permanente até aos 35 anos vigorou 5 meses no ano 2024, enquanto em 2026 este regime irá vigorar durante 12 meses.

1 Introdução

9. O presente relatório consiste no estudo solicitado à Unidade Técnica de Apoio Orçamental (UTAO) pela Comissão parlamentar de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP) em 10 de novembro de 2025. A UTAO recebeu um pedido para avaliar o impacto nas contas públicas da Proposta de Alteração n.º 673C (doravante, PA-673C) à proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2026 (POE/2026). A PA-673C atualiza os escalões do imposto IMT previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 art.º 17.º do Código do IMT.

10. A UTAO solicitou a 11 de novembro para o ano 2024 o acesso a dados primários da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). A informação disponibilizada refere-se a 2024, último ano disponível. A informação recebida em 14 de novembro incluiu 83 730 imóveis do continente e das regiões autónomas, com o valor de cada imóvel, o montante de imposto IMT apurado, bem como a identificação da tabela de taxas aplicadas pelas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT. Esta informação não se encontra disponível no domínio público. De acordo com a informação da AT, o número 83 730 tem por base as declarações do modelo I de IMT, sendo que a liquidação precede o ato ou facto translativo dos bens, podendo corresponder ou não a uma transação imobiliária. A UTAO agradece a informação recebida da AT em tempo útil.

11. O relatório está organizado em quatro secções. Após a Introdução, segue-se a caracterização da proposta de alteração, na Secção 2. A Secção 3 explica as fontes de informação e a escolhas metodológica para avaliar o impacto das PA na receita de IMT. O exercício de avaliação quantificada é apresentado e comentado na Secção 4 para a PA-673C (atualização dos escalões dos valores sobre os quais incide o IMT). Esta Secção apresenta os dados observados em 2024, explica os pressupostos e descreve as simulações para 2025 e 2026 dos impactos orçamentais diretos, associados à entrada em vigor da alteração legislativa pretendida na PA-673C.

2 Caracterização da Proposta de Alteração n.º 673C

12. A PA-673C visa uma atualização de 14,61% dos escalões de IMT sobre os quais incidem as taxas de imposto face aos escalões que se encontram em vigor em 2025. No art.º 68.º da POE/2026, o Governo propõe uma atualização dos escalões em 2,0% em relação ao que vigora em 2025. Com efeito, a análise de impacto orçamental da presente PA-673C corresponde à diferença entre o montante de IMT implícito à POE/2026 e o valor de IMT subjacente à PA-673C. A proposta pertence ao Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal (IL).

13. A PA-673C visa alterar os escalões de IMT que se aplicam em três situações distintas: a compra de habitação própria e permanente, a primeira compra de habitação própria e permanente para jovens elegíveis até 35 anos e a compra de habitação não destinada a habitação própria e permanente. Os novos escalões implícitos à POE/2026 e à PA-673C encontram-se na Tabela 1. As três situações distintas encontram-se previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT. A PA-673C encontra-se reproduzida no Anexo 1.

14. A atualização dos escalões do IMT implícita à PA-673C é superior à atualização subjacente à POE/2026. Os escalões dos valores dos imóveis sobre os quais incide o imposto IMT encontram-se previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT. Cada uma das alíneas tem implícita uma tabela com escalões e taxas consoante a finalidade do imóvel e as condições do sujeito passivo.

15. A POE/2026, através do art.º 68.º, determina uma atualização dos montantes dos escalões em 2,0%, enquanto a PA-673C do Grupo Parlamentar da IL propõe uma atualização dos valores dos escalões de IMT em 14,61%. De acordo com a fundamentação do Grupo Parlamentar da IL, a PA-673C visa a atualização de todos os valores dos escalões em 14,61% tendo como fundamento “a evolução dos preços

da habitação nos dois primeiros trimestres de 2025 e a estimativa para a evolução dos preços nos últimos 2 trimestres do ano”.

