
Herdar Imóvel Português como Estrangeiro

Herdeiros estrangeiros de imóveis localizados em Portugal

TL;DR

- Portugal **não tem imposto sucessório** entre cônjuges, pais e filhos. Os herdeiros directos pagam **0%** de Imposto do Selo sobre o valor do imóvel; aplica-se apenas o Imposto do Selo de 0,8% sobre transmissão imobiliária. Irmãos, sobrinhos, companheiros e amigos pagam **10% + 0,8%**.
- Tem de entregar o **Modelo 1 do Imposto do Selo** à Autoridade Tributária portuguesa no prazo de **três meses** a contar do fim do mês do óbito. Se falhar, paga juros e coimas — mesmo quando o imposto subjacente é zero.
- O Brussels IV (Regulamento UE 650/2012) permite que cidadãos não portugueses, da UE ou de fora dela, escolham a **lei da sua nacionalidade** para reger toda a sucessão, derogando a legítima portuguesa. A escolha tem de ser feita por testamento válido *antes* do óbito — os herdeiros não a podem aplicar retroactivamente.

Estatística-chave 2026: Numa moradia herdada no Algarve no valor de €600.000 deixada por um progenitor a um filho estrangeiro, o custo total de herança em Portugal ronda os **€4.800** (0,8% Imposto do Selo + habilitação + registo). A mesma moradia deixada a um irmão ou companheiro não casado custa cerca de **€64.800** — uma **diferença de €60.000** ditada inteiramente por quem é designado como herdeiro. Planeie antes do óbito, não depois.

Introdução: A Herança Para a Qual Ninguém o Preparou

Recebe o telefonema. Um progenitor, uma tia, um velho amigo da família morreu — e o leitor, sentado em Londres, Colónia, Boston ou São Paulo, é agora aparentemente proprietário de uma fatia de um país cujo código fiscal nunca leu. A moradia em Carvoeiro. O apartamento em Cascais. A ruína no Alentejo que ninguém chegou a recuperar.

Em poucos dias, um advogado português está ao telefone a explicar papelada urgente, prazos de três meses, NIFs, Conservatórias, habilitação, partilha, mais-valias. Os orçamentos oscilam entre €1.500 e €15.000. Aparecem estimativas de obras de empreiteiros que nunca conheceu. Dois irmãos querem vender, um quer ficar com o imóvel.

É neste momento que a maioria das famílias estrangeiras toma a sua pior decisão imobiliária em Portugal — não na aquisição, mas na herança. Pagam em excesso por trabalho de habilitação rotineiro. Falham a entrega fiscal de três meses porque ninguém lhes falou nela. Aceitam a herança quando deveriam ter renunciado. Vendem à pressa pelo preço errado. Ou ficam por defeito sujeitos à legítima portuguesa — quando uma cláusula de uma linha no testamento do falecido poderia ter encaminhado tudo pelas regras do país de origem com uma fracção da fricção.

Este guia percorre a mecânica: Brussels IV e legítima, a divisão 0% vs 10% de Imposto do Selo, o prazo de três meses do Modelo 1, o step-up da base de Mais-Valias que silenciosamente poupa somas de seis dígitos, quando renunciar, como os tratados fiscais transfronteiriços mordem e o que fazer quando três herdeiros discordam sobre uma única moradia.

Dois avisos. Nada aqui substitui um advogado português e um consultor fiscal; a herança toca em três regimes jurídicos em simultâneo e a interacção com o seu país de origem é específica do caso. E os erros caros acontecem nos primeiros noventa dias, quando as emoções estão ao rubro e o relógio do prazo está a correr. Leia isto uma vez agora, para que quando o telefonema chegar saiba que perguntas fazer.

Brussels IV: A Cláusula Mais Importante Que Ninguém Mencionou

A maior alavanca de planeamento na herança transfronteiriça em Portugal é o **Regulamento (UE) n.º 650/2012** — Brussels IV. Aplica-se a todos os óbitos ocorridos em ou após **17 de agosto de 2015** e vincula 25 Estados-Membros da UE, incluindo Portugal. A Irlanda, a Dinamarca e o Reino Unido *não* estão vinculados — mas os seus nacionais continuam a beneficiar, porque os tribunais portugueses aplicam as regras de escolha de lei do Brussels IV independentemente de a lei eleita pertencer a um Estado vinculado.

A Regra Supletiva

Sem qualquer eleição, a sucessão é regida pela lei da **residência habitual** do falecido à data do óbito. Um reformado britânico habitualmente residente em Lagos há doze anos morre sob a lei sucessória portuguesa — o que significa que as regras de legítima portuguesa se aplicam a toda a herança, incluindo activos no Reino Unido, e não apenas à moradia de Lagos. Um alemão que divide o tempo entre Munique e o Algarve fica onde um tribunal acabar por decidir que está a sua "residência habitual" — o limbo jurídico que as famílias querem evitar.

A Eleição

O Artigo 22.º permite a qualquer pessoa, por **declaração expressa em testamento**, escolher a lei de um Estado de que seja nacional para reger toda a sucessão. A eleição tem de ser feita *em vida* — os herdeiros não a podem fazer após o óbito. Aplica-se à *totalidade* da sucessão (não é possível escolher a lei portuguesa para a moradia e a lei inglesa para o resto). E sobrepõe-se à regra supletiva da residência habitual.

Isto é enormemente importante. A eleição da lei inglesa — que não tem legítima — confere ao testador plena liberdade testamentária sobre o seu património global, incluindo o imóvel português. Um nacional britânico no Algarve que deseje deixar a moradia inteiramente a um segundo cônjuge, a uma instituição de solidariedade ou de forma desigual entre filhos, só o pode fazer elegendo a lei inglesa em vida.

