



Casos práticos



**Vendi casa: Tenho
de pagar IRS?**



Vender uma casa pode gerar um lucro – conhecido fiscalmente como mais-valia – sujeito a IRS. Este guia ajuda a perceber **quando há imposto a pagar, como calcular** esse valor e em que situações pode **beneficiar de isenção**.

Como se calculam as mais-valias?

V. Venda – (V. Aquisição × CDM) – D. Dedutíveis = Mais-Valia

Ex.:

$$250.000 - (100.000 \times 1,25) - 10.000 = 115.000$$

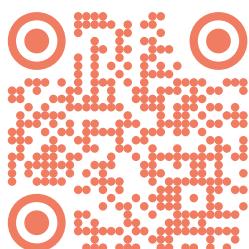
V. Venda: valor de venda

V. Aquisição: valor de aquisição

CDM: coeficiente de desvalorização da moeda

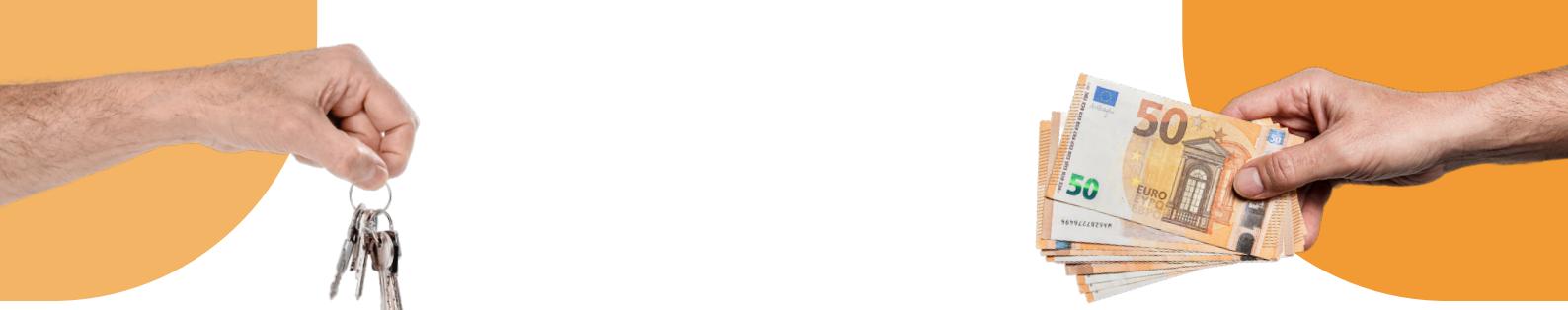
D. Dedutíveis: despesas dedutíveis (escritura, mediação, obras nos últimos 12 anos, etc)

Apenas **50%** deste valor é considerado para efeitos de IRS.



Faça as contas com a
Calculadora de Mais-Valias do Doutor Finanças





Coeficiente de desvalorização da moeda

Aplica-se quando passaram mais de 24 meses entre a compra e a venda do imóvel, para corrigir a inflação. É publicado anualmente, por portaria, e é fácil de encontrar *online*.

Despesas e encargos dedutíveis

São despesas comprovadas com fatura, com NIF do proprietário.

Incluem:

Compra

- Imposto do selo;
- Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT);
- Custos relacionados com a escritura;
- Registo predial.

Obras

- Obras de manutenção e melhoria realizadas nos últimos 12 anos (ex.: pinturas, isolamento e eletrodomésticos fixos, como exaustores e ar condicionado).

Atenção: tem de ter as faturas de todas as despesas, associadas à morada onde foram realizadas as obras.

Venda

- Comissões pagas à agência imobiliária pela venda;
- Certificado energético;
- Custos de solicitadoria (se for o caso).