Tabela 1 – Taxas do IMT habitação própria e permanente

(em milhares de euros e taxas de imposto em percentagem)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalaão	Taxa marginal	Taxa média	POE/2026 atualização em 2,0%		PA-673C atualização em 14,61%	
				Limite inferior	Limite superior	Limite inferior	Limite superior
Alínea a)	1	0,00%	0,0000%	-	106 346	-	119 497
	2	2,00%	0,5379%	106 346	145 470	119 497	163 459
	3	5,00%	1,7274%	145 470	198 347	163 459	222 874
	4	7,00%	3,8361%	198 347	330 539	222 874	371 413
	5	8,00%		330 539	660 982	371 413	742 718
	6	6,00%	6,0000%	660 982	1 150 853	742 718	1 293 165
	7	7,50%	7,5000%	1 150 853		1 293 165	-
Alínea b)	1	0,00%	0,0000%	-	330 539	-	371 413
	2	8,00%		330 539	660 982	371 413	742 718
	3	6,00%	6,0000%	660 982	1 150 853	742 718	1 293 165
	4	7,50%	7,5000%	1 150 853		1 293 165	-
Alínea c)	1	1,00%	1,0000%	-	106 346	-	119 497
	2	2,00%	1,2689%	106 346	145 470	119 497	163 459
	3	5,00%	2,2636%	145 470	198 347	163 459	222 874
	4	7,00%	4,1578%	198 347	330 539	222 874	371 413
	5	8,00%		330 539	633 931	371 413	742 722
	6	6,00%	6,0000%	633 931	1 150 853	742 722	1 293 165
	7	7,50%	7,5000%	1 150 853		1 293 165	-

Fontes: POE/2026 e PA-673C e alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT.

3 Metodologia e fontes de informação

16. A análise de impacto que agora se apresenta tem como fonte de informação principal a base de microdados fornecida pela AT, a pedido da UTAO, relativa ao ano 2024. Estes são os dados primários em que se apoia a metodologia de cálculo da UTAO. Os dados têm por base as declarações de IMT, ao abrigo das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT, relativas ao ano 2024.

17. Esta fonte de informação é um subconjunto das séries estatísticas de finanças públicas para a receita de IMT em contabilidade pública, visto que a PA-673C incide apenas sobre habitações das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT. Os dados publicados pela Entidade Orçamental baseiam-se numa perspetiva de caixa e englobam a totalidade das situações previstas do art.º 17.º do Código do IMT.

18. Uma medida de política fiscal induz efeitos em vários mercados. Os agentes económicos alteram o seu comportamento em resposta a uma medida de política que afete o seu bem-estar. Uma subida menos acentuada dos escalões do IMT pode contribuir para que o valor de imposto a pagar por um comprador da habitação seja mais baixo, contribuindo para o seu bem-estar.

19. O presente estudo apenas tem como finalidade prever o efeito direto em 2026 de uma atualização dos escalões de IMT em 14,61% face a uma atualização dos escalões em 2,0%. Para tal, também foi necessária efetuar uma simulação intermédia para o ano 2025 como ponto de partida.

20. Nesta análise de efeito direto, a atualização dos escalões de IMT em 14,61% (PA-673C) tem implícita uma receita de IMT inferior a uma situação alternativa de atualização dos escalões de IMT em 2,0% (POE/2026). Com efeito, há um sinal inequívoco de menor receita fiscal no âmbito da PA-673C.

21. Para 2025, a simulação consiste em atualizar os preços dos imóveis da base de microdados de 2024 em 13,8%. Esta é a taxa de crescimento do [índice de preços da habitação](#) divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) no ano terminado no 1.º semestre de 2025 (última informação disponível).

22. A simulação para 2026 tem como ponto de partida a simulação obtida para 2025. Posteriormente, é aplicada uma taxa de crescimento dos preços para 2026 sobre a base de microdados. No cenário base é assumida uma taxa de variação dos preços dos imóveis em 2026 de 14,61%. Em seguida, numa

análise de sensibilidade, também são simuladas taxas de variação dos preços em 2026 de 5,5% e de 10%.

23. O Anexo 2 apresenta as taxas e os escalões para o continente e para as regiões autónomas nos anos 2024 (Tabela 6), 2025 (Tabela 7) e 2026 (Tabela 8).

4 Resultados para a Proposta de Alteração n.º 673C

24. A presente secção tem como objetivo prever a perda de receita de IMT em 2026 que decorre da eventual aprovação da PA-673C. Esta pretende atualizar os escalões do IMT em 14,61% em detrimento do que se encontra na POE/2026, que determina uma atualização dos referidos escalões em 2,0%.

25. A metodologia de previsão desenhada pela UTAO utiliza os dados observados em 2024 e posteriormente aplica duas etapas: pressupõe uma taxa de crescimento dos preços das habitações da base de dados para 2025 e em seguida pressupõe uma nova variação incremental dos preços das habitações em 2026. Os dados primários do ano 2024 fornecidos pela AT referem-se ao último ano completo disponível.

26. A Secção 4 está organizada da seguinte forma. A Subsecção 4.1 apresenta os dados do ano 2024 que foram fornecidos à UTAO pela AT. A Subsecção 4.2 mostra o conjunto de pressupostos assumidos pela UTAO para fazer simulações para 2025 e 2026. A Subsecção 4.3 simula a situação para o ano em curso de 2025. Por fim, a Subsecção 4.4 tenta efetuar previsões para a receita de IMT, contrapondo a simulação implícita à POE/2026 (atualização dos escalões em 2,0%) com a simulação subjacente à PA-673C (atualização de 14,61%).

