



ID: 87072276

17-06-2020

ANÁLISE  
DA OCC

FÁTIMA GUERRA

Consultora da Ordem dos  
Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

## Exclusão tributária na venda de imóveis

No contexto atual, muitas famílias que inesperadamente viram reduzidos os seus vencimentos, motivados pela pandemia covid-19, poderão ter ainda que acertar contas com o Estado, se recentemente venderam imóveis. No entanto, para as famílias que “trocaram” de Habitação Própria e Permanente (HPP), a operação poderá ficar excluída de tributação quando se verificarem todos os requisitos.

A grande dúvida é qual o valor a reinvestir para efeitos de exclusão tributária. Pois, embora o apuramento das mais-valias imobiliárias seja determinado pela diferença entre o Valor de Realização – [Valor de Aquisição x coeficiente de desvalorização da moeda (se tiverem ocorrido + de 24 meses desde a data de aquisição) + Despesas e Encargos], o que deve ser efetivamente reinvestido, para se obter a não tributação dessas mais-valias,

é o valor de venda do imóvel (ou VPT – valor patrimonial tributário, quando superior), deduzido do valor ainda em dívida do empréstimo contraído para o efeito.

Em IRS, podem ser excluídos de tributação os ganhos provenientes da venda de imóveis destinados a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que se verifique as determinadas condições.

O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoria de outro imóvel.

Esse outro imóvel também terá de ser destinado exclusivamente a ser a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou agregado familiar, podendo este

ser situado em território português ou no território de outro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal.

O reinvestimento terá de ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores con-

tados da data da realização, sendo obrigatório que o sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, com a indicação do respetivo montante na Modelo 3, respeitante ao ano da alienação (Quadro 5A do Anexo G).

A exclusão da tributação desses ganhos obriga a que haja uma relação direta entre o imóvel vendido e o imóvel adquirido. Tendo, o contribuinte, um prazo de 12 meses após o reinvestimento para afetar o imóvel à sua habitação, ou do seu agregado familiar.

Logo, não será possível aceitar, a título de reinvestimento, um imóvel que à data da alienação já tenha desempenhado outra função (como o arrendamento), não sendo, por isso, a sua habitação própria e permanente.

São igualmente excluídos da possibilidade de reinvestimento os imóveis adquiridos onerosamente ou por herança ou doação, que

não sejam HPP do contribuinte (a designada “segunda habitação” ou “casa de férias”), mesmo que o valor de realização venha a ser reinvestido na nova HPP do mesmo.

A título de exemplo, um imóvel (HPP) vendido em 2019 por 250.000 euros, que tinha sido adquirido em 2010 por 180.000 euros (valores superiores ao VPT) e em que à data da alienação o valor do capital em dívida do empréstimo contraído para a aquisição desse imóvel, excluídos os juros e outros encargos, é de 100.000 euros (valor a declarar no Campo 5005 do Quadro 5A), o valor a reinvestir sem recurso ao crédito corresponderá a 150.000 euros (valor a indicar no Campo 5006 do Quadro 5A). Se ainda em 2019 é adquirida nova HPP por 280.000 euros, o valor do novo crédito não poderá ser superior a 130.000 euros, para um reinvestimento total. ■

No contexto atual, muitas famílias poderão ter ainda de acertar contas com o Estado, se recentemente venderam imóveis.