

LE RÉGIME FISCAL ET IMMOBILIER AU PORTUGAL



TAX & BUSINESS

L'ACQUISITION

IMT - Impôt municipal sur les transmissions d'immeubles à titre onéreux

Opérations assujetties	Transmissions à titre onéreux du droit de propriété ou de prérogatives attachées à ce droit; locations et sous-locations de longue durée (plus de 30 ans); acquisition de parts sociales (hors actions de sociétés anonymes) dans des sociétés qui détiennent des immeubles, si en conséquence de cette acquisition l'un des associés se retrouve détenteur d'au moins 75% du capital social ou le nombre d'associés est abaissé à 2 et qu'ils soient mari et femme mariés sous le régime de la communauté universelle ou réduite aux acquêts; apport d'immeubles au capital de sociétés commerciales ou leur attribution aux associés en cas de liquidation de ces sociétés
Personnes assujetties	Personnes physiques ou morales auxquelles sont transmis les immeubles, résidentes ou non sur le territoire portugais
Montant imposable	Le plus élevé du prix de vente déclaré ou de la valeur patrimoniale imposable
Taux	Immeuble urbain destiné exclusivement à usage d'habitation: 6% (taux progressif maximal) Immeuble rural: 5% Immeuble urbain non destiné exclusivement à usage d'habitation: 6,5% Immeuble acquis par des acheteurs résidant dans un «paradis fiscal»: 10%

This Tax 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 Tax Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

Exonérations

Fractions d'immeubles intégrés dans des complexes touristiques; immeubles intégrés dans des fonds d'investissement immobilier de souscription publique, des fonds de pensions et des fonds d'épargne-retraite

IS - Droits de timbre

Opérations assujetties

Transmissions à titre onéreux du droit de propriété ou de prérogatives attachées à ce droit

Personnes assujetties

Personnes physiques ou morales auxquelles sont transmis les immeubles, résidentes ou non sur le territoire portugais

Montant imposable

Le plus élevé du prix de vente déclaré ou de la valeur patrimoniale imposable

Taux

Transmissions à titre onéreux ou gratuit du droit de propriété ou de prérogatives attachées à ce droit: 0,8%
 Transmissions à titre gratuit du droit de propriété ou de prérogatives attachées à ce droit: 10% (à ajouter au taux de 0,8%)

Exonérations

Transmissions à titre gratuit au conjoint ou au concubin, aux descendants et aux ascendants (uniquement en ce qui concerne le taux de 10%); transmissions à titre gratuit à une personne morale assujettie à l'IRC (Impôt sur les bénéfices des sociétés)

LA DÉTENTION

IMI - Impôt sur les immeubles

Opérations assujetties

Propriété, usufruit ou droit de superficie sur un immeuble urbain ou rural

Personnes assujetties

Personnes physiques ou morales, résidentes ou non sur le territoire portugais, qui sont au 31 décembre de chaque année propriétaires, usufruitiers ou superficiaires d'immeubles

Montant imposable

Valeur patrimoniale imposable déterminée à l'issue de l'évaluation réalisée par l'administration fiscale

Taux

Immeubles ruraux: 0,8%
 Immeubles urbains (non évalués aux termes du Code de l'IMI): 0,5% à 0,8%
 Immeubles urbains (évalués aux termes du Code de l'IMI): 0,3% à 0,5%
 Immeuble détenu par une entité résidant dans un «paradis fiscal»: 7,5%

Exonérations

Fractions d'immeubles intégrés dans des complexes touristiques; immeubles intégrés dans des fonds d'investissement immobilier de souscription publique, des fonds de pensions et des fonds d'épargne-retraite

IS - Droits de timbre

Opérations assujetties	Propriété d'immeubles urbains à usage d'habitation, dont la valeur patrimoniale imposable au titre de l'IMI est supérieure à € 1.000.000
Personnes assujetties	Personnes physiques ou morales, résidentes ou non sur le territoire portugais
Montant imposable	Montant imposable au titre de l'IMI
Taux	Immeubles d'habitation: 1% Immeubles détenus par des personnes morales résidant dans un «paradis fiscal»: 7,5%

