Como usar o simulador de mais-valias

Guia passo a passo · 12 min

Para quem vendeu, ou está a pensar vender, uma casa ou um terreno em Portugal e quer saber quanto IRS vai pagar sobre o ganho. Em cerca de 12 minutos fica com uma estimativa do imposto, do dinheiro que lhe fica no bolso e do efeito de reinvestir numa nova casa.

- ✓ **Para principiantes:** sem jargão por explicar
- ✓ **Com imagens** numeradas do simulador
- ✓ **Gráfico interativo** e PDF para descarregar

1. O que este simulador faz

Quando vende um imóvel por mais do que lhe custou, o ganho chama-se **mais-valia**. Em Portugal, a mais-valia de um particular paga **IRS** (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, o imposto sobre o rendimento). Este simulador faz as contas por si: parte do valor de venda, desconta o valor de compra corrigido pela inflação, os encargos e as obras, e mostra quanto IRS a venda acrescenta ao seu imposto.

A regra principal é simples: **só metade (50%) da mais-valia é tributada**. Essa metade junta-se aos seus outros rendimentos do ano (a isto chama-se *englobamento*) e é tributada à sua **taxa marginal**, ou seja, à taxa do escalão de IRS mais alto que atinge. Desde 2023 isto aplica-se tanto a residentes como a não residentes. O simulador

também trata a exclusão por **reinvestimento** numa nova habitação própria e permanente (HPP) e as habitações compradas antes de 1989.

O simulador **não** cobre: empresas (IRC), imóveis afetos a uma atividade empresarial, vendedores em paraísos fiscais, o reinvestimento em produtos de reforma (65+ anos) ou em habitação de renda moderada (2026–2029), nem o imposto que o seu país de residência possa cobrar sobre o mesmo ganho. O IRS é simplificado: não entram deduções à coleta (despesas de saúde, educação, etc.) nem o mínimo de existência. Para imóveis nos **Açores** a tabela de IRS não está disponível, por isso o imposto aparece como desconhecido.

Os resultados são **estimativas educativas, não aconselhamento fiscal**. Antes de vender ou de entregar a declaração, confirme sempre os números com um advogado ou consultor fiscal qualificado em Portugal.



O que vai ver no fim: o resultado principal, explicado na secção 4.

2. Antes de começar: o que precisa

Tenha estes dados à mão. Se não tiver algum, o simulador

indica o que fica em falta — nunca o trata como zero.

Escritura de compra e comprovativo do IMT

Mostram a data e o valor da compra. O valor que conta é o que serviu de base ao IMT (o maior entre o preço e o VPT da altura). Se herdou ou recebeu o imóvel em doação, use o valor considerado para o Imposto do Selo, que consta da participação/liquidação desse imposto.

Recibos dos encargos da compra

Comprovativos do IMT, do Imposto do Selo, da escritura (notário) e dos registos pagos quando comprou.

Faturas das obras

Faturas das obras de valorização feitas nos últimos 12 anos. Obras sem fatura não contam.

Contrato de venda (CPCV ou escritura)

O preço de venda e o mês da venda.

Caderneta predial (VPT)

O valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel, no Portal das Finanças (caderneta predial) ou na nota de cobrança do IMI. Só é preciso no modo Avançado.

Faturas das despesas de venda

Fatura da mediadora imobiliária, do certificado energético e de despesas semelhantes.

Declaração do banco (se tinha crédito)

O valor em dívida do crédito à habitação que foi pago (amortizado) no dia da venda.

Nota de liquidação de IRS do ano anterior

Mostra o seu rendimento coletável, uma boa base para estimar os outros rendimentos do ano da venda. Não residentes: precisam de uma estimativa dos rendimentos mundiais.

Dados da nova casa (se vai reinvestir)

Valor e data da compra ou construção da nova habitação própria e permanente.

3. Preencher, passo a passo

Os números nas imagens correspondem aos números das explicações.

No topo do formulário há três botões. **1 · Simples** mostra só os campos essenciais e assume que o imóvel é todo seu (100%). **2 · Avançado** acrescenta dois campos: *A sua quota de propriedade* (no passo 1) e *Valor patrimonial tributário (VPT), se souber* (no passo 3). Recomendamos o modo Avançado se o imóvel tiver mais do que um dono ou se o VPT puder ser superior ao preço de venda.

