



**SANDRA BERNARDO**  
Consultora da Ordem dos Contabilistas  
Certificados  
comunicacao@occ.pt

## Mais-valias de imóveis e reinvestimento

A determinação do valor das mais-valias geradas pela venda de um imóvel da esfera particular, bem como a sua tributação, ou, melhor, a sua não tributação em caso de reinvestimento noutra imóvel para habitação própria e permanente, é um tema que gera sempre muitas dúvidas. Posso não ser tributado pelo valor da venda de um imóvel da minha esfera pessoal, qual o valor que é tributado e que despesas posso deduzir, qual o valor da mais-valia que devo reinvestir, declaro ou não no modelo 3, são questões que se procuram aqui responder. E começamos pela última, relativa à declaração da venda do imóvel:

### Declaro ou não no modelo 3?

Sim, sempre que ocorra a venda de um imóvel – prédio ou terreno pertencente à esfera pessoal de uma pessoa singular, deve ser declarada no modelo 3 do ano seguinte, quer exista ganho ou perda, e mesmo que a operação não corresponda ao conceito que tradicionalmente associamos a “venda”.

Cabem aqui as expropriações, as tornas recebidas no âmbito de uma herança como contrapartida da cedência da quota parte do imóvel, a transmissão do usufruto, da nua-propriedade ou a constituição do direito de superfície e ainda a afetação do imóvel a uma atividade comercial exercida na categoria B – embora, nesta última, caso a venda não seja imediatamente declarada, ficando a obrigação declarativa associada ao posterior destino na atividade empresarial.

Deverão ser utilizados os anexos G ou G1 da modelo 3, sendo o primeiro destinado às vendas sujeitas a imposto, mesmo que possam beneficiar de isenção, e o segundo para declarar as vendas não sujeitas a tributação (imóveis adquiridos antes de 1989).

### O que é tributado e que despesas posso deduzir?

O valor a tributar é calculado pela Autoridade Tributária (AT), com base nos valores declarados pelo contribuinte, donde não devem ser ignoradas as instruções de preenchimento das declarações a entregar.

Em termos simplistas, este rendimento corresponde ao valor de venda do imóvel deduzido do seu custo de aquisição (atualizado com base em coeficientes publicados anualmente<sup>1</sup>) e deduzido dos encargos e despesas da operação, sendo 50% do valor assim obtido incluído junto com os restantes rendimentos para efeitos de tributação – não há, portanto, uma taxa autónoma, sendo o valor englobado com os restantes rendimentos e tributado à taxa do escalão que corresponda.

A existência, ou não, de empréstimos, não é considerado neste apuramento.

Se o imóvel foi adquirido de forma gratuita pelo sujeito passivo (herança ou doação), o seu valor de custo corresponde ao montante sujeito a Imposto do Selo (mesmo que a operação tenha beneficiado de isenção deste imposto).

Quando o imóvel é adquirido a título oneroso, o valor de aquisição corresponde ao valor dessa compra, a menos que o VPT (Valor Patrimonial Tributário) do imóvel à data da compra seja superior, caso em que deve ser este a considerar.

Podem ser deduzidos, para além do valor de aquisição, os encargos com a valorização dos imóveis, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos (obras de beneficiação, suportadas pelas respetivas faturas que deverão identificar a despesas e o imóvel), e as despesas inerentes à aquisição e à alienação, como sejam o IMT (ou SISA), os encargos notariais e de registo predial, as despesas efetuadas com a certificação energética (do certificado apresentado aquando da escritura de venda) e a comissão de intermediação, desde que a intervenção do mediador conste da escritura e com base na respetiva fatura emitida nos termos legais.

Podem também ser deduzida a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, quando seja o caso.

### Posso não ser tributado pela venda do imóvel da minha esfera pessoal?

O rendimento gerado pela venda do imóvel será sempre considerado para tributação na esfera do contribuinte, sendo tributável 50% do valor da mais-valia conforme acima referido.

Podem acontecer, no entanto, que seja gerada uma menos-valia, quando o valor de custo, atualizado pelo coeficiente, adicionado das despesas dedutíveis, seja superior ao valor da venda. Aqui não há tributação, porque não há rendimento. Mas, ao contrário do que acontece quando existe uma mais-valia, este valor não é englobado com os restantes rendimentos – ou seja, a menos-valia não diminui o valor do rendimento global, sendo considerada “à parte”. O seu valor pode ser deduzido (também em 50%), mas apenas em rendimentos da mesma natureza, isto é, em mais-valias que o contribuinte possa vir a obter nos cinco anos seguintes à venda. Também não há tributação do valor gerado no caso de se tratar de imóvel adquirido antes de 1989, sem prejuízo de ter de ser declarada a sua venda.

De outra forma, a exclusão de tributação poderá existir apenas quando exista reinvestimento – mas apenas se poderá verificar esta situação quando o imóvel vendido for habitação própria e permanente do sujeito passivo (ou

agregado familiar), correspondendo ao seu domicílio fiscal.

Apenas quando está em causa a venda da habitação própria e permanente, pode ser avaliada a possibilidade de exclusão de tributação se houver reinvestimento. Se for um imóvel afeto a qualquer outro fim (por exemplo, uma segunda habitação ou um imóvel utilizado no arrendamento), esta possibilidade não existe, sendo indiferente se existe, ou não, reinvestimento.

### Qual o valor da mais-valia que devo reinvestir?

Não é a mais-valia que deve ser reinvestida. E este será um ponto importante a considerar, já que existe uma ideia, mais ou menos generalizada, de que terá de existir uma “utilização” da mais-valia.

O que deve ser aplicado no reinvestimento é o valor obtido na venda do imóvel.

Aqui sim, será considerado o empréstimo, caso exista – se houve empréstimo para aquisição do imóvel que agora é vendido (e só para a aquisição, desconsiderando outros empréstimos existentes), o montante que ainda esteja em dívida e pago aquando da venda pode ser deduzido a esse valor de venda para obter o montante a aplicar no reinvestimento. Então, para que a mais-valia obtida na venda de habitação própria permanente seja afastada de tributação, o valor de venda menos o empréstimo ainda em dívida deverá ser aplicado nos prazos e condições referidos no art.º 10.º do Código do IRS.

O reinvestimento terá de ser aplicado noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino – habitação própria e permanente do sujeito passivo – entre os 24 meses anteriores à venda e os 36 meses posteriores.

Não havendo aquisição de outro imóvel, pode ainda, até final do ano de 2020, aproveitar-se a possibilidade conferida pela Lei da Reforma do IRS (reforma que ocorreu em 2015), que permite considerar como reinvestimento para este efeito a amortização do empréstimo da habitação vendida (contrato de empréstimo celebrado até 2014), desde que o contribuinte não tenha outro imóvel habitacional à data da venda.

A partir de 2019, passou a ser também possível considerar como “reinvestimento” a utilização noutros fins, mas apenas para contribuintes em situação de reforma, ou com mais de 65 anos de idade, abrangendo a aquisição de contrato de seguro ou de uma adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda para contribuição para o regime público de capitalização.

1 - Portaria n.º 362/2019, de 10/09, que aprova os coeficientes de desvalorização da moeda a aplicar aos bens e direitos alienados durante o ano 2019