



MAIS VALIAS

IMÓVEIS

ENQUADRAMENTO

Art.º 10 CIRS

A venda de um imóvel pode dar origem a rendimentos sujeitos a IRS, quando, entre o valor da compra e o valor da venda, se realiza um ganho, ou seja uma **mais valia**.

CÁLCULO DA MAIS VALIA

Para calcular o valor da mais valia é necessário saber:

1. Ano de aquisição;
2. Valor de aquisição;
3. Encargos com a valorização;
4. Despesas relativas à aquisição e à venda;
5. Ano de venda ou de realização;
6. Valor de venda.

ANO DE AQUISIÇÃO

- Se o cliente adquiriu a casa até 31/12/1988, a mais valia realizada não está sujeita a imposto (tendo sempre que ser declarada no anexo G1, do IRS) (artigo 5º, nº 1 do Decreto-Lei de aprovação do Código do IRS);
- Se a adquiriu em data posterior, é necessário apurar qual o coeficiente de actualização aplicável. Este coeficiente serve para corrigir o valor de aquisição no tempo, em função da desvalorização da moeda;
- Se entre a compra e a venda tiverem passado menos de 2 anos, o valor de aquisição não é corrigido.

CORRECÇÃO MONETÁRIA – ART.º 50 CIRS

**Aguarda-se a divulgação dos coeficientes aplicáveis a 2011*

Ano de Aquisição	Coeficiente Aplicável	Ano de Aquisição	Coeficiente Aplicável
1989	2,30	2000	1,27
1990	2,05	2001	1,19
1991	1,82	2002	1,15
1992	1,67	2003	1,11
1993	1,55	2004	1,09
1994	1,48	2005	1,07
1995	1,43	2006	1,04
1996	1,39	2007	1,02
1997	1,37	2008	0,99
1998	1,32	2009	1,00
1999	1,30		

VALOR DE AQUISIÇÃO E VENDA — ART.º 44 E SEGUINTE CIRS

Os valores de aquisição e de venda (ou realização) são os que constam das respectivas escrituras e sobre os quais foi pago IMT.

- 
- Caso tenha sido celebrado um contrato-promessa de compra e venda, este documento deverá ser anexo à escritura, para confirmar os valores da operação.
 - Se o imóvel for construído pelo vendedor, o valor de aquisição corresponde ao maior dos seguintes valores:
 - valor patrimonial tributário, constante na Caderneta Predial;
 - soma do custo do terreno com o custo da construção, desde que documentados.

ENCARGOS COM VALORIZAÇÃO ART.º 51 CIRS

Para apurar o valor da mais valia, o cliente deve ainda acrescentar ao valor de aquisição:

- As despesas suportadas para comprar o Imóvel (IMT, custo da escritura e do registo);
- Os custos de obras realizadas nos últimos 5 anos, desde que documentados;

➤ As despesas suportadas para vender o imóvel.

*No que se refere a este último ponto, relativamente à **comissão paga a uma mediadora imobiliária** para promover a venda do imóvel, a DGCI afirma claramente que, desde que seja possível demonstrar, inequivocamente, que o montante pago ao mediador imobiliário diz respeito à venda do imóvel que deu origem à mais valia, e desde que a actuação deste profissional esteja devidamente documentada, “nada obsta a que se considere a comissão de intermediação como despesas necessária à venda do imóvel.”*

EXEMPLOS

1. Se comprou um casa em 1993, por 32.400,00€, e:
 - não pagou IMI (por estar isento);
 - gastou 760,00€ com escritura e registo;
 - substituiu a instalação eléctrica que lhe custou 1.980,00€ em 2006;
 - comissão imobiliária: 5.000,00€;
 - vendeu-a por 94.700,00€, em 2010.

Cálculo da mais valia:

$94.700,00 - (32.400,00 \times 1,55 \text{ (coeficiente de actualização)} + 760 + 1.980,00 + 5.000,00) = 94.700,00 - 57.960,00 = 36.740,00\text{€}$

$36.740,00 \times 50\% = 18.370,00 \text{ €}$

Este valor acresce aos restantes rendimentos sujeitos a IRS, para apuramento da taxa aplicável.

