

GUIA COMPRA DE CASA

Comprar casa, nova ou usada, é sempre uma tarefa complexa.

O BPI sintetizou algumas informações que o ajudarão a tomar a melhor decisão.

1 - Quais os custos a considerar na escolha de um Crédito Habitação?

Para escolher um Crédito Habitação, existem vários tipos de custos que deve analisar:

- as comissões de abertura ou estudo do dossier cobradas pelos bancos;
- as despesas com a avaliação do imóvel e com as vistorias à respectiva construção ou obras;
- o tipo de taxa de juro (variável, fixa ou mista);
- se a taxa de juro for variável, o tipo de prestação (prestação variável ou mista com prazo fixo ou prestação fixa com prazo variável);
- se a taxa de juro for mista, o período de fixação da taxa de juro;
- o indexante e spread, ou a taxa fixa, que se aplica no seu caso;
- o prémio mensal dos seguros de vida e multirriscos que lhe são solicitados;
- a comissão que alguns bancos cobram mensalmente pelo processamento das prestações;
- a comissão por eventuais amortizações parciais antecipadas;
- a comissão pela eventual liquidação total antecipada do crédito;
- o custo de outros produtos e serviços bancários cuja subscrição lhe é pedida para beneficiar de condições mais favoráveis no Crédito Habitação.

Sugestão: Quando lhe oferecerem condições que vigoram apenas durante alguns meses, lembre-se que um Crédito Habitação tem que ser vantajoso ao longo de muitos anos. O BPI tem ainda a vantagem de não cobrar comissões de processamento das prestações.

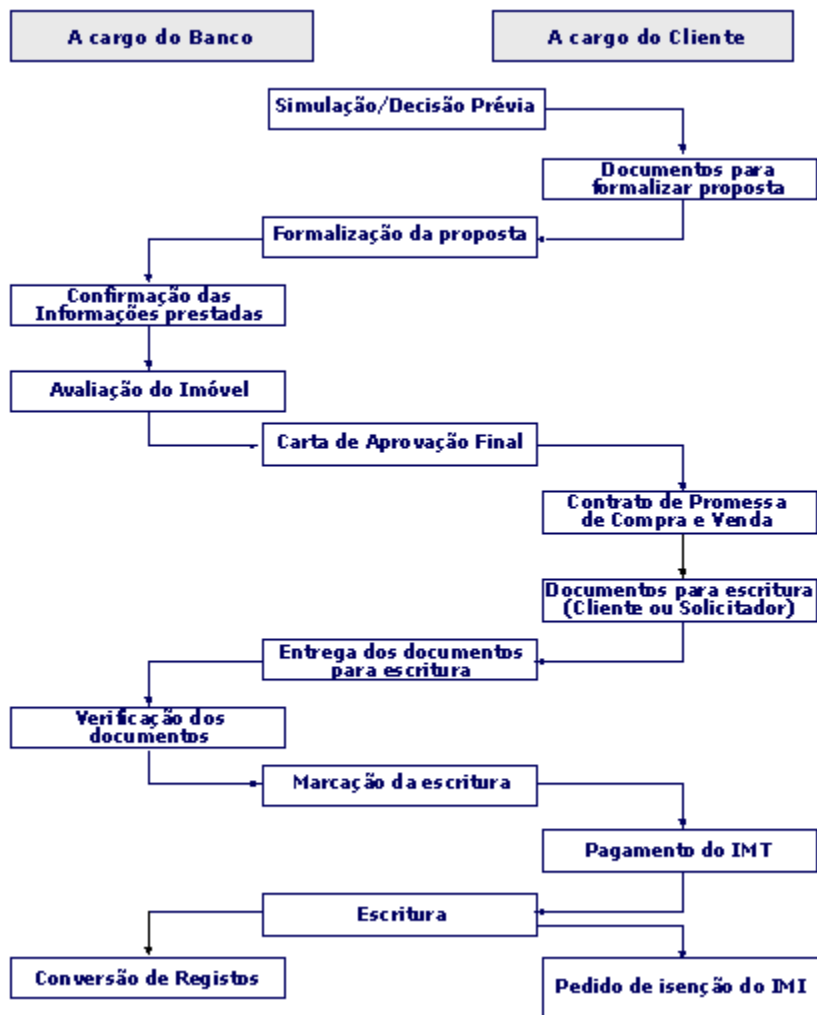
2 - Quais as informações a obter sobre a casa pretendida?