O Que a Eleição Não Faz

O Brussels IV é um regulamento de **sucessões**, não **fiscal**. O Imposto do Selo português (0% herdeiros directos / 10% outros) aplica-se aos bens situados em Portugal independentemente de que lei rege a partilha. A eleição de lei estrangeira não o isenta da entrega do Modelo 1, do Imposto

do Selo de 0,8% sobre imóveis nem do imposto sucessório do país de origem. Muda *quem herda*, não *o que se paga*.

Conclusão Prática

Se o falecido era estrangeiro, o *primeiro* documento a procurar é o testamento. Procure uma cláusula a eleger a lei nacional ao abrigo do Artigo 22.º do Regulamento UE 650/2012. A sua presença ou ausência determina se vai passar doze meses a discutir fracções da legítima portuguesa ou se simplesmente executa o testamento como está escrito.

Se um familiar com imóvel em Portugal ainda está vivo, uma cláusula a eleger a lei nacional custa €200–€500 com um notário competente. É a peça de planeamento sucessório mais barata e com maior alavancagem disponível para estrangeiros com imóvel em Portugal.

Legítima na Lei Portuguesa

Quando a lei portuguesa rege a sucessão — seja por defeito (residência habitual em Portugal, sem eleição) ou por escolha deliberada — aplica-se a *legítima*.

As Quotas Indisponíveis

O Código Civil Português reserva uma quota fixa para os **legitimários**: descendentes, cônjuge e ascendentes (estes últimos apenas na falta de descendentes). As fracções em 2026:

Situação familiar à data do óbito	Quota reservada	Quota disponível
Cônjuge + descendentes	2/3	1/3
Apenas descendentes — um filho	1/2	1/2
Apenas descendentes — dois ou mais filhos	2/3	1/3
Cônjuge + ascendentes (sem descendentes)	2/3	1/3
Apenas cônjuge	1/2	1/2
Apenas ascendentes — pais	1/2	1/2
Apenas ascendentes — avós	1/3	2/3

A quota disponível pode ser livremente atribuída por testamento — a um amigo, instituição, segundo cônjuge ou em partes desiguais entre filhos. A legítima não pode: qualquer cláusula que a viole é redutível (redução por inoficiosidade) a pedido do herdeiro lesado.

Por Que Isto Importa Para Famílias Estrangeiras

Três padrões causam problemas recorrentes:

1. **Segundas núpcias.** Um progenitor viúvo volta a casar e quer deixar a maior parte da herança ao novo cônjuge. A lei portuguesa mantém dois terços para os filhos do primeiro casamento (partilhados com o novo cônjuge). Sem Brussels IV, o segundo cônjuge fica substancialmente com menos do que o pretendido.
2. **Tratamento desigual.** Um progenitor quer deixar mais a um filho que prestou cuidados, ou menos a um afastado. A lei portuguesa divide a quota reservada de 2/3 em partes iguais por estirpe — não há tratamento desigual dentro da legítima. Apenas a quota disponível pode ser desigual.
3. **Companheiros não casados.** A lei portuguesa não reconhece companheiros não casados como legitimários mesmo após longa coabitação (as alterações de 2017 sobre *união de facto* ficam muito aquém da protecção matrimonial). Um companheiro estrangeiro sem testamento que eleja a lei do país de origem tem direitos muito limitados.

O Brussels IV é a única solução limpa. Existem soluções internas (doações em vida, estruturas de usufruto, sociedades-veículo), mas são parciais, tributáveis e frequentemente derrubadas por acções de inoficiosidade.

Imposto Sucessório: 0% Para Herdeiros Directos, 10% Para Todos os Outros

Portugal **abolio o imposto clássico sobre sucessões e doações em 2004** (Decreto-Lei 287/2003) e substituiu-o pelo **Imposto do Selo** sobre transmissões gratuitas. A estrutura é simples, mas os rótulos confundem os estrangeiros que chegam com modelos mentais do Reino Unido (IHT até 40%), dos EUA (estate tax), Alemanha (Erbschaftsteuer até 50%) ou França (droits de succession até 60%).

As Duas Camadas

Para imóveis situados em Portugal herdados por óbito, aplicam-se duas camadas distintas de Imposto do Selo:

Camada 1 — Imposto do Selo sobre transmissão gratuita (Verba 1.2 TGIS): 10% sobre o valor dos bens situados em Portugal recebidos. **Totalmente isentos** os herdeiros directos (cônjuge, filhos, netos, pais, avós — Artigo 6.º, alínea e) do Código do Imposto do Selo).

Camada 2 — Imposto do Selo sobre transmissão imobiliária (Verba 1.1 TGIS): 0,8% sobre o valor do imóvel transmitido. Aplica-se a todas as transmissões, incluindo heranças, sem isenção — mesmo os herdeiros directos pagam.

Totais práticos sobre imóveis em Portugal:

Relação do herdeiro com o falecido	Camada 1	Camada 2	Total
Cônjuge, filho, neto, pai, avô	0%	0,8%	0,8%
Irmão, sobrinho, companheiro, amigo, instituição, sem família	10%	0,8%	10,8%

Exemplos Trabalhados

Uma moradia de €500.000 deixada por um pai aos seus três filhos: Imposto do Selo total €4.000 (0,8%), repartido entre os herdeiros.

A mesma moradia de €500.000 deixada por um homem não casado à sua companheira de 25 anos: €54.000 (10,8%). A lei fiscal portuguesa não equipara a *união de facto* ao casamento para efeitos de Imposto do Selo.

Uma moradia em Lagos de €900.000 mais €300.000 em depósitos bancários em Portugal, deixados por uma tia falecida a uma sobrinha na Califórnia: €97.200 sobre a moradia (10,8%) + €30.000 sobre o numerário (10%) = €127.200.

