

# Capital gains in Portugal

What companies and  
non-residents need to know

# Capital gains in Portugal

---

Portugal's capital gains tax framework is nuanced and the rules differ significantly depending on whether you are a company or an individual non-resident. Getting the structure right before a transaction can make a material difference to the tax outcome.

## **CAPITAL GAINS FOR COMPANIES**

As a general rule, capital gains realised by a Portuguese company are included in taxable profits and subject to Corporate Income Tax (CIT) at the current standard rate of 19%. For small and medium-sized enterprises (including micro-entities), a reduced rate of 16% applies to the first €50,000 of taxable income, with the standard rate applying to the excess.

The taxable gain corresponds to the difference between the net sale proceeds and the acquisition value, adjusted, where applicable, for impairment depreciation and inflation indexation.

Two key regimes can significantly reduce this tax burden:

### ***1. The Reinvestment Regime***

When a company sells fixed tangible or intangible assets held for at least one year, a 50% reduction of the taxable capital gain applies provided the sale proceeds are reinvested in qualifying assets within the prescribed period. This is a meaningful incentive for companies that are actively redeploying capital.

# Capital gains in Portugal

---

The application of this regime to real estate, implies that such assets are properly recorded as tangible fixed assets.

## ***2. The Participation Exemption***

Capital gains from the sale of shares may be fully exempt from CIT, provided all of the following conditions are met:

- A minimum 10% holding was maintained for at least one year prior to sale;
- The holding entity is not subject to the transparency regime;
- No blacklisted jurisdictions are involved;
- The company whose shares are being sold is subject to a qualifying income tax (including taxes mentioned under the EU Parent-Subsidiary Directive, CIT, or a comparable tax; or, in the case of third-country residents, a rate of at least 60% of the Portuguese CIT rate);
- The arrangement does not involve non-resident entities in a tax-driven artificial structure.

Capital gains and losses falling within the participation exemption are excluded from taxable income entirely at a corporate level.



# Capital gains in Portugal

---

## **Important exceptions to the participation exemption:**

The exemption does not apply to the disposal of land-rich companies (entities where more than 50% of assets consist of real estate located in Portugal) unless those assets are used for agricultural, industrial or commercial purposes (other than property trading). The exemption also does not apply where the arrangement constitutes an artificial or non-genuine structure designed principally to obtain a tax advantage that defeats the purpose of eliminating double taxation.

## **CAPITAL GAINS FOR NON-RESIDENT INDIVIDUALS**

Non-residents selling property or other assets located in Portugal are subject to a specific regime that requires careful planning.

### **Progressive rates, not a flat tax**

As a general rule, capital gains of non-resident individuals are taxed at progressive rates ranging from 12,5% to 48%. When Portuguese taxable income exceeds €80,000, a surtax of 2.5% to 5% applies to the excess.

### **Capital gains from the sale of real estate**

For individual taxpayers, capital gains derived from the disposal of real estate are generally taken into account at 50% of the net gain, with the taxable portion being included in the taxpayer's overall income and subject to progressive tax rates.

# Capital gains in Portugal

---



## **Capital gains from the sale of shares in portuguese and foreing companies**

Capital gains arising from the disposal of shares are, as a general rule, taxed at a flat rate of 28%. However, taxpayers may opt to aggregate such gains with their other income, in which case they will be subject to progressive tax rates.

By way of exception, capital gains derived from the disposal of shares in small and micro

companies that are not listed on a regulated market are generally considered at 50% of the net gain, provided the relevant legal conditions are met, which may result in an effective tax rate of 14%.

## **The worldwide income principle**

The applicable tax rate is determined by the taxpayer's total worldwide income, not just the Portuguese gain. This means that Portuguese and foreign income must be declared together to the Portuguese Tax Authority, which then determines the proportional tax due to the Portuguese State. Income from employment, dividends, rents, pensions, capital gains and other sources all count.

# Capital gains in Portugal

---

## Household composition matters

One often-overlooked consideration: marital status and household composition directly affect the tax outcome. A married taxpayer or a taxpayer in a civil partnership may face a lower effective rate on capital gains than a single taxpayer, as the income is treated as joint.

## Deductible expenses

The legal framework also permits various types of expenses to be deducted from the capital gain, subject to specific legal criteria. Properly identifying and documenting eligible costs is essential to ensuring the tax base is correctly calculated.

## Practical Considerations

The capital gains regime in Portugal - for both companies and individuals - rewards advance planning. Whether you are structuring a corporate disposal, assessing the implications of selling a Portuguese property, or determining how your global income affects your Portuguese tax position, the variables are significant and interconnected.



