



PORTUGAL – GUIA FISCAL DO IMOBILIÁRIO

INTRODUÇÃO

O presente documento pretende oferecer uma visão geral sobre as implicações tributárias decorrentes de operações imobiliárias realizadas em Portugal.

O sistema fiscal português relativo a tributação de operações imobiliárias é, em termos gerais, similar com sistemas de outras ordens jurídicas.

A execução de operações imobiliárias será, em princípio, diferente, e gerará diferentes impactos fiscais, dependendo se a operação é conduzida por uma pessoa singular ou através de uma sociedade imobiliária ou uma sociedade constituída

com o propósito específico de realizar as referidas operações.

Para além do impacto tributário gerado por estas operações, existem benefícios fiscais que estão disponíveis para pessoas singulares e sociedades, encontrando-se esses benefícios dispersos por diversa legislação.

O presente Guia é apenas um guia geral e não é, nem substitui, aconselhamento jurídico e tributário que deverá ser concedido considerando as especificidades de cada caso concreto.

1. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	
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 ações 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; e - Contribuições em espécie de imóveis para o capital de sociedades comerciais ou a sua adjudicação aos sócios em caso de liquidação dessas sociedades; - Cessão da posição contratual em contratos-promessa de compra e venda de imóveis.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares ou coletivas para quem se transmitam os imóveis, independentemente da sua residência fiscal.
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: <ul style="list-style-type: none"> • Até ao valor de € 574.323 – taxa progressiva desde 0% a 8%; • Com um valor superior a € 550.836 e até 1.000.000 – taxa única de 6%; e • Com um valor superior a 1.000.000 – taxa única de 7,5%. - Prédio rústico – 5%; - Outras aquisições – 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 (como fusões e cisões); - Aquisição de prédios urbanos objeto de reabilitação urbana; e - Aquisição de prédios classificados como de interesse nacional / público / municipal.
Regime Fiscal de Apoio ao Investimento	- Empresas que efetuem 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 coletivas 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
Isenções/ Exclusões	- Transmissões gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares: 10% (a acrescer à taxa de 0,8%).

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 coletivas 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%; - Prédios urbanos*: 0,3% a 0,45%; e - Prédio detido por entidade residente em “paraíso fiscal”: 7,5%. * Estas taxas são aumentadas no triplo nos casos em que o prédio urbano em questão se encontre em ruínas ou devoluto há mais de 1 ano
Isenções/ Exclusões	- Frações de imóveis integrados em complexos turísticos; - Prédios integrados em fundos de investimento imobiliário de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma; e - Prédios urbanos destinados a habitação própria permanente, por um período de 3 anos, até € 125.000.
Regime Fiscal de Apoio ao Investimento	- Empresas que efetuem investimentos considerados relevantes, podem beneficiar de isenção de IMI por um período até 10 anos, relativamente aos prédios que sejam sua propriedade e que constituam investimento elegível.

Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)	
Operações Sujeitas	- A soma de todas as propriedades detidas em território português, exceto imóveis com a classificação “comercial, industrial ou serviços” e “outros”.
Pessoas Sujeitas	- Pessoas singulares ou coletivas que sejam, em 31 de dezembro de cada ano, proprietários, usufrutuários ou superficiários de imóveis, residentes ou não em território português.
Valor Tributável	- Soma de todos os valores patrimoniais tributários determinados por avaliação da Autoridade tributária.
Taxas	- Pessoas singulares e heranças indivisas: 0,7%; - Pessoas singulares e heranças indivisas quando a soma dos VPTs seja superior a € 1.000.000: 1%; - Pessoas coletivas: 0,4%; - Pessoas coletivas que detenham imóveis utilizados como residência de membros dos seus órgãos estatutários: 0,7% ou 1%, neste último caso se a soma dos VPTs exceder € 1.000.000; - Imóveis detidos por pessoas coletivas residentes em “paraíso fiscal”: 7,5%.
Isenções	- Os primeiros € 600.000 são deduzidos no caso de pessoas singulares ou heranças indivisas; - Empresas municipais.

