

Índice

Introdução

Quando arrendar? 10 Câmaras municipais e instituições de solidariedade social 38
Empresas privadas de construção 39

Comprar ou construir? 11

Memo para leitores apressados 13

CAPÍTULO 1

Os primeiros passos

As vias mais diretas 17

Pesquisar e colocar anúncios 17

Trata o próprio 18

Mediadoras imobiliárias 20

Vantagens e inconvenientes 22

Contrato de mediação 24

Deveres das mediadoras 27

para com os clientes 27

Deveres para com o IMPIC 27

Livro de reclamações 28

Seguro de responsabilidade civil 29

Promoção imobiliária 30

Publicidade com regras 30

Se alguma coisa não correr bem 30

Cooperativas de habitação 31

Vantagens das cooperativas 32

Aderir a uma cooperativa 32

A compra de casa 35

E depois da compra? 36

Constituir uma cooperativa 36

Habitação a custos controlados 38

Câmaras municipais e instituições de solidariedade social 38

Empresas privadas de construção 39

CAPÍTULO 2

Escolher a casa

Primeiros contactos e visitas 42

Perguntas prévias 43

As visitas 44

Os critérios de escolha 44

Os três pontos de partida 46

Casa nova ou usada? 49

O exterior da habitação 50

O interior da habitação 52

Em caso de dúvida, não compre 54

O preço 55

CAPÍTULO 3

Financiar a casa

Contas poupança-habitação 58

Movimentação 59

Transferir a conta 59

O crédito à habitação 59

O preço do empréstimo 60

Garantias 68

Escolher o prazo 68

Reembolso antecipado 70

Crédito para deficientes 71

Taxa de juro 72

Restantes características 72

Sem seguro de vida 72

Crédito para segunda habitação 72

Documento particular autenticado 95

Casa Pronta 96

Casa Simples Casa Segura 97

Escritura por videoconferência 98

Crédito intercalar 73

Para financiar o sinal 73

Para financiar a troca de casa 75

Empréstimo particular 76

Leasing imobiliário 77

CAPÍTULO 4

Os cuidados a ter

Conservatória do registo predial 80

Vendedor = proprietário? 81

Está hipotecada? 81

Existe alguma penhora? 83

O usufruto foi concedido a outrem? 83

A casa está arrendada? 83

A casa está em tribunal? 83

Serviço de Finanças 84

A casa está inscrita? 85

Existem dívidas? 86

Na câmara municipal 86

Plano Diretor Municipal (PDM) 86

Licença ou autorização? 87

Direito de preferência 87

No condomínio 88

Mudar para casa nova 89

Mudar para casa em segunda mão 89

O contrato-promessa 90

O que deve conter o contrato? 90

Penalização para os não cumpridores 93

Ambos os cônjuges assinam? 93

Validar as assinaturas 94

CAPÍTULO 5

Impostos e outras despesas

Custos associados ao crédito 100

O preço dos documentos 101

Pedir a certidão permanente 101

do registo predial 101

Reconhecimento das assinaturas 102

do contrato-promessa 102

Documento particular 102

autenticado (DPA) 102

Finanças e impostos 102

Imposto do selo 103

Imposto Municipal sobre as Transmissões 103

Onerosas de Imóveis (IMT) 103

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) 111

Imposto sobre o Rendimento 119

das Pessoas Singulares (IRS) 119

Despesas de condomínio 124

CAPÍTULO 6

Seguros

Seguro de incêndio 126

Multirriscos-habitação 126

Edifício e/ou recheio? 127

Valor a atribuir ao edifício e ao recheio 128

Coberturas-base e complementares 132

Fenómenos sísmicos: 135

contratar ou não? 135

Prémios 136

Multirriscos-condomínio	138	Com controlo prévio	153
As vantagens	138	Sem controlo prévio	155
As dificuldades	138	O condomínio e as obras	156
Como se processa?	139		
Seguro de vida e invalidez	140	Anexos	
Para que serve?	141	Contrato de mediação imobiliária (portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto)	162
Cuidados a ter	141	Contrato-promessa de compra e venda	167
Um ou dois segurados?	141		
Prémios do seguro	142	Pedido de revisão de <i>spread</i>	171
Dedução fiscal	143	A que zona sísmica pertence a sua cidade?	172
		Lista de avaliação do recheio	178
		Contrato de empreitada de imóvel	180
CAPÍTULO 7		Legislação em vigor	183
Depois da compra		Índice remissivo	187
Garantias e reparação de defeitos	146		
O que pode exigir	146		
Mais vale prevenir	147		
Como acionar a garantia?	148		
Empreitadas	150		
Denúncia dos defeitos	151		
Aceitação da obra	151		
As obras	153		

