

Siga-nos:

Mercados

Obsessões

Advocatus

[Entrar / Registar](#)

English

Imobiliário

Qual é, afinal, o regime das mais-valias imobiliárias?

Ana Sofia Franco
15 Setembro 2018

Primeiro, foi o BE, depois o PSD, a apresentarem propostas para taxar o que classificam de "especulação imobiliária". Mas, afinal, como o regime hoje? Advogados explicam.

Depois de o Bloco de Esquerda anunciar a chamada "taxa Robles" e de o PSD sugerir uma diferenciação na taxa do IRS sobre as mais-valias imobiliárias — duas propostas que visam travar o que chamam de "especulação imobiliária", através de uma taxa especial ou de uma diferenciação da atual taxa para quem compra e vende num curto período de tempo e gera lucro — os problemas da bolha do mercado imobiliário têm sido o tema da semana.

Reservas sobem, investidores tiram mais-valias. Petróleo cai

[→ Ler Mais](#)

Seja curto ou não o período de tempo em que se vende um imóvel depois de comprado, a verdade é que o lucro que se gera já é tributado pelo imposto de mais-valias. O ECO falou com alguns especialistas para perceber de que maneira este imposto funciona e se estas taxas podem ou não ser viáveis se aplicadas.

"Na prática, esta taxa visa atacar as mais-valias, as quais, sublinhe-se, já são atualmente sujeitas a imposto", diz Patrícia Viana, sócia especialista em direito imobiliário da Abreu Advogados.

Esta mais-valia é sujeita a tributação — pelo chamado imposto das mais-valias — e é aqui que assenta o fundamento dos que são contra a medida bloquista. "Na prática, a taxa Robles visa atacar as mais-valias, as quais já são atualmente sujeitas a imposto", explica a advogada. Também António Costa reforçou essa ideia, ao rejeitar esta proposta do Bloco para o Orçamento de Estado, dizendo que além de ter sido "feita à pressa", duplicava a ideia desse imposto.

"De uma forma geral, a mais-valia é a diferença entre o preço de compra (valor de aquisição, atualizado de acordo com coeficientes de correção monetária) e o preço de venda do imóvel (valor de realização), já deixando de fora os encargos dedutíveis", explica José Pedroso de Melo, coordenador do departamento de fiscal da SRS Advogados.

Pessoas singulares

Quanto à sua tributação, esta varia conforme o vendedor seja uma pessoa singular ou coletiva. No caso das pessoas singulares, "o valor da mais-valia é tributado em 50% e sujeito às taxas gerais progressivas", explica o advogado. Na prática, a tributação da mais-valia para pessoas singulares calcula-se pela seguinte fórmula:

$(\text{Valor de venda} - \text{Valor de aquisição ajustado ao ano de venda} - \text{Encargos dedutíveis}) \times 50$

Quanto ao número de encargos que podem ser deduzidos do valor final a ser tributado, o advogado explica que "podem ser dedutíveis os impostos pagos na compra da casa que está a vender — como o IMT e o imposto de selo —, o custo da escritura, os registos da compra da casa, a valorização que tenha feito no imóvel nos últimos 12 anos, os custos associados ao certificado energético e ainda a comissão paga à agência imobiliária pela venda da sua casa".

Siga-nos:

Mercados

Obsessões

Advocatus

[Entrar / Registar](#)

[English](#)

Últimas ↗

1

2

António Costa já em Luanda para pensar o futuro

8:52

3

Alojamento local já ocupa 34% das casas do centro de Lisboa

8:22

4

Bolsa de Lisboa arranca a semana na linha de água

8:14

5

Hoje nas notícias: empréstimos, Carris e turismo

7:56

1

2

3

4

5

6



Crédito da casa supera 4,5 mil milhões até máximos de 2010

Catarina Melo, 14 Agosto 2018

[Mercados](#)

[Obsessões](#)

[Advocatus](#)

[Entrar / Registar](#)

[English](#)

Em junho foram perto de mil milhões de euros, elevando para mais de 4,5 mil milhões o montante concedido em empréstimos para a compra de casa nos primeiros seis meses do ano.

Siga-nos:

[Mercados](#)

[Obsessões](#)

[Advocatus](#)

[Entrar / Registar](#)

[English](#)

Siga-nos:

[Mercados](#)

[Obsessões](#)

[Advocatus](#)

[Entrar / Registar](#)

[English](#)

Newsletters

Siga-nos:

Receba gratuitamente informação económica de referência

Siga-nos



Explorar

Mercados

Obsessões
Sobre

Advocatus

- Empresas
- Personalidades
- Descodificadores
- Entrevistas
- Reportagens
- Especiais
- Opinião
- Autores

- Manifesto Editorial
- Ficha Técnica
- Política de Privacidade
- Contactos

Entrar / Registrar
Download

English

Disponível gratuitamente para
iPhone, iPad, Apple Watch e Android