



ELSA MARVANEJO DA COSTA

Consultora da Ordem dos Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

## IRS - O regime do reinvestimento

Os contribuintes que no ano de 2021 venderam um imóvel devem ter em consideração as obrigações fiscais daí decorrentes. Desde logo, a obrigação declarativa, pois, independentemente de resultar um ganho, ou uma perda dessa alienação, tal operação, tem que obrigatoriamente constar no anexo G à modelo 3 (IRS).

Não são os contribuintes que efetuam o cálculo da mais-valia, estes limitam-se a preencher o quadro 4 do referido anexo G, onde inscrevem, além da identificação do imóvel alienado as suas datas de compra e de venda e os respetivos valores praticados em cada um dos momentos, podendo também inserir as despesas em que incorreram com essas transações.

Através dos dados inscritos neste quadro, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) apura a mais-valia ou menos-valia resultante dessa operação.

Fórmula de cálculo da mais-valia ou menos-valia:

$$MV/mv = VR - (VA \times \text{coef.} + EV + DAQ + DAL), \text{ sendo}$$

MV - mais-valia

mv - menos-valia

VR - valor de realização

VA - valor de aquisição

Coef. - coeficiente de desvalorização monetária

EV - encargos com valorização

DAQ - despesas com a aquisição

DAL - despesas com alienação

Resumidamente, para determinação do resultado tributável, ao valor de venda do imóvel será abatido o seu valor de compra após a devida atualização monetária; a quantia assim apurada vai ser reduzida pelo valor das despesas em que o contribuinte incorreu. Assim se obtém o valor, que sendo positivo - uma mais-valia -, será tributado em sede de IRS.

Não pretendendo ser exaustiva na explicitação de cada um dos termos, damos apenas nota de que:

- O valor de realização é o valor da contraprestação auferida, sendo que quando o valor patrimonial tributário do imóvel é superior, será este o valor a considerar no apuramento do resultado tributável;

- O valor de aquisição é o valor da compra do imóvel, esclarecendo o Código do IRS as situações em que o imóvel é adquirido por herança (o valor sobre o qual incide Imposto do Selo ou incidiria caso seja aplicada alguma isenção) ou construído pelo próprio (valor de construção desde que suportado pelas respetivas faturas ou o valor patrimonial tributário, dos dois o mais elevado). Ao valor de aquisição será aplicável o coeficiente de desvalorização

monetária que anualmente é publicado através de Portaria;

- As despesas a considerar no cálculo da mais-valia, quer respeitem à aquisição ou alienação, serão, genericamente, as despesas obrigatórias em que se incorreu (custo da escritura de compra, IMT, imposto do selo), também o custo com a certificação energética, assim como o valor pago à imobiliária pela intermediação (desde que tal conste na escritura). Se o imóvel alienado foi objeto de benfeitorias nos últimos 12 anos, tais encargos também poderão ser abatidos no cálculo da mais-valia desde que devidamente documentados por faturas que identifiquem o imóvel.

Assim, se calcula a mais-valia. Vejamos um exemplo simples:

Valor de venda (2021)	200 000,00 €
Valor de compra (2005)	120 000,00 €
Aplicação coeficiente (1,2)	144 000,00 €
Despesas	16 000,00 €
Mais-valia	40 000,00 €

A mais-valia obtida com a venda de um imóvel será tributada em 50 por cento do seu valor. O Código do IRS prevê que a mais-valia proveniente de venda de imóveis, independentemente de ser, ou não, segunda habitação ou casa de férias, será tributada apenas em metade do seu valor.

Assim, neste exemplo, seriam englobados 20 mil euros aquando do processamento da liquidação de IRS deste contribuinte. O rendimento englobado será tributado pelas taxas progressivas previstas. Isto é, a mais-valia obtida com a venda do imóvel não é tributada por taxa fixa (liberatória ou especial), será sim, juntamente com os demais rendimentos obtidos pelo contribuinte nesse ano, sujeito à progressividade do imposto.