Introdução

outra família podem não querer perder tempo em deslocações e preferir um apartamento mais pequeno, a um preço semelhante ou mesmo mais caro, mas que lhes permita chegar ao local de trabalho em apenas dez minutos.

Os três pontos de partida

Há, pelo menos, três fatores a analisar ainda antes de começar a ver casas: o montante que pode pagar, as divisões e áreas de que necessita e a localização aproximada. As conclusões a que chegar irão orientar a sua pesquisa, mas é provável que, no momento de decidir, tenha de fazer concessões.

O montante que pode pagar

É importante saber qual o valor máximo que consegue suportar. Tendo em conta as suas poupanças e, se for caso disso, o resultado da venda da habitação onde atualmente reside, acha que tem dinheiro suficiente para comprar a casa que deseja e pagar as várias despesas envolvidas? Se a resposta for “sim”, o seu problema está resolvido. Caso contrário, contacte vários bancos para saber qual o empréstimo máximo que consegue obter (veja também os capítulos 3 e 5).

A sua capacidade de endividamento é algo que deverá analisar atentamente. Saiba que as prestações relativas aos créditos não devem, por norma, ultrapassar 35% do rendimento líquido mensal do agregado familiar. Este valor é designado por *taxa de esforço*. Por exemplo, se ganhar 1250 euros mensais (líquidos), após as devidas retenções na fonte e o pagamento da Segurança Social, e não tiver contraído outros empréstimos, a sua prestação não deverá ultrapassar os 510 euros. Os cálculos são simples:

$$35\% [(1250 \text{ euros} \times 14 \text{ meses}) \div 12 \text{ prestações}] = 510,42 \text{ euros}$$

No entanto, esta percentagem pode subir à medida que os rendimentos aumentam. Após a liquidação de uma prestação de 510 euros, fica com 740 euros para as compras e os restantes encargos mensais. Mas se, ao invés de 1250 euros, recebesse 3750, o esforço seria menor. A prestação poderia ser de 1531 euros (três vezes maior do que no primeiro cenário) e ainda sobriariam, em média, 2219 euros para as compras mensais. Desde que as restantes despesas não aumentem, a taxa de esforço pode aumentar até 50% do rendimento mensal da família, já que o rendimento disponível é mais do que suficiente para fazer face aos compromissos financeiros.

Convém analisar a sua situação, até que a compra se concretize, e contabilizar outras despesas que possa vir a ter. Se tiver um contrato de arrendamento, por exemplo, verifique o prazo de pré-aviso que tem de dar ao senhorio. A renda poderá sobrepor-se à prestação a pagar ao banco? Depois, colocam-se outras questões acessórias, mas que também devem ser acauteladas (como, entretanto, o que fazer à mobília). É importante que todas estas situações sejam analisadas e ponderadas.

A dimensão do agregado e as divisões

O número de membros da família condiciona a escolha do imóvel. De facto, um agregado familiar composto por quatro pessoas, por exemplo, dificilmente estará confortável numa habitação que tenha apenas um quarto. Por outro lado, é natural que uma das divisões venha a ser um escritório, um ateliê ou um quarto de hóspedes. É certo que, muitas vezes, é grande a distância entre o desejado, ou o que seria necessário, e os meios de que se dispõe. Infelizmente, nestes casos, não há outra solução senão sujeitar-se ao que é possível. Na prática, a escolha da casa é um exercício que consiste em combinar as necessidades com as possibilidades económicas.

