



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS

GUIDE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU PORTUGAL



TAX & BUSINESS



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.

This Tax 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@rffadogados.com.

INTRODUCTION

Le présent document a pour objectif de présenter les principales caractéristiques du régime fiscal applicable au patrimoine immobilier situé au Portugal,

A cette fin, sont relevées, dans une perspective dynamique, toutes les étapes ayant une pertinence fiscale pour de potentiels investisseurs concernant toujours ces biens immeubles localisés au Portugal.

A côté de la présentation du régime fiscal applicable au patrimoine immobilier, seront de plus exposés certains régimes pouvant être d'un intérêt particulier, notamment du point de vue des investisseurs étrangers.

Ces informations ne relèvent cependant que les caractéristiques générales de ces régimes applicables, ne prenant pas en compte, en tant que tel, l'hypothèse de structures spécifiques ou les particularités d'investissements individuels.

Ce document est élaboré à titre informatif et ne devra pas remplacer une consultation juridique spécifique et ciblée sur des questions particulières.

01

1. LE REGIME FISCAL APPLICABLE A L'ACQUISITION IMMOBILIERE

Property Transfer Tax (IMT)	
Opérations assujetties	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Valeur imposable	- Le plus élevé du prix de vente déclaré ou de la valeur patrimoniale imposable.
Taux	<ul style="list-style-type: none"> - 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%.
Exonérations	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de biens immobiliers pour des opérations d'achat-revente; - Acquisition d'immeubles par des Fonds d'Investissement Immobiliers Ouverts ou fermés à la souscription publique; - Acquisition d'immeubles par des Fonds d'Investissement Immobilier destinés à la location-habitation; - Opération de concentration ou de coopération; - Acquisition d'immeubles urbains à réhabiliter; - Acquisition d'immeubles classés d'intérêt national / public / municipal.

Autres exonérations – Régime fiscal de soutien à l'Investissement	- Les entreprises qui effectuent, entre les exercices 2013 et 2017, des investissements considérés comme pertinents, peuvent bénéficier de l'exonération de l'IMT sur les acquisitions de biens immobiliers constituant un investissement éligible.
---	---

IS – Droit de timbre	
Opération 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.
Valeur 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 / Exclusions	- 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).

2. LE REGIME FISCAL APPLICABLE A LA DETENTION DES IMMEUBLES

IMI – Impôt Municipal 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.
Valeur imposable	- Valeur patrimoniale imposable déterminée à l'issue de l'évaluation réalisée par

	l'administration fiscale.
Taux	- Immeubles ruraux: 0,8%; - Immeubles urbains: 0,3% à 0,5%; - Immeuble détenu par une entité résidant dans un «paradis fiscal»: 7,5%.
Exonération/ Exclusions	- 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; Immeubles urbains destinés à son habitation propre et permanente jusqu'à € 125.000.
Régime Fiscal de soutien à l'investissement	- Les entreprises qui effectuent, entre les exercices 2013 et 2017, des investissements considérés comme pertinents, peuvent bénéficier de l'exonération de l'IMT sur les acquisitions de biens immobiliers constituant un investissement éligible.

IS – Droit de timbre	
Opérations assujetties	- Propriété d'immeubles urbains à usage d'habitation, dont la valeur patrimoniale imposable au titre de l'IMI est égale ou supérieure à € 1.000.000.
Personnes assujetties	- Personnes physiques ou morales, résidentes ou non sur le territoire portugais.
Valeur 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%.

3. REGIME FISCAL APPLICABLE A LA TRANSMISSION DES IMMEUBLES

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.

Valeur 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, les charges de copropriétés, et le droit de timbre dans les contrats de location d'immeuble ou d'une partie d'immeuble; 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 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.
Exclusion	- Plus-values réalisées sur la transmission d'immeubles à usage de résidence principale de l'assujetti (résident fiscal au Portugal), si cette plus-values 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.
Valeur imposable	- Le bénéfice imposable de la personne morale est 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 sans établissement stable: 25%; - Revenus perçus par des résidents ou non-résidents disposant d'un établissement stable: 23%; 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%, 5% ou 7% selon que le revenu imposable est compris, respectivement, entre plus de de € 1.500.000 et jusqu'à € 7.500.000, entre plus de € 7.500.000 et jusqu'à € 35.000.000 ou supérieur à € 35.000.000.

4. LES RESIDENTS NON HABITUELS

Le régime fiscal des non-résidents habituels a été créé avec l'intention d'attirer dans notre pays des professionnels exerçant des activités à forte valeur ajoutée et disposant individuellement d'un patrimoine important, afin de rivaliser avec certains régimes, concurrents, en vigueur dans d'autres pays.