4.1 Apresentação dos dados do ano 2024

27. A AT forneceu à UTAO uma base de microdados relativa a 2024 com as declarações ocorridas ao abrigo das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código IMT. A informação encontra-se resumida na Tabela 2, que abrange o regime normal de compra de habitação própria e permanente (alínea a), o regime de isenção para a primeira compra de habitação própria e permanente para jovens até 35 anos (alínea b) e o regime para a compra de habitações noutros casos (alínea c).

28. As situações previstas nas alíneas a) e c) refletem proporções semelhantes entre número de imóveis e montantes de receita de IMT. Os montantes de IMT para habitação própria e permanente no regime comum foram de 301 M€ (Tabela 2) e os valores de IMT apurados na aquisição de habitação (não própria e permanente) foi de 308 M€.

29. Os dois últimos escalões são comuns nas três situações, sendo que se aplica uma taxa única de IMT de 6,0% e 7,5% por ordem ascendente, respetivamente. A diferença entre os escalões de IMT da alínea a) e os escalões de IMT da alínea c) correspondem à taxa marginal aplicada ao 1.º escalão. No primeiro caso aplica-se a taxa de 0% enquanto no segundo caso aplica-se a taxa de 1%.

30. É de referir que a legislação que determina a isenção da compra da primeira habitação própria e permanente de jovens até aos 35 anos apenas produziu efeitos a 1 de agosto de 2024. Com efeito, o número de transações neste enquadramento foi apenas de 5 meses em 2024, o qual isenta de pagamento de IMT os imóveis até 316 772€ no continente. Os últimos 2 escalões da alínea a) e da alínea b) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT são coincidentes.

Tabela 2 – Desagregação do imposto IMT apurado em 2024 nas alíneas a), b) e c) do art.º 17.º
(euros, milhões de euros, percentagem e número de imóveis)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalaão	Taxa marginal	Taxa média	Continente				Regiões autónomas				Portugal	
				Limite inferior €	Limite superior €	Número de imóveis	Receita IMT M€	Limite inferior €	Limite superior €	Número de imóveis	Receita IMT M€	Número de imóveis	Receita IMT M€
Alínea a)	1	0,00%	0,0000%	-	101 917	1 626	-	-	127 396	103	-	1 729	-
	2	2,00%	0,5379%	101 917	139 412	5 621	2	127 396	174 265	296	0	5 917	2
	3	5,00%	1,7274%	139 412	190 086	10 428	21	174 265	237 608	317	1	10 745	22
	4	7,00%	3,8361%	190 086	316 772	10 800	76	237 608	395 965	363	3	11 163	79
	5	8,00%		316 772	633 453	5 209	105	395 965	791 816	103	2	5 312	107
	6	6,00%	6,0000%	633 453	1 102 920	926	44	791 816	1 378 650	5	0	931	45
	7	7,50%	7,5000%	1 102 920	-	314	46	1 378 650	-	2	0	316	46
	Subtotal					34 924	294			1 189	7	36 113	301
Alínea b)	1	0,00%	0,0000%	-	316 772	197	-	-	395 965	6	-	203	-
	2	8,00%		316 772	633 453	517	3	395 965	791 816	2	0	519	3
	3	6,00%	6,0000%	633 453	1 102 920	11	1	791 816	1 378 650			11	1
	4	7,50%	7,5000%	1 102 920	-	1	0	1 378 650	-			1	0
	Subtotal					726	4			8	0	734	4
Alínea c)	1	1,00%	1,0000%	-	101 917	20 402	9	-	127 396	926	1	21 328	10
	2	2,00%	1,2689%	101 917	139 412	5 360	8	127 396	174 265	228	0	5 588	8
	3	5,00%	2,2636%	139 412	190 086	7 102	21	174 265	237 608	274	1	7 376	22
	4	7,00%	4,1578%	190 086	316 772	6 893	55	237 608	395 965	343	3	7 236	58
	5	8,00%		316 772	607 528	3 605	76	395 965	759 410	148	4	3 753	80
	6	6,00%	6,0000%	607 528	1 102 920	1 087	51	759 410	1 378 650	28	2	1 115	53
	7	7,50%	7,5000%	1 102 920	-	477	76	1 378 650	-	10	1	487	77
	Subtotal					44 926	296			1 957	12	46 883	308
Total geral						80 576	594			3 154	19	83 730	613

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira e cálculos da UTAO.