3 · Limpar repõe os valores de exemplo com que o simulador abre (compra em 2010 por 200 000 €, venda por 420 000 €). Não apaga para campos vazios: substitua cada valor pelos seus. O simulador guarda o que escreve neste dispositivo, para encontrar os seus valores se voltar à página.



Passo 1 — O vendedor e o imóvel

Neste passo diz quem é (para efeitos fiscais) e o que vendeu.



1 Residência fiscal

Escolha **Residente em Portugal** se é residente fiscal em Portugal no ano da venda; caso contrário, **Não residente**. Desde 2023, ambos são tributados em 50% da mais-valia às taxas progressivas. A diferença: o não residente tem de indicar no passo 5 os *rendimentos mundiais*, e o resultado é provisório.

2 Onde fica o imóvel?

Continente, **Madeira** ou **Açores**. Escolhe a tabela de IRS. Na Madeira a tabela é mais baixa e o resultado de 2026 aparece como provisório. Nos Açores aplicam-se as taxas nacionais com uma redução de 30% (DLR 2/99/A); o resultado aparece como provisório.

3 O que vendeu?

Habitação para casas e apartamentos; **Terreno para construção** para terrenos destinados a construir. Importa sobretudo para compras antes de 1989: as habitações compradas antes de 1 de janeiro de 1989 não pagam mais-valias, mas os terrenos para construção pagam.

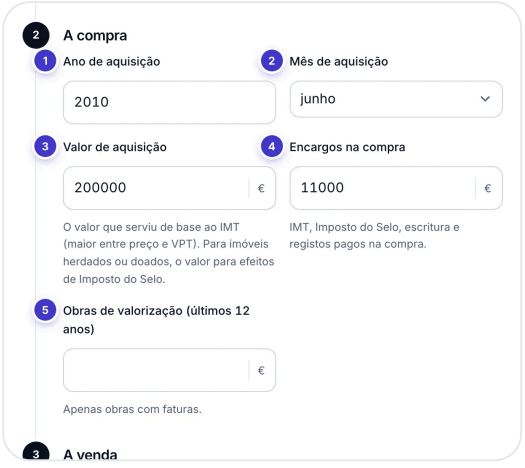
4 A sua quota de propriedade

Só no modo Avançado. A percentagem do imóvel que é sua, por exemplo **50** se é dono de metade com outra pessoa. Atenção: nos passos seguintes escreva sempre os valores do **imóvel inteiro**; o simulador aplica a sua quota. No modo Simples assume 100%.

Dica. Se vendeu com o seu cônjuge e cada um é dono de metade, use 50% e faça as contas para cada um; ou, se entregam IRS em conjunto, veja o passo 5.

Passo 2 — A compra

Aqui indica quando e por quanto comprou, e o que gastou na compra e em obras. Estes valores reduzem a mais-valia.



1 Ano de aquisição

O ano da escritura de compra, por exemplo **2010**. Define o **coeficiente de desvalorização da moeda**: um número oficial, publicado todos os anos, que «atualiza» o valor de compra pela inflação. Para vendas em 2026, uma compra em 2010 tem coeficiente 1,31 e uma compra em 2000 tem 1,71. Se a compra foi antes de 1989 e vendeu uma habitação, não há imposto.

2 Mês de aquisição

O mês da escritura de compra. Serve para contar há quanto tempo tem o imóvel: o coeficiente só se aplica se o teve **mais de 24 meses**. Com 24 meses ou menos, o valor de compra não é corrigido.

3 Valor de aquisição

O valor que serviu de base ao IMT quando comprou, ou seja, o maior entre o preço e o VPT da altura. Está na escritura e no comprovativo do IMT. Exemplo: **200 000**. Se herdou ou recebeu em doação, use o valor considerado para o Imposto do Selo. Escreva o valor do imóvel inteiro.

4 Encargos na compra

O que pagou para comprar: IMT, Imposto do Selo, escritura (notário) e registos. Exemplo: **11 000**. Na prática estes encargos são aceites, embora a lei não os enumere expressamente; o simulador mostra um aviso sobre isso.

