

PORTUGAL - GUIA FISCAL DO IMOBILIÁRIO



TAX & BUSINESS



A presente Informação Fiscal destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. Não deve servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Informação Fiscal não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte contacto@rffadvogados.pt.

Esta Informação Fiscal é enviada nos termos dos artigos 22.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 7/2004, de 7 de Janeiro, relativa ao envio de correio electrónico não solicitado. Caso pretenda ser removido da nossa base de dados e evitar futuras comunicações semelhantes, por favor envie um email com "Remover" para o endereço email newsletter@rffadvogados.com.

INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objectivo salientar as principais características do regime fiscal aplicável ao património imobiliário localizado em Portugal.

Pretende-se, por esta via, e numa perspectiva estática e dinâmica, abranger todos os momentos com relevância fiscal para os potenciais investidores, com referência a imóveis localizados em Portugal.

Para além do regime fiscal aplicável ao património imobiliário são, também, apresentados alguns regimes que podem assumir especial relevância, designadamente na óptica do investidor externo.

A informação ora prestada reporta-se, contudo, apenas às características gerais dos regimes aplicáveis, não considerando, como tal, estruturas específicas ou destinadas a investimentos individualmente considerados.

Este documento, naturalmente, constitui mera informação geral e não deve substituir o aconselhamento jurídico específico e direccionado a questões concretas.

1. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	
Operações Sujeitas	<ul style="list-style-type: none"> - Transmissões onerosas do direito de propriedade ou de figuras parcelares; - Arrendamentos e subarrendamentos de longa duração (prazo superior a 30 anos); - Aquisição de partes sociais (excluindo acções em sociedades anónimas) em sociedades que detenham imóveis, no caso de essa aquisição resultar em que algum dos sócios passe a dispor de pelo menos 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a 2, sendo estes marido e mulher casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos; e - Contribuição de imóveis para o capital de sociedades comerciais ou a sua adjudicação aos sócios em caso de liquidação dessas sociedades.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares ou colectivas para quem se transmitam os imóveis, residentes ou não em território português.
Valor Tributável	- O maior de entre o valor de aquisição declarado e o valor patrimonial tributário.
Taxas	<ul style="list-style-type: none"> - Prédio urbano exclusivamente destinado a habitação – 6% (taxa progressiva máxima); - Prédio rústico – 5%; - Prédio urbano não destinado exclusivamente a habitação – 6,5%; e - Prédio adquirido por residentes em “paraíso fiscal” – 10%.
Isenções Gerais	<ul style="list-style-type: none"> - Aquisição por imobiliárias, de prédios para revenda; aquisição de imóveis por Fundos de Investimento Imobiliário Abertos ou fechados de subscrição pública; - Aquisição de imóveis por Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional; - Operações de concentração ou cooperação; - Aquisição de prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística; e - Aquisição de prédios classificados como de interesse nacional / público / municipal; - Aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística.
Regime Fiscal de Apoio ao Investimento	- Empresas que efectuem investimentos considerados relevantes, podem beneficiar de isenção de IMT sobre as aquisições de prédios que constituam investimento elegível.

IS - Imposto do Selo	
Operações Sujeitas	- Transmissões onerosas ou gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares ou colectivas para quem se transmitam os imóveis, residentes, ou não, em território português.
Valor Tributável	- O maior de entre o valor de aquisição declarado e o valor patrimonial tributário.
Taxas	- Transmissões onerosas ou gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares: 0,8%; e - Transmissões gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares: 10% (a acrescer à taxa de 0,8%).
Isenções/ Exclusões	- Transmissões gratuitas entre cônjuge ou unido de facto, descendentes e ascendentes (apenas no que respeita à taxa de 10%); e - Transmissões gratuitas em favor de pessoa colectiva sujeita a IRC.

