
Comprar como Particular vs através de Empresa

Compradores que ponderam estruturas societárias para
imóveis em Portugal

TL;DR

- A aquisição em nome próprio é a melhor opção para cerca de 95% dos compradores estrangeiros. O sistema fiscal português está construído em torno da pessoa singular; quase todos os benefícios desaparecem no momento em que envolve o imóvel numa Lda.
- Uma empresa começa a justificar-se quando o VPT agregado ultrapassa cerca de 2 milhões de euros, ou quando está a operar um verdadeiro negócio (hotelaria, promoção imobiliária, AL multi-unidade).
- Jurisdições da lista negra (BVI, Caimão, Gibraltar, Jersey, Guernsey, EAU, etc.) desencadeiam 10% de IMT na aquisição e 7,5% de IMI todos os anos sobre o VPT total. Não vá por aí.

Indicador-chave para 2026: Numa moradia de 750 000 € detida durante dez anos e vendida por 1,1 milhões de euros, o custo total de propriedade (imposto na aquisição + manutenção + imposto na saída) ronda os **124 500 € em nome próprio vs 288 000 € através de uma Lda**. É esta diferença que justifica este guia.

Introdução: Uma Pergunta Cujas Respostas Deveriam Ser "Não" para a Maioria

Se passou algum tempo em fóruns de expatriados ou assistiu a uma apresentação de relocação em Lisboa ou Cascais, é provável que alguém lhe tenha sugerido "comprar através de uma empresa". Soa sofisticado. Para a esmagadora maioria dos compradores em Portugal em 2026, é também a resposta errada.

Este guia assenta numa premissa única: **a maioria dos compradores estrangeiros deve deter imóveis portugueses em nome próprio, como pessoas singulares**. É essa a regra-base para a qual o código fiscal está desenhado, e entrega o melhor resultado líquido de impostos sobre uma habitação própria permanente, uma segunda residência ou mesmo um modesto portefólio de arrendamento de uma ou duas unidades.

Uma minoria de compradores beneficia genuinamente de uma estrutura societária: promotores, operadores de hotelaria, parcerias multi-investidor, famílias a construir núcleos geracionais e investidores com portefólios acima de cerca de 2 milhões de euros de base tributável agregada. Para esses, a via societária é uma escolha operacional legítima para reciclagem de capital, governance, sucessão e responsabilidade limitada.

O truque é saber de que lado dessa linha está. Este guia percorre a arquitetura fiscal portuguesa de 2026 para ambas as opções, o regime do Madeira IBC, o tratamento punitivo das jurisdições da lista negra ao abrigo da Portaria 150/2004 (alterada pela Portaria 292/2025/1), o AIMI, e a economia prática num horizonte de dez anos. O âmbito é apenas estruturas de aquisição e detenção — não escolhas de residência, IFICI/NHR 2.0 ou vistos. Combine sempre a análise aqui apresentada com aconselhamento personalizado de um advogado e contabilista habilitados em Portugal.

A Regra-Base: Aquisição em Nome Próprio

Para compradores que adquirem um único imóvel, uma habitação principal ou de férias, ou um pequeno portefólio de arrendamento (digamos, uma a três unidades), a aquisição em nome próprio é quase sempre a resposta certa. Eis porquê.

Custo de Constituição e Atrito

Não há nada a constituir. Assina a escritura, paga IMT e imposto do selo, e o imóvel fica registado no seu NIF. Sem contas anuais, sem ficheiros SAF-T, sem declaração de IRC, sem reentregas de RCBE. O custo de compliance evitado face a uma Lda é de 2 000 € a 7 000 € por ano, mais prazos numa língua que pode não dominar.

Isenção de IMT em Habitação Própria Permanente

As pessoas singulares que adquirem habitação própria permanente beneficiam de uma escala progressiva de IMT que isenta a primeira tranche (106 346 € em 2026) e depois sobe até uma taxa marginal de topo de 7,5% sobre a parte do preço acima de 1 150 853 €. Compradores com menos de 35 anos que adquirem a primeira habitação beneficiam de isenção total de IMT e imposto do selo até 330 539 €, e de isenção parcial entre 330 539 € e 660 982 € (apenas o excedente é tributado à taxa marginal de 8%). Nenhum destes benefícios está disponível para uma empresa. Uma Lda portuguesa que adquira o mesmo imóvel paga IMT pela escala completa de segunda habitação sobre todo o valor, sem tranches de isenção.

A Taxa Fixa de 7,5% para Não Residentes em 2026 — Leia as Letras Pequenas

A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — o pacote fiscal da habitação promulgado a 12 de maio de 2026 — introduz um **IMT à taxa fixa de 7,5%** nas aquisições residenciais por **pessoas singulares não residentes**, substituindo a escala progressiva a que estariam sujeitas numa segunda habitação. Existem cinco exceções: (i) o comprador já é residente fiscal em Portugal; (ii) o comprador torna-se residente fiscal em Portugal no prazo de 2 anos (com reembolso de IMT); (iii) o comprador é emigrante português; (iv) o imóvel é arrendado em renda moderada ($\leq 2\,300$ €/mês) no prazo de 6 meses e mantido sob esse contrato durante pelo menos 36 dos primeiros 60 meses; (v) comprador em serviço oficial do Estado português no estrangeiro.