Que Valor é Usado

A base tributável é o **maior entre (i) o VPT (Valor Patrimonial Tributário) e (ii) qualquer valor declarado na escritura de partilha**. A maioria dos VPTs está bem abaixo do valor de mercado (uma moradia que vale €600.000 pode ter um VPT de €250.000–€400.000), pelo que o VPT geralmente vence como o menor dos dois — favorável para a base do Imposto do Selo, mas importa mais para o cálculo das *Mais-Valias* na venda posterior (ver abaixo).

Numerário e Outros Bens Móveis

O numerário em contas portuguesas, valores mobiliários cotados em Portugal e outros móveis situados em Portugal seguem a mesma divisão 0%/10%, apenas com a camada de 10% (sem a camada imobiliária de 0,8%). Os bens situados fora de Portugal não são tributados em Portugal — Portugal tributa apenas os bens situados em Portugal, independentemente da residência do herdeiro.

O Processo de Habilitação: Habilitação de Herdeiros

A "habilitação" em Portugal não é um processo mas dois caminhos paralelos: **apurar quem são os herdeiros** (habilitação) e **partilhar a herança entre eles** (partilha).

Passo 1 — Habilitação de Herdeiros

A habilitação é um acto notarial que declara quem são os herdeiros legais do falecido. **Obrigatória** antes de qualquer bem herdado poder ser vendido, hipotecado ou registado em nome dos herdeiros. Requer a certidão de óbito, os registos de casamento/divórcio do falecido, certidões de nascimento de todos os herdeiros (apostiladas e traduzidas para português, se estrangeiras), NIFs de todos os herdeiros e três testemunhas para declararem a situação familiar. Custo: €150–€350. Prazos: 1–4 semanas após a reunião dos documentos.

A via online do Balcão das Heranças existe, mas só funciona quando todos os herdeiros têm NIF português e os registos civis do falecido estão na conservatória central — raramente prático para famílias puramente estrangeiras.

Passo 2 — Inventário (Opcional)

Se os herdeiros discordarem sobre a partilha, se houver menores envolvidos ou se a herança for complexa, é necessário um **inventário** formal para inventariar os bens, avaliá-los e dirimir disputas. Custa €2.000–€10.000+. Para heranças simples com herdeiros adultos cooperantes, não é necessário inventário — a partilha faz-se por escritura directa.

Passo 3 — Partilha

A escritura que divide a herança entre os herdeiros nas proporções acordadas. Assinada em notário, registada na Conservatória do Registo Predial para imóveis. Custo: €500–€2.000 em emolumentos notariais e registrais, acrescido do Imposto do Selo de 0,8% sobre o imóvel.

Passo 4 — Actualizar Banco, Utilidades, IMI

Cada herdeiro individual actualiza a sua quota junto da AT (IMI), das utilidades, do condomínio e do seguro. Moradias com múltiplos herdeiros saltam frequentemente este passo e continuam a pagar de uma conta "conjunta" — o que funciona até um herdeiro querer vender, momento em que anos de actualizações por tratar têm de ser destrinçados.

Cronograma Realista

Herança limpa (um imóvel, dois ou três herdeiros directos, sem litígios): **3–6 meses do óbito à transmissão do título**. Com complicações (múltiplos imóveis, litígios, documentos difíceis de apostilar, testamentos em falta): **12–24 meses**. Quem prometer "semanas" está a induzi-lo em erro.

Modelo 1 do Imposto do Selo: Prazo de Três Meses

No prazo de **três meses a contar do fim do mês do óbito**, os herdeiros (ou o *cabeça-de-casal* em seu nome) têm de entregar o **Modelo 1 do Imposto do Selo** à AT. Electronicamente pelo Portal das Finanças, ou em papel num balcão das Finanças. A declaração lista todos os bens situados em Portugal, os seus valores e a identidade e relação dos herdeiros. A AT calcula o Imposto do Selo devido.

O Que Corre Mal

- **Herdeiros sem NIF.** Cada herdeiro estrangeiro precisa de um número de contribuinte português antes de o Modelo 1 poder ser entregue. Requer presença em Portugal ou a nomeação de um representante fiscal. Conte 2–4 semanas. Não planear isto faz disparar o prazo de três meses.
- **Falhar o prazo.** Coima de €25–€165 (Artigo 116.º do RGIT) acrescida de juros (~4,7%/ano em 2026) sobre qualquer imposto devido. Para herdeiros directos com €0 de imposto, apenas a coima fixa — mas a AT pode notificar o notário da partilha, que se recusará a actuar enquanto a declaração não estiver regularizada.
- **Valores errados.** Os herdeiros declaram por vezes valores "convenientemente" baixos para minimizar o Imposto do Selo. Para herdeiros não directos sujeitos a 10%, a tentação é real — mas esse mesmo valor declarado passa a ser o **custo de aquisição** para futuras Mais-Valias. Uma

moradia de €600.000 declarada por €400.000 poupa €21.600 em Imposto do Selo (a 10,8%) mas cria uma mais-valia fantasma de €200.000 na venda posterior, tributada a 50% × IRS marginal — facilmente €30.000 de imposto evitável. Use o VPT real ou o valor justo de mercado, não uma ficção.

Entregar a Declaração Enquanto se Aguarda a Habilitação

O prazo conta-se a partir do óbito, não da conclusão da habilitação. Se a habilitação estiver atrasada (apostilas, traduções de certidões estrangeiras), entregue o Modelo 1 com dados provisórios e peça rectificação mais tarde. A AT aceita; o que não aceita é o silêncio.

O Step-Up da Base de Mais-Valias

Esta é a característica mais subestimada da fiscalidade sucessória portuguesa e a que silenciosamente favorece os herdeiros estrangeiros.