Antes de assinar o Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV) e entregar ao vendedor o sinal para a compra da casa, é conveniente ter em consideração alguns aspectos relacionados com o imóvel e com o seu vendedor, nomeadamente:

- Qualidade de construção do imóvel (materiais utilizados, canalizações e esgotos, instalações eléctricas, isolamento térmico e acústico, acabamentos);
- Estado de conservação do interior da casa, das fachadas exteriores e das áreas comuns, e estimativa do custo das reparações que eventualmente tenham que ser efectuadas;
- Área líquida efectivamente disponível;
- Regulamento e despesas de condomínio;
- Plano de urbanização previsto para a zona;
- Grau de poluição e de ruído no local e exposição solar da casa;
- Proximidade de estruturas sociais e ambientais, actuais e futuras (rede de transportes, creches, escolas, centros de saúde, estabelecimentos comerciais, espaços verdes);
- Existência de Licença de Construção;
- Informações sobre a situação financeira do construtor ou vendedor (por exemplo, confirmar na Certidão de Teor do imóvel que não existem registados outros ónus ou encargos para além de uma eventual hipoteca a uma instituição de crédito);
- Razoabilidade do preço pedido pela casa face aos valores de transacção efectivamente praticados no mercado.

Sugestão: Pode recorrer ao Serviço de Avaliação de Imóveis do BPI antes de apresentar o seu pedido de Crédito Habitação. Se formalizar a proposta no BPI, no prazo de 6 meses após a avaliação, não terá qualquer custo adicional.

3 - Quais as etapas de uma compra de casa com Crédito Habitação BPI?



3.1. Documentos para formalização da proposta

Com a Simulação do Crédito Habitação BPI é entregue a Ficha de Informação Normalizada Europeia, documento que o informa de todos os custos e encargos do crédito que simulou para o seu caso. Com a Decisão Prévia ficará a saber, para os valores simulados, se terá ou não condições para ter o seu crédito aprovado, e informa-o ainda dos documentos necessários para formalizar a proposta:

- Comprovativos de rendimentos, planta do imóvel, orçamento de obras ou construção e impressos, entre outros.

3.2. Contrato de Promessa de Compra e Venda

É o documento de carácter legal que formaliza o compromisso e as condições de transacção do imóvel entre as partes, sendo aconselhável, antes de o assinar, submetê-lo à apreciação de um jurista.

Se tiver sido celebrado CPCV, é exigida por lei a apresentação do mesmo no acto da Escritura de Aquisição e Hipoteca. Antes desse acto, o BPI apenas exige a celebração e apresentação do CPCV quando financia o pagamento de sinal. Para segurança das partes, o CPCV deverá ter as assinaturas reconhecidas na presença do Notário com a menção de que foi exibida a Licença de Utilização ou Construção. Em caso de dispensa desse formalismo, previsto no art. 410º do Código Civil, o CPCV deverá conter uma cláusula expressando que nenhuma das partes poderá alegar essa dispensa para não cumprir o contrato.

O CPCV poderá estar sujeito a Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

3.3. Documentos para escritura

A Ficha de Informação Normalizada Europeia que lhe é entregue em conjunto com a carta de aprovação final confirma-lhe as condições do seu Crédito Habitação BPI e informa-o dos documentos necessários (e respectivas minutas) para a escritura de aquisição e hipoteca:

- Cópia, autenticada pela Conservatória do Registo Predial (CRP) onde o imóvel está registado, dos pedidos de registos provisórios da transmissão de propriedade do imóvel a seu favor e da hipoteca a favor do BPI. Não é portanto necessário aguardar que a CRP efectue os registos. Os registos caducam 6 meses após o pedido, devendo a escritura ser celebrada nesse prazo para evitar os custos de novos pedidos;
- Certidão de teor da descrição e das inscrições em vigor do imóvel, solicitada à CRP na data de apresentação dos pedidos de registos provisórios;
- Caderneta Predial (ou, caso não exista, Certidão Matricial) actualizada, emitida pela Repartição de Finanças onde o imóvel se encontra inscrito. A actualização tem validade de 1 ano;
- Se o imóvel estiver classificado como património cultural, em vias de classificação ou situado em zona de protecção, documentos da Câmara Municipal e do IGESPAR, IP comprovativos da renúncia do Estado ao direito de preferência; se o imóvel tiver sido adquirido em primeira transmissão a uma cooperativa, declaração desta última renunciando ao direito de preferência;
- Licença de Utilização do imóvel válida, emitida pela Câmara Municipal do Concelho onde o mesmo se localiza, se a construção do mesmo tiver sido concluída após 13/08/1951, sendo a respectiva obtenção da responsabilidade do vendedor. Caso a Licença não tenha sido emitida mas tenha sido requerida pelo vendedor há mais de 50 dias, é substituída pela Licença de Construção, acompanhada de declaração do vendedor nos termos legais;
- Licença de Construção (se vai construir uma casa) ou Licença de Obras (se vai fazer obras ao nível da estrutura resistente ou das fachadas exteriores), acompanhada de cópia autenticada do projecto de arquitectura aprovado, sendo da sua responsabilidade a obtenção destes documentos na Câmara Municipal;
- Comprovativo do pagamento ou da isenção do Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT);
- Ficha Técnica de Habitação, quando a finalidade é Aquisição de imóvel destinado a Habitação, a construção do imóvel tenha sido concluída após 13/08/1951, e, à data de 30/03/2004 não existia Licença de Utilização ou requerimento apresentado para a respectiva emissão. A responsabilidade de elaboração da Ficha Técnica é do Promotor Imobiliário do prédio;
- Quando exista utilização de Conta Poupança-habitação, declaração da instituição de crédito onde a referida conta está domiciliada mencionando o montante a utilizar, os titulares, a data de constituição e o imóvel a adquirir;
- Certificado Energético da Habitação emitido no âmbito do SCE (Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios).

3.4. Escritura

A escritura pública é o documento onde se formaliza a transacção do imóvel, a contratação e condições do crédito e a constituição da hipoteca. Um solicitador, representando o BPI, entrará em contacto consigo para confirmar o local, data e hora da escritura. Terá então que proceder ao pagamento do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e apresentar o respectivo comprovativo na celebração da escritura.

3.5. Conversão de registos

Após a escritura, o BPI assegura junto da CRP o pedido de conversão em definitivo dos registos de transmissão e de hipoteca, cobrando uma comissão por este serviço. A si caberá, junto da Repartição de Finanças, pedir o averbamento da compra do imóvel na matriz predial e requerer, no prazo máximo de 60 dias após a Escritura, a isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (se aplicável).

4 - Quais os encargos legais a pagar?

4.1. Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O IMT incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade sobre imóveis, é liquidado na Repartição de Finanças antes da celebração da Escritura, e é calculado multiplicando a "Taxa Marginal" pelo valor de transacção do imóvel constante do CPCV e da Escritura (ou sobre o valor patrimonial tributário constante da matriz predial, se for maior) e deduzindo depois o "Valor a Abater":

Habitação Própria Permanente

Escalões - Continente	Taxa Marginal	Valor a Abater
Até € 97.064	0%	€ 0
Superior a € 97.064 até € 132.774	2%	€ 1.941,28
Superior a € 132.774 até € 181.034	5%	€ 5.924,50
Superior a € 181.034 até € 301.688	7%	€ 9.545,18
Superior a € 301.688 até € 603.289	8%	€ 12.562,06
Superior a € 603.289 até € 1.050.400	Taxa Única de 6%	
Superior a € 1.050.400	Taxa Única de 7,5%	

Habitação Própria Secundária e para Arrendamento

Escalões - Continente	Taxa Marginal	Valor a Abater
Até € 97.064	1%	€ 0,00
Superior a € 97.064 até € 132.774	2%	€ 970,64
Superior a € 132.774 até € 181.034	5%	€ 4.953,86
Superior a € 181.034 até € 301.688	7%	€ 8.574,54
Superior a € 301.688 até € 578.598	8%	€ 11.591,42
Superior a € 578.598 até € 1.050.400	Taxa Única de 6%	
Superior a € 1.050.400	Taxa Única de 7,5%	

A liquidação do imposto é provisória, podendo vir a ser corrigida oficiosamente pela Administração Fiscal após a transmissão do imóvel, logo que seja efectuada a avaliação definitiva do mesmo nos termos e com base nas regras do Imposto Municipal sobre Imóveis.