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](#)





Reinvestimento do valor de venda

A venda de uma casa pode beneficiar de **isenção total ou parcial de IRS**, se:

- O imóvel vendido for **habitação própria e permanente (HPP)** do proprietário ou do seu agregado;
- O valor for reinvestido numa **nova HPP**, num terreno para construção ou na construção, ampliação ou melhoramento de uma nova HPP em Portugal ou Espaço Económico Europeu;
- A compra da nova HPP for feita entre os **24 meses anteriores e os 36 meses posteriores** à venda do imóvel anterior;
- For reformado, ou tiver mais de 65 anos e reinvestir, no prazo de 6 meses, o valor da venda num produto financeiro destinado à reforma.

Como saber o valor da isenção?

Em primeiro lugar, vamos calcular quanto precisa de reinvestir para obter a isenção máxima. Para isso, deve subtrair ao montante total obtido com a venda do imóvel o valor do empréstimo bancário contraído para a compra que ainda faltava pagar à data da venda. Ou seja:

$$\text{Valor a reinvestir} = \text{Valor da venda} - \text{Valor da amortização do crédito habitação}$$

Este é o valor que tem de aplicar numa nova HPP para beneficiar da **isenção total**.

Se aplicar **menos** do que esse valor, a isenção é apenas **parcial** e proporcional à percentagem reinvestida. Assim, se vai contrair um novo empréstimo, deve descontar esse montante deste cálculo. De forma simples:

$$\text{Capitais próprios reinvestidos} = \text{Valor da nova casa} - \text{Novo empréstimo}$$



Vejamos este exemplo:

Valor de compra: **100.000€** Valor de venda: **250.000€**

Se, ao vender a casa, o proprietário abater os 100.000 euros que ainda tinha em dívida do crédito habitação, o valor a reinvestir para obter isenção total de IRS sobre as mais-valias seria de 150.000 euros:



Cenário 1: Reinvestimento total → isenção total de IRS

Se o dono da casa comprar uma nova HPP por 300.000 euros (150.000 de capitais próprios + 150.000 de um novo empréstimo), ficará totalmente isento do pagamento de IRS sobre as mais-valias:



Cenário 2: Reinvestimento parcial → isenção parcial de IRS

Se o proprietário apenas reinvestir 100.000 euros com capitais próprios e fizer um novo empréstimo de 200.000 euros, não terá direito a isenção total.



Neste caso, a isenção é parcial e aplicada na proporção do valor reinvestido:

$$100.000 \div 250.000 \times 100 = 40\%$$

Ou seja, a percentagem não isenta é de 60% (100% - 40%).

Logo, a parcela tributável nesta transação seria de 90.000 euros (60% de 150.000 euros).

Como apenas 50% das mais-valias são tributadas, o rendimento tributado seria de 45.000 euros.



Casos práticos

Alguns casos específicos podem levantar dúvidas no que respeita ao pagamento de mais-valias. Confira se a sua situação é semelhante a algum destes casos.

1. Fiz obras antes de vender. Posso abater esse valor à mais-valia?

Situação:

A Ana comprou uma casa por 100.000 euros e vendeu-a por 180.000 euros. Antes da venda, fez **obras no valor de 25.000 euros**.

Tratamento fiscal:

Sim, pode **deduzir o custo das obras** à mais-valia, desde que:

- ➔ As obras tenham ocorrido nos **últimos 12 anos** antes da venda;
- ➔ Haja **fatura com o NIF da Ana** e esteja associada à morada onde foram realizadas as obras;
- ➔ As obras sejam de **valorização** (e não só manutenção).

2. Vendi uma casa que recebi por doação. Tenho de pagar IRS?

Situação:

A Mariana recebeu um apartamento doado pelos pais em 2015. Na escritura de doação, o valor patrimonial tributário (VPT) era de **80.000 euros**.

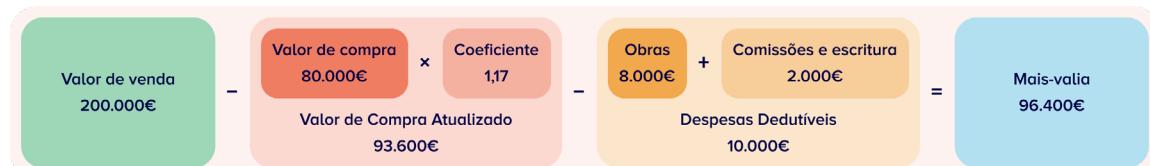
Em 2024, vendeu a sua HPP por **200.000 euros**. Durante a posse, gastou 8.000 euros em obras (com fatura) e 2.000 euros em comissões e escritura. Com o valor da venda, comprou outra casa por **300.000 euros**, recorrendo a **230.000 de empréstimo**.