2. DETENÇÃO DE IMÓVEIS

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	
Operações Sujeitas	- Propriedade, usufruto ou direito de superfície sobre prédio urbano ou rústico.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares ou colectivas que sejam, em 31 de Dezembro de cada ano, proprietários, usufrutuários ou superficiários de imóveis, residentes ou não em território português.
Valor Tributável	- Valor patrimonial tributário determinado por avaliação levada a cabo pela Administração tributária.
Taxas	- Prédios rústicos: 0,8%; - Prédio urbanos: 0,3% a 0,5%; e - Prédio detido por entidade residente em "paraíso fiscal": 7,5%.
Isenções/ Exclusões/	- Fracções de imóveis integrados em complexos turísticos; Prédios integrados em fundos de investimento imobiliário de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de

Reduções	poupança-reforma; - Prédios urbanos destinados a habitação própria permanente até € 125.000; - Prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística; - Prédios exclusivamente afectos à produção de energia a partir de fontes renováveis; - Prédios urbanos com eficiência energética; e, - Prédios rústicos integrados em áreas classificadas que proporcionem serviços de ecossistema.
Regime Fiscal de Apoio ao Investimento	- Empresas que efectuem investimentos considerados relevantes, podem beneficiar de isenção de IMI por um período até dez anos, relativamente aos prédios que sejam sua propriedade e que constituam investimento elegível.

IS - Imposto do Selo	
Operações Sujeitas	- Propriedade de prédios urbanos para efeitos habitacionais, cujo valor patrimonial tributário para efeitos de IMI seja igual ou superior a € 1.000.000.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares ou colectivas, residentes ou não em território português.
Valor Tributável	- Valor tributável para efeitos de IMI.
Taxas	- Imóveis para fins habitacionais: 1%; e - Imóveis detidos por pessoas colectivas residentes em "paraíso fiscal": 7,5%.

3. TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	
Operações Sujeitas	- Obtenção de rendimentos tributáveis em sede de IRS, entre os quais rendimentos de imóveis (rendas) e/ou mais-valias derivadas da alienação desses imóveis.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares, residentes ou não residentes, que afirmam rendimentos, designadamente rendimentos de imóveis (rendas) ou de mais-valias, com a alienação desses imóveis.
Valor	- No caso dos rendimentos prediais ficará sujeito a imposto o valor das rendas deduzido de

Tributável	<p>todos os gastos efectivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com excepção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, electrodomésticos e artigos de conforto ou decoração; no caso das mais-valias, o montante sujeito a imposto será 50% da diferença entre o montante de venda (valor de realização) e o valor de aquisição (ambos corrigidos para efeitos fiscais), acrescendo, ainda, ao valor de aquisição dos imóveis, os encargos realizados para a valorização dos imóveis nos últimos 12 anos e as despesas necessárias e efectivamente praticadas inerentes à aquisição e alienação dos imóveis, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais</p>
Taxas	<ul style="list-style-type: none"> - Rendimentos prediais auferidos por não residentes: 28%; - Rendimentos prediais auferidos por residentes: 28 % para rendimentos prediais ou, caso o sujeito passivo opte pelo englobamento, aplicação das taxas progressivas, com o máximo de 48% aplicável a rendimento colectável superior a € 80.000, acrescida da taxa de solidariedade de 2,5% aplicável ao rendimento colectável que exceda € 80 000, sendo de 5 % no caso de rendimento colectável que exceda € 250 000; - A este valor acresce ainda uma sobretaxa de 3,5%, sobre a parte do rendimento colectável de IRS que resulte do englobamento, acrescido dos rendimentos sujeitos às taxas especiais e que exceda, por cada sujeito passivo, o valor anual da retribuição mínima mensal garantida; e - As mais-valias, deverão ser englobadas e tributadas de acordo com as taxas progressivas aplicáveis, nos termos acima mencionados.
Exclusões	<p>- Exclusão de tributação das mais-valias realizadas com a transmissão de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo (residente fiscal em Portugal), se essa mais-valia for reinvestida, entre os 2 anos anteriores e os 3 anos posteriores, contados da data da realização, na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino, em Portugal ou em Estado Membro da União Europeia ou do espaço económico europeu (desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal).</p>

