



doutor**finanças**

Guia prático



Como **Evitar o** **Pagamento de IRS** sobre Mais-Valias de Imóveis





Vendeu uma casa. Tem mesmo de pagar mais-valia?

Se vendeu um imóvel, como uma casa, por um valor superior ao da compra, terá de pagar IRS sobre o ganho obtido com a transação, ou seja, as mais-valias.

Mas há exceções. Se a casa era a sua habitação própria e permanente (HPP), ou do seu agregado familiar, **pode ficar isento de IRS sobre as mais-valias** se reinvestir o valor da venda:

- Numa **nova HPP**;
- Na compra de um **terreno para construir uma HPP**;
- Na realização de obras de ampliação ou melhoria de um imóvel **com o mesmo fim**.

Mas atenção: Caso não se trate de uma HPP e sim de uma casa de férias ou de uma habitação para arrendar, por exemplo, não terá direito à isenção.



Dica: Guarde escrituras, contratos de compra e venda, comprovativos de obras, faturas e recibos. Se o Fisco pedir justificações, já tem o dossiê pronto e não precisa de andar à caça de papéis em gavetas esquecidas.

Reinvestir num produto financeiro

Outra forma de obter isenção, caso esteja reformado ou tenha mais de 65 anos, é **reinvestir** o valor de venda da HPP, nos 6 meses posteriores à transação, num **produto financeiro** como:

- Seguro financeiro do ramo vida (ex.: seguro de vida ou plano poupança reforma – PPR);
- Fundo de pensões aberto;
- Regime público de capitalização.

Atenção: existem regras específicas relativamente ao tipo, ao prazo e aos valores dos produtos financeiros aceites para este efeito.

Reinvestimentos são acumuláveis

Pode até acumular os dois tipos de reinvestimento: reinvestir uma parte numa nova HPP e outra parte num produto financeiro deste género.

Por exemplo, se precisar de reinvestir 200.000 euros para beneficiar da isenção total de mais-valias, pode:

- Investir 150.000 euros numa nova HPP;
- Aplicar os outros 50 mil num seguro PPR.



A fórmula “mágica”

Para beneficiar da isenção total, o valor que reinveste na nova casa tem de ser igual ou superior a:

$$\text{Valor a reinvestir} = \text{V. Venda} - \text{Empréstimo bancário existente}$$



Só conta como “empréstimo existente” o montante do crédito habitação que estava em dívida **na data de venda**.

Como aplicar a fórmula

1. Identifique o valor da venda

O montante que recebeu com a venda

2. Confirme quanto ainda devia ao banco

O valor da dívida do crédito habitação no dia da escritura

3. Calcule o valor a investir

Valor de venda – Empréstimo bancário = Valor a reinvestir

4. Compare com o que investiu na nova casa com capitais próprios:

Se o valor reinvestido for igual ou superior: **Isenção Total** ✓

Se for inferior: **Tributação Parcial** ✗



Exemplos práticos



Exemplo 1 - Isenção total ✓

- **Venda de casa:** 250.000 euros
- **Empréstimo por pagar:** 70.000 euros
- **Valor a investir:** 180.000 euros
- **Nova casa comprada por:** 200.000 euros ↪ + 20.000

Isenção total: o valor reinvestido é superior ao mínimo necessário (180.000 euros)

Exemplo 2 - Isenção parcial ✗

- **Venda de casa:** 250.000 euros
- **Empréstimo por pagar:** 70.000 euros
- **Valor a investir:** 180.000 euros
- **Nova casa comprada por:** 160.000 euros ↪ - 20.000

Tributação parcial: reinvestiu menos do que deveria para a isenção ser total → parte da mais-valia será tributada.

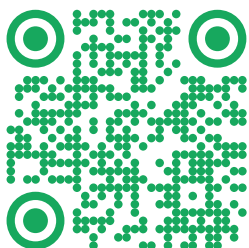
Solução para obter a isenção total: neste caso, se tiver mais de 65 anos ou for reformado, poderá reinvestir os 20.000 euros em falta para obter a totalidade da isenção num PPR, por exemplo. Deste modo, não só poupa nos impostos, como ainda estará a fazer crescer o seu dinheiro a médio ou longo prazo.

Notas importantes:

- O novo imóvel deve ser adquirido entre 24 meses antes e 36 meses depois da venda.
- Tem de assinalar no IRS se já reinvestiu ou se pretende fazê-lo dentro do prazo.
- Aplica-se apenas à venda de habitação própria e permanente.

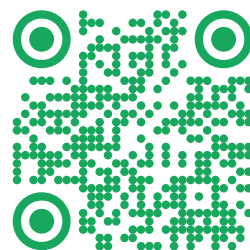


Recursos úteis



Quer saber se tem de pagar mais-valias e quanto?
Use a [calculadora de mais-valias do Doutor Finanças](#).

Descubra mais dicas e esclareça as suas dúvidas.
Confira este [guia de mais-valias imobiliárias](#).



O melhor crédito habitação para a nova casa?

Conte com o Doutor Finanças para negociar por si, sem custos nem complicações.

Falar com o Doutor





doutor**finanças**