5 Obras de valorização (últimos 12 anos)

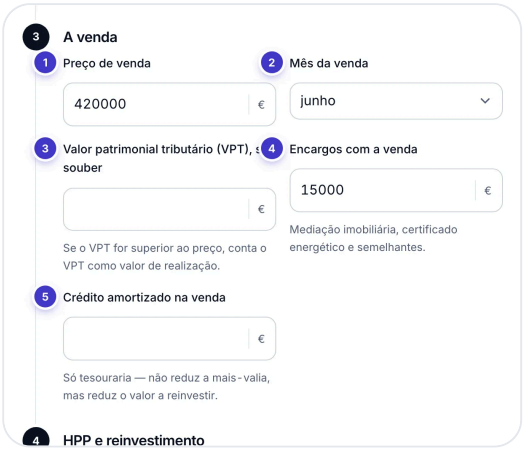
Obras que aumentaram o valor do imóvel (por exemplo, remodelar a cozinha ou ampliar), feitas nos 12 anos antes da venda e **com fatura**. Deixe em branco se não tem. Limpezas e pequenas reparações sem fatura não contam.

Dica. Erro comum: pôr o preço que pagou quando o VPT da altura era superior. O valor de aquisição é o que serviu de base ao IMT; confirme-o no comprovativo do IMT.

Passo 3 — A venda

Agora os dados da venda. O ano da venda não é um campo: escolhe-o

no resultado, no botão «Venda em 2026» / «Venda em 2027».



1 Preço de venda

O preço que consta do contrato de venda ou da escritura, para o imóvel inteiro. Exemplo: **420 000**. É obrigatório.

2 Mês da venda

O mês da escritura de venda. Juntamente com o mês e o ano de compra, define se teve o imóvel mais de 24 meses. Se a compra e a venda forem no mesmo ano, o mês de compra tem de ser anterior ou igual ao da venda.

3 Valor patrimonial tributário (VPT), se souber

Só no modo Avançado. O VPT está na caderneta predial (Portal das Finanças) e na nota de cobrança do IMI. Se o VPT for **superior** ao preço, a lei usa o VPT como *valor de realização* (o valor de venda para efeitos de imposto). Deixe em branco se não souber; o simulador usa o preço.

4 Encargos com a venda

O que pagou para vender: comissão da mediadora imobiliária, certificado energético e semelhantes. Exemplo: **15 000**.

5 Crédito amortizado na venda

Se ainda devia dinheiro ao banco por esta casa, o valor que pagou no dia da venda. **Não reduz a mais-valia**: é só dinheiro que sai. Mas reduz o valor que precisa de reinvestir numa nova casa (passo 4) e reduz o «Dinheiro que fica da venda».

Dica. Se aparecer a mensagem «Verifique as datas: a compra tem de ser anterior à venda.», confirme o ano e o mês de compra e o ano de venda escolhido no resultado.

Passo 4 — HPP e reinvestimento

HPP significa *habitação própria e permanente*: a casa onde vive de forma habitual, com o seu domicílio fiscal. Se vendeu a sua HPP e compra outra, a mais-valia pode ficar total ou parcialmente fora do imposto.



1

Era a minha habitação própria e permanente nos últimos 12 meses

Marque se o imóvel vendido foi a sua HPP nos 12 meses antes da venda. Uma casa de férias ou arrendada não conta. Ao marcar, aparece o campo seguinte.

2

Valor reinvestido em nova HPP

Aparece só se marcou a caixa anterior. O valor que usou (ou vai usar) para comprar, construir ou melhorar a nova HPP, em Portugal ou na UE/EEE, entre 24 meses antes e 36 meses depois da venda. Tem de passar a viver lá no prazo de 12 meses e declarar o reinvestimento na declaração de IRS. Para excluir toda a mais-valia, tem de reinvestir o valor de realização **menos** o crédito amortizado; se reinvestir só uma parte, só essa proporção da mais-valia fica excluída.

Dica. O crédito pago no dia da venda não baixa a mais-valia, mas baixa o valor a reinvestir. Exemplo: venda por 420 000 € com 100 000 € de crédito amortizado — basta reinvestir 320 000 € para excluir tudo.

Passo 5 — Os seus outros rendimentos

Metade da mais-valia junta-se aos seus outros rendimentos do ano e é tributada à sua taxa marginal de IRS. Por isso, quanto mais ganha, mais alta a taxa sobre a mais-valia.