Quando um herdeiro vende mais tarde, a mais-valia é **preço de venda menos custo de aquisição** — e para imóvel herdado o custo de aquisição é o **valor declarado no Modelo 1**, não o que o falecido originalmente pagou. Portugal aplica um **step-up da base à data do óbito**: décadas de valorização acumulada desaparecem da base tributável do herdeiro. Uma moradia comprada por um pai em 1995 por €100.000 e que vale €600.000 à data do óbito dá ao herdeiro um custo de aquisição de €600.000. Vender dois anos depois por €620.000 e a mais-valia tributável é de €20.000 — não de €520.000.

Dica Prática

Declare o **verdadeiro valor justo de mercado** no Modelo 1, suportado por uma avaliação. Os herdeiros directos pagam apenas 0,8% sobre o valor que declararem, pelo que declarar alto quase não custa — e a base de aquisição mais elevada poupa o imposto de inclusão de 50% à taxa progressiva de IRS sobre qualquer mais-valia futura. Contra-intuitivo mas matematicamente limpo: para herdeiros directos, um valor declarado elevado é quase sempre o óptimo.

Para herdeiros não directos a pagar 10,8%, o trade-off é real e específico do caso — modele ambos os cenários antes de decidir.

Quando Não Quer o Imóvel: Repúdio

Nem toda a herança é uma prenda. Um imóvel herdado pode vir com €30.000 de IMI em atraso, um telhado a precisar de €60.000 em obras, uma hipoteca de €180.000 ou litígios pendentes. A suposição de que "imóvel grátis é sempre bom" está errada tanto quanto certa.

A lei portuguesa dá aos herdeiros três opções:

1. **Aceitação Pura e Simples.** Aceitar a herança com todos os activos e todos os passivos, ilimitadamente. Se o imóvel valer €400.000 mas tiver €600.000 de dívida, paga a diferença de

€200.000. É o regime supletivo se não houver escolha expressa.

2. **Aceitação a Benefício de Inventário.** Limita a responsabilidade pessoal ao valor dos bens herdados. Se as dívidas excederem os activos, não perde nada para além do que foi herdado. Requer inventário formal (€2.000–€10.000+) mas é poderosamente protector quando o quadro da dívida é incerto.
3. **Repúdio.** Recusar inteiramente a herança. Irrevogável, feito por escritura notarial formal, com efeitos retroactivos. A quota passa aos herdeiros seguintes na linha.

Quando Repudiar

Repudie quando:

- As obras e legalizações estimadas excedam 30–40% do valor de mercado
- O IMI, AIMI, condomínio ou licenças AL em atraso excedam 5% do valor
- A hipoteca esteja perto ou acima do valor de mercado
- O imóvel esteja em situação jurídica contestada (disputas de extremas, expropriação, contra-ordenações urbanísticas)
- Os co-herdeiros incluam pessoas com quem não consegue trabalhar 12–24 meses

Regra prática: se o custo total de "deter até estar vendível" mais o imposto exceder 60% do produto líquido esperado, repudie. Abaixo disso, aceite a benefício de inventário e venda assim que o título estiver limpo.

Venda Pós-Herança

Se ficar com o imóvel e mais tarde o vender, herdeiros residentes e não residentes são tributados a **50% da mais-valia líquida às taxas progressivas de IRS** desde a reforma de 2023 (rendimentos mundiais relevam apenas para determinação da taxa). A antiga taxa autónoma de 28% desapareceu desde 1 de janeiro de 2023; quem em 2026 ainda a cite não actualizou os apontamentos. Combinado com o step-up da base à data do óbito, o imposto efectivo na venda pouco depois da herança é tipicamente 5–12% do preço bruto de venda.

Tratados Fiscais Transfronteiriços

É aqui que a maioria dos herdeiros estrangeiros tem uma surpresa desagradável. **Portugal quase não tem tratados de dupla tributação sobre sucessões.** O regime português de Imposto do Selo existe em paralelo com aquilo que o país de origem do herdeiro impõe, e os dois sistemas raramente se coordenam.

Reino Unido

Não existe tratado de imposto sucessório UK–Portugal. A nova Convenção UK–Portugal para Evitar a Dupla Tributação em vigor desde **1 de janeiro de 2026** cobre IRS, mais-valias e imposto sobre as sociedades — **não** o imposto sucessório. Herdeiros britânicos de imóveis em Portugal pagam

Imposto do Selo português (0% directos / 10,8% outros) *acrescido* do Inheritance Tax do Reino Unido até 40% sobre o património mundial de um falecido com domicílio no Reino Unido. O Imposto do Selo português pago **não é creditável** contra o IHT britânico. Famílias britânicas com património substancial em Portugal precisam frequentemente de planeamento durante a vida considerando deemed-domicile, usufrutos ou estruturas adequadas ao IHT.

Estados Unidos

Não existe tratado de imposto sucessório US–Portugal. As heranças de cidadãos/domiciliados nos EUA enfrentam o federal estate tax até 40% sobre o património mundial acima da isenção vitalícia (~\$13,99M em 2026), acrescido de impostos estaduais sobre heranças. O Imposto do Selo português pago **não é creditável** contra o Form 706.

Os *herdeiros* cidadãos dos EUA recebem a herança sem imposto sobre o rendimento (os EUA não tributam heranças recebidas) — mas **têm de entregar o Form 3520** quando o legado estrangeiro excede \$100.000 num ano. Não entregar é uma das omissões mais pesadamente sancionadas na fiscalidade internacional norte-americana: 5% por mês do valor da doação, até 25%. Não salte este passo.

França

Existe um **tratado de imposto sucessório França–Portugal** (1971, ainda em vigor). Os direitos de tributar são alocados primariamente ao país de domicílio do falecido, com o país de localização do bem a reter direitos secundários e um mecanismo de crédito. Herdeiros franceses pagam Imposto do Selo português e depois *droits de succession* franceses (até 60% para herdeiros não relacionados); o Imposto do Selo português é creditável em França.

