



**Vendeu uma casa recentemente ?
O que deve declarar em termos fiscais ?**



**GONÇALO
FRAGOSO**
CONSULTORES IMOBILIÁRIOS
BY KELLER WILLIAMS

Siga-me  /gonçalo-fragoso

+351 937 081 080
goncalo.fragoso@kwportugal.pt
www.kwportugal.pt/pt/goncalo.fragoso

Rua Estado da Índia, 828-C 4430-094 Vila Nova de Cida
Tomei Real Estate - Mediação Imobiliária, Lda. AM 11829

Vendeu uma casa recentemente ?

O que deve declarar em termos fiscais ?

Em condições normais, as casas são vendidas a um valor superior ao da sua aquisição. É o diferencial, entre estes dois valores, que pode constituir uma potencial mais-valia. Esta mais valia poderá ser tributada em sede de IRS, normalmente no ano a seguir ao da venda. No entanto, os proprietários deverão estar atentos pois existem uma série de situações que poderão fazer diminuir, legalmente, o valor do imposto a pagar.

Existem também alguns casos especiais, que serão referidos à parte, e que têm um tratamento diferenciado.

Toda e qualquer venda de casa deve ser declarada às Finanças, juntamente com a declaração de rendimentos do ano em que esta se realizou. Se da transacção de venda resultarem ganhos, poderá haver lugar ao pagamento de IRS.

Para efeitos de cálculo das mais-valias, deverão ser considerados:

- Valor de aquisição e o valor de venda
- Data de aquisição e data de venda
- Despesas havidas com a aquisição e com a venda
- Eventual correcção monetária (se tiverem decorrido mais de 24 meses entre a compra e a venda) (Portaria n.º 220/2020 para vendas ocorridas em 2020)
- Despesas com a valorização

$$\text{Mais-valias} = \text{Valor da Venda} - \left(\text{Valor de Compra} \times \text{Coeficiente de Desvalorização} \right) - \text{Encargos c/ Compra e Venda} - \text{Encargos c/ Valorização Imóvel}$$

Importa referir que nem todas as despesas/encargos são consideradas.

DESPESAS COM A VENDA E A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL VENDIDO:

- Custos com a escritura de aquisição, registo predial e os impostos aplicáveis (IMT e IS)
- Encargos com a valorização do imóvel (obras de manutenção e conservação) desde que realizados nos últimos 12 anos
- Despesas com a venda do imóvel, tais como pedido de Certificado Energético e a comissão paga à imobiliária (caso a venda tenha sido intermediada).

Nota.: Todas estes valores terão de ser comprovados por facturas.

Como é que sabemos o que vai ser tributado ?

Partindo do princípio que o vendedor tem residência fiscal em Portugal, as mais-valias da venda da casa irão ser tributadas em 50%. Como as mais-valias são englobadas aos restantes rendimentos sujeitos a IRS, serão tributadas às taxas gerais do IRS. O valor do imposto dependerá do escalão de IRS.

Isenções de tributação.:

1 - As mais-valias que tenham origem na **venda dum casa comprada antes de 1989/01/01**, estão isentas de pagamento de imposto (no caso de terrenos para construção a data será 1965/06/09).

2 - Poderão igualmente estar isentas de pagamento de imposto as mais-valias da **venda dum casa destinada à habitação própria e permanente**, desde que:

- . O valor da venda, deduzido da amortização de eventual empréstimo, seja reinvestido em nova casa, com o mesmo propósito de ser destinada a habitação própria e permanente. Funciona a regra de a aquisição da nova casa ter ocorrido nos anteriores 24 meses ou nos 36 meses seguintes à venda
- . O valor conseguido com a venda seja utilizado para amortizar um crédito à habitação celebrado antes de 2015 e esta situação só é válida até 2020
- . O valor conseguido com a venda seja reinvestido na compra dum produto financeiro (contrato de seguro, fundo de pensões aberto ou contribuição para o regime público de capitalização) em condições especificadas e caso o vendedor tenha mais de 65 anos ou seja reformado. A isenção será proporcional ao valor da venda reinvestido.

Situações especiais que deverão ser analisadas:

- Se estivermos a falar dum herança, o valor de aquisição corresponde ao valor patrimonial tributário no ano em que ocorre a herança. O documento comprovativo do registo da transmissão nas Finanças refere este valor.

- O reinvestimento parcial dará lugar ao cálculo duma verba tributável em função do reinvestimento efectuado.

Prazos para entrega do IRS:

Em 2021, os prazos para entrega da documentação, referente aos rendimentos de 2020, deverão realizar-se de 2021/04/01 a 2021/06/30. Caso seja entregue em Abril ou Maio e tiver direito a receber reembolso, este deverá ocorrer até final de Junho.

Eventuais reembolsos deverão ocorrer até 2021/07/31 e eventuais pagamentos deverão ser realizados até 2021/08/31.

Cada caso deve ser analisado especificamente, tendo por base a compilação inicial de toda a documentação necessária para o efeito.

As minhas indicações, sobre este assunto, são fruto da experiência de várias situações que acompanhei, embora aconselhe a consulta dum especialista fiscal nesta área. Os proprietários são todos diferentes e cada caso deve ser analisado isoladamente. Em caso de necessidade poderei recomendar um especialista fiscal nesta área.



937 081 080
goncalo.fragoso@kwportugal.pt
[f/goncalo-fragoso](#)

kw SOMOS
KELLERWILLIAMS

kwportugal.pt/pt/goncalo.fragoso

FINANÇAS Portaria n.º 220/2020 de 21 de Setembro

ANEXO

Quadro de atualização dos coeficientes de desvalorização da moeda a que se referem os artigos 47.º do Código do IRC e 50.º do Código do IRS

Anos	Coeficientes
Até 1903	4 789,00
1904 a 1910	4 458,00
1911 a 1914	4 275,72
1915	3 804,08
1916	3 113,66
1917	2 485,63
1918	1 773,42
1919	1 359,13
1920	898,05
1921	585,95
1922	433,94
1923	265,56
1924	223,55
1925 a 1936	192,68
1937 a 1939	187,12
1940	157,46
1941	139,85
1942	120,74
1943	102,82
1944 a 1950	87,27
1951 a 1957	80,07
1958 a 1963	75,29
1964	71,96
1965	69,30
1966	66,23
1967 a 1969	61,93
1970	57,35
1971	54,58
1972	51,03
1973	46,39
1974	35,58
1975	30,40
1976	25,46
1977	19,51
1978	15,28
1979	12,06
1980	10,87
1981	8,89
1982	7,38
1983	5,91
1984	4,58
1985	3,84
1986	3,47
1987	3,18
1988	2,86
1989	2,57
1990	2,30
1991	2,03
1992	1,87
1993	1,73

Anos	Coefficientes
1994	1,65
1995	1,58
1996	1,54
1997	1,52
1998	1,47
1999	1,45
2000	1,42
2001	1,33
2002	1,28
2003	1,24
2004	1,22
2005	1,20
2006	1,16
2007	1,14
2008	1,10
2009	1,12
2010	1,10
2011	1,06
2012 a 2015	1,03
2016	1,02
2017	1,01
2018	1,00
2019	1,00