Importante operacionalmente: a regra aplica-se a **pessoas singulares não residentes**. Uma Lda portuguesa é uma entidade fiscalmente residente em Portugal e é tributada pela escala normal de IMT de segunda habitação (cuja marginal de topo é 7,5% acima de 1 150 853 €), não pela nova taxa fixa. Uma **empresa estrangeira não residente** que detenha imóvel residencial português é tributada pela escala normal não-HPP, salvo se for controlada a partir de uma jurisdição da lista negra, caso em que se aplica o IMT agravado de 10% (ver adiante). Note também que, em meados de maio de 2026, o *decreto-lei autorizado* que implementa a mecânica operacional já tinha sido promulgado mas a publicação em DR ainda estava pendente; até essa publicação, a taxa fixa de 7,5% está aprovada mas não ainda operacional. Confirme à data da escritura.

Reinvestimento das Mais-Valias

As pessoas singulares residentes que vendem a sua habitação própria permanente e reinvestem o produto noutra habitação própria na UE/EEE dentro do prazo legal podem diferir ou eliminar a Mais-Valia. A Lei 9-A/2026 alarga o mesmo regime de reinvestimento à aquisição de imóvel residencial destinado a arrendamento em renda moderada. Este benefício não está disponível para empresas — uma Lda que venda imóveis paga IRC sobre o ganho total sem qualquer abrigo.

Inclusão a 50%

As pessoas singulares que vendam imóveis portugueses que não sejam a sua habitação principal incluem apenas 50% da Mais-Valia líquida na base tributável, sendo depois sujeitos a IRS progressivo. Sobre um ganho nominal de 200 000 €, apenas 100 000 € entram na base. Combinado com a correção monetária (coeficiente de desvalorização da moeda) para imóveis detidos há mais de dois anos, a taxa efetiva fica frequentemente bastante abaixo da taxa marginal nominal de IRS.

Desde a reforma de 2023 — na sequência da linha jurisprudencial *Hollmann* do TJUE — **as pessoas singulares não residentes são tributadas em base equivalente à dos residentes**: inclusão a 50% a taxas progressivas, com o rendimento mundial considerado apenas para efeitos de determinação da taxa. A antiga taxa fixa de 28% sobre 100% do ganho deixou de existir em 1 de janeiro de 2023. Quem ainda cite "os não residentes pagam 28% fixo de Mais-Valias" em 2026 não atualizou as notas fiscais. As *empresas* não residentes não beneficiam nem da inclusão a 50% nem da correção monetária.

Sem AIMI Abaixo de 600 000 €

O Adicional ao IMI (AIMI) é uma sobretaxa do tipo imposto sobre o património aplicada ao VPT residencial agregado. As pessoas singulares têm uma dedução de 600 000 € (1,2 milhões de euros conjuntamente para casais casados); acima do limiar, 0,7% sobre a tranche seguinte, depois 1,0% acima de 2M € e 1,5% acima de 4M € (conjunto). Para um comprador estrangeiro típico que detenha um imóvel português com VPT inferior a 600 000 €, o AIMI simplesmente não é um custo. Para uma empresa, essa dedução não existe.

A Conclusão sobre a Aquisição em Nome Próprio

Para um imóvel detido por uma ou duas pessoas singulares, a aquisição em nome próprio é mais barata de constituir, mais barata de gerir, elegível para benefícios indisponíveis para empresas, e mais fácil de desfazer. A menos que tenha uma razão clara, específica e aconselhada para utilizar uma estrutura societária, não o faça.

Quando uma Empresa Faz Realmente Sentido

Uma estrutura societária começa a justificar-se quando uma ou mais das condições seguintes são verdadeiras. Quantas mais marcar, mais forte o argumento.

- **Portefólio grande.** Quando o VPT agregado em vários imóveis residenciais portugueses excede cerca de 2 milhões de euros, o cálculo de AIMI muda. Acima desse nível, uma empresa pode ser

mais barata só pelo AIMI, embora o cálculo seja sensível à ocupação e a outros custos.

- **Atividade operacional.** Promoção, construção, flipping, hotelaria ou AL em escala são negócios operacionais. Geram recuperação de IVA, despesas operacionais dedutíveis, estruturas de pessoal e exposição a responsabilidade que se enquadram naturalmente numa empresa.
- **Vários co-investidores não relacionados.** Amigos, sócios ou um pequeno conjunto de investidores são governados muito melhor por um acordo parassocial e transmissões de quotas do que por compropriedade.
- **Sucessão multi-jurisdição com vários herdeiros.** Transmitir quotas de uma empresa é mecanicamente mais simples do que partilhar imóvel entre herdeiros em vários países com diferentes regras de herança forçada.
- **Detenção de longo prazo com reinvestimento do cash flow.** Os lucros retidos dentro da entidade beneficiam de diferimento até à distribuição — uma opção que uma pessoa singular em escalão alto de IRS não tem.
- **Exposição a responsabilidade.** Operadores de hotelaria e AL enfrentam responsabilidade perante hóspedes que torna o véu societário significativo. Um detentor passivo de um apartamento, em geral, não precisa.