Propriété d'immeubles urbains à usage d'habitation, dont la valeur patrimoniale imposable au titre de l'IMI est supérieure à € 1.000.000

Personnes physiques ou morales, résidentes ou non sur le territoire portugais

Montant imposable au titre de l'IMI

Immeubles d'habitation: 1%
Immeubles détenus par des personnes morales résidant dans un «paradis fiscal»: 7,5%

LA TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX

IRS - Impôt sur le revenu des personnes physiques

Opérations assujetties	Obtention de revenus imposables au titre de l'IRS, parmi lesquels les revenus locatifs et/ou les plus-values réalisées sur la transmission d'immeubles
Personnes assujetties	Personnes physiques, résidentes ou non résidentes, qui perçoivent des revenus, notamment des revenus locatifs ou des plus-values sur la transmission d'immeubles
Montant imposable	Dans le cas des revenus locatifs, le montant des loyers imposable sera déduit des frais d'entretien et de réparation supportés, ainsi que de l'IMI au cas où le revenu serait englobé et des droits de timbre; dans le cas des plus-values, l'assiette de l'impôt correspond à 50% de la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition, tous deux corrigés à des fins fiscales, déduction faite également, dans le cas des plus-values réalisées sur la transmission des immeubles, des frais engagés pour l'amélioration des immeubles sur les 5 années précédant la vente et des frais nécessaires et réellement supportés pour l'acquisition et la transmission des immeubles
Taux	Revenus perçus par des non-résidents: 28%; Revenus perçus par des résidents: 28 % pour les revenus locatifs ou, si l'assujetti opte pour l'englobement des revenus, application des taux progressifs du barème, à raison de 48% maximum, applicable au revenu imposable supérieur à € 80.000, majoré du taux de solidarité de 2,5% applicable au revenu imposable au-delà de € 80.000 ou de 5% dans le cas du revenu imposable au-delà de € 250.000; à cet impôt s'ajoute encore un taux de 3,5% sur la partie du revenu imposable au titre de l'IRS qui résulte de l'englobement des revenus, majoré des revenus assujettis

Obtention de revenus imposables au titre de l'IRS, parmi lesquels les revenus locatifs et/ou les plus-values réalisées sur la transmission d'immeubles

Personnes physiques, résidentes ou non résidentes, qui perçoivent des revenus, notamment des revenus locatifs ou des plus-values sur la transmission d'immeubles

Dans le cas des revenus locatifs, le montant des loyers imposable sera déduit des frais d'entretien et de réparation supportés, ainsi que de l'IMI au cas où le revenu serait englobé et des droits de timbre; dans le cas des plus-values, l'assiette de l'impôt correspond à 50% de la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition, tous deux corrigés à des fins fiscales, déduction faite également, dans le cas des plus-values réalisées sur la transmission des immeubles, des frais engagés pour l'amélioration des immeubles sur les 5 années précédant la vente et des frais nécessaires et réellement supportés pour l'acquisition et la transmission des immeubles

Revenus perçus par des non-résidents: 28%;
Revenus perçus par des résidents: 28 % pour les revenus locatifs ou, si l'assujetti opte pour l'englobement des revenus, application des taux progressifs du barème, à raison de 48% maximum, applicable au revenu imposable supérieur à € 80.000, majoré du taux de solidarité de 2,5% applicable au revenu imposable au-delà de € 80.000 ou de 5% dans le cas du revenu imposable au-delà de € 250.000; à cet impôt s'ajoute encore un taux de 3,5% sur la partie du revenu imposable au titre de l'IRS qui résulte de l'englobement des revenus, majoré des revenus assujettis

	aux taux spéciaux et qui dépasse, pour chaque assujetti, le montant annuel du salaire minimum mensuel garanti. Les plus-values doivent être englobées et imposées selon les taux progressifs applicables, comme mentionné ci-dessus
Exonérations	Plus-values réalisées sur la transmission d'immeubles à usage de résidence principale de l'assujetti (résident fiscal au Portugal), si cette plus-value est réinvestie dans un délai de 3 ans dans l'acquisition d'un autre immeuble à cette même fin, au Portugal ou dans un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen (pour autant qu'il existe, dans ce dernier cas, un échange d'informations en matière fiscale)