A tipologia é indicada pela letra “T”, no caso dos apartamentos, e por “V”, nas vivendas, seguida do número de quartos. Assim, um T0 é um apartamento sem quartos (também designado por *estúdio*), enquanto um T3, por exemplo, tem três quartos. Outra forma de identificar o número de divisões é utilizar como referência as assoalhadas. Um T4 corresponde a 5 assoalhadas, já que, aos quartos, se adiciona a sala.

Através do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), a lei estabelece as áreas mínimas, consoante a tipologia (veja o quadro). Podem, no entanto, surgir exceções, e é o que acontece, por exemplo, com o Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (RERU). Além disso, a tendência é para que as habitações sejam cada vez mais amplas.

A área *útil* é uma indicação importante para quem pretende comprar um imóvel. Não menospreze este aspeto, uma vez que os vendedores têm tendência a indicar a área *bruta*... arredondada para cima!

ÁREA MÍNIMA POR TIPOLOGIA

Tipologia	Área bruta (m ²)	Área útil (m ²)
T0	35	n.a.
T1	52	30,5
T2	72	43,5
T3	91	54,5
T4	105	61
T5	122	74
T6	134	82,5

n.a. não se aplica.

Quando encontrar uma casa que lhe interessa, não se precipite. Antes de se comprometer e pagar o que quer que seja (veja a caixa *A reserva e o sinal*, na página 92), lembre-se de que, nesta fase, todos os cuidados são poucos. Se é verdade que seria uma pena perder a oportunidade de fazer um negócio interessante, os riscos de comprar “gato por lebre” ou de sofrer prejuízos também não são menosprezáveis. Por isso, reserve alguns dias para se certificar de que está tudo em ordem e reunir as garantias que lhe permitem avançar com segurança. Se necessitar de recorrer ao crédito, certifique-se junto do banco de que conseguirá obtê-lo (veja também a caixa *Na publicidade, tudo é mais fácil*, na página 61).

Além do banco, é fundamental consultar, pelo menos, três organismos: a conservatória do registo predial, o serviço de Finanças e a câmara municipal da localidade onde se situa o imóvel que pretende comprar. As conservatórias do registo predial e os notários disponibilizam serviços que permitem agilizar o processo e poupar o comprador a algumas deslocações. Trata-se do *Casa Pronta* e do *Casa Simples Casa Segura*, que abordamos neste capítulo. Se o imóvel estiver a ser vendido através de uma imobiliária (veja *Mediadoras imobiliárias*, na página 20), também terá menos com que se preocupar, visto que esta assegura a maioria dos procedimentos. Ainda assim, não deixe de verificar os documentos e de esclarecer eventuais dúvidas.

Reunidas as garantias necessárias para tomar a sua decisão, pode marcar a data da assinatura do contrato-promessa de compra e venda. Embora não seja obrigatório, este contrato é importante, tanto para o comprador como para o vendedor, pois é aqui que ficam definidas as “regras” do negócio. Damos-lhe a conhecer, a partir da página 90, os passos a seguir e as cláusulas que devem constar neste contrato. O processo só estará totalmente concluído quando a compra for registada na conservatória.

Conservatória do registo predial

A conservatória do registo predial é uma espécie de arquivo de identificação de casas e terrenos. Antes de dar o sinal para a casa que quer adquirir, consulte a *certidão permanente do registo predial*. Poderá pedi-la em qualquer conservatória do registo predial, bastando, para isso, que tenha a morada completa da casa. Outra possibilidade, se a transação for mediada por uma imobiliária, que reúne a documentação relativa ao imóvel,

é consultá-la por esta via. Verificar a certidão do registo predial é uma forma de precaver surpresas desagradáveis, já que terá acesso a muitas informações relevantes sobre o imóvel, da identificação do proprietário às áreas, incluindo, ainda, o registo de eventuais hipotecas ou penhoras pendentes sobre o imóvel.

Aceder à certidão permanente de registo predial na internet, através de um código de acesso, confere, em tempo real e a qualquer momento, a possibilidade de consultar todos os registos em vigor e os pedidos de registo pendentes sobre um determinado imóvel. Qualquer pessoa pode fazer o pedido, sendo necessário indicar a morada completa, o distrito, o concelho e a freguesia, mas também o número de descrição de registo predial e, tratando-se de uma fração autónoma, a letra/número que a individualiza. Efetuado o pagamento e validada a informação, quem fez o pedido recebe o código que permite aceder à certidão através da página www.predialonline.mj.pt/PredialOnline.