Se nenhuma se aplicar, a empresa é uma solução à procura de um problema.

A Lda Portuguesa (Sociedade por Quotas)

A Lda é o cavalo de batalha: uma sociedade de responsabilidade limitada com capital social mínimo de 1 € (os advogados recomendam habitualmente 1 000–5 000 €), um ou mais sócios e um gerente. Cerca de 90% das sociedades portuguesas de detenção de imóveis são Lda.

Custos de Constituição e Recorrentes

A constituição custa 500–1 500 € via "Empresa na Hora" (mesmo dia, pacto-tipo) ou 2 500–4 000 € via advogado com pacto à medida e contratação inicial do contabilista. O custo anual situa-se entre 1 500 e 5 000 € em honorários de contabilista certificado (TOC), com submissões mensais obrigatórias de SAF-T (PT). Auditoria estatutária apenas acima de certos limiares de dimensão.

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) em 2026

O IRC padrão do continente é 19% em 2026. As PME pagam 15% sobre os primeiros 50 000 € de lucro tributável e 19% acima. Taxas regionais da Madeira e dos Açores: 13,3%. Acima destes assentam a **derrama municipal** (até 1,5% — Lisboa e a maioria dos municípios algarvios estão no limite ou perto) e a **derrama estadual** (progressiva sobre lucros acima de 1,5M €).

Taxa efetiva combinada para uma Lda típica de detenção de imóveis que aufera rendas: **20,5–22,5%** para PME com lucro modesto; **22,5–31,5%** com lucro mais elevado, quando a derrama estadual entra em vigor.

Tratamento Fiscal das Rendas

As rendas auferidas por uma Lda são rendimento empresarial ordinário sujeito a IRC. Despesas operacionais, depreciação (tipicamente 2% ao ano sobre a componente edifício, excluindo o terreno), juros, reparações, AIMI, IMI e custos de gestão são todos dedutíveis — uma das poucas vantagens mecânicas face à aquisição em nome próprio. Note que a nova taxa de IRS de 10% sobre arrendamento de longa duração em renda moderada introduzida pela Lei 9-A/2026 é uma taxa **pessoal**; uma Lda que faça o mesmo arrendamento continua na escala plena de IRC.

Mais-Valias dentro da Lda

Quando a Lda vende imóvel, o ganho é incluído no lucro tributável ordinário e tributado a IRC mais derramas. Crucialmente, **não há correção monetária dentro da base societária** (as empresas não podem aplicar o coeficiente de desvalorização da moeda que as pessoas singulares utilizam) e não há regra de inclusão a 50%. O ganho nominal pleno é tributável. Esta é uma das desvantagens mais subestimadas da aquisição societária: detenções de longo prazo com exposição significativa à inflação são tributadas pior dentro de uma empresa do que em mãos pessoais.

Distribuições a Sócios

Pago o IRC, distribuir lucros a um sócio pessoa singular desencadeia uma retenção na fonte de 28% sobre o dividendo (ou juro, se estruturado como reembolso de suprimentos). A "segunda camada" da clássica dupla tributação societária. Sobre 100 € de lucro societário: IRC + derramas ~22,5% → 77,50 €; retenção de 28% → 21,70 €; líquido para o sócio ~55,80 €, **taxa efetiva combinada ~44%**. O mesmo ganho recebido pessoalmente com a regra de inclusão a 50% fica frequentemente muito abaixo.

Venda das Quotas em Vez do Imóvel

Vender as quotas da Lda em vez do imóvel subjacente é uma ideia recorrente de otimização. À luz da jurisprudência da UE, os ganhos sobre quotas de uma sociedade portuguesa vendidas por um não residente são, em geral, isentos em Portugal — *exceto* quando a sociedade é uma "sociedade predominantemente imobiliária" (mais de 50% do ativo é imóvel português). Nesse caso, o ganho é tributável em Portugal a 28%. A janela de isenção é mais estreita do que os vendedores sugerem.

A SA Portuguesa (Sociedade Anónima)

A SA é a irmã maior: capital social mínimo de 50 000 €, pelo menos cinco acionistas (ou um na versão unipessoal), um conselho de administração e um revisor oficial de contas. É o veículo natural quando o capital ultrapassa os níveis confortáveis para uma Lda, quando vários investidores não relacionados querem a flexibilidade das ações nominativas, ou quando se prevê um futuro aumento de capital, IPO ou venda significativa de capital próprio.

Para efeitos de IRC, AIMI e IMI, a SA é tratada de forma idêntica à Lda. Não há arbitragem fiscal — a escolha é de governança e capital, não fiscal. Para a maior parte das detenções imobiliárias familiares ou unipessoais, uma SA é exagero.

Madeira IBC (CINM) em 2026

O Centro Internacional de Negócios da Madeira (CINM, "Madeira IBC") é uma zona fiscal especial aprovada pela Comissão Europeia como Regime de Auxílio de Estado legal, suportada pelo estatuto de Região Ultraperiférica da UE da Madeira. Benefício principal: IRC reduzido de 5% sobre certos rendimentos qualificantes até tetos fixos, mais isenções ou reduções sobre dividendos e outros fluxos para sócios não residentes.