4.2 Pressupostos

31. Os pressupostos decorrem devido à ausência de dados primários para 2025 e 2026. O ano base do qual se parte para o exercício de previsão é 2024. O conjunto das hipóteses é o seguinte:

- A análise de impacto que aqui se apresenta tem como fonte de informação principal a base de microdados disponibilizada pela AT, a pedido da UTAO. Esta base de dados incluiu 83 730 imóveis em 2024, as quais perfazem 613 M€ de receita em imposto IMT.
- A base de microdados fornecida pela AT tem por base as declarações do modelo 1 de IMT. É de referir que a liquidação do IMT precede o ato ou facto translativo dos bens, sendo que cada registo pode corresponder ou não a uma transação imobiliária.
- A base de microdados incluiu duas situações de facto tributário. Os códigos 1 e 31 refletem respetivamente, a aquisição do direito de propriedade de bens imóveis (n.º 1 do art.º 2.º do Código do IMT) e a aquisição de imóveis ao Estado, a Regiões Autónomas e a Autarquias Locais (regra 16.ª do n.º 4 do art.º 12.º do Código do IMT).
- O ano de 2024 constitui o ponto de partida da projeção para os preços das habitações que serão transacionadas em 2025 e 2026.
- O número de habitações da base de dados em 2024 é também a previsão do número de habitações a transacionar para 2025 e 2026, incluindo a estrutura de repartição entre os regimes das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT.
- A previsão de receita de IMT para 2025 tem por base os escalões e as taxas em vigor no Código do IMT em 2025, nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT.
- Para obter uma previsão da base de microdados para 2025, a UTAO aplicou uma taxa de crescimento de 13,8% a todos os preços da base de dados do ano 2024. A taxa de crescimento dos preços das habitações em 2025 (13,8%) corresponde à taxa de variação homóloga da móvel a 4 trimestres [do índice de preços da habitação](#), na última publicação do INE.
- A subida dos preços das habitações em 2025 é superior à atualização (2,3%) dos escalões de IMT, a qual foi determinada ao abrigo da Lei do OE/2025 para os escalões do imposto IMT.
- A previsão para 2026 tem por base um pressuposto para a taxa de crescimento dos preços das habitações em 2026. Foram efetuadas 3 simulações: 14,61%, 10,0% e 5,5%.

- A taxa de variação dos preços em 2026 das habitações a serem transacionadas em 2026 é de 14,61%. No entanto, também se apresenta uma análise de sensibilidade admitindo duas hipóteses para a taxa de crescimento dos preços das habitações em 2026 inferiores à do cenário base: 5,5% e de 10%.
- A presente análise inclui transações nas regiões autónomas da Madeira e dos Açores. Embora a PA-673C não incida explicitamente sobre as regiões autónomas, esta PA-673C acaba por refletir-se nos escalões aplicados às regiões autónomas devido à Lei n.º 21/90, de 4 de agosto, que determina que os escalões do IMT nas regiões correspondem aos escalões no continente multiplicados por um coeficiente de 1,25. Com efeito, os escalões de IMT nas regiões autónomas são 25% mais elevados.
- A presente análise incide apenas sobre as situações de transações ao abrigo das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT. As restantes situações previstas neste art.º 17.º não são objeto de análise neste estudo.
- O comportamento dos agentes económicos famílias compradoras e proprietários vendedores não é alterado pela atualização dos escalões de IMT, *i.e.* o número de transações não varia e o preço de mercado das habitações não se altera devido à atualização dos escalões (podendo ser alterado por outros fatores que não a atualização dos escalões IMT).
- Exclusão do Imposto do Selo da presente análise.
- Não obstante o facto da publicação do INE, relativa ao índice preços da habitação, ter apresentado que as famílias adquiriram 134,5 mil alojamentos familiares em 2024, a presente análise de impacto utilizou microdados da AT, por se tratar da fonte primária de informação fiscal para as alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT.

4.3 Simulação da receita de IMT para 2025

32. A presente subsecção pretende simular a receita fiscal em IMT no ano 2025 com os escalões e as taxas de imposto em vigor no corrente ano e com uma atualização dos preços dos imóveis em 2025 de 13,8%. Para o efeito, a UTAO utilizou a base de microdados observados em 2024, pressupôs o mesmo número de imóveis e assumiu que os preços dos imóveis da base de dados crescem 13,8% em 2025. Em seguida, é apurada a simulação da receita de IMT para 2025 com base nos escalões e taxas em vigor.