Vejamos, então, o que convém verificar na certidão e quais as garantias que lhe proporciona.

Vendedor = proprietário?

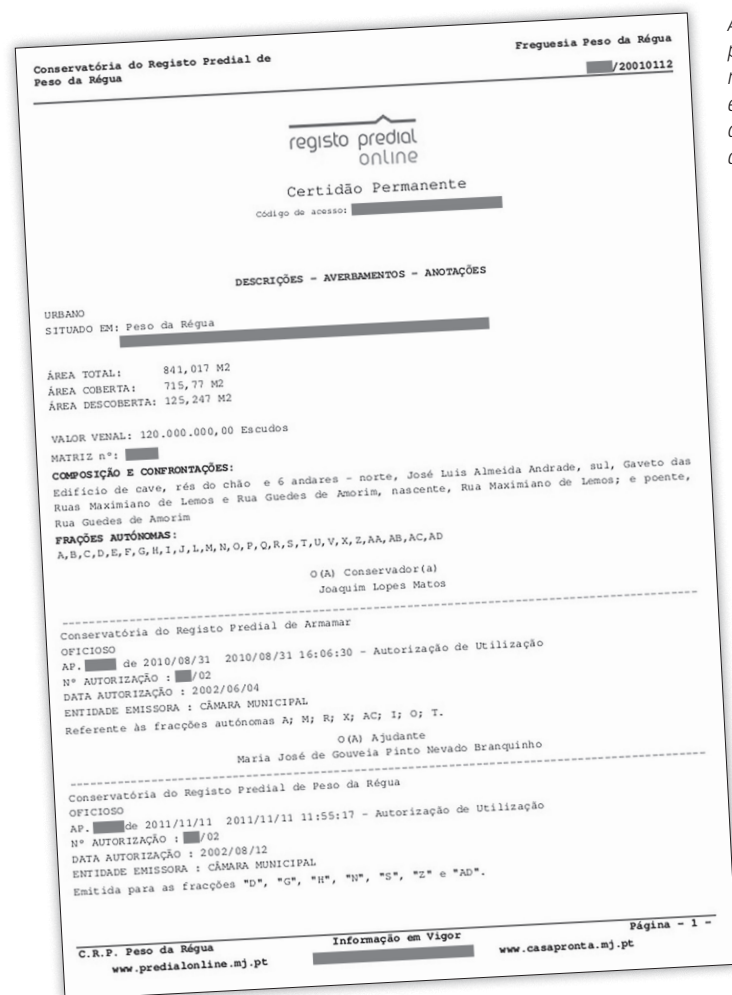
Há quem tente vender o que não lhe pertence. Por isso, é necessário verificar se a identidade do proprietário coincide com a da pessoa que está a vender a casa. Se não for o caso, ou se o imóvel pertencer a uma empresa ou a outra entidade, o seu interlocutor no negócio terá de estar habilitado a fazer a transação. Tratando-se de um procurador, deverá apresentar uma procuração com poderes adequados para celebrar este tipo de negócio. Se for uma imobiliária, deverá existir um contrato de mediação celebrado com o vendedor. Neste caso, a imobiliária está obrigada a confirmar previamente que o vendedor tem capacidade e legitimidade para vender o imóvel.

Está hipotecada?

Através da certidão do registo predial conseguirá saber se existe algum encargo pendente sobre a casa (uma hipoteca não cancelada, por exemplo), que, em certos casos, pode tornar a compra desaconselhável. Sempre que se recorre a um empréstimo, é normal que o banco se salguarde e garanta o empréstimo através de uma hipoteca ao imóvel. Tratando-se de edifícios novos, o próprio construtor, muitas vezes, endivida-se junto de uma

instituição bancária, com o objetivo de financiar a obra. Tal não impede que o contrato-promessa de compra e venda se efetue, desde que inclua uma cláusula a indicar que o imóvel será vendido livre de ónus e encargos. Regra geral, no dia da venda do imóvel, o vendedor paga a dívida que estava na base da hipoteca com o dinheiro que recebe do comprador. Nessa altura, o banco cancela a hipoteca. No entanto, antes de assinar o contrato definitivo, assegure-se de que isso foi feito.

