

**COMPREENDER  
O IMPOSTO  
SOBRE MAIS-  
VALIAS: UM PASSO  
FUNDAMENTAL  
ANTES DE VENDER  
O SEU IMÓVEL**

**ALL FINANCE MATTERS**

Largo das Sete Ruas, 1-B  
8800-604 - Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B  
8000-247 Faro

E : [info@afm.tax](mailto:info@afm.tax)

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : [www.afm.tax](http://www.afm.tax)

Compreender o conceito de imposto sobre mais-valias é essencial antes de decidir vender o seu imóvel. Uma mais-valia ocorre quando vende algo por um valor superior ao que pagou para adquirir esse bem. Isto não se aplica apenas a investimentos, mas também a bens pessoais, como a sua casa. Ao conhecer o imposto que terá de pagar e as formas de reduzir esta responsabilidade fiscal, poderá tomar decisões informadas sobre a venda do seu imóvel.

### **Não é possível esconder-se perante a Autoridade Tributária**

É importante referir que qualquer transação imobiliária realizada em Portugal deve ser comunicada à Autoridade Tributária pelo notário que executa a escritura. Isto significa que, quando declarar a venda na sua declaração de IRS, as Finanças já estarão informadas. A omissão desta informação na declaração pode ter consequências, pelo que é fundamental cumprir as obrigações declarativas.

### **É obrigatório entregar declaração fiscal sempre que vender um imóvel em Portugal**

Independentemente do seu domicílio fiscal, se vendeu um imóvel situado em Portugal, deve declará-lo na sua declaração fiscal portuguesa. Quer tenha obtido mais-valia ou não, a declaração é obrigatória, normalmente até junho do ano seguinte à venda, no caso de propriedade individual, ou até 30 dias após a venda no caso de propriedade por pessoas coletivas (empresas não residentes sem estabelecimento estável em Portugal).

### **Declarar a venda não significa necessariamente pagar imposto**

Só paga imposto se houver mais-valia na transação, mas deve sempre declarar a venda. Se o valor da venda for superior ao da compra, a diferença constitui uma mais-valia e deve ser declarada para efeitos fiscais. Note que o valor de aquisição deve ser atualizado pelo coeficiente de desvalorização da moeda aplicável ao ano da compra, o que aumenta o valor para cálculo das mais-valias. Além disso, algumas despesas relacionadas com a compra e venda podem ser deduzidas ao ganho obtido.

### **Em que situações a venda está isenta de imposto?**

É possível estar isento de imposto em determinadas situações. Por exemplo, imóveis adquiridos antes de 1989 não estão sujeitos a imposto sobre mais-valias, embora a transação deva ser declarada. Contudo, se adquiriu um terreno para construção antes de 1989 e vendeu o terreno ou o imóvel posteriormente, esta mais-valia é tributável, pois a isenção aplica-se apenas a imóveis concluídos e com compra registada antes de 1989.

## **Despesas que podem deduzir as suas mais-valias**

Na venda do seu imóvel, pode deduzir custos relacionados com a aquisição e venda do imóvel (por exemplo, IMT, registos na compra, comissão imobiliária na venda, entre outros). Pode também deduzir despesas feitas no imóvel nos últimos 12 anos, como obras de renovação ou outras despesas que aumentem o valor do imóvel, incluindo o custo do certificado energético.

Todas as faturas devem estar corretamente emitidas com o seu NIF e o endereço do imóvel. É importante perceber que cada sujeito passivo é tributado individualmente; se o imóvel pertencer a si e ao seu parceiro, mas todas as despesas estiverem apenas ao seu nome, poderá ter prejuízo enquanto o seu parceiro terá mais-valias. Um prejuízo não compensa as mais-valias do outro, mesmo que a declaração seja conjunta. Assim, recomenda-se pedir faturas em nome de ambos sempre que possível.

## **Proprietários residentes vs não residentes: o imposto sobre mais-valias é o mesmo**

Se for não residente para efeitos fiscais, o cálculo do imposto sobre as suas mais-valias é igual ao de um residente. Desde 2023, o imposto sobre mais-valias para imóveis de pessoas singulares não residentes incide sobre 50% da mais-valia, sendo tributado segundo as taxas progressivas do IRS. Note que as Finanças podem solicitar informação sobre o seu rendimento mundial para determinar o seu escalão. Mesmo que esteja no escalão mais elevado (48% para rendimentos superiores a 83.696€), paga efetivamente 24%, pois a taxa incide sobre metade da mais-valia.

É importante salientar que, mesmo que o não residente seja tributado segundo as regras do residente, como não se trata da sua residência habitual, não pode beneficiar da reinversão da mais-valia para comprar outro imóvel. Essa possibilidade é exclusiva para residentes que vendem a sua residência principal e adquirem outra que passará a ser a sua residência principal.

Se o imóvel esteve registado como Alojamento Local nos 3 anos anteriores à venda, o imposto incide sobre 95% da mais-valia, em vez de 50%.

## **Novas regras importantes para reinvestimento**

Se for residente e o imóvel for a sua residência principal, pode reinvestir o produto da venda na compra de outro imóvel na UE. O reinvestimento deve ocorrer entre 24 meses antes e 36 meses após a venda. Se o valor reinvestido for inferior ao valor da venda, o imposto será calculado proporcionalmente.

Note que para ser considerado residência principal, o imóvel deve ter sido o seu domicílio fiscal nos 12 meses anteriores à venda, e não pode ter sido arrendado nesse período.

Se não desejar reinvestir num imóvel, pode reinvestir num produto financeiro. Desde que o sujeito passivo esteja comprovadamente reformado ou tenha 65 anos ou mais, pode optar por adquirir um contrato de seguro, uma adesão individual a um fundo de pensões aberto ou uma contribuição para regime público. Este produto deve ser adquirido no prazo de 6 meses após a venda.

Não há benefícios fiscais se o reinvestimento não ocorrer nesse prazo de seis meses ou se, em qualquer ano, os benefícios recebidos excederem 7,5% do valor investido. Pode fazer reinvestimento parcial em imóvel e em produto financeiro.

Se não cumprir o reinvestimento declarado ou reinvestir valor inferior, o imposto será revisto e serão cobrados juros de mora.

Mesmo que não tenha planos de vender a sua casa no momento, é importante guardar todos os comprovativos e garantir que as faturas incluam o seu nome, NIF e o endereço correto do imóvel. Os empréstimos hipotecários contraídos para a compra do imóvel também serão considerados no cálculo do imposto.

**afm**  
all finance **m**atters



Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email [info@afm.tax](mailto:info@afm.tax) ou visite [www.afm.tax](http://www.afm.tax).

**"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."**