# BRF Legal

**BRF Legal advises** on the full spectrum of capital gains structuring, from participation exemption eligibility and reinvestment planning for companies, to individual tax exposure assessments for non-resident sellers. If you are considering a transaction involving Portuguese or foreign assets, we recommend seeking advice before the sale, not after.



## MIGUEL BENTO RIBEIRO

Managing Partner BRF Legal

Tax & Business

Miguel is a tax and business lawyer with extensive experience advising companies, investors and high-net-worth individuals on structuring, international expansion and tax strategy.

His background includes roles at the Court of Justice of the EU, Eversheds Sutherland, PwC, Mazars and TELLES. Known for combining technical depth with pragmatic business understanding, Miguel has led complex restructuring and cross-border advisory projects, and serves on the board of several Portuguese companies.



## ROBERTA FRASER

Managing Partner BRF Legal

Investment & Global Mobility

Roberta is a lawyer with over a decade of experience in global mobility, residency and investment migration across Europe. Certified by the Investment Migration Council (IMC), she has led thousands of residence and citizenship processes for HNW families and international investors.

Before founding BRF Legal, she served as Director of Operations at Atlantic Bridge Consulting, coordinating cross-border projects between Portugal, Spain and Italy. Roberta combines technical precision, strategic insight and a client-focused approach to guide individuals and families through complex global transitions.



LET'S TALK.

We help individuals, families and companies  
navigate cross-border legal decisions.

Request your Enquiry at  
[WWW.BRFLEGAL.PT](http://WWW.BRFLEGAL.PT)



# Mais-valias em Portugal

O que empresas e  
não residentes devem saber

# Mais-valias em Portugal:

---

O enquadramento fiscal das mais-valias em Portugal é complexo e as regras diferem significativamente consoante se trate de uma empresa ou de uma pessoa singular não residente. Definir corretamente a estrutura antes de uma transação pode fazer uma diferença material no resultado fiscal.

## **MAIS-VALIAS PARA EMPRESAS**

Regra geral, as mais-valias realizadas por uma empresa portuguesa são incluídas no lucro tributável e sujeitas a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa normal atual de 19%. Para pequenas e médias empresas, incluindo microentidades, aplica-se uma taxa reduzida de 16% aos primeiros €50.000 de matéria coletável, com a taxa normal a aplicar-se ao excedente.

A mais-valia tributável corresponde à diferença entre o valor líquido de realização e o valor de aquisição, ajustado, quando aplicável, por depreciações por imparidade e coeficientes de desvalorização monetária.

Dois regimes fundamentais podem reduzir significativamente este encargo fiscal:

### ***1. O Regime de Reinvestimento***

Quando uma empresa vende ativos fixos tangíveis ou intangíveis detidos há pelo menos um ano, aplica-se uma redução de 50% da mais-valia

# Mais-valias em Portugal:

---

tributável, desde que o valor de realização seja reinvestido em ativos elegíveis dentro do prazo previsto. Trata-se de um incentivo relevante para empresas que realocam capital de forma ativa.

A aplicação deste regime ao imobiliário implica que estes ativos estejam devidamente registados como ativos fixos tangíveis.

## ***2. O Regime de Participation Exemption***

As mais-valias resultantes da venda de participações sociais podem estar totalmente isentas de IRC, desde que estejam reunidas todas as seguintes condições:

- Uma participação mínima de 10% foi mantida durante pelo menos um ano antes da venda;
- A entidade detentora não está sujeita ao regime de transparência fiscal;
- Não estão envolvidas jurisdições constantes da lista negra;
- A sociedade cujas participações são alienadas está sujeita a um imposto sobre o rendimento elegível, incluindo impostos referidos na Diretiva Mães-Filhas da UE, IRC ou imposto comparável; ou, no caso de



# Mais-valias em Portugal:

---

residentes em países terceiros, a uma taxa de pelo menos 60% da taxa de IRC portuguesa;

- A operação não envolve entidades não residentes numa estrutura artificial motivada por razões fiscais.

As mais-valias e menos-valias abrangidas pelo regime de *participation exemption* são totalmente excluídas do rendimento tributável ao nível societário.

## **Exceções importantes ao regime de *participation exemption*:**

A isenção não se aplica à alienação de sociedades imobiliárias, ou seja, entidades em que mais de 50% dos ativos consistem em imóveis localizados em Portugal, salvo se esses ativos forem utilizados para fins agrícolas, industriais ou comerciais, excluindo a compra e venda de imóveis. A isenção também não se aplica quando a operação constitua uma estrutura artificial ou não genuína, concebida principalmente para obter uma vantagem fiscal que contrarie o objetivo de eliminação da dupla tributação.

## **MAIS-VALIAS PARA PESSOAS SINGULARES NÃO RESIDENTES**

Os não residentes que vendem imóveis ou outros ativos localizados em Portugal estão sujeitos a um regime específico que exige planeamento cuidadoso.