1 Rendimento coletável do agregado sem esta venda

Escreva o rendimento coletável do seu agregado no ano da venda (salários, pensões, rendas englobadas, depois das deduções específicas), sem a mais-valia. A nota de liquidação de IRS do ano anterior mostra este valor e é uma boa referência. Exemplo: **30 000**. Se deixar em branco, conta como 0. **Não residentes:** indique os rendimentos mundiais, porque são eles que definem a taxa.

2 Tributação conjunta (casados / união de facto)

Marque se entrega o IRS em conjunto com o cônjuge ou unido de facto. Nesse caso escreva o rendimento coletável dos dois no campo anterior; o simulador divide por dois, aplica a tabela e multiplica por dois.

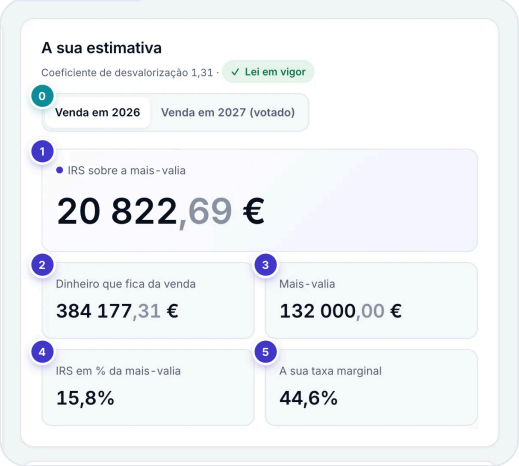
Dica. Não escreva o salário bruto. O rendimento coletável é mais baixo. Um valor demasiado alto aumenta a taxa marginal e o imposto estimado.

4. Como ler o resultado

Do número principal ao detalhe de cada linha.

A sua estimativa: os números principais

No topo do cartão vê o **coeficiente de desvalorização** usado (por exemplo 1,31) e uma etiqueta de estado (por exemplo «✓ Lei em vigor»). Por baixo, cinco números.



0 **Venda em 2026 / Venda em 2027**

Escolha o ano da venda. Em 2026 usam-se a tabela de IRS e os coeficientes de 2026, já publicados. Em 2027 os coeficientes ainda não foram publicados (normalmente saem em outubro–novembro), por isso usa-se a tabela de 2026 como pressuposto, e a tabela de IRS de 2027 vem do Orçamento votado, que ainda não é lei: o resultado aparece como «⚠ Votado, ainda não é lei».

1 **IRS sobre a mais-valia**

O número mais importante: quanto IRS a mais paga por causa desta venda. É a diferença entre o IRS do agregado com a mais-valia e sem ela.

2 Dinheiro que fica da venda

O que lhe fica no bolso: preço de venda (a sua quota) menos encargos com a venda, menos o crédito amortizado, menos o IRS. Não é o mesmo que a mais-valia: inclui o dinheiro que já tinha investido na casa.

3 Mais-valia

O ganho para efeitos fiscais: valor de realização menos aquisição corrigida pela inflação, menos encargos e obras. Se for negativo, é uma menos-valia e não há imposto.

4 IRS em % da mais-valia

O IRS dividido pela mais-valia inteira. Como só metade é tributada, esta percentagem fica bem abaixo da taxa marginal.

5 A sua taxa marginal

A taxa do escalão de IRS mais alto que atinge com a mais-valia incluída (nos casais em conjunto, sobre metade do total). Cada euro adicional de mais-valia tributável paga esta taxa.

Como se forma a mais-valia tributável

Este gráfico de barras mostra, de cima para baixo, o caminho das contas: o valor de realização, menos a aquisição corrigida pela inflação,