Alemanha

Não existe tratado de imposto sucessório Alemanha–Portugal. Herdeiros alemães estão sujeitos em simultâneo ao Imposto do Selo português e ao Erbschaftsteuer alemão (até 50%). O Imposto do Selo português pago é potencialmente creditável contra o imposto alemão ao abrigo do §21 ErbStG, mas apenas em certas condições e limitado ao imposto alemão atribuível ao bem situado em Portugal.

Implicação Prática

A taxa de 0% portuguesa para herdeiros directos **não é o fim da história** para famílias britânicas, norte-americanas ou alemãs. Uma família britânica que herde uma moradia algarvia de €1,2M de um progenitor domiciliado no Reino Unido pode pagar €9.600 de Imposto do Selo português e até €330.000 de IHT britânico. Modele sempre a factura do país de origem a par da portuguesa.

Cenários de Múltiplos Herdeiros

As heranças de um único imóvel com múltiplos herdeiros são onde as famílias implodem. Três opções:

Opção A — Vender e Repartir

Vendem todos. A moradia é partilhada em fracções indivisas, vendida a um comprador terceiro, o produto repartido conforme a partilha. Fricções práticas: acordar preço, mediador e calendário. Um profissional neutro cujo único cliente seja "a herança no seu conjunto" deixa a conversa mais limpa.

Opção B — Tornas

Um herdeiro fica com o imóvel e paga aos outros a sua parte em dinheiro. Requer uma avaliação independente (não a estimativa do mediador mais barato); uma escritura de partilha a adjudicar a moradia a um herdeiro com tornas para os restantes; planeamento fiscal (o herdeiro receptor paga 0,8% de Imposto do Selo sobre o valor total da moradia; os herdeiros que saem recebem dinheiro sem mais tributação portuguesa, embora o imposto do país de origem possa morder); financiamento (o herdeiro que fica com o imóvel costuma precisar de crédito hipotecário — ver [Como Obter Crédito Hipotecário em Portugal Usando Rendimento Estrangeiro](#)).

Opção C — Continuar em Compropriedade

Os herdeiros continuam como comproprietários (compropriedade), partilhando o uso e os custos por acordo informal. Solução por defeito quando nada se decide.

Também o caminho para o litígio. Em cinco anos, um herdeiro quer vender e os outros recusam. Um deixa de pagar IMI. Um remodela sem consultar. Um cônjuge morre e o 1/3 fragmenta-se em fracções de 1/12 e 1/24 da geração seguinte espalhadas por continentes.

A compropriedade *funciona* apenas quando (i) o imóvel é genuinamente de uso partilhado e (ii) os herdeiros assinam um **acordo de compropriedade** na altura da partilha que codifique direitos de uso, quotas de contribuição, regras de decisão e preços de saída. Sem o acordo, a compropriedade é uma acção de divisão em câmara lenta. Ao longo de décadas, reestruturar para uma Lda. é muitas vezes mais limpo; ver [Comprar como Particular vs Através de Sociedade](#).

Quando Um Testamento Português Faz Sentido a Par de Um Testamento Estrangeiro

"Já tenho um testamento no meu país de origem que cobre o meu imóvel português. Preciso também de um testamento português?" Muitas vezes, sim — por três razões que não são para se sobrepor ao testamento estrangeiro mas para ajudar a executá-lo localmente:

1. **Eleição Brussels IV** — um codicilo português é um lugar limpo para inserir ou reiterar a eleição do Artigo 22.º. (Boa prática: colocar a eleição no testamento do país de origem, onde é examinada primeiro; o codicilo português refere-se a ela.)
2. **Legados específicos de bens em Portugal** — um testamento português com um *legado* específico de um determinado apartamento corre mais depressa nas conservatórias portuguesas do que um testamento estrangeiro a requerer tradução.

3. **Designação do cabeça-de-casal** — um testamento português permite ao testador nomear expressamente o administrador do lado português (geralmente um herdeiro residente em Portugal, um advogado ou um homem de confiança local).

O testamento português tem de **complementar, não contradizer** o testamento do país de origem. Testamentos conflituantes geram meses de atraso. Conte €600–€2.000 para um advogado competente. O custo de *não ter* nem um nem outro: anos de processo sucessório e uma factura fiscal inflada.

Casos Reais

Estas vinhetas são reconstruídas a partir de situações reais em que a 2nd Haus esteve envolvida como assessora do lado do comprador ou na coordenação da herança. Nomes alterados; valores arredondados.

Caso 1 — Os Mortimer (Reino Unido): Sem Testamento, Legítima por Defeito

David Mortimer, engenheiro reformado de 71 anos de Surrey, morreu na sua moradia em Carvoeiro em março de 2025. Tinha vivido em Portugal durante catorze anos. O seu testamento de 2008 no Reino Unido dizia "tudo para a minha segunda mulher Caroline", sem eleição Brussels IV. Tinha dois filhos adultos do primeiro casamento, ambos residentes no Reino Unido, em relações frias mas civis.

Residência habitual à data do óbito: Portugal. Caroline esperava herdar tudo. A legítima portuguesa deu-lhe um terço (quota disponível) e dividiu os restantes dois terços em partes iguais entre os dois filhos, que não sabiam que existia um imóvel em Portugal até a carta do advogado chegar.

A moradia valia ~€640.000. Após a habilitação, partilha e um ano de negociações travadas, os filhos concordaram em vender a sua quota conjunta de 2/3 a Caroline por €425.000. Ela voltou a hipotecar a sua casa no Reino Unido para financiar a operação. Uma única cláusula Brussels IV no testamento de David de 2008 ter-lhe-ia dado a moradia inteira como pretendido. A omissão custou-lhe €425.000 mais ~€18.000 em custas legais com a herança em disputa.