33. Verifica-se que os acréscimos de receita fiscal de IMT em 2025 concentram-se nos escalões superiores das situações previstas nas alíneas a) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código IMT. A simulação para 2025 tem implícita uma receita fiscal de 754 M€ em 2025, o que reflete uma subida de 23,1% face ao observado em 2024 (Tabela 3).

34. Em 2025, os preços da habitação encontram-se a subir a um ritmo superior à atualização efetuada nos escalões de IMT em 2025. Consequentemente, admitindo o mesmo número de transações e uma distribuição por escalões semelhante ao ano anterior, a receita fiscal de IMT terá uma taxa de crescimento expressiva.

35. Tendo em consideração que em 2025 os escalões de IMT foram atualizados em 2,3% e os preços estão a crescer em torno de 13,8% (em média móvel a 4 trimestres no 2.º trimestre de 2025), a subida da receita fiscal de IMT simulada para 2025 é de 23,1%. O aumento da receita de IMT reflete a subida nos escalões superiores e também a progressividade do imposto.

Tabela 3 – Simulação para 2025 com base na taxa de crescimento do índice de preços da habitação
(número de imóveis, milhões de euros e percentagem)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalão	Previsão 2025		Taxa de variação face a 2024 %
		Número de imóveis	Receita IMT M€	
Alínea a)	1	1 535	-	
	2	3 693	2	-20,2
	3	9 495	20	-5,0
	4	12 936	92	17,1
	5	6 806	140	30,4
	6	1 229	60	34,1
	7	419	62	33,8
	Subtotal	36 113	376	25,0
Alínea b)	1	197	-	
	2	501	5	38,7
	3	34	1	193,4
	4	2	0	120,5
	Subtotal	734	6	60,4
Alínea c)	1	19 497	9	-7,5
	2	5 356	8	-1,8
	3	7 112	22	1,5
	4	8 349	69	17,2
	5	4 594	100	24,3
	6	1 374	67	26,1
	7	601	98	27,2
	Subtotal	46 883	372	20,7
	Total geral	83 730	754	23,1

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira e cálculos da UTAO. | Notas: (i) A presente previsão tem como pressuposto a taxa de variação homóloga da média móvel a 4 trimestres observada em junho de 2025 (13,8%) do índice de preços da habitação, divulgada pelo INE. Com efeito, os valores dos imóveis da base de dados do ano 2024 foram atualizados em 13,8%. (ii) A simulação considera também as regiões autónomas.

4.4 Simulação da receita de IMT para 2026

36. A presente análise aplica as taxas das alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT a um cenário possível de imóveis a transacionar em 2026. Neste cenário considera-se que os imóveis a transacionar em 2026 correspondem à base de microdados de 2024 acrescidos de uma taxa de variação anual do preço dos imóveis para 2025 e para 2026. A presente subsecção pretende projetar para 2026 a perda de receita de IMT que decorre da PA-673C, ou seja, da atualização dos escalões do imposto. Para tal, assume-se como pressuposto que os imóveis sobre os quais incide o IMT em 2026 são os imóveis da base de microdados de 2024 acrescidos de uma taxa de crescimento do preço dos imóveis de 13,8% (2025) e de 14,61% (2026). A presente análise pressupõe que os preços das habitações a transacionar em 2026 correspondem a uma taxa de variação de 14,61%, o que também corresponde à taxa de atualização dos escalões de IMT proposto pela PA-673C. Contudo, também é efetuada uma análise de sensibilidade com diferentes taxas de crescimento dos preços em 2026.

37. A simulação para 2026 indica que a PA-673C implica uma perda de receita de IMT de 71 M€ face às regras da POE/2026. Este resultado implica uma simulação da receita de IMT de 935 M€ implícita na POE/2026 e uma simulação de 865 M€ subjacente à PA-673C (Tabela 4). Estes montantes de receita de IMT refletem aumentos face a 2025 de 24,0% e de 14,6%, respetivamente. Estes impactos consideram os pressupostos assumidos para a base de microdados, a taxa de crescimento dos preços das habitações de 14,61% em 2026, o mesmo número de transações e a mesma estrutura dos anos anteriores.

38. Caso os preços das habitações em 2026 subam 14,61% (ou seja, à mesma taxa de atualização dos escalões da PA-673C), a receita fiscal de IMT irá continuar a subir porque se irão aplicar as mesmas taxas de imposto dos mesmos escalões a preços superiores dos imóveis.¹ Por exemplo, na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º, uma habitação própria e permanente no valor de 300 mil€ em 2025 encontra-se no escalão 4 e é apurado o valor de 10 747€ para IMT. Em 2026, caso o imóvel suba de preço 14,61% e seja transacionado novamente (novo preço 343 830€), então o imóvel mantém-se no escalão 4 e o valor de

¹ Se o cabaz de casas a transacionar em 2026 fosse o mesmo de 2025 e 2024 e caso a taxa de atualização (14,61%) dos escalões de IMT fosse igual à taxa de crescimento dos preços das habitações (14,61%), então a receita de IMT iria subir ao mesmo ritmo (14,61%).