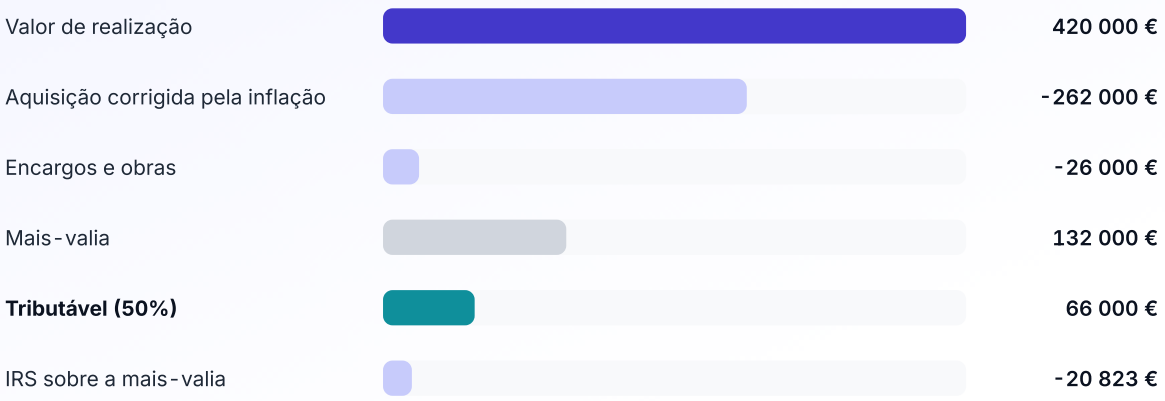
menos encargos e obras, dá a mais-valia; se houver reinvestimento, aparece a parte excluída; no fim, a parte tributável (50%).

Experimente: gráfico interativo

Preço de venda 420 000 €

200 000 € 900 000 €

IRS sobre a mais-valia	Mais-valia	Tributável (50%)
20 823 €	**132 000 €**	**66 000 €**



Mova o cursor do preço de venda. Repare que a mais-valia sobe ou desce euro a euro com o preço, enquanto a aquisição corrigida e os encargos ficam iguais. A parte tributável é sempre metade da mais-valia, e o IRS cresce mais depressa quando a mais-valia o empurra para escalões mais altos. Se baixar o preço até a mais-valia ficar negativa, o imposto desaparece.

Do preço de venda ao dinheiro que fica

Este gráfico mostra o dinheiro real: parte do preço de venda, tira os encargos com a venda, o crédito amortizado (se houver) e o IRS, e

termina no «Dinheiro que fica da venda». Serve para planear: por exemplo, quanto pode dar de entrada na próxima casa.



IRS consoante o valor reinvestido em nova HPP

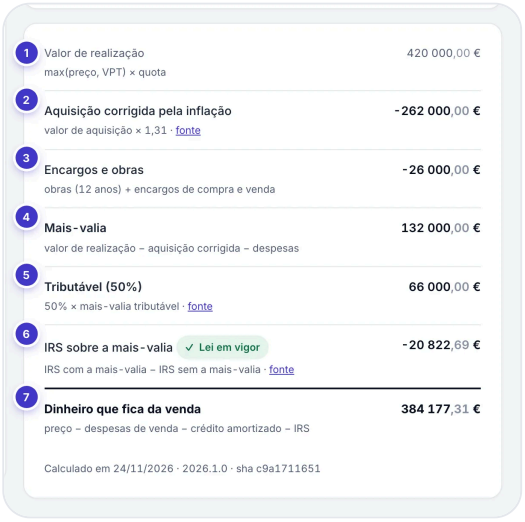
Só aparece se marcou a caixa da HPP no passo 4 e há mais-valia tributável. A linha mostra o IRS para cada valor reinvestido, de zero até ao máximo (valor de realização menos crédito amortizado). O ponto é o seu valor. Quanto mais reinveste, menos IRS; reinvestir tudo o que pode elimina o imposto.



A tabela linha a linha

A tabela repete as contas com a fórmula de cada linha e, em várias, uma ligação «fonte» para a lei. Se tiver reinvestimento, crédito amortizado ou compra antes de 1989, aparecem linhas extra: «Excluída por

reinvestimento», «Crédito amortizado na venda» ou «Não sujeito (adquirido antes de 1989)».



1 Valor de realização

O maior entre o preço e o VPT, multiplicado pela sua quota.

2 Aquisição corrigida pela inflação

O valor de aquisição multiplicado pelo coeficiente do ano de compra (por exemplo 200 000 € × 1,31 = 262 000 €). Se teve o imóvel 24 meses ou menos, não há correção.

3 Encargos e obras

Obras dos últimos 12 anos mais os encargos de compra e de venda.

4 Mais-valia

Valor de realização menos aquisição corrigida menos encargos e obras.

5 Tributável (50%)

Metade da mais-valia que fica depois de uma eventual exclusão por reinvestimento. É este valor que se junta aos outros rendimentos.

