



doutorfinanças

Guia prático



# Como Declarar as Mais-Valias Imobiliárias no IRS



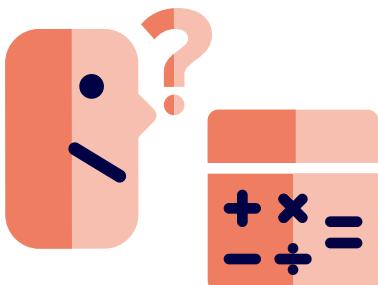
# 1. Confirme quando precisa de declarar

A casa foi vendida no ano a que se refere a declaração?

Se a resposta for “**Sim**”, tem de declarar a venda no IRS, mesmo que não tenha gerado lucro ou que a casa esteja isenta de tributação.

Por exemplo, se vendeu a casa em 2024, tem de incluir a transação na declaração de rendimentos de 2024, que é entregue entre abril e junho de 2025.

**Nota:** Se o imóvel foi adquirido antes de 1 de janeiro de 1989, as mais-valias estão isentas de IRS, embora a venda tenha de ser declarada, neste caso no anexo G1.



## 2. Reúna a documentação essencial

### Documentos obrigatórios

Necessários para todas as vendas de imóveis

- Certidão de escritura de compra** (para provar o custo da aquisição)
- Certidão de escritura de venda** (para confirmar o valor obtido)
- Caderneta predial urbana atualizada** (obtida no Portal das Finanças)
- Certidão do registo predial**
- Declaração de herança** (no caso de aquisição por sucessão)
- Fatura de construção** (caso o imóvel tenha sido construído de raiz pelo contribuinte)

### Comprovativos de encargos dedutíveis

Despesas para reduzir o imposto a pagar

#### Faturas:

- Escrituras e registos**
- Certificação energética**
- Comissões de mediação imobiliária**
- Obras realizadas nos últimos 12 anos** (em nome do titular e com número de contribuinte)

#### Comprovativos de pagamento:

- Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)**
- Imposto do Selo (IS)**



## **Comprovativos do reinvestimento**

Caso tenha reinvestido o valor da venda numa nova Habitação Própria e Permanente (HPP)

**Escritura da nova aquisição para HPP**

**Faturas de construção/reconstrução** (se o reinvestimento for feito na construção ou reconstrução de uma HPP)

**Comprovativo do banco com valor de reembolso do empréstimo do imóvel vendido** (para cálculo do valor reinvestido com capitais próprios)

**Contrato e extratos do crédito habitação** (se aplicável)





### 3. Verifique se pode beneficiar de isenção ou redução

Se...

O imóvel foi adquirido antes de 1 de janeiro de **1989**.

O valor da venda foi ou será reinvestido na **compra de uma nova HPP** nos 24 meses antes ou 36 meses após a venda.

Tem **mais de 65 anos** ou está reformado por velhice e aplicou o valor da venda num **seguro financeiro** do ramo vida (ex.: plano poupança reforma), fundo de pensões aberto ou contribuição para o regime público de capitalização.

Então...

As mais-valias estão totalmente isentas de IRS, mas a venda tem de ser declarada (anexo G1).

A isenção de mais-valias é total se reinvestir o valor total de venda, descontando o saldo do empréstimo bancário que ainda falta pagar. Caso o valor seja inferior, apenas a parte não reinvestida é tributada.

A isenção é total se reinvestir o valor total de venda num destes produtos. Caso o valor seja inferior, apenas a parte não reinvestida é tributada. Esta redução de tributação é acumulável com o reinvestimento em HPP.

# 4. Calcule a mais-valia

Utilize a [Calculadora de Mais-Valias do Doutor Finanças](#) para estimar o valor a pagar, o benefício do reinvestimento e o impacto de isenções.

Em resumo, a fórmula de cálculo é:

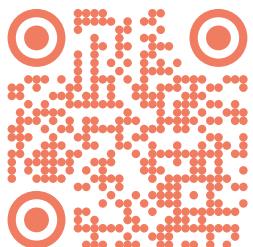
$$\text{Mais-Valia} = \text{V. Venda} - (\text{V. Aquisição} \times \text{CDM}) - \text{D. Dedutíveis}$$

**V. Venda:** valor de venda

**V. Aquisição:** valor de aquisição

**CDM:** coeficiente de desvalorização da moeda

**D. Dedutíveis:** despesas dedutíveis



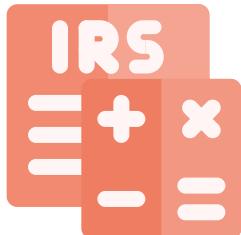
Experimente a [Calculadora de Mais-Valias do Doutor Finanças](#)

**Quer encontrar a casa e o crédito dos seus sonhos?**

Garanta ambos com a ajuda do Doutor Finanças, de forma simples e sem custos.

[Falar com o Doutor](#)





## 5. Preencha corretamente a declaração de IRS

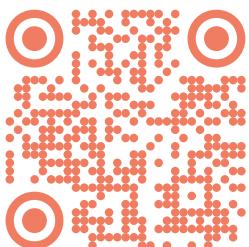
Declare a venda no Anexo G:

### Quadro 4

- Dados relativos à venda e compra do imóvel e respetivas despesas e encargos.

### Quadro 5

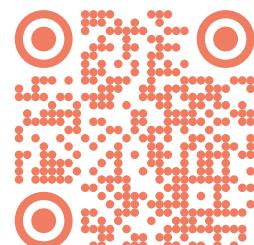
- Caso tenha reinvestido o valor de venda na compra de outra HPP nos 24 meses anteriores à realização (venda) ou pretenda fazê-lo nos 36 meses seguintes.
- Caso tenha mais de 65 anos ou esteja reformado e tenha reinvestido o valor de venda num seguro de vida, fundo de pensões ou no regime público de capitalização.



Veja [Como Preencher Cada Campo da Declaração de IRS](#)

### Informações detalhadas

Consulte o [Guia de Mais-Valias Imobiliárias](#) para obter informações mais detalhadas sobre como declarar a venda, como calcular as mais-valias e como beneficiar de isenção.





doutor**finanças**

[www.doutorfinancas.pt](http://www.doutorfinancas.pt)