3. RENDAS E MAIS-VALIAS COM A 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 em território Português: tributadas pelos rendimentos obtidos em todo o mundo, sem prejuízo da aplicação de ADTs; - Pessoas singulares não residentes: rendimentos imobiliários considerados obtidos em território português.
Valor Tributável	- Rendas: o valor das rendas deduzido das despesas de manutenção e conservação suportadas, bem como o IMI no caso de o rendimento ser englobado, encargos de condomínio e IS nos contratos de arrendamento de imóveis ou parte de prédios; - Mais-valias imobiliárias: diferença entre o valor de venda (valor de realização) e o valor de aquisição, ambos corrigidos para efeitos fiscais, deduzindo-se ainda, no caso de mais-valias realizadas com a alienação dos imóveis, os encargos realizados para a valorização dos imóveis nos 12 anos anteriores à venda e as despesas necessárias e efetivamente suportadas na aquisição e alienação dos imóveis. No caso de residentes em Portugal, a mais-valia é apenas considerada em 50% do seu valor. - Alojamento local: caso opte por tributação como rendimentos profissionais, o rendimento é englobado com os restantes rendimentos, aplica-se um coeficiente de 0,35 (no caso de hospedagem o coeficiente é de 0,15), o que significa que apenas será considerado 65% do rendimento total obtido, desde que o sujeito passivo faça prova da existência de despesas num valor correspondente a 15% do valor total das rendas auferidas.
Taxas	- Rendimentos (rendas ou mais-valias) auferidos por não-residentes: 28%; - Mais-valias imobiliárias auferidas por residentes: sujeitas a englobamento com os restantes rendimentos e sujeita a taxas progressivas que variam entre os 14,5% e os 48%; - Rendas recebidas por residentes: 28 %. No entanto, caso o sujeito passivo opte pelo englobamento, aplicam-se as taxas progressivas, com o máximo de 48% aplicável a rendimento coletável superior a € 80.000, acrescida da taxa de solidariedade de 2,5% aplicável ao rendimento coletável que exceda € 80 000, sendo de 5 % no caso de rendimento coletável que exceda € 250 000; - Rendimentos referentes a alojamento local: opção por tributação como rendimentos prediais ou rendimentos profissionais. Caso opte por rendimentos prediais, o valor das rendas é tributado a uma taxa especial de 28%. Caso opte por

	tributação enquanto rendimentos profissionais, aplicam-se as taxas progressivas que variam entre 14,5% e 48%, nos termos acima referidos.
Exclusões	- 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, no prazo de 3 anos, 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).

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas	
Operações Sujeitas	- Atividades 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 atividade normal).
Pessoas Sujeitas	- Pessoas coletivas, residentes ou não residentes, que auferirem rendimentos da sua atividade, 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 coletiva 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 bens do ativo fixo tangível e semelhantes, até ao fim do segundo exercício seguinte ao da realização, é considerada apenas em 50% do seu valor. - Alojamento local: aplica-se um coeficiente de 0,35, o que significa que apenas será considerado 65% do rendimento total obtido
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 9%, consoante o rendimento tributável seja de mais de € 1500.000 até € 7.500.000, de mais de € 7.500.000 até € 35.000.000 ou superior a € 35.000.000, respectivamente.

4. A REABILITAÇÃO URBANA

Reabilitação Urbana	
Benefícios fiscais	<ul style="list-style-type: none"> - Isenção de IMI por um período de 3 anos, renovável por um período adicional de 5 anos (se se tratar de imóvel dado para arrendamento para habitação permanente); - Isenção de IMT para aquisições de imóveis em áreas de reabilitação urbana, desde que as obras de reabilitação sejam iniciadas no prazo de 3 anos seguintes à aquisição; - Dedução à coleta 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 primeira 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 6% de IVA.

5. IMPOSTOS SOBRE HERANÇAS E DOAÇÕES

Imposto do Selo (IS)	
Âmbito de aplicação	<p>Portugal não tem um imposto específica sobre heranças ou doações. As doações em Portugal estão sujeitas a IS a uma taxa fixa de 10%. No entanto, transmissões entre cônjuges, ascendentes e descendentes estão isentas desta taxa de 10%, o que significa que heranças e doações transmitidas entre cônjuges, ascendentes e descendentes estão isentas de tributação, com exceção das doações e heranças que consistam em bens imóveis, caso em que se aplicará a taxa de 0,8% da verba 1.1.</p>

Lisboa, 18 de setembro de 2020

Rogério M. Fernandes Ferreira
Tomás Calejo Abecasis
Frederico Ferreira da Silva
(Business Team)



This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

*

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the

*

Legal 500 – Band 1 Tax “Portuguese Law Firm” and Band 1 Tax “RFF Leading Individual” 2013/2014/2015/2016
Chambers & Partners – Band 1 “RFF Leading Individual” 2013/2014/2015/2016
International Tax Review – “Best European Newcomer” (shortlisted) 2013 / “Tax Firm of the Year” (shortlisted) 2014/ “Tax Controversy Leaders” 2014/2015 / “Indirect Tax Leaders 2015” / “Women in Tax Leaders Guide 2015” / “European Best Newcomer” 2016/ “Portugal Tax Firm of the Year” (shortlisted) 2017/“European tax Disputes of the Year” (shortlisted) 2017/ “European Indirect Tax Firm of the Year” (shortlisted) 2017
Best Lawyers – “RFF Tax Lawyer of the Year” 2014 / “Recommended Lawyers” 2015/2016
Who’s Who Legal – “RFF Corporate Tax Adviser of the Year” 2013/2015 / “Corporate Tax – Controversy” 2016 / “Corporate Tax section of WWL - Thought Leaders” 2017
IBFD – Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor 2013/2014/2015/2016/2017