6 IRS sobre a mais-valia

IRS com a mais-valia menos IRS sem ela, com a etiqueta de estado. Inclui a taxa adicional de solidariedade quando o rendimento a atinge.

7 Dinheiro que fica da venda

Preço menos despesas de venda menos crédito amortizado menos IRS.

Avisos

Por baixo da tabela aparecem avisos que dependem dos seus dados. Leia-os sempre. Os mais comuns:

1. **Encargos de aquisição**
   Os encargos de aquisição (IMT, Imposto do Selo) são aceites na prática, mas a lei não os enumera expressamente.

2. **IRS simplificado**
   Sem deduções à coleta nem mínimo de existência: o IRS real pode ser um pouco diferente.

3. **Condições do reinvestimento**
   Aparece se indicou reinvestimento: lembra os prazos e que tem de declarar na declaração de IRS.

4. **Não residentes**
   A taxa é determinada pelos rendimentos mundiais — resultado provisório.

5. **VPT superior ao preço**
   O VPT foi usado como valor de realização.

6. **Coeficientes de 2027**
   Na venda em 2027, usa-se a tabela de coeficientes de 2026 como pressuposto.

7. **Menos-valia / antes de 1989**
   Não há imposto: houve perda, ou a habitação foi comprada antes de 1 de janeiro de 1989.

Notas finais e botões

No fim do resultado há duas notas: a lista do que o simulador não cobre e o aviso de que é uma estimativa informativa, não aconselhamento. Depois, quatro botões: **Guardar na minha conta**, **Imprimir / PDF** (útil para levar ao consultor), **Descarregar CSV** (as linhas da tabela numa folha de cálculo) e **Metodologia** (como o cálculo é feito e com que fontes).

As etiquetas de cor

Cada valor tem uma etiqueta que diz quão seguro é. Leia-as sempre.

✓ Lei em vigor

O IRS foi calculado com regras publicadas e em vigor: venda em 2026, imóvel no Continente.

⚠ Provisório

Há incerteza. Aparece, por exemplo, para imóveis na Madeira com venda em 2026: parte da tabela regional de IRS foi derivada e ainda não está confirmada.

? Desconhecido — não é zero

O simulador não consegue estimar este imposto (por exemplo, quando a tabela de um ano ainda não está disponível). Não significa que não paga nada: peça o cálculo a um consultor.

⚠ Votado, ainda não é lei

Venda em 2027: usa a tabela de IRS do Orçamento do Estado para 2027 tal como votado, ainda não publicado como lei. Pode mudar.

5. A Ana vende o apartamento que comprou em 2010

A Ana, residente em Lisboa, comprou um apartamento em junho de 2010 e vende-o em junho de 2026. Não era a sua habitação própria e permanente (estava arrendado), por isso

não há reinvestimento. Tem 30 000 € de rendimento coletável e entrega o IRS sozinha.

O que escreve	Val
Residência fiscal	**Residen e Portug**
Onde fica o imóvel?	**Continen**
O que vendeu?	**Habitaçã**
A sua quota de propriedade	**100**
Ano de aquisição / Mês de aquisição	**2010 junh**
Valor de aquisição	**200 000**
Encargos na compra	**11 000**
Obras de valorização (últimos 12 anos)	**(e branc**
Preço de venda / Mês da venda	**420 000 / junh**
Valor patrimonial tributário (VPT), se souber	**(e branc**
Encargos com a venda	**15 000**

O que vê	Valor
Coeficiente de desvalorização	**1,31 · ✓ Lei em vigor**
Valor de realização	**420 000,00 €**
Aquisição corrigida pela inflação	**-262 000,00 €**
Encargos e obras	**-26 000,00 €**
Mais-valia	**132 000,00 €**
Tributável (50%)	**66 000,00 €**
IRS sobre a mais-valia	**28 793,27 €**
Dinheiro que fica da venda	**376 206,73 €**
IRS em % da mais-valia	**21,8%**
A sua taxa marginal	**48%**

O que escreve	Val
Crédito amortizado na venda	**(e branc**
Era a minha habitação própria e permanente nos últimos 12 meses	**Nã marcad**
Rendimento coletável do agregado sem esta venda	**30 000**
Tributação conjunta (casados / união de facto)	**Nã**
Ano da venda (botão no resultado)	**Venda e 202**