IMT apurado é de 12 317€, ou seja, aumento de 14,61% face a 2025 (ou 13 743€ no escalão 5 da POE/2026).

Tabela 4 – Simulação para 2026 com base numa taxa de crescimento e nos escalões da POE/2026 e da PA-673C

(milhões de euros e número de imóveis)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalão	Escalões POE/2026		Escalões II/2026		Impacto da PA-673C M€
		Número de imóveis	Receita IMT M€	Número de imóveis	Receita IMT M€	
Alínea a)	1	1 392	-	1 535	-	0
	2	1 467	1	3 693	2	1
	3	7 791	18	9 495	23	6
	4	14 704	108	12 936	106	-2
	5	8 666	186	6 806	160	-26
	6	1 546	78	1 229	68	-9
	7	547	82	419	71	-12
	Subtotal	36 113	473	36 113	431	-42
Alínea b)	1	186	-	197	-	0
	2	473	6	501	5	-1
	3	72	3	34	2	-2
	4	3	0	2	0	-0
	Subtotal	734	9	734	7	-2
Alínea c)	1	18 022	9	19 497	10	2
	2	4 535	7	5 366	9	2
	3	6 690	22	7 112	26	4
	4	9 619	81	8 349	79	-3
	5	5 581	125	4 730	120	-5
	6	1 696	85	1 238	71	-14
	7	740	125	601	112	-13
	Subtotal	46 883	453	46 883	426	-27
	Total geral	83 730	935	83 730	865	-71

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira e cálculos da UTAO. | Notas: (i) A presente simulação tem como pressuposto que a taxa de variação dos preços da habitação em 2026 é de 14,61%, após um crescimento de 13,8% em 2025. (ii) A simulação considera também as regiões autónomas.

39. Adicionalmente, procedeu-se a uma análise de sensibilidade para 2026, assumindo taxas de variação dos preços dos imóveis de 5,5% e 10,0%, inferiores à considerada no cenário base. Assim, o impacto da PA-673C, aferido pela diferença de receita de IMT entre a hipótese dos escalões da POE/2026 e a hipótese dos escalões da PA-673C, pode variar entre 65 M€ e 71 M€. A análise de sensibilidade mostra que a receita fiscal é naturalmente superior à medida que crescem os preços da habitação em 2026, tanto com escalões de IMT da POE/2026 como com escalões da PA-673C (Tabela 5).

Tabela 5 – Análise de sensibilidade para diferentes taxas de crescimento dos preços das habitações em 2026

(percentagem e milhões de euros)

Taxa de crescimento dos preços das habitações em 2026	Receita prevista de IMT para 2026		Impacto da PA-673C (3) = (2) - (1)
	POE/2026 (1)	PA-673C (2)	
14,61%	935	865	-71
10,0%	874	806	-68
5,5%	814	750	-65

Fontes: Cálculos da UTAO.

40. Os resultados devem ser interpretados com cautela. As previsões de impacto na receita de IMT podem variar devido a uma diferente composição das habitações transacionadas em 2026 face a 2024 e a uma variação da procura. Por exemplo, o regime de isenção de IMT na primeira compra de habitação própria e permanente até aos 35 anos vigorou 5 meses no ano 2024, enquanto em 2026 este regime irá vigorar durante 12 meses. Com efeito, é esperado que o número de transações em 2026 ao abrigo deste regime tenha um peso mais relevante do que no ano 2024.

Anexo 1: Proposta de Alteração n.º 673C

673C



Proposta de Lei n.º 37/XVII/1.ª
Aprova o Orçamento do Estado para 2026

Proposta de Alteração

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresentam a seguinte proposta de alteração à Proposta de Lei n.º 37/XVII/1.ª – Aprova o Orçamento do Estado para 2026:

“Artigo 68.º

[...]

[...]:

«Artigo 17.º

[...]

1 - [...].

a) [...]:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 119 497	[...]	[...]
De mais de 119 497 e até 163 459	[...]	[...]
De mais de 163 459 e até 222 874	[...]	[...]
De mais de 222 874 e até 371 413	[...]	[...]
De mais de 371 413 e até 742 718	[...]	[...]
De mais de 742 718 e até 1 293 165	[...]	
Superior a 1 293 165	[...]	

