



ANA ALVES

Consultora da Ordem dos Contabilistas
Certificados
comunicacao@occ.pt

IRS – Reinvestimento: mais-valias em imóveis

Os contribuintes particulares, sujeitos passivos de IRS, têm até dia 31 de maio para entregar a Declaração de IRS - Modelo 3 referente aos rendimentos auferidos durante o ano de 2017.

São considerados como rendimentos de incrementos patrimoniais as mais-valias ou ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e afetação de quaisquer bens do património particular a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário.

Ao alienar um imóvel, um sujeito passivo de IRS poderá auferir rendimentos gerados pela mais-valia obtida com essa alienação que será tributada conjuntamente com os rendimentos das restantes categorias do IRS do seu agregado familiar, aplicando-se a taxa de IRS do conjunto dos rendimentos ou seja é sempre obrigatório o seu englobamento.

No que se refere ao cálculo propriamente dito da mais-valia (ou menos valia), temos:

$$MV = VR - (VA \times \text{coef.} + EV + DA)$$

Sendo: VR - valor de realização; VA - valor de aquisição; Coef.

- Coeficiente de desvalorização monetária; EV - encargos com valorização; DA - despesas com a alienação e com a aquisição.

Para efeitos de tributação, o valor positivo dos rendimentos qualificados como mais-valias será considerado para efeitos de tributação em 50% do seu valor.

No Anexo G deverá preencher o quadro 4 com os valores e datas de realização e aquisição, assim como as respetivas despesas e a identificação matricial do imóvel.

No entanto, poderão ser excluídos de tributação os ganhos ou mais-valias provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes 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 melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia.
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;

Nestas situações em que existe reinvestimento na aquisição de outro imóvel ou terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel deverá preencher o Quadro 5A do Anexo G da Modelo 3.

Por outro lado, nas situações em que não se verifica o reinvestimento, existe ainda um Regime Especial de exclusão de tributação previsto na Lei n.º 82 -E/2014, de 31 de dezembro, que permite uma exclusão de tributação das mais valias obtidas na alienação de imóveis afetos à habitação própria e permanente, que poderá ser aplicado nas situações em que o valor de realização seja utilizado na amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel alienado.

No entanto, apenas estão abrangidas por este regime de exclusão de tributação as alienações de imóveis ocorridas nos anos de 2015 a 2020 e cujos contratos de empréstimos tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2014, não podendo o sujeito passivo ser proprietário de qualquer outro imóvel habitacional à data da alienação. Se ficar abrangido por este regime, deverá preencher o Quadro 5B do anexo G.