Janela de licenciamento: o regime foi prorrogado para entidades recém-licenciadas até **31 de dezembro de 2026**, com benefícios a vigorar até **2033**, desde que os requisitos de substância, emprego e atividade qualificante continuem a ser cumpridos. As regras de substância (postos de trabalho mínimos, investimento mínimo) são reais e auditadas. Se considera seriamente a via IBC, tem até final de 2026 para obter licença.

Porque normalmente não é a resposta para imobiliário: o regime foi desenhado para serviços internacionais, detenção de PI, transporte marítimo e certas atividades industriais. A simples detenção passiva de imobiliário do continente português **não é atividade qualificante**. A promoção imobiliária dentro da Madeira pode qualificar em circunstâncias restritas. Deter participações numa SGPS que detém imobiliário do continente desencadeia as mesmas regras anti-abuso de transparência. Para o comprador típico de um apartamento em Lisboa, uma moradia no Algarve ou uma townhouse em Cascais, o Madeira IBC não é abrigo viável — apesar de ser agressivamente vendido por alguns assessores.

Sociedades Holding Estrangeiras

Os compradores por vezes perguntam se devem deter o imóvel português através de uma sociedade estrangeira. A resposta honesta em 2026: raramente, e nunca através de uma jurisdição da lista negra.

Holdings Sensatas na UE

Uma SL espanhola, SARL luxemburguesa, BV holandesa ou Ltd britânica que detenha imóvel português é tributada por Portugal sobre rendimentos de fonte portuguesa a taxas semelhantes às de uma Lda, com benefícios convencionais e de diretivas UE sobre fluxos para o exterior. A estrutura pode fazer sentido quando a holding estrangeira já existe, quando se anteveem herdeiros transfronteiriços, ou quando o regime sucessório estrangeiro é materialmente melhor do que o português.

Para efeitos de AIMI e IMI, a empresa estrangeira é tratada como contribuinte português sobre o imóvel. Para Mais-Valias em vendas de participações, as regras de transparência tratam cada vez mais as holdings estrangeiras predominantemente imobiliárias como transparentes, pelo que a venda de participações por um não residente pode ainda desencadear imposto português sobre o ganho subjacente. O conjunto de regras de 2026 fecha em grande medida a histórica falha da venda de participações. As holdings UE estrangeiras funcionam quando há uma razão não-fiscal.

Jurisdições da Lista Negra: Evitar

Portugal mantém uma lista negra formal ao abrigo da Portaria 150/2004, atualizada mais recentemente pela Portaria 292/2025/1 (em vigor desde 1 de janeiro de 2026). A lista de 2026 continua a incluir BVI, Caimão, Gibraltar, Jersey, Guernsey, Ilha de Man (para certos regimes), EAU, Bermudas, Anguilla, Bahamas, Belize, Panamá, e uma longa lista de outras. **Hong Kong, Liechtenstein e Uruguai foram removidos com efeitos a 1 de janeiro de 2026** — mas, se a sua estrutura é anterior a essa alteração, audite a cadeia mesmo assim.

Se um imóvel português for detido — direta ou indiretamente — por uma entidade controlada a partir de uma jurisdição da lista negra:

- **IMT à taxa agravada de 10%** sobre o preço total de compra.
- **IMI à taxa agravada fixa de 7,5%** do VPT todos os anos (vs os 0,3–0,45% padrão).
- **Retenção na fonte de 28–35%** sobre rendas, dividendos, juros e outros fluxos de fonte portuguesa.
- O **AIMI** ainda se aplica por cima à taxa offshore societária de **7,5% fixa**, sem dedução.

Uma moradia de 1 milhão de euros detida por uma sociedade BVI custa 100 000 € em IMT (vs ~67 000 € em nome próprio) e 75 000 €/ano em IMI (vs ~4 000 €). O regime da lista negra não é um obstáculo marginal — é confiscatório por desenho. Quem lhe vender uma estrutura BVI, Caimão, Gibraltar, Jersey, Guernsey ou EAU para imobiliário residencial português está mal informado ou a contar com a sua ignorância.

AIMI para Empresas

O AIMI é o diferencial recorrente de custo mais material entre aquisição em nome próprio e societária em 2026.

Detentor	Dedução	Taxa
Pessoa singular (individual)	600 000 € de VPT isentos	0,7% sobre 600k–1M €, 1,0% sobre 1M–2M €, 1,5% acima de 2M €
Pessoa singular (conjunto, casados)	1 200 000 € isentos	0,7% sobre 1,2M–2M €, 1,0% sobre 2M–4M €, 1,5% acima de 4M €
Sociedade portuguesa	Nenhuma	0,4% sobre o primeiro 1M €, 1,0% acima
Entidade da lista negra	Nenhuma	7,5% fixa

Quando uma sociedade detém imóvel residencial utilizado como **habitação pessoal de um sócio/administrador**, aplica-se uma camada adicional de 1,5% sobre esse imóvel — uma regra anti-abuso destinada a desencorajar estruturas do tipo "envolva a sua moradia numa Lda".