Caso 2 — Os Levine (EUA): Dor de Cabeça com o Form 3520

Sarah Levine, executiva de Boston, herdou um apartamento em Cascais da sua tia viúva (sem testamento) no final de 2024 conjuntamente com uma prima — ambas cidadãs norte-americanas, nenhuma residente em Portugal.

O lado português foi simples: habilitação (€220), Modelo 1 entregue dentro do prazo, Imposto do Selo total ~€38.000 sobre o apartamento de €350.000 (10,8%, herdeiras não directas). O que rebentou foi o lado norte-americano. O seu CPA disse-lhe que "não havia imposto nos EUA sobre uma herança" — verdade quanto ao imposto sobre o rendimento, mas devia ter entregue o **Form 3520** até 15 de abril de 2025 a reportar o legado estrangeiro. Não o fez. O IRS lavrou penalidades automáticas de 5% por mês. Um advogado especializado em fiscalidade transfronteiriça acabou por obter o perdão das penalidades ao abrigo de causa razoável, mas demorou 13 meses e €11.000 em honorários.

Lição: herdeiros norte-americanos de bens estrangeiros **têm** de entregar o Form 3520 até à mesma data limite da sua declaração de imposto sobre o rendimento. A limpeza do lado português não o salva da negligência do lado norte-americano.

Caso 3 — Os Três Irmãos (Tornas Sobre Moradia no Algarve)

Três irmãos alemães na casa dos cinquenta herdaram a moradia do falecido pai perto de Burgau em 2023. Dois queriam vender; um (sediado em Faro desde 2019) queria ficar com ela como casa de reforma.

Avaliação RICS independente: €820.000. O irmão sediado em Portugal comprou as quotas dos irmãos por dois terços — €546.667. Levantou €400.000 no novobanco em crédito hipotecário não-HPP e contribuiu €146.667 de poupanças. A escritura de partilha adjudicou-lhe a moradia com tornas de €273.333 a cada irmão. Imposto do Selo: 0,8% (€6.560 no total — os três eram herdeiros directos). Cada irmão de Munique declarou o recebimento na Alemanha; dentro do limiar de isenção alemão para filhos, também não foi devido Erbschaftsteuer.

Custo português total: ~€8.200 entre os três. Tempo do óbito até à conclusão das tornas: 11 meses. A execução limpa dependeu do acordo sobre uma avaliação independente, da habilitação imediata e de um solicitador a coordenar com o consultor fiscal alemão dos irmãos.

Caso 4 — Os Henderson (Reino Unido): Repudiar Para Escapar a €42.000 de Responsabilidade

Em 2024, três irmãos de Manchester herdaram uma quinta perto de Tavira de um tio-avô de quem mal se lembravam. Na inspecção: o telhado precisava de ser substituído (€32.000), fossa séptica avariada (€18.000), três anos de IMI/AIMI por pagar (€4.100) e uma disputa de estremas com um vizinho que tinha mudado a vedação em 2019. Valor justo de mercado no estado actual: ~€180.000. Custo para tornar vendível: €58.000. Líquido esperado após Mais-Valias: ~€95.000 — €31.000 cada um.

Dois irmãos quiseram "tentar". O terceiro fez as contas: 14 meses de gestão de projecto à distância por €31.000 cada um. Repudiaram todos em conjunto. A herança passou a uma tia brasileira, que também repudiou. O imóvel acabou por reverter para o Estado português ao abrigo do Artigo 2152.º do Código Civil. Os Henderson pagaram €1.200 pelo repúdio conjunto e seguiram em frente.

Repudiar é legítimo, muitas vezes correcto e habitualmente subutilizado. "Imóvel grátis" raramente é grátis.

Caso 5 — O Codicilo Bouchard: Brussels IV Bem Feito

Antoine Bouchard, nacional francês de 67 anos, comprou uma casa de férias em Olhão em 2018 e gradualmente passou a viver lá oito meses por ano. O seu testamento francês de 2020 deixava 70% à sua companheira de longa data Hélène (não casados) e 30% aos seus dois filhos adultos, com eleição expressa Brussels IV do Artigo 22.º a favor da lei francesa.

Quando Antoine morreu em maio de 2025, a residência habitual era claramente Portugal. Sem a eleição Brussels IV, a legítima portuguesa teria dado aos filhos dois terços e a Hélène essencialmente

nada. Com a eleição, aplicou-se a lei francesa: Hélène recebeu os 70% que Antoine pretendia, sujeita a protecções limitadas da *réserve héréditaire* francesa que ele tinha levado em conta.

Imposto do Selo português sobre a quota de Hélène: 10,8%. Sobre a dos filhos: 0,8%. A França tributou Hélène separadamente à brutal taxa para companheira não casada de 60% — mas com crédito pelo Imposto do Selo português ao abrigo do tratado de 1971. O custo total foi substancial, mas o *resultado pretendido* foi alcançado. Uma cláusula num testamento assinado cinco anos antes do óbito foi a diferença entre Hélène herdar o que Antoine queria e Hélène herdar quase nada.

FAQ

Tenho de pagar imposto sucessório em Portugal se sou herdeiro estrangeiro? Os herdeiros directos (cônjuge, filho, neto, pai, avô) pagam **0% de Imposto do Selo sobre transmissão gratuita** acrescido de 0,8% de Imposto do Selo sobre transmissão imobiliária — total de 0,8% sobre imóveis, 0% sobre numerário. Outras relações (irmãos, sobrinhos, companheiros, amigos, instituições) pagam **10% + 0,8%** sobre imóveis, 10% sobre numerário. A residência é irrelevante; decide a relação com o falecido.