IRC - Impôt sur le revenu des personnes morales

Opérations assujetties	Activités de nature commerciale, industrielle ou agricole, y compris l'obtention de revenus locatifs ou de plus-values réalisées sur la transmission des immeubles (si les immeubles ne sont pas comptabilisés comme stocks, auquel cas les revenus de leur transmission seront imposés comme bénéfice de l'activité normale)
Personnes assujetties	Personnes morales, résidentes ou non résidentes, qui perçoivent des revenus de leur activité, notamment des revenus locatifs ou des plus-values sur la transmission d'immeubles
Montant imposable	Le bénéfice imposable de la personne morale calculé par la différence entre les produits et les charges de l'exercice, diminué des dépréciations et autres abattements admis. Dans le cas des plus-values, elles ne sont imposables qu'à 50% de leur montant si elles sont réinvesties en immobilisations corporelles ou similaires avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation
Taux	Revenus perçus par des non-résidents: 25% Revenus perçus par des résidents: 25% pour les revenus locatifs et pour les plus-values réalisées sur la transmission d'immeubles ou de parts sociales; auquel s'ajoute une taxe municipale (derrama municipal) au taux maximal de 1,5% sur le bénéfice imposable et une taxe nationale (derrama estadual) pour les sociétés ayant un bénéfice imposable supérieur à € 1.500.000, aux taux de 3% ou de 5%, selon que le revenu imposable est inférieur ou égal à € 7.500.001 ou supérieur, respectivement

LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

Au Portugal, il n'existe aucun impôt sur les transmissions à cause de mort; par conséquent, le patrimoine transmis suite au décès de son titulaire n'est pas imposable. Concernant les transmissions entre vifs, elles sont assujetties aux droits de timbre au taux de 10 %, excepté celles effectuées au conjoint, aux descendants ou aux ascendants, qui sont exonérées de cet impôt

LES RÉSIDENTES NON HABITUELS

Personnes concernées	Personnes physiques n'ayant pas été résidentes fiscales au Portugal sur les 5 dernières années qui transfèrent leur résidence fiscale au Portugal et exercent des activités à forte valeur ajoutée
Revenus concernés	Revenus du travail salarié, de l'exercice d'activités entrepreneuriales et professionnelles (considérées à forte valeur ajoutée) et de pensions
Taux	20% applicable aux revenus nets du travail salarié et de l'exercice d'activités entrepreneuriales et professionnelles (considérées à forte valeur ajoutée)
Durée	Le statut de résident non habituel au Portugal s'applique pendant une durée 10 ans, à l'issue de laquelle il peut être renouvelé

LES VISAS GOLD

Personnes concernées	Personnes physiques ou morales qui sont titulaires de visas Schengen valables ou qui régularisent leur séjour au Portugal dans les 90 jours suivant leur première entrée sur le territoire portugais, et qui ont l'intention d'y réaliser un «investissement qualifié»
Opérations concernées	On entend par «investissement qualifié» toute activité exercée par une personne physique ou morale et ayant pour résultat l'une des situations suivantes pendant une durée minimale de 5 ans: transfert de capitaux d'un montant non inférieur à 1 million d'euros; création d'au moins 30 postes de travail; et acquisition d'immeubles d'une valeur supérieure ou égale à € 500.000

Mai 2013

Rogério M. Fernandes Ferreira
 Marta Machado de Almeida
 José Calejo Guerra
 José Mègre Pires
 Francisco Mascarenhas de Lemos