Como ler este resultado. A Ana ganhou 132 000 € para efeitos fiscais, mas só 66 000 € entram no IRS. Somados aos seus 30 000 €, levam-na ao escalão mais alto (48%), por isso a venda custa-lhe cerca de 28 800 € de IRS — perto de 22% do ganho. Do preço de venda ficam-lhe cerca de 376 200 €. Se, pelo contrário, o apartamento tivesse sido a sua HPP, com 100 000 € de crédito amortizado na venda, e reinvestisse 160 000 € numa nova HPP (metade dos 320 000 € possíveis), metade da mais-valia ficaria excluída e o IRS desceria para 13 356,67 €; reinvestindo os 320 000 €, o IRS seria 0,00 €. Leve estes números a um consultor antes de decidir.

6. Erros comuns (e como evitá-los)

!

Escrever só a sua parte dos valores

Escreva sempre os valores do imóvel inteiro e indique a sua quota no modo Avançado. O simulador aplica a percentagem.

!

Contar o crédito à habitação como custo

O crédito pago na venda não reduz a mais-valia. Ponha-o em «Crédito amortizado na venda»: só reduz o dinheiro que fica e o valor a reinvestir.

!

Incluir obras sem fatura ou com mais de 12 anos

Só contam obras de valorização com fatura feitas nos últimos 12 anos. Junte as faturas antes de começar.

!

Ignorar o VPT

Se o VPT for superior ao preço de venda, é o VPT que conta. Use o modo Avançado e confirme o VPT na caderneta predial.

!

Usar o salário bruto como rendimento

O campo pede o rendimento coletável, que é mais baixo. Use a nota de liquidação de IRS como referência.

!

Marcar HPP numa casa de férias ou arrendada

A exclusão por reinvestimento só se aplica se o imóvel vendido era a sua habitação própria e permanente nos 12 meses antes da venda.

7. Perguntas frequentes

Vendi por menos do que comprei. Pago alguma coisa?

Se a mais-valia for negativa (menos-valia), não há IRS sobre esta venda. O simulador mostra o aviso «Há uma menos-valia, pelo que não há imposto sobre esta venda.»

Comprei a casa antes de 1989. Tenho de pagar?

As habitações adquiridas antes de 1 de janeiro de 1989 não estão sujeitas a mais-valias. Os terrenos para construção estão. Escolha bem a opção em «O que vendeu?».

Sou não residente. Que rendimento ponho no passo 5?

Os seus rendimentos mundiais do ano da venda, porque são eles que definem a taxa. O resultado é provisório e o imposto do seu país de residência não está incluído: confirme a convenção do seu país com Portugal.

Porque é que o «Dinheiro que fica da venda» é muito maior do que a mais-valia?

Porque inclui o dinheiro que pôs na casa quando a comprou. A mais-valia é só o ganho; o dinheiro que fica é o preço menos encargos de venda, crédito amortizado e IRS.

Quando é que pago este IRS?

A mais-valia é declarada na declaração de IRS do ano da venda, que se entrega no ano seguinte. O imposto é apurado com os seus outros rendimentos desse ano.

Ainda não sei se vendo em 2026 ou 2027. Qual escolho?

Experimente os dois botões. Para 2027, os coeficientes ainda não foram publicados e a tabela de IRS é a do Orçamento votado, ainda não lei: trate esse valor como indicativo.

E depois?

Imprima ou guarde o resultado em PDF e leve-o a um advogado ou consultor fiscal, com a escritura de compra, o comprovativo do IMT, as faturas de obras e de despesas, o contrato de venda e a caderneta predial.

Se vai reinvestir numa nova HPP, guarde os comprovativos da nova compra e lembre-se dos prazos: entre 24 meses antes e 36 meses depois da venda, e passar a viver lá no prazo de 12 meses. Declare o reinvestimento na declaração de IRS.

Não residentes: fale também com um consultor no seu país, que pode tributar o mesmo ganho.

Lembre-se: este resultado é uma estimativa educativa, não aconselhamento fiscal.

Estimativa informativa — não é aconselhamento fiscal, jurídico ou financeiro. A Uncovered World Unip. Lda não é consultora fiscal nem empresa financeira: consulte sempre um advogado ou consultor fiscal qualificado.