O IMT incide também sobre a celebração de CPCV em que seja previsto no contrato que o promitente-comprador pode ceder a sua posição a terceiro, e sobre a cessão de posição contratual prevista em CPCV. Não incidindo o IMT mais do que uma vez sobre a mesma transmissão de imóvel, existem normas específicas para a sua liquidação (que deve ser efectuada antes da celebração do CPCV ou da cessão).

Os imóveis classificados como património cultural estão isentos de IMT.

4.2. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI é anual e incide sobre o valor patrimonial constante da matriz predial dos prédios rústicos, urbanos ou mistos.

Tipo de Prédio	Taxas
Prédios Rústicos	0,80%
Prédios Urbanos	0,3% a 0,5%

Beneficiam de isenção durante determinado período:

- os prédios ou parte dos prédios habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados a habitação própria permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento colectável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153.300;
- os prédios ou parte dos prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso quando se trate da primeira transmissão na parte destinada a arrendamento para habitação.

Para a atribuição da isenção é necessário que os prédios sejam efectivamente afectos a esse fim no prazo de 6 meses após a aquisição ou a conclusão da construção ou da ampliação ou dos melhoramentos (excepto no caso de se tratar de emigrantes, em que a lei não estabelece qualquer prazo para que se verifique esta afectação), devendo o pedido de isenção ser apresentado no prazo de 60 dias subsequentes aquele prazo. No caso de habitação destinada a arrendamento, o período de isenção inicia-se a partir da data de celebração do primeiro contrato de arrendamento.

Valor Tributável (€)	Anos de Isenção
Até € 125.000	3

Notas Importantes:

- Mantém-se as isenções que foram atribuídas em anos anteriores;
- A isenção de IMI só poderá ser reconhecida no máximo duas vezes ao mesmo agregado familiar;
- A isenção não é aplicável quando os prédios ou parte de prédios tiverem sido construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em países, territórios ou regiões sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- Os imóveis classificados como património cultural estão isentos de IMI.

Os municípios podem mediante deliberação da assembleia municipal:

- Fixar a redução até 25% da taxa de IMI a vigorar no ano a que respeita o imposto, que deverá ser aplicada aos prédios com eficiência energética (artigo 44.º-B do EBF, aditado pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de Dezembro).
- Fixar uma redução de taxa que vigora no ano a que respeita o imposto, atendendo ao número de dependentes do agregado familiar, como mostra o quadro abaixo, nos casos de imóvel destinado a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário.

Nº dependentes a cargo	Dedução Fixa
1	€ 20
2	€ 40
3	€ 70

4.3. Imposto do Selo

Por ocasião da celebração da Escritura, terá que pagar ao Notário o Imposto do Selo sobre aquisição onerosa de bens imóveis - Ponto 1 da TGIS: 0,8% a aplicar sobre o montante da transação do imóvel previsto na escritura.

Terá também de pagar o Imposto do Selo sobre o montante de crédito utilizado - Ponto 17.1 da TGIS: 0,04% por mês, para prazos de utilização < a 1 ano; 0,5% para prazos de utilização >= 1 ano e < 5 anos; 0,6% para prazos de utilização >= 5 anos. A transferência de empréstimos à habitação entre instituições de crédito está isenta deste imposto, até ao valor do capital em dívida.

Estão isentos do Imposto do Selo os juros dos empréstimos concedidos para aquisição, construção, ou obras de habitação própria (permanente ou secundária) - Art. 7º, nº 1 L) do Código do Imposto do Selo.

As transferências de crédito habitação entre as Instituições de Crédito estão isentas do Imposto do Selo conforme previsto na alínea j) do nº1 do artº7 do CIS, desde que o empréstimo tenha sido enquadrado ao abrigo do Decreto-Lei nº 349/98. Esta isenção não abrange os contratos celebrados ao abrigo do ACT.