Tratamento fiscal:

Um imóvel doado é sujeito ao pagamento de mais-valias. Neste caso, a data de aquisição corresponde à data da doação e o valor de compra a considerar é o VPT utilizado para efeitos de imposto do selo.

Como a venda foi feita mais de 24 meses depois da compra, aplica-se o coeficiente de desvalorização da moeda. O cálculo da mais-valia seria, portanto:

Passo 1: Calcular a mais-valia



Passo 2: Calcular a valor reinvestido



Passo 3: Calcular a percentagem reinvestida



Passo 4: Calcular o rendimento tributado



3. Vendi a minha casa após os 65 anos. Tenho de declarar mais-valias?

Situação:

Aos 68 anos, a Maria vendeu a sua HPP por 200.000 euros.



Tratamento fiscal:

A venda tem de ser **sempre declarada no IRS**. Contudo, pode ficar **totalmente isenta** se aplicar o valor da venda (deduzido do valor ainda em dívida do empréstimo, se existir):

- Na aquisição de um **seguro financeiro do ramo vida** ou de um fundo de pensões;
- E/ou na aquisição de **outra HPP**.

Notas:

- A aplicação tem de garantir rendimento regular durante pelo menos 10 anos.

- Os dois tipos de reinvestimento **podem ser acumuláveis**, ou seja, a Maria poderia ficar totalmente isenta se reinvestisse:

150 mil euros na nova HPP



50 mil euros num plano poupança reforma (PPR) ou em certificados de reforma do Estado, por exemplo.



Aumente os benefícios fiscais e prepare o futuro com um só produto

Deduza até 400€ por ano com o PPR Doutor Finanças.
Abertura simples e rápida.

[Saber mais](#)





4. Construí uma casa num terreno meu. Como declaro a mais-valia na venda?

Situação:

A Carla comprou um terreno em 2010 por 50.000 euros. Em 2018, construiu uma moradia no terreno, com faturas de construção no valor de 100.000 euros. Em 2024, vendeu tudo por 300.000 euros.

Tratamento fiscal:

A mais-valia calcula-se com base em:

- **Valor de aquisição do terreno** (ajustado pelo coeficiente relativo a 2010): $50.000 \times 1,15 = 62.500$
- **Valor da construção**: 100.000 euros
- **Custo total de aquisição**: 62.500 (terreno) + 100.000 (construção): 162.500 euros
- **Valor de venda**: 300.000 euros
- **Mais-valia**: $300.000 - 162.500 = 137.500$ euros

50% da mais-valia (68.750 euros) vão entrar no IRS da Carla.



5. Comprei a casa em conjunto, mas vendi a minha parte à minha ex-companheira. Como declaro?

Situação:

O Miguel e a Rita compraram uma casa quando eram um casal, mas, após a separação, ele vendeu-lhe a sua quota-parte do imóvel.

Tratamento fiscal:

Apenas o Miguel deve declarar a operação no IRS, mesmo que o valor recebido seja simbólico. A mais-valia será calculada proporcionalmente à percentagem do imóvel que detinha. Se tiver havido reinvestimento, poderá beneficiar de isenção parcial ou total, desde que cumpra os requisitos.

6. Comprei a casa em conjunto e vendemo-la a um terceiro. Como declaro?



Situação:

A Joana e a Lara compraram uma casa quando eram casadas, por **150.000 euros (75.000 euros cada uma)**. Após o divórcio, venderam-na a outra pessoa por **300.000 euros (150.000 euros para cada)**. Nos 10 anos em que foram proprietárias da casa, gastaram 10.000 euros em obras de valorização, 3.000 euros em comissões à imobiliária e 1.000 euros de custos com escritura e registos, tudo com faturas e NIF.