Quanto tempo tenho para tratar da herança em Portugal? Prazo firme: **três meses a contar do fim do mês do óbito** para entregar o Modelo 1 do Imposto do Selo. A entrega tardia gera coima (€25–€165) acrescida de juros. A transmissão completa do título (habilitação + partilha + Conservatória) demora tipicamente 3–6 meses para heranças limpas, 12–24 meses para as complexas. O repúdio tem de ocorrer antes de qualquer acto de "aceitação tácita" (pagar IMI, tomar posse) tornar a recusa impossível.

O Brussels IV sobrepõe-se ao imposto sucessório português? Não. O Brussels IV é um regulamento de *direito* sucessório. O Imposto do Selo português (0%/10%) e a camada de 0,8% sobre imóveis aplicam-se aos bens situados em Portugal independentemente da lei sucessória aplicável. O Brussels IV muda *quem* herda, não *o que se paga*.

O meu progenitor morreu sem testamento português. O que acontece ao apartamento dele no Algarve? Se o falecido era habitualmente residente em Portugal à data do óbito, aplicam-se as regras portuguesas de sucessão legítima: cônjuge e filhos partilham nas proporções da legítima da tabela anterior. Se habitualmente residente fora de Portugal, as regras de sucessão legítima do país estrangeiro regem ao abrigo da regra supletiva do Brussels IV — incluindo o apartamento em Portugal. Os passos portugueses (habilitação, partilha, Modelo 1, registo) são os mesmos em qualquer caso; apenas as fracções mudam.

Posso evitar o Imposto do Selo português doando o imóvel antes do óbito? A mesma estrutura 0%/10% aplica-se às doações em vida. Portanto, doar versus herdar não muda nada no Imposto do Selo português dentro da família. Mas doações em vida cristalizam Mais-Valias na esfera do doador (sem step-up à data do óbito) e podem desencadear impostos próprios no país de origem (US gift tax, Schenkungsteuer alemão). O step-up português da base à data do óbito favorece quase sempre a herança em relação à doação em vida dentro do círculo de herdeiros directos.

O meu país de origem vai tributar a herança mesmo que Portugal não tribute? Quase certamente sim. O Reino Unido tributa heranças mundiais de falecidos domiciliados no Reino Unido até 40%. Os EUA tributam heranças mundiais de cidadãos norte-americanos acima da isenção vitalícia — e os *herdeiros* cidadãos norte-americanos têm de entregar o Form 3520. França, Alemanha, Espanha e muitos outros tributam com base no domicílio do falecido ou na residência do herdeiro. Portugal tem tratados de imposto sucessório com muito poucos países (sendo a França uma excepção notável). A maioria dos herdeiros estrangeiros enfrenta uma factura portuguesa e uma factura do país de origem sem crédito automático.

O que é o Modelo 1 do Imposto do Selo e quem o entrega? A declaração de herança apresentada à AT no prazo de três meses a contar do fim do mês do óbito. O **cabeça-de-casal** (normalmente o cônjuge sobrevivente ou o descendente mais velho) é o responsável. Herdeiros estrangeiros sem representação em Portugal delegam habitualmente num solicitador ou contabilista. A entrega é gratuita; paga-se apenas o Imposto do Selo devido.

Posso ficar com o imóvel e arrendar sem me tornar residente fiscal em Portugal? Sim. Ser proprietário de um imóvel em Portugal não cria por si só residência fiscal em Portugal. Entrega anualmente IRS de não residente sobre o rendimento de arrendamento (25% autónomo sobre o líquido, reduzido para 10% em contratos de longa duração de renda moderada ao abrigo da Lei 9-A/2026), paga IMI anual e paga AIMI se o VPT agregado exceder €600.000. Ver [Propriedade e Gestão de Imóvel à Distância](#).

Qual é o imposto sobre Mais-Valias se herdo e depois vendo? Tanto residentes como não residentes são tributados a **50% da mais-valia líquida às taxas progressivas de IRS** desde a reforma de 2023. A mais-valia é calculada como **preço de venda menos o valor do Modelo 1** (base com step-up). Para não residentes, o rendimento mundial entra apenas para determinação da taxa. Após dois anos de detenção, aplica-se também correcção monetária. Imposto efectivo numa moradia tipicamente herdada e vendida dentro de 2–3 anos após a herança: 5–15% do preço bruto de venda.

Devo fazer um testamento português se já tenho um no meu país de origem? Muitas vezes sim. O testamento português deve **complementar** o do país de origem: confirmar a eleição Brussels IV, fazer legados específicos de bens em Portugal, nomear um cabeça-de-casal residente em Portugal. Custo €600–€2.000. Custo de não ter nem um nem outro: tipicamente €15.000–€50.000 de custas evitáveis acrescidos de 12–24 meses de atraso.

Três irmãos herdaram uma moradia. Discordamos. E agora? Três opções: (a) vender a um terceiro e dividir — a mais limpa quando todos querem liquidez; (b) um irmão compra a quota dos outros por avaliação independente, financiado por crédito ou poupanças — a mais limpa quando um tem apego emocional; (c) continuar em compropriedade ao abrigo de um acordo formal — só funciona com uso conjunto genuíno e direitos de uso codificados. O caminho que ninguém deve seguir é "compropriedade informal, decidimos depois" — é assim que as famílias acabam em tribunal.

Posso repudiar apenas parte de uma herança? Não. A lei portuguesa exige aceitação ou repúdio **da totalidade** da quota. Não pode aceitar o numerário e repudiar o imóvel. Esta é uma das razões por que muitos herdeiros preferem **aceitação a benefício de inventário** em vez do repúdio puro e simples — protecção de responsabilidade sem perder o lado do activo.