Exemplos práticos:

- VPT 500 000 € detido em nome próprio: zero de AIMI. Mesma moradia numa Lda utilizada pelo sócio: 2 000 € de base + camada de sobretaxa de 1,5%.
- Portefólio VPT 3 000 000 € detido em nome próprio (individual): ~24 500 €/ano (tranches 0,7% / 1,0% / 1,5% acima de 600k €).
- Mesmo portefólio numa Lda (sem ocupação por sócio): 4 000 € + 20 000 € = 24 000 €/ano.

Aos 3M € as duas estruturas convergem aproximadamente; a empresa só ganha vantagem acima disso, e apenas se evitada a ocupação por sócio. A vantagem significativa de AIMI societário só começa na faixa dos 4M €+ para um único detentor.

Mais-Valias: Pessoa Singular vs Empresa

É aqui que a escolha de estrutura tem o maior impacto monetário numa detenção de longo prazo. Considere uma moradia de 750 000 € vendida dez anos depois por 1,1 milhões de euros — um ganho nominal de 350 000 €.

Item	Pessoa Singular Residente	Pessoa Singular Não Residente	Lda Portuguesa
Correção monetária	Sim (após 2 anos)	Sim	Não
Taxa de inclusão	50%	50% (desde 2023)	100%
Taxa nominal	IRS progressivo (até ~48%)	IRS progressivo, base de rendimento mundial	IRC ~20,5–22,5% (PME)
Reinvestimento	Sim (HPP + renda moderada 2026)	Sim (condições)	Não

Após correção monetária e inclusão a 50%, uma pessoa singular residente sobre um ganho nominal de 350 000 € acaba com 130 000–150 000 € de base tributável à marginal de IRS. Uma pessoa singular não residente é tributada na mesma base desde 1 de janeiro de 2023.

Uma Lda inclui os 350 000 € completos (sem correção, sem inclusão parcial) em IRC, pagando cerca de 22,5% → 78 750 € de imposto societário. Para fazer chegar o dinheiro ao sócio, distribui como dividendo: $271\,250\text{ €} \times 28\% = 75\,950\text{ €}$ de retenção. **Combinado: 154 700 €, ou 44,2% do ganho bruto** — vs 18–25% em mãos de pessoa singular residente. A aquisição societária é materialmente pior para detenções passivas de longo prazo, especialmente em períodos inflacionistas.

Privacidade: A Empresa Não É um Veículo de Privacidade

Uma razão comum (e incorreta) para usar uma empresa é a privacidade. Em Portugal, em 2026, isso é essencialmente falso.

Todas as sociedades portuguesas estão publicamente registadas na Conservatória do Registo Comercial — sócios, administradores e pacto social são todos visíveis. Por cima, o Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE) obriga todas as entidades portuguesas (e todas as entidades estrangeiras que detenham imobiliário português) a declarar os beneficiários efetivos finais. Submissão inicial em 30 dias; reconfirmação anual até 31 de dezembro. Após as reformas da UE de 2024 na sequência do acórdão C-37/20 do TJUE, o acesso público ao RCBE está restrito a quem demonstre "interesse legítimo" — mas autoridades fiscais, bancos, notários, advogados e autoridades estrangeiras (via troca automática) têm todos acesso pleno.

Uma empresa oferece **privacidade operacional** (o seu nome não aparece no registo predial — aparece o da empresa), mas **não privacidade legal**. Se o seu objetivo é o anonimato, uma estrutura portuguesa não o entrega.

Planeamento Sucessório através de uma Empresa

Portugal não tem imposto sucessório nem doação entre cônjuges, ascendentes (pais) e descendentes (filhos); transmissões a outras partes incorrem em 10% de imposto do selo. O imóvel detido em nome próprio que passa a filhos está, por isso, livre de imposto do selo no óbito — para patrimónios de imóvel único com um ou dois herdeiros, a aquisição em nome próprio é mais limpa.

Onde a empresa brilha é em patrimónios **multi-imóvel, multi-jurisdição, multi-herdeiro**. Imagine uma família com uma moradia principal em Cascais, um apartamento de férias em Lagos, dois apartamentos de arrendamento no Porto, e três filhos espalhados pela Califórnia, Suíça e Portugal. Realizar partilhas de quatro imóveis em três jurisdições, dividir cada um em três frações indivisas, e depois geri-los coletivamente durante anos é um pesadelo logístico. Colocar os quatro numa Lda e deixar quotas em proporções definidas resolve todo o património como uma única transmissão de participações. O planeamento fiscal transfronteiriço continua essencial — os herdeiros estrangeiros podem ser tributados sobre as participações no país onde residem — mas a mecânica *portuguesa* fica dramaticamente mais simples.

Comparação Prática: Moradia de 750 000 € ao Longo de Dez Anos

Pressupostos: 750 000 € de preço de compra; VPT aproximadamente 600 000 €; detida dez anos; vendida por 1 100 000 €; comprador pessoa singular residente na coluna pessoal; município médio do continente com 1,5% de derrama. Valores arredondados.