ART.º 43 CIRS – REGIME GERAL

Não havendo reinvestimento, **metade do ganho** assim apurado é tributado em IRS, sendo adicionado aos restantes rendimentos declarados na sua declaração Modelo 3, e tributado à taxa aplicável à globalidade dos rendimentos.

Não poderá haver reinvestimento, no caso de:

- Habitação secundária;*
- Terreno, que não seja para construção de habitação própria e permanente;*
- Armazém.*

REINVESTIMENTO – REGIME DE EXCEPÇÃO

A mais valia pode **não ser tributada**, em parte ou na totalidade, se o cliente vendedor **utilizar o dinheiro da venda** para adquirir outro imóvel, com destino a **habitação própria e permanente**.

PARA QUE EXISTA REINVESTIMENTO:

O preço recebido pela casa vendida deve ser utilizado:

1. Na aquisição de um novo imóvel para habitação própria e permanente (terreno para construção, apartamento ou moradia), situado em Portugal ou na UE, **nos 36 meses a seguir à data de realização (art.º 10, nº5, a) CIRS);**

2. Na construção, ampliação ou melhoramento de habitação própria e permanente, localizada em Portugal ou na EU, relativamente aos custos suportados nos **36 meses a seguir à data de realização (art.º 10, nº5, a) CIRS)**;
3. No pagamento de um imóvel adquirido **nos 24 meses anteriores**, ou na amortização de empréstimo contraído para esse efeito (**art.º10, nº 5, b) CIRS**).

*Quando o reinvestimento for efectuado fora de Portugal, os sujeitos passivos terão de **comprovar** a sua residência, bem como a do agregado familiar, nesse local, mediante declaração emitida pela entidade competente no outro país;*

NOTA IMPORTANTE

Se o cliente ainda estiver a pagar ao banco, um crédito contraído para aquisição da casa vendida, o valor a reinvestir corresponde **à diferença** entre o valor recebido pela venda da casa e o valor utilizado para amortização do respectivo crédito habitação;

Exemplo:

1. Se comprou um casa em 1993, por 32.400,00€, e:
 - não pagou IMI (por estar isento);
 - gastou 760,00€ com escritura e registo;
 - substituiu a instalação eléctrica que lhe custou 1.980,00€ em 2006;
 - vendeu-a por 94.700,00€, em 2009.

Seguindo o exemplo anterior, e considerando que o cliente:

- devia ao banco 27.800,00€ (referente a capital e juros);
- no mesmo ano adquiriu uma casa no valor de 125.000,00€.

Para que a mais valia não fosse tributada, o cliente teria de aplicar, pelo menos 66.900,00€. Ou seja a diferença entre o valor de venda da casa e o valor em dívida ao banco:

$$94.700,00 - 27.800,00 = 66.900,00\text{€}$$

E caso recorresse a novo crédito imobiliário, este não poderia ser superior a 58.100,00€. Ou seja, a diferença entre o valor da casa e o valor reinvestido:

$$125.000,00 - 66.900,00 = 58.100,00\text{€}$$

Todas estas operações deverão estar **devidamente documentadas** com declarações emitidas pelo banco e escrituras notarias e terão de ser devidamente indicadas no Anexo G, do IRS referente ao ano em que ocorrem.

Se o cliente não adquirir nova habitação no ano da venda ou nos dois anteriores, para beneficiar deste regime, deverá referir no Anexo G relativa ao ano da venda, que tenciona reinvestir o valor da venda ou parte dele (tem que indicar o valor a reinvestir e se for, só parte, a parte restante estará sujeita a IRS).

Se o valor que depois reinvestir, nos 36 meses seguintes for diferente do valor ou da data que indicou reinvestir, terá que entregar uma declaração de substituição, do ano da venda.

Considerando o exemplo anterior, imaginemos que a compra da nova casa não se realizava em 2009, mas sim em 2011:

- na declaração de IRS do ano de 2009 (ano de venda), o cliente refere que tenciona reinvestir 66.900,00€, no segundo ano seguinte.

Contudo em 2011 só reinvestiu 50.000,00€:

Deverá, então substituir a declaração de IRS de 2009, mencionando o valor correcto reinvestido.