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas	
Operações Sujeitas	<p>- Actividades de natureza comercial industrial ou agrícola, incluindo a obtenção de rendimentos prediais (rendas) ou os derivados de mais-valias com a alienação dos imóveis (se os imóveis não estiveram contabilizados como existências, caso em que os rendimentos derivados da sua alienação são tratados como lucro da actividade normal).</p>
Pessoas	<p>- Pessoas colectivas, residentes ou não residentes, que auferirem rendimentos da sua</p>

Sujeitas	actividade, designadamente rendimentos de imóveis (rendas), ou de mais-valias com a alienação de imóveis.
Valor Tributável	- Fica sujeito a IRC o lucro tributável da pessoa colectiva composto pelos recebimentos deduzidos dos custos incorridos, ajustado pelas imparidades e outras deduções admitidas. - No caso das mais-valias, caso a mesma seja reinvestida em activos fixos tangíveis, activos intangíveis ou activos biológicos não consumíveis, no período de tributação anterior, no próprio período ou até ao fim do segundo período de tributação seguinte ao da realização, é apenas considerada apenas em 50% do seu valor.
Taxas	- Rendimentos auferidos por não residentes sem estabelecimento estável: 25%; - Rendimentos auferidos por residentes ou não residentes com estabelecimento estável: 21%; acresce a derrama municipal à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável e a derrama estadual para entidades com lucro tributável superior a € 1.500.000, às taxas de 3%, 5% ou 7%, consoante o rendimento tributável seja de mais de € 1.500.000 até € 7.500.000, de mais de € 7.500.000 até € 35.000.000 ou superior a € 35.000.000, respectivamente.

4. “OS RESIDENTES NÃO HABITUAIS”

O regime fiscal dos residentes não habituais foi criado com a intenção de atrair para o nosso país profissionais de actividades de elevado valor acrescentado e indivíduos com elevado património, pretendendo rivalizar com alguns regimes, concorrentes, em vigor noutros países. Qualquer sujeito passivo que pretenda beneficiar do regime fiscal dos residentes não habituais terá apenas de se registar como residente fiscal em Portugal provando não ter sido residente fiscal em Portugal nos últimos 5 anos.

Pessoas	- Pessoas singulares que, não tendo sido residentes fiscais em Portugal nos últimos 5 anos, transfiram a sua residência fiscal para Portugal, desempenhando actividades de alto valor acrescentado.
Rendimentos	- Rendimentos de trabalho dependente, do exercício de actividades empresariais e profissionais (consideradas de alto valor acrescentado), pensões, capitais e mais-valias.
Taxas	- 20% aplicável aos rendimentos líquidos derivados de trabalho dependente e do exercício de actividades empresariais e profissionais (consideradas de alto valor acrescentado), acrescida da sobretaxa de 3,5%.

Isonções	- Rendimentos auferidos provenientes de fonte estrangeira, desde que verificadas certas condições.
Duração	- O estatuto de "residente não habitual" aplica-se por um período de 10 anos.

5. Os "GOLDEN VISA"

A par do regime dos residentes não habituais foi, também, introduzido o regime dos Vistos Gold através do qual os cidadãos de países terceiros passam a poder ter acesso a autorizações de residência, no caso de virem a realizar "investimentos qualificados".