Embora seja a mais comum, a hipoteca não é a única restrição à realização de um negócio seguro. A penhora constitui um obstáculo ainda mais grave, pois significa que já existe uma execução em curso.



A certidão permanente de registo predial é uma espécie de “bilhete de identidade” de casas e terrenos.

Existe alguma penhora?

Quando o tribunal ordena que uma casa seja apreendida para saldar as dívidas do proprietário, estamos perante uma *penhora*. Neste cenário, não é de todo aconselhável comprar a casa. A não ser que esteja disposto a pagar as dívidas existentes e considere que, mesmo assim, o negócio compensa.

O usufruto foi concedido a outrem?

Comprar uma casa cuja utilização tenha sido cedida a outra pessoa ou entidade é um risco para o qual deve estar atento. Assim, certifique-se na certidão do registo predial de que o proprietário não concedeu, por exemplo, a um familiar, o direito de habitar a casa (*uso e habitação*) ou de retirar dela outros benefícios (*usufruto*), durante um determinado prazo ou até ao seu falecimento. Uma situação deste tipo irá impedir um eventual comprador de utilizar a sua própria casa.

A casa está arrendada?

Nalguns casos, o senhorio procura vender a sua propriedade sem, no entanto, declarar que se encontra habitada. Como a lei determina a transmissão do arrendamento para o novo proprietário, este passaria a pertencer ao grupo dos senhorios... mas continuaria a não ter onde morar! A certidão do registo predial pode não ser elucidativa quanto à questão de o imóvel estar ou não arrendado, pelo que o melhor é perguntar diretamente ao vendedor ou até à administração do condomínio, aos vizinhos ou a quem nela estiver a morar, se conseguir contactar essas pessoas. Caso o inquilino esteja na casa há mais de dois anos, o senhorio está obrigado a dar-lhe direito de preferência na compra.

A casa está em tribunal?

Talvez a casa que tem em vista esteja envolvida nalgum diferendo, a resolver na barra do tribunal. Se fizer parte de uma herança de contornos mal definidos, por exemplo, talvez não seja claro quem tem legitimidade para a vender. Nestas circunstâncias, não é de todo recomendável concretizar o negócio, uma vez que podem surgir vários problemas. Porém, a consulta da certidão do registo predial permitirá, em princípio, esclarecer as dúvidas.

E O VENDEDOR?

Para poder responder a eventuais dúvidas dos potenciais compradores, quando estes visitarem a casa convém que o vendedor esteja munido de alguns documentos:

- *certidão de teor de todas as inscrições em vigor* ou *certidão permanente de registo predial* (ou código de acesso): através deste documento, o vendedor pode provar ao comprador, por exemplo, que é o legítimo proprietário;
- *licença de utilização*: o comprador irá certamente perguntar por esta licença, que só é dispensada nos prédios construídos antes de 7 de agosto de 1951;
- *caderneta predial*;
- *título constitutivo*: apenas quando se tratar de um imóvel em propriedade horizontal;
- *cópia da planta da fração*: pode ser muito útil ao eventual comprador, permitindo-lhe fazer anotações que mais tarde lhe servirão para tomar uma decisão definitiva sobre a compra;
- *ficha técnica da habitação*, se existir (veja a página 20). Só é obrigatória para imóveis com licença de utilização emitida depois de 30 de março de 2004;
- *certificado energético* (veja a página 19);
- *declaração do exercício do direito de preferência*, quando aplicável (veja a página 87);
- *declaração de encargos ao condomínio* (valor das quotas, por exemplo).

Serviço de Finanças

Através do portal das Finanças, é possível aceder às informações fiscais mais relevantes para a compra e venda do imóvel. Aqui, o proprietário, munido da sua senha de acesso, pode consultar a *caderneta predial* do imóvel. Nela se inscreve, por exemplo, o valor da casa ou terreno para efeitos de impostos. Para obter ou consultar a caderneta predial basta fazer uma pesquisa por “património predial” e clicar em “aceder”. Terá acesso à lista de imóveis registados nas Finanças em seu nome e, aí, seleciona aquele que lhe interessa. O acesso ao documento é gratuito e pode imprimir-lo ou guardá-lo no computador. Caso o imóvel faça parte de uma herança indivisa, o cabeçade-casal tem de pedir uma palavra-passe para ter acesso através do número de contribuinte da herança.