Conclusão

Herdar imóvel português como estrangeiro tem respostas maioritariamente conhecidas — mas as respostas vêm de três corpos jurídicos (sucessão portuguesa, fiscalidade portuguesa, fiscalidade do país de origem) que quase nunca se coordenam, e os piores erros acontecem nos primeiros noventa dias, quando o relógio do prazo está a correr e o luto é mais alto.

A decisão de maior alavancagem é tomada *antes* do óbito: uma eleição Brussels IV num testamento válido. Custa €200–€500 e poupa às famílias somas de seis dígitos. Se um familiar com imóvel em Portugal ainda está vivo, essa cláusula é o planeamento sucessório mais barato disponível.

Após o óbito: encontre o testamento, garanta as certidões de óbito e apostilas, obtenha NIF para todos os herdeiros, entregue o Modelo 1 dentro de três meses, conclua a habilitação e faça honestamente as contas ao repúdio antes de aceitar. Os herdeiros directos beneficiam quase sempre do regime de 0% e do step-up da base — para eles a factura portuguesa é pequena; é no lado do país de origem que está o verdadeiro dinheiro. Para herdeiros não directos, os 10,8% são materiais, mas as alavancas de planeamento (avaliação, forma de aceitação, alocação da partilha, posições de tratado) movem a factura substancialmente.

O Estado português não é, por desenho, uma jurisdição punitiva para heranças de herdeiros directos. É *administrativo* — e o custo de fazer mal a papelada é quase sempre superior ao custo de a fazer bem.

Leitura Relacionada

- **Impostos e Custos de Comprar Imóvel em Portugal** — IMT, Imposto do Selo, AIMI e o regime de Mais-Valias para não residentes em detalhe.
 - **Comprar como Particular vs Através de Sociedade** — quando faz sentido envolver o imóvel herdado numa Lda. para famílias com múltiplos herdeiros.
 - **Propriedade e Gestão de Imóvel à Distância** — gerir um imóvel português herdado como proprietário ausente.
 - **Como Obter Crédito Hipotecário em Portugal Usando Rendimento Estrangeiro** — financiar a compra das tornas de um irmão quando não tem o dinheiro.
 - **Erros a Evitar na Legalização e Documentação de Imóveis** — as armadilhas de licença e registo que os imóveis herdados frequentemente carregam.
-

Como a 2nd Haus Pode Ajudar

A 2nd Haus faz **revisões pré-compra e de coordenação de heranças** para famílias estrangeiras com imóvel em Portugal — independentes de qualquer banco, mediador, advogado ou notário. Não prestamos aconselhamento jurídico ou fiscal; gerimos o processo do lado do comprador/herdeiro e

asseguramos que os especialistas certos estão coordenados antes de qualquer escritura ser assinada.

Duas formas de começar:

- **Chamada gratuita de 30 minutos** — traga a sua situação específica (de quem é a herança, herdeiros e relações, imóveis envolvidos, prazos já a correr, país de origem) e dizemos-lhe as três coisas a fazer esta semana e que profissionais contratar em que ordem.
- **Memo de cost-stack de herança** — memo escrito a modelar o Imposto do Selo português, os custos esperados de habilitação e partilha, os cenários de Mais-Valias na venda ou retenção, as interações com o país de origem e os trade-offs de repúdio versus aceitação para o seu caso específico. 5 dias úteis.

Directo: paulovogel@2ndhaus.pt · [+351 963 639 042](https://www.whatsapp.com/business/profile/351963639042) (WhatsApp).

Fontes

Primárias

- Regulamento (UE) n.º 650/2012 — EUR-Lex (Brussels IV / Regulamento Europeu de Sucessões)
- Decreto-Lei n.º 287/2003 — Diário da República (abolição do imposto sucessório, introdução do Imposto do Selo sobre transmissões gratuitas)
- Código do Imposto do Selo — TGIS Verba 1.1 (transmissão imobiliária 0,8%) e Verba 1.2 (transmissão gratuita 10%)
- Código Civil Português — Artigos 2156.º a 2178.º (legítima e regras de sucessão legítima)
- Modelo 1 do Imposto do Selo — Portal das Finanças (instruções de entrega e formulário)
- Obrigações tributárias sobre transmissão de bens por morte — orientação oficial gov.pt

Leitura adicional

- Portuguese Inheritance Law: Complete Guide — Global Citizen Solutions
- Inheritance Tax Portugal: For Expats & Residents in 2026 — PCC Wealth
- Portuguese Succession Law: Complete Guide for Expats and Property Owners — Madeira Corporate Services
- Forced Heirship in Portugal: Why Your Property Might Not Go to Your Kids — Fresh Legal
- Inheritance in Portugal: What to Do After a Family Member Passes — LVP Advogados
- Estate Planning in Portugal — Blevins Franks
- EU Succession Regulation — Portugal Resident
- Snapshot: Succession Law in Portugal — Lexology
- Inheritance Tax in Portugal for Non-Residents — Lumon
- Inheritance Tax in Portugal — Advocate Abroad

- Convenção UK–Portugal para Evitar a Dupla Tributação (em vigor a 1 de janeiro de 2026) — nota: apenas IRS / Mais-Valias, não IHT
 - Form 3520 — instruções do IRS para reportar doações e legados estrangeiros
-

Última actualização: 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. As regras portuguesas de sucessão e de Imposto do Selo neste guia reflectem a posição em maio de 2026; a reforma de 2023 da tributação de Mais-Valias para não residentes está incorporada e o pacote fiscal habitacional da Lei n.º 9-A/2026 (relevante para cenários de venda e arrendamento pós-herança) é assinalado quando aplicável. Este guia não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal; situações específicas exigem um advogado qualificado em Portugal e um consultor fiscal transfronteiriço.

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.