Imposto do Selo sobre a Propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), seja igual ou superior a (euro) 1 000 000 – Ponto 28.1 da TGIS: 1% sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeito de IMI, por prédio habitacional ou por terreno para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, nos termos do disposto no Código do IMI.

Entre 1 de novembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, estão isentas de imposto do selo, relativamente aos mútuos constituídos no âmbito do regime legal do crédito à habitação e até ao montante do capital em dívida, as seguintes operações:

- a) Alteração do prazo da qual resulte imposto a pagar, em função do diferencial de taxa aplicável;
- b) Prorrogação do prazo;
- c) A celebração de um novo contrato de crédito, no âmbito do regime legal do crédito à habitação, para refinanciamento da dívida.

Encontram-se abrangidas por esta isenção as garantias prestadas no âmbito das operações referidas na alínea c) acima.

4.4. Emolumentos com notariado e registos

No momento do pedido de registos provisórios na CRP são pagos emolumentos de registo pela aquisição e pela hipoteca. Na celebração da escritura são pagos emolumentos notariais pela aquisição e pelo crédito com hipoteca. A utilização de saldo de contas Poupança-Habitação para aquisição de habitação própria permanente confere uma redução de 50% nos emolumentos de registo devidos pela aquisição.

5 - Quais os benefícios fiscais associados ao Crédito Habitação?

Para os empréstimos contratados a partir de 01 de Janeiro de 2012 não há lugar a nenhum benefício fiscal.

À colecta do IRS devido pelos sujeitos passivos é dedutível um montante correspondente a 15% do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar e que respeite nomeadamente a:

- Juros de dívidas, por contratos celebrados até 31 de Dezembro de 2011, contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria permanente (ou de habitação para arrendamento devidamente comprovado que se destina a habitação permanente do arrendatário), até ao limite de € 296;
- Importâncias pagas a título de rendas por contrato de locação financeira celebrado até 31 de Dezembro de 2011, relativo a imóveis para habitação própria e permanente, efectuadas ao abrigo deste regime, na parte que não constituam amortização de capital, até ao limite de € 296.

Os limites das deduções à colecta serão elevados para os seguintes montantes, nas condições infra descritas:

- a) Para os contribuintes que depois de aplicados os divisores previstos no artigo 69.º tenham um rendimento colectável inferior a € 7.479, um montante de € 450;
- b) Para contribuintes que depois de aplicados os divisores previstos no artigo 69.º tenham um rendimento colectável superior a € 7.479 e inferior a € 30.000, o limite resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{€ } 296 + [(\text{€ } 450 - \text{€ } 296) \times \{(\text{€ } 30\,000 - \text{Rendimento Colectável€}) / (30\,000 - \text{valor do primeiro escalão})\}]$$

(Redacção da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)

Os encargos acima descritos serão dedutíveis à colecta se relacionados com imóveis situados em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou no espaço económico europeu desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações (número 8.º do artigo 78.º-E do CIRS).

6 – O que é o Serviço Casa Pronta?

O Serviço Casa Pronta é um procedimento que surgiu com o objectivo de simplificar a generalidade dos actos associados à transmissão e/ou oneração de imóveis.

Num Balcão único onde é possível realizar todas as operações relativas à compra e venda de casa, assim como a sua oneração. Neste balcão é ainda possível pagar impostos, realizar imediatamente todos os registos, pedir a isenção de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), pedir a alteração da morada fiscal, etc.

7 – Onde funciona o Serviço Casa Pronta?

No âmbito do Serviço Casa Pronta, o TÍTULO/ESCRITURA poderá ser celebrado nas Conservatórias do Registo Predial e Postos de Atendimento dessas conservatórias nas lojas do cidadão.

8 – Quais as vantagens de optar pelo Serviço Casa Pronta?

As vantagens de optar por este serviço são:

- Dispensa de Registos Provisórios;
- Redução dos Custos de Escritura;
- Isenção da comissão de conversão de registos;
- Tratamento da documentação e impostos na Conservatória;
- Redução de prazo de escritura;