A caderneta predial inclui uma série de informações importantes, pelo que o comprador tem todo o interesse em pedir uma cópia ao vendedor. Entre elas, a localização, a identidade dos proprietários e, se for caso disso, dos

usufrutuários e superficiários (os que detêm o direito sobre a superfície do imóvel). Se a casa estiver arrendada, dado que o proprietário está obrigado a comunicar o contrato às Finanças, também ficará ao corrente desse facto. Além disso, se pretende comprar um terreno para mais tarde construir a habitação, é fundamental saber se este se encontra registado como *prédio rústico* (destinado, por exemplo, à agricultura) ou *urbano* (terreno para construção). É que a construção da casa pode ser complicada se a matriz predial definir o terreno como rústico.

A casa está inscrita?

Se a habitação não estiver inscrita na matriz predial, pergunte se já foi requerida a respetiva inscrição. Não sendo o caso, não assine sequer o contrato-promessa de compra e venda. O mais seguro é não pagar nada sem saber, exatamente, o que consta na matriz e na conservatória. Normalmente, a inscrição de edifícios nas matrizes, assim como a sua atualização, é feita pelo proprietário. Para a efetuar, dispõe de 60 dias, após, entre outros, a ocorrência dos seguintes factos:

- constituição de um prédio, rústico ou urbano. No caso dos prédios urbanos, tal verifica-se, entre outras possibilidades, quando é emitida a licença camarária;
- alteração da classificação do imóvel (por exemplo, passar de rústico a urbano);
- modificação dos limites do imóvel (a área do terreno ser aumentada ou reduzida, por exemplo);
- conclusão de obras que possam determinar a alteração do valor patrimonial tributário (por exemplo, construção de uma piscina);
- tomada de conhecimento de que o imóvel não está inscrito na matriz;
- mudança de proprietário.

Mesmo quando a inscrição matricial não foi atualizada pelo proprietário – pondo em causa a fiabilidade dos registos –, existem situações em que são os próprios serviços de Finanças a fazê-lo. Tal verifica-se, por exemplo, quando, através do pagamento de IMT ou do imposto do selo, em caso de sucessão por morte ou doação, a administração fiscal tem conhecimento da transmissão de casas ou de terrenos.

Portanto, em síntese, a consulta da caderneta predial ou o pedido de uma certidão das inscrições matriciais oferece algumas garantias adicionais.

Mais-valias

Como em qualquer outra transação, pode ganhar-se ou perder-se com a venda de um imóvel. Se de uma venda resultarem ganhos, a administração fiscal vai tributar parte dos rendimentos (as *mais-valias*, ou seja, o lucro obtido). Se, pelo contrário, o montante obtido com a venda não proporcionar lucros, não é considerado rendimento e, como tal, não é sujeito ao pagamento de imposto. Mas existem exceções ao pagamento, nomeadamente, por exemplo, quando o resultado da venda for reinvestido noutra habitação. Por isso, antes de começar a fazer contas, verifique se está isento. Não havendo direito a isenção, o Fisco irá tributar metade da mais-valia obtida, englobando-a nos restantes rendimentos do contribuinte.

Isenção por reinvestimento

Se o produto da venda de uma habitação própria e permanente for reinvestido na aquisição de outra casa para o mesmo efeito, em terreno para construção, ampliação ou melhoramento de imóvel com a mesma finalidade, o contribuinte fica isento do pagamento de imposto sobre as mais-valias. O reinvestimento pode ser feito em qualquer país da União Europeia, mas terá de ocorrer até três anos depois da venda.

Pode acontecer que o contribuinte compre a casa nova sem ter, ainda, vendido a antiga. Neste caso, considera-se que houve reinvestimento e poderá beneficiar da isenção de imposto sobre as mais-valias se essa venda ocorrer até dois anos depois de ter comprado a casa nova. A transação só é declarada no IRS quando vender a casa antiga.

