

Mais-Valias na Venda de Imóveis: O que precisa de saber para pagar menos impostos em Portugal

Vender um imóvel é uma decisão importante, mas antes de avançar é fundamental compreender o impacto fiscal da operação. Um dos conceitos que mais dúvidas gera é o das **mais-valias imobiliárias**, ou seja, o lucro obtido entre o valor de compra e o valor de venda de um imóvel.

Conhecer as regras pode fazer toda a diferença no momento de preencher a declaração de IRS e até permitir reduzir significativamente o imposto a pagar.

O que são as mais-valias?

As mais-valias correspondem à diferença positiva entre o valor pelo qual adquiriu um imóvel e o valor pelo qual o vendeu, após serem considerados diversos fatores previstos na legislação portuguesa.

No entanto, nem sempre este cálculo é tão simples quanto parece.

Para determinar o valor efetivo das mais-valias podem ser considerados:

- Valor de aquisição do imóvel;
- Valor de venda;
- Despesas com escritura e registos;
- Comissão da agência imobiliária;
- Obras de valorização realizadas nos últimos 12 anos, desde que devidamente comprovadas;
- Atualização do valor de aquisição através dos coeficientes de desvalorização da moeda.

Esta possibilidade permite reduzir o lucro tributável e, consequentemente, o imposto a pagar.

Como funciona a tributação?

No caso de particulares residentes em Portugal, apenas **50% das mais-valias são consideradas para efeitos de IRS**.

Esse valor é englobado com os restantes rendimentos do agregado familiar e tributado de acordo com os escalões em vigor.

Por isso, duas pessoas que obtenham exatamente a mesma mais-valia podem pagar valores de imposto bastante diferentes, dependendo do seu rendimento anual.

Existe isenção de imposto?

Sim. Existem situações em que é possível beneficiar de isenção ou redução significativa da tributação.

Entre as mais comuns destacam-se:

Reinvestimento na habitação própria e permanente

Se vender a sua habitação própria e permanente e utilizar o valor obtido para adquirir outra habitação com a mesma finalidade, poderá beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias, desde que cumpra os prazos legais estabelecidos.

O reinvestimento pode incluir:

- Compra de nova habitação;
- Construção de imóvel;
- Ampliação ou melhoria de uma habitação destinada a residência permanente.

É essencial declarar a intenção de reinvestimento na declaração de IRS, mesmo que este ainda não tenha sido concluído.

Amortização do crédito habitação

Em determinadas situações previstas pela legislação em vigor, parte do valor obtido com a venda pode ser utilizado para amortizar o crédito habitação, produzindo efeitos fiscais favoráveis.

Por isso, é aconselhável analisar cada caso de forma personalizada antes da venda.

Que despesas podem ser deduzidas?

Muitos proprietários desconhecem que diversas despesas relacionadas com o imóvel podem reduzir o valor das mais-valias.

Alguns exemplos incluem:

- Certificado energético;
- Escrituras;
- Registos;
- Imposto do Selo;
- Comissão da mediação imobiliária;
- Obras de valorização devidamente documentadas;
- Honorários associados à transação.

Guardar todas as faturas pode representar uma poupança significativa no momento da liquidação do IRS.

Exemplo prático

Imagine que comprou um apartamento por 180.000 € e o vendeu por 260.000 €.

Durante esse período realizou obras no valor de 20.000 €, pagou uma comissão de mediação de 8.000 € e suportou diversas despesas legais.

Após a dedução destas despesas e da atualização do valor de aquisição, a mais-valia tributável poderá ser bastante inferior aos 80.000 € inicialmente aparentes.

Cada situação deve ser analisada individualmente para garantir que todos os benefícios fiscais são corretamente aproveitados.

Porque deve planear antes de vender?

Uma venda imobiliária não deve ser analisada apenas pelo preço conseguido no mercado.

É igualmente importante considerar:

- O impacto no IRS;
- As possibilidades de reinvestimento;
- A documentação necessária;
- As despesas dedutíveis;
- O momento ideal para concretizar a venda.

Um acompanhamento profissional permite evitar erros, cumprir todas as obrigações legais e otimizar a carga fiscal.

Conclusão

As mais-valias são um dos temas mais relevantes para quem pretende vender um imóvel em Portugal. Apesar de poderem representar um imposto significativo, existem diversos mecanismos legais que permitem reduzir ou mesmo eliminar a tributação em determinadas circunstâncias.

Antes de tomar qualquer decisão, procure aconselhamento especializado para garantir que realiza a operação da forma mais vantajosa possível.

Precisa de ajuda sobre este tema?

Elisabete Vicêncio

Consultora Imobiliária — MaisConsultores TEAM



Portugal



+351 962 000 137



elisabete.vicencio@maisconsultores.pt



AMI: 23990



Fale comigo sem compromisso.