Custos de Aquisição

Custo	Pessoa Singular (não habitação própria)	Lda
IMT	~41 000 € (topo da escala progressiva)	~48 750 € (escala não-HPP)
Imposto do selo	6 000 €	6 000 €
Notário, registo, jurídico	3 500 €	6 500 € (incl. constituição da empresa)
Total de aquisição	~50 500 €	~61 250 €

Pessoa singular não residente a adquirir ao abrigo da taxa fixa de 7,5% (Lei 9-A/2026, uma vez operacional): IMT ~56 250 € — superior à escala progressiva da pessoa singular residente neste patamar de preço, mas ainda bastante abaixo da taxa agravada de 10% BVI/Caimão de 75 000 €.

Custos Anuais de Manutenção (regime estável)

Custo	Pessoa Singular	Lda
IMI (~0,35% do VPT)	2 100 €	2 100 €
AIMI (assumindo detentor único)	0 € (abaixo da dedução de 600k €)	2 400 € (0,4% sobre VPT total) mais sobretaxa de 1,5% se sócio ocupa
Contabilista / SAF-T	0 €	2 500 €
RCBE / declarações societárias	0 €	200 €
Diferencial anual de manutenção	~2 100 €	~7 200 €
Total de manutenção a 10 anos	~21 000 €	~72 000 €

Imposto na Venda (ganho de 350 000 € nominais)

Item	Pessoa Singular Residente	Lda
Base tributável após correção e inclusão	~140 000 €	350 000 €
Taxa de imposto	IRS progressivo (média ~38% nesta faixa)	~22,5% IRC + derramas
Imposto na venda	~53 000 €	78 750 €
Retenção para extração de cash	n/a	75 950 € (28% sobre o líquido)
Imposto total na saída	~53 000 €	~154 700 €

Comparação Global a Dez Anos

	Pessoa Singular	Lda
Aquisição	50 500 €	61 250 €
10 anos de manutenção	21 000 €	72 000 €
Imposto à saída	53 000 €	154 700 €
Custo total de propriedade a 10 anos	~124 500 €	~288 000 €

A Lda custa ao comprador aproximadamente 163 000 € a mais ao longo do ciclo de dez anos neste cenário de imóvel único. O diferencial reduz-se à medida que o portefólio cresce — a 3–4 milhões de euros de VPT agregado com reinvestimento do cash flow, o veículo societário começa a ultrapassar — mas, para uma única moradia, as contas são brutalmente claras.

Quando Reestruturar (Já Detém em Nome Próprio)

"Já detenho a minha moradia em nome próprio. Devo agora passá-la para uma Lda?" Em quase todos os casos, não. Transferir imóvel de pessoa singular para sociedade é um facto tributável: a empresa paga IMT (sem isenção), o imposto do selo aplica-se de novo e o transmitente realiza uma Mais-Valia ao valor de mercado (alienação presumida) sob a escala progressiva com inclusão a 50%.

Para uma moradia de 750 000 € transferida da pessoa singular para uma Lda recém-constituída, o custo de ida e volta atinge facilmente 70 000 € a 110 000 € de imposto imediato — para obter uma estrutura que, como o exemplo prático demonstra, é pior para um imóvel único de qualquer modo.

Exceções realistas: (a) combinação genuína de negócios (uma operação hoteleira a profissionalizar-se); (b) entrada para uma SGPS ou holding em preparação para investimento institucional; (c)

divórcio ou sucessão já dividiram a propriedade e a consolidação tem valor.

Planeie a estrutura antes de comprar. Reestruturar depois é quase sempre um exercício de perda fiscal.

Casos Especiais

Hotéis, aparthotéis e grandes portefólios de AL. A hotelaria em escala é negócio, não imobiliário passivo. Recuperação de IVA, dedutibilidade de despesas, estruturas de pessoal e licenciamento beneficiam todos de um veículo societário. Abaixo de cinco unidades de AL, uma pessoa singular competente ainda pode operar sob o regime simplificado; acima de dez unidades, a balança pende fortemente para a incorporação.

Núcleos familiares através de gerações. Onde vários ramos de uma família partilharão um imóvel durante décadas, uma Lda (ou, para famílias francesas, uma Lda com pacto a espelhar a mecânica de uma SCI) proporciona a governance e os mecanismos de saída que a compropriedade não consegue. O pacto codifica direitos de uso, chamadas de capital e preços de saída.

Estruturas de single-family office. Para famílias UHNW com 20 milhões de euros ou mais de imobiliário português a par de ativos financeiros móveis, são por vezes utilizadas estruturas multi-camada (Lda detida por uma holding UE, detida por um trust ou fundação). À medida, caras (30 000 €/ano em assessores), só se justificam acima de uma escala que a maioria dos leitores não atingirá.

Honorários de Advogado e Contabilista

Fazer a análise corretamente exige um investimento inicial significativo. Orçamento: 1 500–4 000 € para um parecer de estruturação fiscal (advogado + contabilista sobre o seu caso), 1 000–2 500 € para modelização de cenários, 1 500–3 500 € para constituição mais 1 500–5 000 € de setup contabilístico do primeiro ano se avançar, depois 150–400 €/mês recorrentes.

