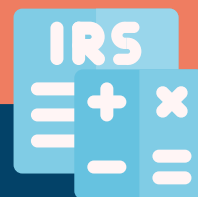




doutor**finanças**

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

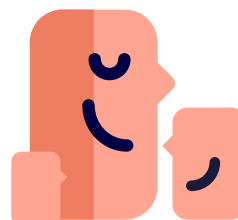
Comissões de mediação imobiliária

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)

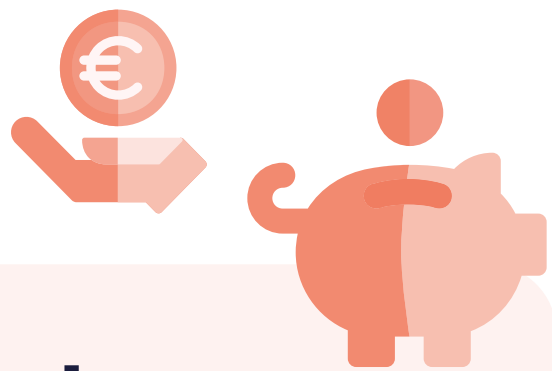
Escritura da nova aquisição para HPP

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...

Então...

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

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

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

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.

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.

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:

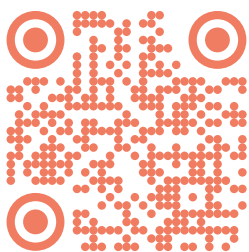
$$\text{Mais-Valia} = \text{V. Venda} - (\text{V. Aquisição} \times \text{CDM}) - \text{D. Dedutíveis}$$

V. Venda: valor de venda

V. Aquisição: valor de aquisição

CDM: coeficiente de desvalorização da moeda

D. Dedutíveis: despesas dedutíveis



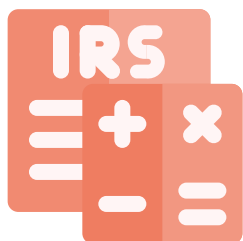
Experimente a **Calculadora de Mais-Valias do Doutor Finanças**

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

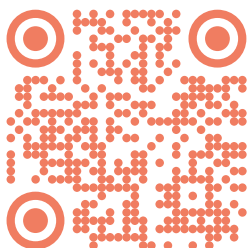
Declare a venda no Anexo G:

Quadro 4

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

Quadro 5

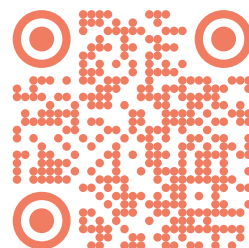
- Caso tenha reinvestido o valor de venda na compra de outra HPP nos 24 meses anteriores à realização (venda) ou pretenda fazê-lo nos 36 meses seguintes.
- Caso tenha mais de 65 anos ou esteja reformado e tenha reinvestido o valor de venda num seguro de vida, fundo de pensões ou no regime público de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