

Mais-valias na venda de casa 2026

Venda por 300 000 € · comprada em 2012 por 150 000 €

IRS a pagar pela mais-valia

22 444,79 €

20,5% da mais-valia
escalão marginal 44,6%

DADOS

Valor de venda	300 000 €
Aquisição	Compra 6/2012
Despesas compra / venda	6000 € / 0 €
Obras (12 anos)	0 €
Habitação própria (12 meses)	Não
Reinvestimento	Não
Rendimento coletável	25 000 €

CÁLCULO

Valor de realização	300 000 €
Aquisição x 1,23	184 500 €
Despesas e obras	- 6000 €
Mais-valia	109 500 €
Tributável (50%)	54 750 €
IRS sem / com a venda	4682 € / 27 127 €
Fica para si	277 555 €

Notas

Coefficientes da Portaria 475/2026/1 e taxas de IRS de 2026, incluindo a taxa adicional de solidariedade. Residentes em Portugal.

FONTES

- Portaria n.º 475/2026/1 (coeficientes de desvalorização da moeda para 2026)
<https://files.diariodarepublica.pt/lis/2026/10/20000/0000400006.pdf>
- Código do IRS, artigo 10.º (mais-valias e reinvestimento)
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs10.aspx
- Código do IRS, artigo 68.º (taxas de IRS 2026)
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cirs_rep/Pages/irs68.aspx
- Guia do pacote fiscal da habitação 2026 (Doutor Finanças)
<https://www.doutorfinancas.pt/wp-content/uploads/2026/06/DoutorFinancas-descarregavel-pacote-fiscal-habitacao-2026.pdf>