673C



b) [...]:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 371 413	[...]	[...]
De mais de 371 413 e até 742 718	[...]	[...]
De mais de 742 718 e até 1 293 165	[...]	
Superior a 1 293 165	[...]	

c) [...]:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 119 497	[...]	[...]
De mais de 119 497 e até 163 459	[...]	[...]
De mais de 163 459 e até 222 874	[...]	[...]
De mais de 222 874 e até 371 413	[...]	[...]
De mais de 371 413 e até 712 322	[...]	[...]
De mais de 712 322 e até 1 293 165	[...]	
Superior a 1 293 165	[...]	

d) [...];

e) [...].

2 - [...]

3 - [...].

4 - [...].

673C



- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - [...].»”

Nota Justificativa

Atualização dos escalões de IMT à inflação dos preços da Habitação

Num momento em que o país vive uma crise de acesso à habitação, é essencial que o Estado faça o seu esforço para evitar beneficiar da inflação dos preços da habitação e, para isso, os limites dos escalões de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) devem ser atualizados, pelo menos, num valor próximo da evolução dos preços da habitação e não apenas os 2% propostos nesta proposta de Orçamento do Estado para 2026.

Neste sentido, a Iniciativa Liberal propõe que seja feita uma atualização de 14.61% dos limites dos escalões de IMT, considerando a evolução dos preços da habitação nos dois primeiros trimestres de 2025 e a estimativa para a evolução dos preços para os últimos 2 trimestres do ano. Para obter esta estimativa, foi considerada a média da evolução face aos trimestres anteriores dos últimos 2 trimestres dos últimos 5 anos.

Esta proposta é particularmente relevante considerando que apenas estamos a atualizar condignamente os escalões de IMT à inflação estimada para a habitação em 2025, conferindo justiça social a esta atualização, que deveria ser requisito para que o Estado não fique a ganhar com os impactos negativos desta crise de acesso à habitação que afeta duramente os portugueses.

Palácio de São Bento, 5 de novembro de 2025

Os Deputados da Iniciativa Liberal,

Angélique Da Teresa

Assembleia da República - Palácio de S. Bento, 1249-068, Lisboa
Telefone: 213 917 475 - Email: gabinete@li.parlamento.pt

673C



Carlos Guimarães Pinto

Joana Cordeiro

Jorge Miguel Teixeira

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Miguel Rangel

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha

Anexo 2: Escalões do IMT no continente e das regiões autónomas

Tabela 6 – Escalões em vigor no final de 2024 nas alíneas a), b) e c) do art.º 17.º do Código do IMT
(em euros e em percentagem)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalão	Taxa marginal	Taxa média	Continente		Regiões autónomas	
				Limite inferior	Limite superior	Limite inferior	Limite superior
Alínea a)	1	0,00%	0,0000%	-	101 917	-	127 396
	2	2,00%	0,5379%	101 917	139 412	127 396	174 265
	3	5,00%	1,7274%	139 412	190 086	174 265	237 608
	4	7,00%	3,8361%	190 086	316 772	237 608	395 965
	5	8,00%		316 772	633 453	395 965	791 816
	6	6,00%	6,0000%	633 453	1 102 920	791 816	1 378 650
	7	7,50%	7,5000%	1 102 920	-	1 378 650	-
Alínea b)	1	0,00%	0,0000%	-	316 772	-	395 965
	2	8,00%		316 772	633 453	395 965	791 816
	3	6,00%	6,0000%	633 453	1 102 920	791 816	1 378 650
	4	7,50%	7,5000%	1 102 920	-	1 378 650	-
Alínea c)	1	1,00%	1,0000%	-	101 917	-	127 396
	2	2,00%	1,2689%	101 917	139 412	127 396	174 265
	3	5,00%	2,2636%	139 412	190 086	174 265	237 608
	4	7,00%	4,1578%	190 086	316 772	237 608	395 965
	5	8,00%		316 772	607 528	395 965	759 410
	6	6,00%	6,0000%	607 528	1 102 920	759 410	1 378 650
	7	7,50%	7,5000%	1 102 920	-	1 378 650	-

Fontes: Código do IMT e cálculos da UTAO. | Nota: (i) As taxas e os escalões refletem a alteração do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, com efeitos a 1 de agosto de 2024, que isentou de IMT e de Imposto do Selo a primeira compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

