



ID: 118245279

18-07-2025



RUI TRINDADE

Consultor da Ordem dos Contabilistas
Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

IRS - Tributação das mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes

A alteração efetuada em 2023 ao regime de tributação em IRS das mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes tem criado alguns desafios aos contribuintes que auferem este tipo de rendimentos. Apesar de não ser um tema novo, muitas vezes surgem dúvidas práticas da sua aplicação e do cálculo do imposto a pagar (IRS), pelo que tentaremos, com exemplos práticos, contribuir para uma melhor compreensão do enquadramento e cálculo do IRS neste tipo de situações.

A Lei do Orçamento do Estado para 2023 revogou a alínea a) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS (CIRS) que previa a tributação autónoma à taxa de 28% das mais-valias provenientes da alienação onerosa dos direitos reais sobre imóveis auferidas por não residentes em território português e que não fossem imputáveis a estabelecimento estável aqui situado. Passaram, com isso, a vigorar os mesmos critérios de tributação para residentes e não residentes, ou seja, a regra de tributação para contribuintes não residentes alterou, tornando-a similar ao aplicável a residentes.

Desde 2023 que os sujeitos passivos não residentes podem beneficiar da tributação em metade do saldo das mais-valias, mas ficam sujeitos, relativamente a esses rendimentos, à aplicação das taxas progressivas previstas nos artigos 68.º e 68.ºA (adicional de solidariedade) do CIRS, em vez de beneficiarem da aplicação da taxa autónoma de 28%, que, como referido, foi revogada, extinguindo-se, assim, essa possibilidade para os períodos de tributação de 2024 e seguintes.

Na sequência desta alteração, o regime geral, igual aos residentes, implica a obrigatoriedade de indicar o total dos rendimentos obtidos no estrangeiro para efeitos da determinação da taxa prevista na tabela do artigo 68.º do CIRS.

Assim, a partir de 2023, e de uma forma resumida, a tributação opera da seguinte forma:

- Apuramento do montante dos rendimentos qualificados como mais-valias nos termos do artigo 10.º do CIRS;
- Depois é feito o englobamento obrigatório do rendimento apurado, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º do CIRS. O montante apurado é considerado em 50%;
- Por fim, são aplicadas as taxas gerais do artigo 68.º do CIRS, entre 13% e 53% (considerando a taxa

adicional de solidariedade prevista no artigo 68.º-A do CIRS). Para aplicação destas taxas o sujeito passivo deve declarar todos os rendimentos incluindo os obtidos fora de território português.

Ou seja, o sujeito passivo não residente fica assim obrigado a informar na declaração de IRS o valor dos rendimentos obtidos no estrangeiro e este montante será somado à metade das mais-valias englobadas para efeitos de determinação das taxas do artigo 68.º e 68.º-A do CIRS a aplicar.

Em primeiro lugar, alertamos para o facto do simulador da Autoridade Tributária (AT) simular o IRS a pagar por não residentes que alienam imóveis em Portugal. No entanto, a **simulação**

100.000 euros.

O IRS a pagar neste caso é **11.391,05 euros**. Mas como se chega a esse montante?

Aos rendimentos coletáveis de fonte portuguesa 27.750 euros (50% dos 55.500 euros das mais-valias imobiliárias obrigatoriamente englobadas) somamos os rendimentos obtidos no estrangeiro (100.000 euros) para efeitos de determinação da taxa. Aos 127.750 euros de rendimento coletável aplica-se a taxa de 50,5% (48% da tabela geral acrescido de 2,5% da taxa adicional de solidariedade acima dos 80.000 euros de rendimento coletável), com a parcela a abater de 12.073,89 euros (como podemos ver na tabela prática de 2024 abaixo), o que

(sublinhado nosso)

Assim, levanta-se a dúvida: quais os rendimentos obtidos no estrangeiro que devem ser incluídos no IRS destes contribuintes não residentes? Os rendimentos brutos, os rendimentos líquidos, a soma dos rendimentos brutos ou líquidos por categorias, ou apenas os rendimentos sujeitos a englobamento obrigatório?

Também será relevante ter em consideração somente os rendimentos do próprio sujeito passivo, e não os do seu cônjuge, caso sejam tributados de forma conjunta no estrangeiro, pelo menos no que respeita à alienação de bens próprios.

