

Reino Unido

Londres e Inglaterra

Da titularidade à entrega das chaves. Um ponto de partida prático para comprar em Londres.

01 Defina a sua procura

Estabeleça orçamento, zonas preferidas, tipo de imóvel e se a compra será para habitação própria ou investimento. Se precisar de financiamento, fale cedo com um consultor de crédito.

02 Encontre o imóvel

Selecione opções, organize visitas e compare preço, regime de propriedade, encargos, estado e referências do mercado local.

03 Faça uma proposta

A proposta é apresentada ao agente do vendedor. Em Inglaterra, uma proposta aceite normalmente não é vinculativa até à troca de contratos.

04 Nomeie um solicitor

O seu solicitor ou conveyancer analisa o título e o contrato, solicita pesquisas, coloca questões e coordena a transferência legal.

05 Financiamento e verificações

Finalize a hipoteca, se aplicável, e considere uma inspeção independente. O advogado conclui a due diligence antes de aconselhar a avançar.

06 Troca de contratos

A troca de contratos torna normalmente a compra vinculativa. Numa casa concluída acorda-se a data final; em planta pode haver conclusão mediante notificação, pagamentos faseados e data-limite. Confirme a proteção e devolução do sinal.

07 Completion

O advogado transfere o saldo. A propriedade passa para si e as chaves são entregues.

08 Impostos e registo

O advogado trata da declaração de SDLT quando aplicável e regista a sua titularidade no HM Land Registry.

O que incluir no orçamento

SDLT: preço e circunstâncias

O SDLT residencial é normalmente calculado por escalões: 0% até £125.000; 2% até £250.000; 5% até £925.000; 10% até £1,5 milhões; e 12% sobre o excedente. São taxas marginais, não uma taxa única sobre todo o preço.

Agravamentos e benefícios fiscais

A compra de habitação adicional acrescenta geralmente 5 pontos percentuais; operações de não residentes, mais 2, segundo o teste específico de residência do SDLT. Importam os imóveis detidos mundialmente, os compradores conjuntos e a substituição da residência principal. Primeiros compradores elegíveis pagam 0% até £300.000 e 5% sobre o restante até £500.000; acima desse valor não há este benefício.

Honorários e custos de propriedade

Peça orçamentos discriminados de advogado, pesquisas, registo, inspeção e financiamento, com IVA quando devido. Separe Council Tax, seguros, manutenção, condomínio e obras extraordinárias. A avaliação bancária não substitui uma inspeção técnica do comprador. O sinal integra o preço: não o conte duas vezes.

Construa o orçamento com preço, cálculo fiscal específico, honorários e registo orçamentados, financiamento e câmbio, mais obras ou mudança. Separe os encargos anuais. Confirme o que está incluído no preço e o que se paga em cada fase. Nenhuma percentagem global serve para todas as compras.

Este guia abrange Londres e Inglaterra e foi verificado em 28 de setembro de 2026. O SDLT também se aplica na Irlanda do Norte, mas o processo jurídico difere. O País de Gales aplica LTT e a Escócia LBTT. Aplicam-se as regras na data fiscalmente relevante da transação, não necessariamente na reserva.

Antes de se comprometer

- Confirme se o imóvel é freehold, leasehold ou share of freehold e reveja o prazo restante do contrato.
- Reveja com o seu advogado encargos de condomínio, obras previstas, ground rent e segurança do edifício.
- Prepare identificação, comprovativo de morada, origem dos fundos e financiamento atempadamente.
- Defina o orçamento total, incluindo impostos, honorários, mudança e encargos de manutenção.

O que muda na sua compra

Localização

Londres e o resto de Inglaterra partilham o SDLT. Pesquisas, condicionantes urbanísticas, risco de inundação, Council Tax e licenças dependem da morada. Não use estes escalões na Escócia ou no País de Gales.

Preço e estrutura de aquisição

A contrapartida total, compras ligadas e rendas de um novo arrendamento podem influenciar o imposto. Sociedades, trusts, propriedade partilhada, várias habitações e uso misto exigem análise separada; os escalões residenciais podem não se aplicar.

Regime de propriedade e edifício

Em apartamentos leasehold ou share of freehold, verifique contrato, encargos, obras e segurança do edifício. Share of freehold normalmente mantém um lease. Nas moradias, verifique título, limites, acesso e encargos da urbanização.

Construção nova ou em planta

Verifique aprovações urbanísticas, garantias, especificações, defeitos, proteção de adiantamentos e condições de entrega. A construção nova não está automaticamente isenta de SDLT.

Uso e perfil do comprador

O benefício de primeira habitação exige todas as condições relativas aos compradores e à ocupação. Segunda casa, arrendamento e imóveis no estrangeiro influenciam a análise. Verifique contrato, banco e licenças antes de contar com rendas.

Financiamento e prazos

Confirme fundos na troca de contratos e na conclusão, condições hipotecárias, câmbio e eventuais vendas encadeadas. Reveja taxas, benefícios e data fiscal antes de assumir compromissos e de concluir.

Fontes oficiais

[GOV.UK · Buying a home](#)

[HMRC · Residential SDLT rates and calculator](#)

[HMRC · Additional-property rules](#)

[HMRC · Non-resident rules](#)

[HMRC · Corporate purchasers](#)

[GOV.UK · Leasehold property](#)

Orientação geral. Obtenha aconselhamento jurídico, fiscal e financeiro independente antes de assumir um compromisso de compra. Não é atualizado automaticamente. Reveja as regras para a data efetiva da transação.

Termos locais, com clareza

A terminologia jurídica local importa. Estas explicações simples não estabelecem equivalências entre países. Confirme os direitos de propriedade e documentos concretos com o seu advogado local independente.

Freehold

Propriedade do terreno e do edifício sem prazo de lease determinado. Podem existir restrições, hipotecas, servidões e encargos de urbanização; não significa propriedade sem obrigações nem custos.

Leasehold

Direito sobre o imóvel durante os anos restantes do lease. O advogado deve verificar o prazo, o prolongamento, os encargos e as restrições. Não equivale a um contrato normal de arrendamento habitacional.

Share of freehold

Normalmente, um apartamento leasehold e uma participação no freehold do edifício, diretamente ou através de uma sociedade. O lease do apartamento geralmente mantém-se: verifique o prazo e a gestão do edifício.

Commonhold

Regime existente que combina o freehold de uma unidade com uma associação responsável pelas partes comuns. É diferente de share of freehold. Confirme o regime registado; uma reforma proposta não está automaticamente em vigor.

Shared ownership

Regime distinto de compra e arrendamento parcial: compra-se uma participação e paga-se renda pela restante. As condições e compras futuras dependem do programa. Não é share of freehold.

Ground rent / service charge

Ground rent, quando aplicável, é a renda ao titular do freehold prevista no lease. Service charges são encargos de serviços e obras do edifício. Verifique ambos, aumentos, fundos de reserva e grandes obras previstas.

Exchange / completion

Numa compra convencional, exchange torna normalmente o contrato vinculativo; completion é a conclusão com pagamento do saldo. Leilões, reservas e contratos de construção nova podem funcionar de forma diferente.

Conveyancing / title

Conveyancing é a tramitação jurídica da transmissão. O solicitor ou licensed conveyancer verifica a titularidade, as pesquisas e as obrigações contratuais. O building survey avalia separadamente o estado físico do imóvel.

Fontes oficiais

[GOV.UK · Leasehold property](#)

[LEASE · Buying a share of freehold](#)

[GOV.UK · Commonhold](#)

[GOV.UK · Shared ownership](#)

[GOV.UK · Buying a home](#)