Tout contribuable qui souhaite bénéficier du régime fiscal pour les résidents non habituels devra seulement s'inscrire comme résident fiscal au Portugal et prouver ne pas avoir été résident fiscal au Portugal au cours des 5 dernières années. Le régime fiscal pour les résidents non habituels peut être très avantageux en raison de ses taux d'imposition attractifs.

Personnes concernées	- Les personnes physiques qui, n'ayant pas été résidents fiscaux au Portugal au cours des cinq dernières années, transfèrent leur domicile fiscal au Portugal, en exerçant 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.

5. LES GOLDEN VISA

A côté du régime des résidents non-habituels a également été introduit le régime des Visas Gold à travers lesquels les ressortissants de pays tiers peuvent maintenant avoir accès à un permis de séjour dans le cas où ils réalisent des «investissements qualifiés».

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 10 postes de travail; et acquisition d'immeubles d'une valeur supérieure ou égale à € 500.000
Développements récents	- Le gouvernement a proposé d'élargir le champ des investissements effectifs au Portugal afin de développer les activités d'investissement admissibles pour l'attribution du « golden visa ». Cependant, il conviendra d'attendre l'approbation de la proposition législative devant le Parlement, pour prendre connaissance des altérations et implications réelles pour le régime des « golden visas ». - D'autre part, le gouvernement, en reconnaissant l'importance de ce régime pour l'attractivité de l'investissement au Portugal, entend, par l'introduction de nouvelles mesures de renforcement de la surveillance et du contrôle de l'octroi de "golden visa", atténuer le risque d'abus par les intervenants, conférant ainsi une plus grande sécurité à l'ensemble du processus.

6. LE REGIME DE PARTICIPATION EXEMPTION

L'IRC a fait l'objet d'une réforme en profondeur au Portugal. Parmi les principaux changements, a été mis en place un régime de participation-exemption prévoyant que les bénéfices et les réserves

distribuées, ainsi que les moins-values réalisées, ne sont pas pris en considération pour la détermination du revenu imposable des contribuables de l'IRC, dès lors que les conditions suivantes sont remplies:

- La détention par l'assujetti d'une participation d'au moins 5% du capital social ou des droits de vote de l'entité qui a distribué les dividendes ou qui est à l'origine d'une plus ou moins-value;
- Une participation conservée pour une période minimum de 24 mois sans interruption. Dans le cas des dividendes, la participation peut être conservée pendant une période plus courte qui sera postérieurement maintenue afin de compléter cette période;
- L'entité qui distribue les dividendes doit être soumise à et non exemptée d'IRC ou équivalent, au taux légal ne pouvant être inférieur à moins de 60% du taux de l'IRC;
- L'entité qui distribue les dividendes ne doit pas avoir résidence ou domicile dans un pays, territoire ou région soumise à régime fiscal clairement plus favorable selon la liste approuvée par le Ministre des Finances.

7. LE CODE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT

Le nouveau Code des investissements renforce divers régimes avantageux fiscalement pour les investissements, en particulier ceux qui participent à la création ou au maintien de postes de travail et concernant les régions les moins favorisées.

Certains des bénéfices fiscaux contractuels d'un investissement productif sont l'exonération ou la réduction de l'IMI ou l'IMT pendant la durée du contrat en ce qui concerne les bâtiments utilisés dans le cadre de l'investissement et l'exonération du droit de timbre pour tous les actes ou contrats nécessaires à la réalisation du projet investissement.

8. LES INCITATIONS FISCALES A LA REHABILITATION URBAINE

Comme instrument supplémentaire de stimulation des opérations de rénovation urbaine, le Gouvernement a créé un ensemble d'avantages fiscaux pour réhabilitation urbaine, parmi lesquels se distinguent les suivants:

- Exonération de IMI et IMT des immeubles objets de la réhabilitation urbaine pour une période de deux ans;
- Déduction 30% des frais engagés, par le propriétaire, liés à la réhabilitation dans la limite de 500 €;

- Les plus et moins-values perçus par des contribuables de l'IRS résidents sur le territoire portugais sont imposées au taux réduit de 5% quand elles proviennent entièrement de la cession de d'un bien immobilier réhabilité;
- Les revenus fonciers perçus par des contribuables de l'IRS résidents sur le territoire portugais sont imposés au taux de 5% quand ils proviennent entièrement de la location de biens situés en zone de rénovation urbaine;
- Les contrats de réhabilitations des biens immeuble sont, dans certaines situations, soumis à un taux réduit de 6%.

9. LA TRANSMISSION A 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.

Lisbonne, le 18 Mars 2015

Rogério M. Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Filipa Belchior Coimbra
Ariane Irène Bohuon