# Mais-valias em Portugal:

---



## **Taxas progressivas, não uma taxa fixa**

Regra geral, as mais-valias de pessoas singulares não residentes são tributadas a taxas progressivas entre 12,5% e 48%. Quando o rendimento tributável em Portugal excede €80.000, aplica-se uma taxa adicional de solidariedade de 2,5% a 5% sobre o excedente.

## **Mais-valias resultantes da venda de imóveis**

Para sujeitos passivos singulares, as mais-valias resultantes da alienação de imóveis são, em regra, consideradas em 50% do ganho

líquido, com a parte tributável incluída no rendimento global do contribuinte e sujeita a taxas progressivas de imposto.

## **Mais-valias resultantes da venda de ações em sociedades portuguesas e estrangeiras**

As mais-valias resultantes da alienação de ações são, regra geral, tributadas à taxa liberatória de 28%. No entanto, os contribuintes podem optar pelo englobamento destes ganhos com os restantes rendimentos, caso em que ficam sujeitos às taxas progressivas de imposto. A título excecional, as mais-valias resultantes da alienação de participações em pequenas e microempresas que não estejam cotadas em mercado regulamentado são, em regra, consideradas em 50% do ganho líquido,

# Mais-valias em Portugal:

---

desde que estejam preenchidas as condições legais aplicáveis, o que pode resultar numa taxa efetiva de 14%.

## **O princípio do rendimento mundial**

A taxa de imposto aplicável é determinada pelo rendimento mundial total do contribuinte, e não apenas pela mais-valia obtida em Portugal. Isto significa que os rendimentos portugueses e estrangeiros devem ser declarados em conjunto à Autoridade Tributária portuguesa, que depois determina o imposto proporcional devido ao Estado português. Rendimentos do trabalho, dividendos, rendas, pensões, mais-valias e outras fontes são todos considerados.

## **A composição do agregado familiar é relevante**

Um aspeto frequentemente negligenciado: o estado civil e a composição do agregado familiar afetam diretamente o resultado fiscal. Um contribuinte casado ou unido de facto pode beneficiar de uma taxa efetiva inferior sobre as mais-valias face a um contribuinte solteiro, uma vez que o rendimento é tratado como conjunto.



# Mais-valias em Portugal:

---

## **Despesas dedutíveis**

O enquadramento legal também permite deduzir vários tipos de despesas à mais-valia, sujeito a critérios legais específicos. Identificar e documentar corretamente os custos elegíveis é essencial para assegurar o cálculo correto da base tributável.

## **Considerações práticas**

O regime das mais-valias em Portugal, tanto para empresas como para pessoas singulares, valoriza o planeamento prévio. Quer esteja a estruturar uma alienação societária, a avaliar as implicações da venda de um imóvel em Portugal, ou a determinar de que forma o seu rendimento global afeta a sua posição fiscal portuguesa, as variáveis são significativas e interligadas.



# BRF Legal

A **BRF Legal** presta assessoria em todo o espectro da estruturação de mais-valias, desde a elegibilidade para o regime de participation exemption e o planeamento de reinvestimento para empresas, até à avaliação da exposição fiscal individual de vendedores não residentes. Caso esteja a ponderar uma transação que envolva ativos portugueses ou estrangeiros, recomendamos que procure aconselhamento antes da venda, não depois.



## MIGUEL BENTO RIBEIRO

Managing Partner BRF Legal

Tax & Business

O Miguel é advogado de direito fiscal e societário, com ampla experiência no aconselhamento a empresas, investidores e clientes de elevado património em estruturação, expansão internacional e estratégia fiscal.

O seu percurso inclui funções no Tribunal de Justiça da União Europeia, Eversheds Sutherland, PwC, Mazars, TELLES e ACT Legal. Reconhecido por conjugar profundidade técnica com uma visão empresarial pragmática, o Miguel liderou projetos complexos de reestruturação e operações transfronteiriças, e integra os órgãos sociais de várias empresas portuguesas



## ROBERTA FRASER

Managing Partner BRF Legal

Investment & Global Mobility

A Roberta é advogada com vasta experiência em direito administrativo, com foco em mobilidade global, residência e cidadania por investimento na Europa, Certificada pelo Investment Migration Council (IMC).

Antes de fundar a BRF Legal, foi Sócia Fundadora e Diretora de Operações no Grupo Atlantic Bridge Consulting, coordenando projetos transfronteiriços entre Portugal, Espanha e Itália, e liderando milhares de processos de residência e cidadania para famílias, HNW e investidores internacionais.



LET'S TALK.

We help individuals, families and companies  
navigate cross-border legal decisions.

Request your Enquiry at  
[WWW.BRFLEGAL.PT](http://WWW.BRFLEGAL.PT)