Custo total do primeiro ano de o fazer correto com estrutura societária: 5 000 € a 12 000 €. Se os seus factos não produzirem pelo menos 15 000 € a 20 000 € de poupança em valor presente ou benefícios operacionais ao longo de um período razoável de detenção, não vale a pena.

Erros Comuns

1. **Constituir uma empresa para uma única habitação própria permanente.** Perde o benefício de IMT, a regra de inclusão a 50%, o reinvestimento, a dedução de AIMI de 600k € e paga contabilidade anual para sempre. A pior decisão neste território.
2. **Usar BVI, Caimão, Gibraltar, Jersey, Guernsey ou EAU.** Catastrófico para imobiliário residencial: 10% de IMT na aquisição e 7,5% de IMI fixo por ano é uma transferência em câmara lenta do imóvel para o Estado português.

3. **Subestimar o custo de compliance.** "Umas centenas de euros para o contabilista" tornam-se 3 000 € a 5 000 € todos os anos.
 4. **Esquecer o AIMI.** Os detentores societários pagam 0,4% de VPT até 1M € (e 1,0% acima) sem dedução, mais uma sobretaxa de 1,5% se um sócio ocupar o imóvel.
 5. **Acreditar que a empresa dá privacidade.** O RCBE capta tudo; bancos, autoridades e demonstrantes de interesse legítimo veem todos os beneficiários efetivos.
 6. **Confundir o pitch do Madeira IBC com a realidade.** A taxa de 5% exige atividades qualificantes com substância. A detenção residencial passiva não qualifica. A janela de licenciamento fecha no final de 2026.
 7. **Esquecer a segunda camada de imposto sobre distribuições.** IRC mais 28% de retenção sobre dividendos destrói a aparente vantagem de taxa.
 8. **Sem correção monetária dentro da empresa.** Quanto mais longa a detenção, pior se comporta a estrutura societária em Mais-Valias.
 9. **Reestruturar depois do facto.** Passar um imóvel detido em nome próprio para uma Lda desencadeia IMT, imposto do selo e ganho presumido.
 10. **Pacto-tipo.** Uma Lda sem pacto à medida causa problemas em saídas de co-investidores, distribuições e sucessões.
 11. **Assumir que "os não residentes pagam 28% fixo de Mais-Valias".** Desde 2023, os não residentes estão no mesmo regime progressivo com inclusão a 50% que os residentes.
-

FAQ

Não residente a comprar uma casa de férias de 600 000 €. Empresa? Não. Detenha em nome próprio. O AIMI não se aplica (abaixo do limiar) e, na venda, obtém inclusão a 50% a taxas progressivas. Absorve a nova taxa fixa de 7,5% de IMT ao abrigo da Lei 9-A/2026 (uma vez operacional), mas isso continua mais barato que os 10% agravados BVI/Caimão, e mantém todos os outros benefícios.

Morada de 1,5 milhões de euros como habitação principal. Lda para proteção de ativos? Quase de certeza que não. Perde o benefício de IMT em habitação própria, perde o reinvestimento, e paga AIMI mais a sobretaxa de 1,5% por uso pessoal. A responsabilidade é mais bem gerida por seguro.

Quatro apartamentos de AL no Porto por 1,8 milhões de euros no total. Lda? Provavelmente sim — é um pequeno negócio operacional. Recuperação de IVA, dedutibilidade de despesas, AIMI a 0,4% (dentro da faixa societária dos primeiros 1M €) e contas limpas para uma eventual venda das participações.

Posso evitar os 7,5% de IMT para não residentes comprando através de uma empresa? Não de forma útil. Uma Lda portuguesa paga a escala normal não-HPP (cuja marginal de topo é 7,5% acima de 1,15M € de qualquer modo). Uma empresa estrangeira não residente numa jurisdição fora da lista negra paga a mesma escala. Uma entidade da lista negra paga 10%. A taxa fixa de 7,5% visa *pessoas*

singulares não residentes — mover para uma empresa não poupa imposto e adiciona compliance para sempre.

Posso evitar o AIMI através do Madeira IBC? Não. O AIMI aplica-se a todo o imobiliário português independentemente do regime do detentor.

Comprar através de uma UK Ltd que já tenho? Talvez. Benefícios convencionais e estrutura existente podem ajudar, mas as regras de transparência sobre sociedades predominantemente imobiliárias tributam em Portugal os ganhos da venda de participações na mesma, e suporta a compliance do lado do Reino Unido por cima.

A BVI está bem porque a minha sociedade BVI é detida por uma sociedade UK, certo? Não. As regras da lista negra olham através até à jurisdição controladora na cadeia.

Uma Lda portuguesa protege-me de problemas sucessórios portugueses? O imposto do selo na sucessão é 0% para cônjuges, pais e filhos — não há "problema sucessório português" do qual se proteger nesses casos.

Preciso de um gerente residente em Portugal? Não legalmente para uma Lda. Mas muitos bancos pedem-no, e as considerações de substância fiscal favorecem pelo menos um gerente residente em Portugal.

