

Vender a casa de família depois dos 60: a isenção, a casa de férias e o que o GIS e a OAS veem

Uma mais-valia na venda de uma casa que foi a residência principal da família em todos os anos em que lhe pertenceu costuma estar isenta de imposto, mas a venda tem mesmo assim de ser declarada no Anexo 3 (Schedule 3) e no formulário T2091. Uma família só pode designar uma casa para cada ano, por isso uma casa de férias ou uma antiga casa arrendada podem deixar parte de uma mais-valia sujeita a imposto. Uma mais-valia tributável conta como rendimento para o GIS e para o imposto de recuperação da OAS, e uma mais-valia isenta não conta.

Última verificação: 2026-10-06. Ler online:
<https://oasguide.ca/pt/library/selling-the-family-home>

Uma venda isenta tem mesmo assim de ser declarada

Vender uma casa que foi sempre a casa de família normalmente não gera imposto, mas gera papelada. A Agência de Receitas do Canadá (Canada Revenue Agency, CRA) diz que uma mais-valia num imóvel que foi apenas a residência principal em todos os anos em que foi detido está, em geral, isenta.¹ O vendedor tem mesmo assim de declarar a venda no Anexo 3 (Schedule 3, Capital Gains (or Losses)) e preencher o formulário T2091(IND).¹

A CRA só concede a isenção se a venda e a designação forem declaradas na declaração de impostos.¹ O Anexo 3 pede o ano em que a casa foi comprada, o preço de venda e uma descrição do imóvel.² Uma designação feita fora de prazo pode ser aceite em alguns casos. A multa é de \$100 por cada mês completo depois do prazo original, até um máximo de \$8,000.²

Uma família só pode designar uma casa para cada ano

Uma residência principal não se limita a uma casa na cidade. A lista da CRA inclui uma casa de férias, uma fração em condomínio, um apartamento, uma casa móvel e uma casa-barco.¹ O proprietário, o cônjuge ou companheiro em união de facto, um ex-cônjuge ou um filho tem de ter vivido nela em algum momento do ano.¹ As orientações da CRA sobre residências principais dizem que basta viver na casa durante pouco tempo no ano.³

Para 1982 e anos seguintes, uma família só pode designar uma casa como residência principal para cada ano.¹ Para 1993 e anos seguintes, a família é o proprietário, o cônjuge ou companheiro em união de facto de quem não esteja separado e os filhos dependentes.¹ Um casal que tinha ao mesmo tempo uma casa e uma casa de férias tem de escolher que imóvel cobre cada um desses anos.

A escolha é feita quando um imóvel é vendido, no formulário T2091(IND). A parte isenta de uma mais-valia é calculada com uma fórmula. Divide um mais o número de anos designados pelo número de anos em que o imóvel foi detido.³ O ano a mais serve para a família que compra uma casa nova e vende a antiga no mesmo ano. Nesse ano, os dois imóveis são tratados como residência principal.³ Um ano usado para a casa não pode voltar a ser usado mais tarde para a casa de férias.

Uma casa que foi arrendada pode perder parte da isenção

Quando uma residência principal passa a ser arrendada, a CRA trata o proprietário como se a tivesse vendido pelo seu justo valor de mercado, mesmo sem ter vendido nada.¹ Nesse momento pode surgir uma mais-valia. Em alternativa, o proprietário pode fazer uma opção (election) ao abrigo da subsecção 45(2) da Lei do Imposto sobre o Rendimento (Income Tax Act).¹ Com essa opção, o imóvel pode continuar a ser designado como residência principal durante até quatro anos enquanto está arrendado. O proprietário tem de continuar a ser residente no Canadá e não designar nenhum outro imóvel para esses

anos.¹

A regra também funciona no sentido contrário. Uma casa arrendada para a qual o proprietário se muda mais tarde pode ser abrangida por uma opção ao abrigo da subsecção 45(3), feita com uma carta assinada junta à declaração.¹ A parte de uma mais-valia que corresponde a anos não cobertos por nenhuma designação pode ser tributável.

Uma mais-valia tributável conta como rendimento para o GIS e para o imposto de recuperação da OAS

Para 2025, a CRA diz que, em geral, metade de uma mais-valia é somada ao rendimento.⁴ Essa metade chama-se mais-valia tributável e é declarada na linha 12700 da declaração.⁴

O Suplemento de Rendimento Garantido (Guaranteed Income Supplement, GIS) é um pagamento mensal para pessoas com 65 anos ou mais que recebem a Segurança da Velhice (Old Age Security, OAS) e têm baixos rendimentos. A Lei da Segurança da Velhice define o rendimento para o GIS como o rendimento calculado segundo a Lei do Imposto sobre o Rendimento, com uma lista de exceções.⁵ As mais-valias não estão nessa lista. A declaração de rendimentos para o GIS da Service Canada pede as mais-valias da linha 12700.⁶ Uma mais-valia isenta numa residência principal não é declarada como mais-valia tributável, por isso não chega à linha 12700.

