CAVALEIRO & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS R.L.

TRIBUTAÇÃO DO SALDO ANUAL ENTRE AS MAIS-VALIAS E MENOS VALIAS IMOBILIÁRIAS

São consideradas mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direito real sobre bem imóvel, com reporte ao momento da prática dos actos que dão origem aos ganhos.

O saldo anual, positivo ou negativo, apurado entre mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação onerosa ou afectação de bens imóveis que se enquadrem na Categoria G do IRS é considerada apenas em 50% do seu valor.

Além disso, sendo negativo o saldo anual apurado entre as mais-valias e as menos-valias, poderá ser reportado 50% do seu valor até aos 5 anos seguintes àquele a que respeita, deduzindo-se aos resultados líquidos da mesma categoria.

Ou seja, o contribuinte poderá (de forma cumulativa e/ou alternativa):
a) sujeitar 50% do valor do saldo anual entre as mais valias e menos valias referentes ao mesmo ano, sujeitando-se às taxas gerais progressivas;
b) além disso, essa percentagem de menos valia ainda ser reportada a mais-valia reportada aos 5 anos seguintes.

Fonte:
Artigo 10º, n.º 1, al. a) e n.º 3, do Código do IRS;
Artigo 43.º, nºs 1 e 2, do Código do IRS;
Artigo 55.º, n.º 1, do Código do IRS.

cfr. artigo 10º, n.º 1, al. a) e n.º 3, do Código do IRS:
1 – Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:
a) 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;
(...)3 – Os ganhos consideram-se obtidos no momento da prática dos atos previstos no n.º 1 (...)
Cfr. artigo 43.º, nºs 1 e 2, do Código do IRS:
1 – O valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, determinadas nos termos dos artigos seguintes.
2 – O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões efetuadas por residentes previstas nas alíneas a), c) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é:
(...) b) Apenas considerado em 50 % do seu valor, nos restantes casos.
Cfr. artigo 55.º, n.º 1, do Código do IRS:
c) A percentagem do saldo negativo a que se refere o n.º 2 do artigo 43.º só pode ser reportada aos cinco anos seguintes àquele a que respeita;



Tiago Rocha Matos
Advogado



Joana da Silva Patrício
Advogada-estagiária

Esta informação é de distribuição reservada, não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade e encontra-se vedada a sua cópia sem autorização. A informação é de carácter geral e pode conter lapsos não detectados, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução de casos concretos.