

Portugal

Lisboa, Oporto, Algarve y más

Conozca los profesionales, documentos y decisiones de su compra, desde la primera visita hasta el registro final.

01 Defina su búsqueda

Establezca zona, presupuesto, tipo de inmueble y si la compra será vivienda, inversión o segunda residencia.

02 Obtenga su NIF

El número fiscal portugués (NIF) es necesario para obligaciones tributarias y muchos contratos. Los no residentes extranjeros pueden obtenerlo y pueden actuar mediante representante autorizado.

03 Designe un abogado

Elija un abogado portugués independiente para revisar la operación y asesorarle sobre la documentación.

04 Encuentre y oferte

Visite opciones, compárelas y presente una oferta. Las condiciones comerciales deben quedar claras antes de comprometerse.

05 Comprobaciones legales

Su abogado comprueba titularidad, cargas registradas, licencias, registros y demás documentación relevante.

06 Contrato promesa

Es habitual firmar un Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV), que fija las condiciones y normalmente incluye un depósito.

07 Impuestos y firma

Antes o en la firma se liquidan el IMT y el Imposto do Selo aplicables. Se formaliza la adquisición y se paga el saldo.

08 Registro y llaves

Se registra la adquisición. El servicio oficial Casa Pronta puede agrupar varios trámites de compra y registro en un único punto.

Qué presupuestar

IMT y valor fiscal

En una compra ordinaria, el IMT suele tomar el mayor entre valor contractual y valor patrimonial tributario (VPT). El tipo depende de clasificación, uso, región y comprador. Las tablas residenciales combinan tramos y, para valores altos, tipos únicos sobre la base íntegra. Terrenos, inmuebles no residenciales y mixtos requieren clasificación propia.

Vivienda adquirida por no residentes

El artículo 17(10) del CIMT, añadido en mayo de 2026, fija un IMT del 7,5% para no residentes que adquieren inmuebles exclusivamente habitacionales, con excepciones legales. Adquirir residencia fiscal portuguesa en dos años o destinarlo a alquiler elegible puede permitir ajuste previa solicitud conforme a los artículos 17(11)–(12). Verifique requisitos, pruebas y plazos; no reste una devolución eventual de los fondos del cierre.

Imposto do Selo, gastos y propiedad

El Imposto do Selo de adquisición suele ser 0,8% del valor fiscal aplicable, salvo beneficio; la financiación puede generar impuesto adicional. Casa Pronta indica €375 por un acto o €700 por varios para un inmueble, más €50 por inmueble adicional. No son costes totales. Añada abogado, inspección, banco y cambio; separe IMI, posible AIMI, comunidad y mantenimiento.

Construya el presupuesto con precio, cálculo fiscal específico, honorarios y registro presupuestados, financiación y cambio, más obras o mudanza. Separe los gastos anuales. Confirme qué incluye el precio y qué se paga en cada etapa. Ningún porcentaje global sirve para todas las compras.

Revisado el 28 de septiembre de 2026. Obtenga la liquidación actual de IMT según inmueble, región, uso, estructura y residencia de cada comprador. Deben comprobarse las normas de 2026 para no residentes y sus excepciones; un ejemplo antiguo con tabla ordinaria puede ser incorrecto para un comprador extranjero.

Antes de comprometerse

- Organice su NIF y asesoramiento jurídico independiente, y prepare identificación y justificantes de fondos.
- Compruebe el registro, la ficha fiscal, el uso autorizado y las cargas inscritas.
- Revise detenidamente el CPCV, incluidos depósito, condiciones y consecuencias de no completar la compra.
- Presupueste impuestos de compra, honorarios, registro, comunidad e impuestos periódicos del inmueble.

Qué cambia según su compra

Continente, Madeira o Azores

Confirme el régimen continental o autonómico. No traslade una simulación del continente a las islas. IMI municipal, urbanismo, restricciones del suelo y alquiler turístico dependen también de la dirección.

Precio, VPT y clasificación

Pida la caderneta predial y compare el VPT con el precio. Terreno rústico, otros inmuebles urbanos, inmuebles mixtos y vivienda pueden tener distinto IMT. Precio anunciado por sí solo no determina impuesto ni umbrales.