Uma vez que o n.º 10 do artigo 22.º do CIRS refere “nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes”, a meu ver e salvo melhor opinião, devem ser considerados apenas os rendimentos sujeitos a englobamento e a esses rendimentos devem ser efetuadas as deduções específicas de cada categoria.

Ora, no exemplo concreto, se os 100.000 euros de rendimentos obtidos em Espanha forem do trabalho dependente, fará sentido que apenas seja incluído na Modelo 3 do IRS o montante dos rendimentos líquido das Contribuições Obrigatórias para a Segurança Social (SS) ou do montante da dedução específica (4.350,24 euros para 2024) - o mais alto dos dois (n.º 2 do artigo 25.º do CIRS). Neste caso, se assumirmos que as contribuições para a SS espanhola ascenderam a 6.450 euros, o montante a incluir como rendimento obtido no estrangeiro na Modelo 3 do IRS de 2024 (Quadro 17 do Anexo G) seria de 93.550 euros (100.000 euros - 6.450 euros). Neste caso, o IRS a pagar seria ligeiramente mais baixo (11.251,59 euros).

De referir ainda que na folha de rosto (Quadro 8) da declaração Modelo 3 do IRS estão previstas três opções de tributação no caso de não residentes (Regime Geral, Opção pelas taxas gerais do art.º 68.º do CIRS - Relativamente aos rendimentos não sujeitos a retenção liberatória - art.º 72.º, n.º 15, do CIRS ou Opção pelas regras dos residentes - art.º 17.º-A do CIRS).

No entanto, apesar de nesse campo ser obrigatório escolher um dos regimes, a verdade é que o não residente não tem, de facto, qualquer opção de escolha relativamente às mais-valias imobiliárias sendo tributado pela forma acima explicada.

De notar ainda que aos contribuintes não residentes está vedada a possibilidade de tributação conjunta bem como de usufruir de deduções à coleta.

TABELA PRÁTICA DO IRS PARA O ANO DE 2024

Escalões - Rendimento Coletável	Taxas	Taxa média	Parcela a abater
Até 7 703 €	13,0%	13,000%	- €
De mais de 7 703 € até 11 623 €	16,5%	14,180%	269,61 €
De mais de 11 623 € até 16 472 €	22,0%	16,482%	908,87 €
De mais de 16 472 € até 21 321 €	25,0%	18,419%	1 403,03 €
De mais de 21 321 € até 27 146 €	32,0%	21,334%	2 895,50 €
De mais de 27 146 € até 39 791 €	35,5%	25,835%	3 845,61 €
De mais de 39 791 € até 43 000 €	43,5%	27,154%	7 028,89 €
De mais de 43 000 € até 80 000 €	45,0%	35,408%	7 673,89 €
De mais de 80 000 € até 250 000 €	50,5%	45,670%	12 073,89 €
Superior a 250 000 €	53,0%	0,000%	18 323,89 €

não reflete o regime fiscal em vigor, uma vez que reflete o regime fiscal anterior e que foi alterado a partir de 2023.

Em segundo, para se compreender os detalhes deste regime, vamos calcular o IRS de 2024 do seguinte exemplo relativo à venda de um imóvel localizado em Portugal por parte de um sujeito passivo (pessoa singular) residente para efeitos fiscais em Espanha:

- Valor de realização (ano 2024): 500.000 euros
- Valor de aquisição (ano 2015): 350.000 euros
- Despesas e encargos: 35.000 euros
- Coeficiente de desvalorização monetária: 1,17
- Mais-valia = 500.000 euros - 350.000 euros x 1,17 - 35.000 euros = 55.500 euros
- Outros rendimentos obtidos no território de residência (Espanha):

gera uma coleta de **52.439,86 euros**. Se para um rendimento coletável de 127.750 euros temos uma coleta de 52.439,86 euros, então para um rendimento coletável de 27.750 euros (rendimento a tributar em Portugal) temos uma coleta de **11.391,05 euros**. Aqui chegados, percebemos o impacto das várias rubricas no cálculo do imposto a pagar. Sendo que uma delas são os rendimentos obtidos no estrangeiro.

O n.º 10 do artigo 22.º do CIRS refere que sempre “que a lei imponha o englobamento de rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português são tidos em consideração, para efeitos de determinação da taxa a aplicar de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.”