A diferença entre o valor que indicou na 1ª declaração e a declaração de substituição será objecto de tributação em sede de IRS, pois origina uma mais valia, surgindo, também coimas por entrega de imposto fora de prazo.

O CLIENTE TERÁ QUE PAGAR IRS SE:

- Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afecte à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos **6 meses após o termos do prazo** em que o **reinvestimento deva ser efectuado (art.º 10 n.º6, a))**;
- Tratando-se de reinvestimento na aquisição de terreno para construção, o adquirente não inicie (excepto por motivo imputável a entidades públicas) a construção **dentro do mesmo prazo**, ou não requeira a inscrição do imóvel na matriz **decorridos até 24 meses sobre a data de início de obras (art.º10, n.º6 b))**;

- Tratando-se de reinvestimento na construção, ampliação ou melhoramento de imóvel, não sejam iniciadas as obras **dentro do mesmo prazo das alíneas anteriores**, ou não seja requerida a inscrição do imóvel ou das alterações na matriz até decorridos **24 meses sobre a data de início de obras (art.º10, nº6 c))**.

*Nos casos de construção de no imóvel ou melhoramento, deverá estar a viver na casa, com a família **antes de decorridos 5 anos da venda** que deu origem à mais valia.*

EXEMPLOS

Vamos supor que no ano da venda (2009), o cliente mencionou reinvestir os 66.900,00€ em 2011 (facto registado no IRS de 2009):

Aquisição de outro imóvel	Afectar a habitação ao seu agregado	Até 06/2012
Aquisição de terreno para construção de imóvel	Início das obras	Até 06/2012
	Inscrição matriz	Até 06/2014
	Habitação imóvel	Até 2014
Ampliação / melhoramento imóvel	Início das obras	Até 06/2012
	Inscrição matriz	Até 06/2014
	Habitação imóvel	Até 2014

REGIME DE EXCLUSÃO

Apesar de adquirir outro imóvel para habitação, se financiar tal aquisição com **novo crédito habitação**, apenas se considera reinvestimento, o valor **pago sem recurso a crédito habitação**.

OBRIGAÇÕES LEGAIS - COMPRADOR

Findo o processo de negociação e celebrado o contrato-promessa de compra e venda e antes da realização da escritura o comprador deve:

1. Efectuar os registo provisórios de aquisição e da hipoteca (caso tenha recorrido a financiamento), junto da conservatória do registo predial;
2. Marcada a escritura definitiva é necessário proceder ao pagamento do IMT e entregar o documento do pagamento junto do Cartório e do banco; (Taxas IMT ¹)
3. Aquando a celebração da escritura, ter em conta o pagamento do IS (Mod.1);
4. Após a realização da escritura é necessário proceder ao registo da aquisição ou conversão em definitivos os registos provisórios e, no prazo de 60 dias (art.º 13 nº 1 CIMI), participar às finanças a área de localização , para efeitos de inscrição/actualização da matriz predial.

1 TAXAS IMT (ART.º 17 CIMT)

1 – a) Tabela para cálculo de IMT tendo em vista a aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

Valor que incide o IMT em €	Taxas Percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 90.407	0	0
De mais de 90.407 e até 126.403	2	0,5379
De mais de 126.403 e até 172.348	5	1,7274
De mais de 172.348 e até 287.213	7	3,8361
De mais de 287.213 e até 574.323	8	-
Superior a 574.323	6 (taxa única)	

**No limite superior do escalão*

O valor limite superior do escalão imediatamente anterior é multiplicado pela taxa média e a diferença entre o limite superior do escalão anterior e o valor declarado é multiplicado pela taxa marginal.

b) Tabela para cálculo de IMT tendo em vista a aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior:

Valor que incide o IMT em €	Taxas Percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 90.407	1	1
De mais de 90.407 e até 126.403	2	1,2689
De mais de 126.403 e até 172.348	5	2,2636
De mais de 172.348 e até 287.213	7	4,1578
De mais de 287.213 e até 574.323	8	-
Superior a 574.323	6 (taxa única)	

**No limite superior do escalão*

c) Aquisição de prédios rústicos – 5%

d) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas – 6,5%