Vivienda habitual, segunda o inversión

Habitação própria e permanente y otras viviendas tienen reglas diferentes. Los beneficios, incluidos los de jóvenes elegibles, exigen condiciones detalladas y pueden perderse. Sociedades o trusts requieren análisis especializado.

Residencia y fecha de compra

Compruebe residencia fiscal, distinta de ciudadanía y permiso migratorio. La norma de IMT de 2026 para no residentes no equivale a la tabla ordinaria de segunda vivienda. Consulte excepciones, solicitudes y pruebas con asesor fiscal portugués.

Edificio, comunidad y sobre plano

Compare registro y ficha fiscal con edificio real, uso legal, reformas, lindes y deudas de comunidad. El CPCV sobre plano debe concretar calidades, protección de pagos, hitos y retrasos/devoluciones; no presuponga porcentaje fijo de señal ni fecha final.

Alquiler y financiación

Confirme situación municipal y de comunidad respecto a Alojamento Local antes de contar con ingresos turísticos. Pida presupuestos de tasación, banco e Imposto do Selo de financiación. La señal del CPCV normalmente integra el precio, no es un impuesto adicional.

Fuentes oficiales

[AT · CIMT art. 12: taxable value](#)

[AT · CIMT art. 17: rates and non-residents](#)

[Diário da República · 2026 housing and IMT changes](#)

[AT · Imposto do Selo](#)

[Justiça · Casa Pronta service fees](#)

Orientación general. Obtenga asesoramiento jurídico, fiscal y financiero independiente antes de comprometerse a comprar. No se actualiza automáticamente. Revise las normas para la fecha real de la operación.

Términos locales, con claridad

La terminología jurídica local importa. Estas explicaciones sencillas no establecen equivalencias entre países. Confirme los derechos de propiedad y documentos concretos con su abogado local independiente.

Plena propriedade

Propiedad plena, sujeta a cargas registradas y restricciones aplicables. El abogado debe confirmar que la compra incluye el terreno, edificios y anejos previstos. No deduzca la titularidad jurídica de una descripción comercial.

Nua-propriedade / usufruto / direito de superfície

La nua-propriedade puede estar separada del usufruto de otra persona. Un direito de superfície puede permitir construir en terreno ajeno. Son derechos distintos, no traducciones intercambiables de leasehold.

Propriedade horizontal / fração autónoma

Unidad de propiedad exclusiva con participación inseparable en elementos comunes. Revise el título constitutivo, uso permitido, permitagem, gastos de condomínio y obras previstas. Un apartamento en este régimen no es automáticamente leasehold.

Compropriedade

Copropiedad por cuotas indivisas del inmueble, distinta de la titularidad de una unidad autónoma. Una cuota no otorga por sí sola la propiedad exclusiva de una planta o habitación. Revise los acuerdos de uso y venta.

Certidão permanente predial

Certificación registral en línea que muestra los asientos y solicitudes de registro pendientes. Compruebe titularidad y cargas. Es distinta del documento fiscal y no sustituye la revisión urbanística y del uso autorizado.

Caderneta predial / VPT

El documento fiscal identifica el inmueble e incluye su valor patrimonial tributário (VPT). Es un valor fiscal, no necesariamente de mercado. Contraste superficies y descripciones con el registro y los planos autorizados.

CPCV / sinal

El contrato-promessa de compra e venda establece las obligaciones previas al cierre. Sinal es el depósito: cuantía, condiciones e incumplimiento requieren revisión jurídica. Forma parte del precio, no es un impuesto adicional.

Escritura / DPA / registo

La venta puede formalizarse mediante escritura pública o documento particular autenticado, con los trámites de depósito y registro aplicables. Su asesor debe coordinar cierre, impuestos y registro; firmar un CPCV no es la transmisión definitiva.

Fuentes oficiales

[Diário da República · Propriedade horizontal](#)

[Diário da República · Direito de superfície](#)

[Justiça · Certidão permanente predial](#)

[gov.pt · Compra e venda de imóveis](#)

[Justiça · Documentos particulares autenticados](#)