Tabela 7 – Escalões em vigor em 2025 nas alíneas a), b) e c) do art.º 17.º do Código do IMT
(em euros e em percentagem)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalão	Taxa marginal	Taxa média	Continente		Regiões autónomas	
				Limite inferior	Limite superior	Limite inferior	Limite superior
Alínea a)	1	0,00%	0,0000%	-	104 261	-	130 326
	2	2,00%	0,5379%	104 261	142 618	130 326	178 273
	3	5,00%	1,7274%	142 618	194 458	178 273	243 073
	4	7,00%	3,8361%	194 458	324 058	243 073	405 073
	5	8,00%		324 058	648 022	405 073	810 028
	6	6,00%	6,0000%	648 022	1 128 287	810 028	1 410 359
	7	7,50%	7,5000%	1 128 287	-	1 410 359	-
Alínea b)	1	0,00%	0,0000%	-	324 058	-	405 073
	2	8,00%		324 058	648 022	405 073	810 028
	3	6,00%	6,0000%	648 022	1 128 287	810 028	1 410 359
	4	7,50%	7,5000%	1 128 287	-	1 410 359	-
Alínea c)	1	1,00%	1,0000%	-	104 261	-	130 326
	2	2,00%	1,2689%	104 261	142 618	130 326	178 273
	3	5,00%	2,2636%	142 618	194 458	178 273	243 073
	4	7,00%	4,1578%	194 458	324 058	243 073	405 073
	5	8,00%		324 058	621 501	405 073	776 876
	6	6,00%	6,0000%	621 501	1 128 287	776 876	1 410 359
	7	7,50%	7,5000%	1 128 287	-	1 410 359	-

Fontes: Código do IMT e cálculos da UTAO. | Nota: (i) As taxas e os escalões refletem a alteração do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, com efeitos a 1 de agosto de 2024, que isentou de IMT e de Imposto do Selo a primeira compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

Tabela 8 – Escalões propostos para 2026 para as alíneas a), b) e c) do art.º 17.º do Código do IMT
(em euros e em percentagem)

N.º 1 do art.º 17.º	Escalão	Taxa marginal	Taxa média	Continente				Regiões autónomas			
				POE/2026 atualização em 2,0%		PA-673C atualização em 14,61%		POE/2026 atualização em 2,0%		PA-673C atualização em 14,61%	
				Limite inferior	Limite superior	Limite inferior	Limite superior	Limite inferior	Limite superior	Limite inferior	Limite superior
Alínea a)	1	0,00%	0,0000%	-	106 346	-	119 497	-	132 933	-	149 371
	2	2,00%	0,5379%	106 346	145 470	119 497	163 459	132 933	181 838	149 371	204 324
	3	5,00%	1,7274%	145 470	198 347	163 459	222 874	181 838	247 934	204 324	278 593
	4	7,00%	3,8361%	198 347	330 539	222 874	371 413	247 934	413 174	278 593	464 266
	5	8,00%		330 539	660 982	371 413	742 718	413 174	826 228	464 266	928 398
	6	6,00%	6,0000%	660 982	1 150 853	742 718	1 293 165	826 228	1 438 566	928 398	1 616 456
	7	7,50%	7,5000%	1 150 853		1 293 165	-	1 438 566	-	1 616 456	-
Alínea b)	1	0,00%	0,0000%	-	330 539	-	371 413	-	413 174	-	464 266
	2	8,00%		330 539	660 982	371 413	742 718	413 174	826 228	464 266	928 398
	3	6,00%	6,0000%	660 982	1 150 853	742 718	1 293 165	826 228	1 438 566	928 398	1 616 456
	4	7,50%	7,5000%	1 150 853		1 293 165	-	1 438 566	-	1 616 456	-
Alínea c)	1	1,00%	1,0000%	-	106 346	-	119 497	-	132 933	-	149 371
	2	2,00%	1,2689%	106 346	145 470	119 497	163 459	132 933	181 838	149 371	204 324
	3	5,00%	2,2636%	145 470	198 347	163 459	222 874	181 838	247 934	204 324	278 593
	4	7,00%	4,1578%	198 347	330 539	222 874	371 413	247 934	413 174	278 593	464 266
	5	8,00%		330 539	633 931	371 413	742 722	413 174	792 414	464 266	928 403
	6	6,00%	6,0000%	633 931	1 150 853	742 722	1 293 165	792 414	1 438 566	928 403	1 616 456
	7	7,50%	7,5000%	1 150 853		1 293 165	-	1 438 566	-	1 616 456	-

Fontes: Código do IMT e cálculos da UTAO. | Nota: (i) As taxas e os escalões refletem a alteração do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, com efeitos a 1 de agosto de 2024, que isentou de IMT e de Imposto do Selo a primeira compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.



UTAO | UNIDADE TÉCNICA DE APOIO ORÇAMENTAL

AV. DOM CARLOS I, N.º 128 A 132 | 1200-651 LISBOA, PORTUGAL

https://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/UTAO_UnidadeTecnicaApoioOrçamental.aspx