Para conceder esta isenção, além do prazo para efetuar o reinvestimento, a administração fiscal impõe que:

- o imóvel adquirido seja declarado como habitação do contribuinte ou do seu agregado familiar até 12 meses depois do final do prazo para reinvestir. Ou seja, terá quatro anos para o fazer (três anos mais um ano);
- tratando-se da compra de um terreno para construção, ampliação ou melhoramento de um imóvel para habitação, a inscrição na matriz predial deve ser pedida até quatro anos depois da venda da casa antiga. A nova habitação deve ser declarada como tal até cinco anos após essa venda.

E se houver recurso ao crédito?

O Fisco não considera como reinvestidos os montantes sobre os quais tenha havido recurso ao crédito. Ou seja, se, depois de vender a sua habitação, a Isabel adquirir uma nova por 220 mil euros, mas, para isso, pedir crédito ao banco no valor de 200 mil euros, o Fisco só vai considerar como reinvestimento a diferença de 20 mil euros (220 000 - 200 000), já que o restante foi

adiantado pelo banco. No entanto, se a Isabel estivesse ainda a pagar a casa ao banco, o montante amortizado de um empréstimo anterior também seria contabilizado. Por exemplo, se tiver amortizado 100 mil euros, considera-se que foram reinvestidos na nova casa 120 mil euros.

Reinvestimento total

Sempre que reinvesta o produto total da venda na compra de uma nova habitação, respeitando os prazos e as condições indicadas, o contribuinte não paga imposto sobre os ganhos. Vejamos o exemplo do Francisco, que vendeu uma casa em junho de 2021, por 175 mil euros, depois de a ter comprado por 120 mil euros, em 2012. Com a venda, obteve uma mais-valia de 55 mil euros. Em setembro de 2021, comprou outro imóvel para habitação própria e permanente no valor de 200 mil euros. Uma vez que reinvestiu a totalidade do valor da venda na nova habitação, no prazo de três anos, a mais-valia não será tributada pelo Fisco. Ainda assim, terá de indicar estes valores na declaração de rendimentos.

Reinvestimento parcial

O contribuinte pode reinvestir apenas parte do montante, sendo a tributação proporcional ao reinvestimento não realizado. Vejamos o caso da Rosa que, em março de 2021, vendeu por 125 mil euros um apartamento que tinha comprado, em junho de 2012, por 100 mil euros. Em setembro de 2021, comprou uma casa nova que lhe custou 110 mil euros. Ou seja, reinvestiu apenas uma parte do dinheiro que obteve na venda. Neste caso, a mais-valia é de 22 mil euros, mas só é considerada metade da parte não reinvestida, ou seja 1320 euros. Ora vejamos:

Coefficiente de desvalorização da moeda (aplicado em 2022) para 2012 = 1,03

Mais-valia = 125 000 - (100 000 × 1,03) = 22 mil euros

Proporção reinvestida = 110 000 ÷ 125 000 = 0,88

(ou seja, 88% do valor da venda)

Mais-valia reinvestida = 22 000 × 88% = 19 360 euros

Mais-valia sujeita a imposto = 22 000 - 19 360 = 2640 euros

2640 × 50% = 1320 euros

A Rosa irá pagar imposto sobre metade da mais-valia não reinvestida, ou seja, 1320 euros, que são englobados aos restantes rendimentos.

Outras isenções

As vendas de imóveis adquiridos antes de 1989, data da entrada em vigor do Código do IRS, estão isentas de imposto sobre as mais-valias. Ainda assim, é necessário discriminar a venda na declaração de IRS (anexo G1). No entanto, os terrenos para construção só beneficiam desta isenção se tiverem sido adquiridos antes de 1965.

Mais ou menos-valia?

Cabe ao Fisco determinar a mais-valia, com base nos valores indicados pelo contribuinte na declaração de IRS. Mas, se quiser ir fazendo contas à vida, pode aplicar a fórmula que se segue. Sempre que tenham decorrido mais de 24 meses desde que adquiriu a casa que está a vender, é aplicado o coeficiente de desvalorização referente ao ano de aquisição. Trata-se de uma forma de correção monetária, para eliminar o efeito da inflação acumulada ao longo desse período (veja os coeficientes desde 1989 na tabela abaixo, tendo em conta que são atualizados anualmente).