O imposto de recuperação da OAS, muitas vezes chamado clawback, baseia-se no rendimento líquido mundial. Para o rendimento de 2026, aplica-se acima de \$95,323, e 15% do rendimento acima desse limite é devolvido da OAS de julho de 2027 a junho de 2028.⁷ Neste exemplo, uma pessoa com \$40,000 de outros rendimentos vende uma casa de férias em 2026 com uma mais-valia de \$200,000 que não está coberta pela isenção. À taxa de metade, a mais-valia acrescenta \$100,000 ao rendimento, num total de \$140,000. O imposto de recuperação seria de \$6,701.55.

A mesma mais-valia afeta o GIS. O GIS baseia-se no rendimento do ano anterior.⁸ De outubro a dezembro de 2026, o limite de rendimento do GIS para uma pessoa sozinha é um rendimento inferior a \$23,112.⁸ Uma mais-valia tributável de \$100,000 fica muito acima desse limite. A mais-valia conta no rendimento de um só ano, por isso afeta o GIS que se baseia nesse ano.

O sítio onde fica o dinheiro da venda muda o que é tributado mais tarde

O dinheiro de uma venda isenta não é rendimento, mas o que ele render depois pode ser. Uma Conta Poupança Isenta de Impostos (Tax-Free Savings Account, TFSA) é tratada de forma diferente. O limite da TFSA para 2026 é de \$7,000, e o espaço não usado de anos anteriores passa para os anos seguintes.⁹ Um valor levantado volta a ser somado ao espaço a 1 de janeiro do ano seguinte.⁹ O artigo da Biblioteca da reforma sobre as TFSA depois dos 60 explica como os levantamentos de uma TFSA são tratados para o GIS e para o imposto de recuperação.

A OAS Guides não diz que casa designar para que anos, nem onde deve ficar o dinheiro da venda. Essas escolhas cabem ao vendedor e ao seu próprio consultor fiscal ou consultor financeiro. As datas seguem o ano civil. Uma venda em 2026 é declarada na declaração de 2026, e qualquer imposto de recuperação que ela provoque é devolvido até junho de 2028.⁷

Notas

1. Canada Revenue Agency, “Principal residence”, page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> (consultado em 2026-10-06)

2. Canada Revenue Agency, “Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)”, page modified 2021-06-26. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/programs/about-canada-revenue-agency-cra/federal-government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html> (consultado em 2026-10-06)

3. Ver os parágrafos 2.11 (habitualmente habitada) e 2.28 (a regra do mais um). Canada Revenue Agency, “Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence”, page modified 2024-01-30. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/technical-information/income-tax/income-tax-folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html> (consultado em 2026-10-06)
4. Canada Revenue Agency, “Definitions for capital gains”, page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html> (consultado em 2026-10-06)
5. Artigo 2, definição de rendimento. Justice Laws Website (Government of Canada), “Old Age Security Act (R.S.C., 1985, c. O-9)”, current to 2025-01-22. <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html> (consultado em 2026-10-06)
6. Service Canada, “Statement of Income for the Guaranteed Income Supplement, the Allowance or Allowance for the Survivor (ISP-3026)”, form dated 2026-01-29. <https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf> (consultado em 2026-10-06)
7. O exemplo é uma ilustração com o limite de 2026: (\$140,000 menos \$95,323) vezes 15%. Ignora todos os outros fatores de uma declaração real. Government of Canada (Service Canada), “Old Age Security pension recovery tax”, page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/recovery-tax.html> (consultado em 2026-10-06)
8. Limite de rendimento de outubro a dezembro de 2026; muda todos os trimestres. Government of Canada (Service Canada), “Guaranteed Income Supplement: How much you could receive”, page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html> (consultado em 2026-10-06)
9. Canada Revenue Agency, “Calculate your TFSA contribution room”, page modified 2026-02-20. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html> (consultado em 2026-10-06)

O OAS Guides é um serviço de informação independente. Não fazemos parte do Governo do Canadá nem da Service Canada, nem temos qualquer ligação a estas entidades. Este artigo é informação geral, não aconselhamento jurídico nem financeiro. Não podemos garantir qualquer resultado de um pedido ou de um recurso. Os valores das prestações mudam, normalmente, de três em três meses; este artigo indica a data em que o verificámos pela última vez.