Estes cálculos seriam aplicáveis ainda que o contribuinte fosse devedor de um crédito bancário, que teve que liquidar com a venda do imóvel. A existência de financiamento bancário não tem qualquer relevância na determinação da mais-valia. Mas como vamos ver de seguida, pode ter influência na determinação do valor a reinvestir ou do valor reinvestido nas situações de reinvestimento de imóvel que se configure como habitação própria e permanente.

### Habitação própria e permanente

O Código do IRS prevê uma exclusão da tributação nos ganhos resultantes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado

familiar, desde que os valores recebidos na transmissão sejam utilizados para a aquisição, construção ou beneficiação de outro imóvel com o mesmo fim.

A exclusão de tributação destas mais-valias, prende-se com o reconhecimento da proteção devida à aquisição ou melhoramento de imóveis destinados a habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar. Assim, quando o imóvel alienado era habitação própria e permanente do sujeito passivo e o seu valor de realização é utilizado na aquisição da propriedade de outro imóvel que seja habitação própria e permanente do sujeito passivo, a mais-valia obtida com a venda não será tributada.

O reinvestimento deve ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização, devendo ser concretizado na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal.

O reinvestimento pode ser parcial, o que se traduz na tributação da mais-valia proporcional ao valor não reinvestido. A informação acerca do reinvestimento é transmitida à Autoridade Tributária e Aduaneira através do preenchimento do quadro 5 do anexo G à modelo 3. Importa assim clarificar qual é o valor a reinvestir e como se conclui que o valor foi efetivamente reinvestido.

Valor a reinvestir =	Valor de venda - valor do empréstimo amortizado
Valor reinvestido =	Valor de compra - valor do novo empréstimo bancário

Continuando o exemplo anteriormente utilizado, mas considerando agora que se trata de um imóvel que habitação própria e permanente do sujeito passivo. Sabemos que à data da venda, o contribuinte detinha um valor de dívida ao banco de 40 mil euros, que amortizou à data da venda. Pelo que, o valor que deverá reinvestir para que não seja tributado será de 160 mil euros.

Valor de venda	200 000,00 €
Valor do empréstimo amortizado	40 000,00 €
Valor a reinvestir	160 000,00 €

O contribuinte adquiriu um novo imóvel para a sua habitação própria e permanente

nas condições previstas no regime do reinvestimento por 300 mil euros, tendo recorrido a um novo financiamento bancário no valor de 140 mil euros.

Valor da nova compra	300 000,00 €
Valor do novo empréstimo	140 000,00 €
Valor reinvestido	160 000,00 €

Neste cenário, o reinvestimento é total, pelo que não haverá lugar a tributação da mais-valia obtida.

Agora vejamos um outro exemplo em que a concretização do reinvestimento só foi parcialmente efetuada.

Sabemos que à data da venda, o contribuinte detinha um valor de dívida ao banco de 40 mil euros, que amortizou. Pelo que, o valor que deverá reinvestir para que não seja tributado será de 160 mil euros. Adquiriu um novo imóvel para a sua habitação própria e permanente por 300 mil euros, tendo recorrido a um financiamento bancário no montante de 240 mil euros.

Valor da nova compra	300 000,00 €
Valor do novo empréstimo	240 000,00 €
Valor reinvestido	60 000,00 €

Logo, o reinvestimento foi parcial, pois o valor a reinvestir era de 160 mil euros e o valor efetivamente reinvestido foi de 60 mil euros. O reinvestimento foi apenas concretizado em 37,5 por cento. Ou seja, pela diferença, 62,50 por cento do reinvestimento não se concretizou, o que se traduz na tributação da mais-valia englobada na mesma percentagem.

Valor reinvestido	60 000,00 €
Valor a reinvestir	160 000,00 €
Percentagem de reinvestimento	37,50%

Mais-valia para englobamento	20 000,00 €
Mais-valia a tributar pelo não reinvestimento (62,50%)	12 500,00 €

Pretendeu-se com estes exemplos demonstrar que o cálculo da mais-valia é completamente independente dos valores relativos a financiamentos bancários. Os valores referentes a empréstimos são, isso sim, relevantes na determinação do valor a reinvestir e do valor reinvestido, sendo estas percentagens determinantes da tributação da mais-valia quando se trata de imóvel habitação própria e permanente do sujeito passivo.