Pessoas	- Pessoas singulares ou colectivas que sejam portadoras de vistos Schengen válidos ou que regularizem a sua estadia em Portugal dentro do prazo de 90 dias a contar da primeira entrada em território nacional, e que tenham intenção de prosseguir um "investimento qualificado".
Operações	- Podem ser consideradas actividades de investimento qualificado quaisquer actividades prosseguidas por uma pessoa singular ou colectiva e que tenham como resultado uma das seguintes situações, por um período mínimo de 5 anos: transferências de capitais de valor não inferior a 1 milhão de Euros; criação de pelo menos 10 postos de emprego; e aquisição de imóveis com valor igual ou superior a € 500.000.
Desenvolvimentos recentes	Foi aumentado o escopo de investimentos efectivos em Portugal ao alargar as actividades de investimento elegíveis para efeitos de atribuição dos vistos <i>gold</i> e que passam a incluir: (i) transferência de capital num montante igual ou superior a € 350.000,00, para aplicação em actividades de investigação científica desenvolvidas por instituições públicas ou privadas, integradas no quadro do sistema científico nacional; (ii) transferência de capital num montante igual ou superior a € 250.000,00, para aplicação em investimento ou apoio à produção artística, ou à manutenção ou recuperação do património cultural; (iii) transferência de capital num montante igual ou superior a € 350.000,00, para aquisição de bem imóvel e obras de reabilitação urbana; e (iv) transferência de capitais de montante igual ou superior a € 500.000,00, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas.

6. A REABILITAÇÃO URBANA

Como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, o Governo consagrou um conjunto de benefícios fiscais à reabilitação urbana, entre os quais, se destacam as seguintes:

- Isenção de IMI e IMT de prédios objecto de reabilitação urbanística por um período de 3 anos;
- Dedução à colecta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação até ao limite de € 500;
- As mais e menos-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes de alienação de imóveis reabilitados;
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5% quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis situados em área de reabilitação urbana;
- As empreitadas de reabilitação de imóveis são, em certas situações, sujeitas a uma taxa reduzida de IVA de 6%.

7. A TRANSMISSÃO GRATUITA

Em Portugal não existe imposto específico sobre transmissões por morte pelo que o património imobiliário que seja transmitido por ocasião da morte do seu titular não fica sujeito a tributação, caso se trate de transmissões para cônjuges, descendentes e ascendentes.

Relativamente a transmissões em vida, também, como regra, as mesmas estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 10 %, com excepção das realizadas entre cônjuges, descendentes ou ascendentes, que estão isentas de tal taxa e apenas sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 0,8%.

8. A "PARTICIPATION EXEMPTION"

O IRC foi objecto de uma profunda reforma em Portugal. De entre as maiores alterações, surge a introdução de um novo regime de *participation exemption* que prevê que os lucros e reservas distribuídos, bem como as mais e menos-valias realizadas, não concorram para a determinação do lucro tributável dos sujeitos passivos de IRC, desde que se verificados os seguintes requisitos:

- A detenção por parte do sujeito passivo de uma participação não inferior a 5% do capital social ou direitos de voto da entidade que distribuiu os dividendos ou que dê origem a uma mais ou menos-valia;
- Uma participação durante um período mínimo de 24 meses, de forma ininterrupta. No caso dos dividendos, a participação poderá ser detida por um período inferior, desde que seja posteriormente mantida com vista a completar este período;
- A entidade que distribui os dividendos deverá ser sujeita e não isenta de IRC ou equiparável, a uma taxa legal não inferior a 60% da taxa de IRC;
- A entidade que distribui os dividendos não deverá ter residência ou domicílio em país, território ou região sujeita a regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pelo Ministro das Finanças.

9. O CÓDIGO FISCAL DO INVESTIMENTO

O novo Código fiscal do Investimento reforça diversos regimes de benefícios fiscais ao investimento, em particular no que se refere aos que proporcionam a criação ou manutenção de postos de trabalho e se localizam em regiões menos favorecidas. Alguns dos benefícios fiscais contratuais ao investimento produtivo são a isenção ou redução de IMI ou IMT durante a vigência do contrato relativamente a prédios utilizados no âmbito do projecto de investimento e a isenção do Imposto de Selo relativamente a todos os actos ou contratos necessários à realização do projecto de investimento.

Lisboa, 16 de Setembro de 2015

Rogério M. Fernandes Ferreira
Mónica Respício Gonçalves
Marta Machado de Almeida
Miguel Afonso Archer
Filipa Belchior Coimbra