Valor da venda - (valor da compra × coeficiente de desvalorização) - encargos necessários à compra e venda - encargos com a valorização nos últimos 12 anos

Se o resultado for positivo, é porque existe uma mais-valia sujeita a tributação. Neste caso, e a menos que haja direito a isenção, metade deste valor é englobada nos restantes rendimentos. Valores negativos significam que não existe qualquer rendimento (é uma menos-valia), logo, não existe rendimento a tributar.

Aqui fica um exemplo da aplicação desta fórmula: a Isabel vendeu, em 2021, por 200 mil euros, a casa que comprara, em 1990, por 50 mil euros. Teve encargos no valor de 5 mil euros com a compra e de 2500 euros com a venda.

COEFICIENTES DE DESVALORIZAÇÃO DA MOEDA ⁽¹⁾

Anos	Coeficientes	Anos	Coeficientes
1989	2,57	2003	1,24
1990	2,3	2004	1,22
1991	2,03	2005	1,2
1992	1,87	2006	1,16
1993	1,73	2007	1,14
1994	1,65	2008	1,1
1995	1,58	2009	1,12
1996	1,54	2010	1,1
1997	1,52	2011	1,06
1998	1,47	2012 A 2015	1,03
1999	1,45	2016	1,02
2000	1,42	2017	1,01
2001	1,33	2018 A 2020	1
2002	1,28		

⁽¹⁾ Valores publicados em outubro de 2021. A venda de imóveis adquiridos antes de 1989 está isenta de pagamento de mais-valias (com exceção dos terrenos para construção, que só estão isentos se tiverem sido adquiridos antes de 1965).

Além disso, em 2009 gastou 6 mil euros em obras na cozinha. A mais-valia obtida com a venda foi de 71 500 euros. Para o seu cálculo, utilizámos um coeficiente de desvalorização de 2,3, uma vez que a casa foi adquirida em 1990.

Ou seja:

$$\text{Mais-valia} = 200\ 000 - (50\ 000 \times 2,3) - 5000 - 2500 - 6000 = 71\ 500$$

Dedução de despesas

As possibilidades de dedução variam para vendedores e compradores, mas também com a existência (ou não) de financiamento anterior a 31 de dezembro de 2011.

Deduções para os vendedores

O vendedor pode deduzir, às mais-valias, os encargos que teve com a compra e, mais tarde, com a venda (por exemplo, despesas relativas à mediação imobiliária, certificado energético ou registos) ou ainda despesas com obras que tenham valorizado o imóvel nos últimos 12 anos (por exemplo, sistema de aquecimento). Só são consideradas as despesas devidamente comprovadas.

Dedução de juros, só para financiamentos anteriores a 2012

Quem comprar uma habitação própria e permanente já não usufrui da possibilidade de deduzir as despesas ao seu rendimento. Mas, se o tiver feito até ao final de 2011, ainda pode deduzir 15% dos encargos com juros de empréstimos contraídos para comprar o imóvel ou efetuar obras de melhoramento (substituir a canalização, por exemplo). Esta dedução tem o limite de 296 euros, mas é possível deduzir um valor superior, dependendo do rendimento coletável do contribuinte (são as *deduções bonificadas*). Aplica-se também na compra, com recurso a crédito, de casas para arrendamento, desde que o inquilino aí habite de forma permanente. Num caso como noutro, a casa pode situar-se em Portugal ou em qualquer outro país da União Europeia.

Em princípio, os bancos comunicam estes valores às Finanças até ao final do mês de fevereiro, pelo que devem aparecer pré-preenchidos na declaração de IRS. Insira apenas a identificação do imóvel, caso essa informação esteja em falta. No entanto, para esta dedução, não importa a entidade a quem pediu o empréstimo. Caso tenha pedido dinheiro a um amigo, também pode deduzir os juros, desde que comprovados.

Vantagens fiscais para os cooperadores

Nos contratos com cooperativas de habitação ou no âmbito do regime de