



ANA ALVES

Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Isenção de tributação de mais-valias imobiliárias

Tendo em conta a conjuntura atual e o recorrente aumento das taxas de juro, é de especial importância falarmos da tributação das mais valias obtidas na transmissão de um imóvel e da possibilidade de isenção da tributação das mesmas, caso o imóvel alienado seja uma habitação própria e permanente.

Começamos por referir que estão sujeitos a mais-valias, pela categoria G do IRS, os ganhos obtidos com a alienação de imóveis adquiridos após a entrada em vigor do Código do IRS (1 de janeiro de 1989).

A fórmula de cálculo das mais-valias (ou menos valias) fiscais é a seguinte:

$MV = VR - (VA \times \text{coef.} + EV + DA)$, sendo

VR - valor de realização

VA - valor de aquisição

Coef. - Coeficiente de desvalorização monetária

EV - encargos com valorização

DA - despesas com a alienação e com a aquisição

A tributação irá incidir sobre 50% da mais valia obtida.

No entanto, poderão ficar excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que:

- O valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido 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;
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Por outro lado, poderão igualmente ficar excluídos de tributação os sujeitos passivos que na data da transmissão do imóvel, estejam comprovadamente em situação de reforma ou tenham, pelo menos, 65 anos de idade.

Para beneficiar desta isenção, é necessário, contudo, que, no prazo de seis meses a contar da data de transmissão do imóvel, o valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel seja reinvestido em certos produtos financeiros.

Assim, nesta situação, será necessário aplicar o rendimento obtido na transmissão do imóvel na contratação de um seguro financeiro do ramo vida (por exemplo, um seguro PPR ou um seguro de capitalização), num fundo de pensões ou contribuir para o regime público de capitalização, mais conhecido por Certificados de Reforma. Poderá ainda reforçar o investimento nestes produtos no caso de já terem sido contratados anteriormente pelo sujeito passivo.

Outro aspeto a realçar é a obrigatoriedade de o contribuinte manter a aplicação durante os 10 anos seguintes, podendo, no entanto, à exceção dos certificados de reforma, resgatá-los através de rendas periódicas durante esse período.

Existe, porém, um limite máximo que poderá levantar a cada ano: 7,5% do valor investido, ou seja, se aplicar 100 mil euros, poderá receber por ano 7500 euros.

O reinvestimento total num produto para a reforma dá direito a uma total isenção de mais-valias. Se o reinvestimento for parcial, a isenção dirá respeito apenas à parte proporcional correspondente ao valor reinvestido. Desta forma, o sujeito passivo deverá indicar anexo G da sua declaração de rendimentos (Modelo 3) o montante investido.

Assim, importa referir que para ficar dispensado de tributação das mais valias, terá de reinvestir o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel nas condições acima referidas.

Estão ainda previstas novas medidas apresentadas pelo Governo, no âmbito da isenção das mais valias imobiliárias através do “Programa Mais Habitação”. Contudo, o mesmo terá de ser ainda submetido a nova votação na Assembleia da República.