Se vender a empresa em vez do imóvel, evito o IMT para o comprador? O imposto do selo na transmissão de participações aplica-se, e o comprador herda todo o histórico fiscal anterior da empresa. Os compradores profissionais aplicam um forte desconto por esse risco.

Reflexão Final

A estrutura certa é a mais simples que resolve o seu problema real. Para a maioria dos compradores estrangeiros, o problema é "quero uma casa ou um arrendamento em Portugal, detida limpamente, tributada previsivelmente, fácil de vender". A aquisição em nome próprio resolve isso ao menor custo.

Se o seu problema é maior — um portefólio, uma operação, um núcleo multi-familiar, um veículo geracional — pague a um advogado fiscal e contabilista portugueses para modelizarem o seu caso antes de comprar. Decida a estrutura primeiro, escolha o imóvel a seguir, e nunca deixe um agente imobiliário escolher a sua estrutura fiscal por si.

Leituras Relacionadas

- **Impostos e Custos da Compra de Imóvel em Portugal** — a referência canónica para IMT, imposto do selo, AIMI e notário. Leia antes de modelizar qualquer estrutura.
- **Imobiliário de Luxo no Algarve** — onde a questão da estruturação efetivamente surge em escala, e onde vive o alerta do depósito do CPCV ao vendedor.

- **Investir no Algarve** — a perspetiva do investidor: yields por sub-região, micro-mercados de AL, e onde portfólios multi-unidade começam a empurrá-lo para o societário.
 - **Primeira Habitação em Portugal** — para o detalhe do IMT Jovem e a arquitetura fiscal da pessoa singular residente que provavelmente vai realmente usar.
 - **Propriedade e Gestão Imobiliária sem Mãos** — se "proprietário ausente com uma Lda" é o seu modelo operacional, leia isto antes de decidir a estrutura legal.
-

Como a 2nd Haus Pode Ajudar

Não vendemos estruturas societárias nem pacotes "compre através desta Lda" prontos a usar. Somos consultores do lado do comprador. O que fazemos, neste tema:

- **Assessoria de estruturação para HNW e compradores multi-imóvel.** Modelização independente de cenários antes de assinar seja o que for — pessoa singular vs Lda vs SA vs holding UE, custeado em aquisição, manutenção a dez anos e saída, sobre os seus números reais.
- **Coordenação com advogado e contabilista habilitados em Portugal.** Não prestamos aconselhamento fiscal próprio; conduzimos o processo do lado do comprador e garantimos que os especialistas certos estão na sala antes de fechar a estrutura.
- **Auditoria de estruturas existentes.** Se já detém através de uma Lda ou holding estrangeira e quer uma segunda opinião antes da próxima aquisição ou antes de vender, modelizamos honestamente as vias alternativas.

Se os seus factos não produzirem um caso societário claro, dizemos. É esse o propósito do lado do comprador.

Fontes

Primárias

- [Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março](#) — Diário da República (pacote fiscal da habitação, incluindo o regime de IMT à taxa fixa de 7,5% para não residentes)
- [Portaria 150/2004 e Portaria 292/2025/1](#) — Diário da República (lista negra de jurisdições com regimes claramente mais favoráveis; atualização de 2026 removeu Hong Kong, Liechtenstein, Uruguai)
- [Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro](#) — DR (enquadramento do AL — relevante para estruturas de hotelaria)

Referências de práticos fiscais

- [Portugal — Corporate Taxes on corporate income, PwC Tax Summaries](#)
- [Portugal — Corporate — Income determination, PwC Tax Summaries](#)
- [Corporate Tax 2026 — Portugal, Chambers Practice Guides](#)

- Property Tax and Additional to Property Tax — Tax Guide, PwC Portugal
- IRC em Portugal, gov.pt

Madeira IBC

- Madeira's IBC Regime Extended Until 2033, IBC Madeira

Lista negra e regras de transparência

- The new Portuguese list of tax havens, RFF Lawyers
- Portuguese Tax Haven List Updated: 3 Countries Removed, LVP Advogados
- Portugal Blacklisted Jurisdictions, GFDL Advogados
- Increased taxation of Portuguese real estate assets, International Tax Review

Mais-Valias, RCBE

- Capital Gains Tax in Portugal: Expat Guide to Property Sales (2026), Portutax
- OCC — IRS Mais-Valias não residentes
- The RCBE: Understanding Portugal's Beneficial Ownership Register, LVP Advogados
- EU UBO Registry Access for Obligated Entities (2026), Kyckr

Última atualização: 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. A taxa fixa de 7,5% de IMT para não residentes está aprovada ao abrigo da Lei 9-A/2026, mas o decreto-lei operacional ainda estava pendente de publicação em DR à data deste guia; confirme à data da escritura.

Quer um consultor do lado do comprador para o seu caso?

A 2nd Haus é uma consultoria imobiliária do lado do comprador especializada no Algarve. Dizemos-lhe para não comprar se essa for a resposta honesta.

[Falar com a 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licença AMI 15284 · Este guia é informação geral, não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal. Confirme com os seus profissionais antes de assinar.