Tratamento fiscal:

Tanto a Joana como a Lara devem declarar a sua parte da venda, ou seja, 50% do valor da venda (150.000 euros) e 50% do valor de compra (75.000 euros). As despesas dedutíveis também são consideradas neste cálculo na mesma proporção, ou seja, cada uma pode deduzir 7.000 euros cada (50% de 14.000 euros).



Notas:

- Se a Joana reinvestir os 150.000 euros numa nova HPP, no prazo e condições legais, terá isenção total da tributação da mais-valia.
- Se a Lara não reinvestir, pagará IRS sobre os 50% da mais-valia apurada.



Poupe tempo e evite surpresas no IRS

Com o curso da Academia Doutor Finanças, aprenda a preencher o IRS de forma simples e segura.

[Saber mais](#)



7. Recebi uma casa por herança e vendi-a após a partilha. Tenho de pagar IRS?

Situação:

O Hugo e os seus três irmãos herdaram uma casa do pai, que faleceu em 2020. A partilha formal da herança ocorreu em 2021 e o VPT à data da partilha era de **200.000 euros**. Em 2024, o Hugo decidiu vender a sua parte (**1/4 da casa**) a um terceiro por **70.000 euros**.



Tratamento fiscal:

Nesta situação, aplica-se IRS sobre as mais-valias correspondentes à parcela que ficou para o Hugo.

→ **Valor de aquisição corrigido pelo coeficiente (2021):**

$$50.000 \times 1,13 = 56.500 \text{ euros}$$

→ **Valor de realização:** 70.000 euros

→ **Mais-valia:** $70.000 - 56.500 = 13.500 \text{ euros}$

O Hugo tem de declarar a mais-valia e pagar IRS sobre 50% de 13.500 euros, ou seja, serão somados 6.750 euros aos seus restantes rendimentos do ano.

8. Vendi uma habitação secundária. Posso ficar isento por reinvestimento?

Situação:

O Jorge vendeu um apartamento que usava como **casa de férias**.



Tratamento fiscal:

Não pode beneficiar da isenção por reinvestimento porque esta se aplica à venda de HPP do contribuinte ou do seu agregado familiar. Habitações secundárias (como casas de férias ou imóveis arrendados) não dão direito à isenção, mesmo que o valor seja reinvestido noutra casa.



9. Vendi uma casa que comprei partes em momentos diferentes. Como é calculada a mais-valia?

Situação:

A Helena e o irmão compraram uma casa a meias em 2010 por **200.000 euros (100.000 euros cada um)**. Em 2018, a Helena comprou a metade do irmão por **120.000 euros**, ficando com 100% da casa. Em 2024, vendeu a casa por **300.000 euros**.

Tratamento fiscal:

Neste caso, há dois momentos de aquisição com dois valores diferentes. O cálculo da mais-valia tem de ser feito separadamente para cada parte:

1.ª metade (adquirida em 2010 por 100.000 euros)

- ➔ **Valor de venda proporcional:** 150.000 euros
- ➔ **Valor de aquisição atualizado (coeficiente: 1,25):** $100.000 \times 1,25 = 125.000$ euros
- ➔ **Mais-valia:** $150.000 - 125.000 = 25.000$ euros

2.ª metade (aquirida em 2018 por 120.000 euros)

- ➔ **Valor de venda proporcional:** 150.000 euros
- ➔ **Valor de aquisição atualizado (coeficiente: 1,14):** $120.000 \times 1,14 = 136.800$ euros
- ➔ **Mais-valia:** $150.000 - 136.800 = 13.200$ euros

Mais-valia total: $25.000 + 13.200 = 38.200$ euros

50% deste valor (19.100 euros) entra no IRS da Helena, supondo, para simplificação deste exemplo, que não houve despesas dedutíveis nem reinvestimento.



doutorfinanças

www.doutorfinancas.pt