



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL  
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA  
& ASSOCIADOS

# GUIDE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



## 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](mailto: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@rffadvogados.com](mailto:newsletter@rffadvogados.com).

## INTRODUCTION

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

À 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 telles, 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 RÉGIME FISCAL APPLICABLE À L'ACQUISITION IMMOBILIÈRE

Imposition du transfert de propriété (IMT)	
Opérations assujetties	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transmissions à titre onéreux du droit de propriété plein ou démembré;</li> <li>- Locations et sous-locations de longue durée (plus de 30 ans);</li> <li>- 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 mariés sous un régime de communauté;</li> <li>- Apport d'immeubles au capital de sociétés commerciales ou leur attribution aux associés en cas de liquidation de ces sociétés.</li> </ul>
Personnes assujetties	- Personnes physiques ou morales auxquelles sont transmis les immeubles, résidentes ou non sur le territoire portugais.
Valeur imposable	- Le montant le plus élevé entre le prix de vente déclaré et la valeur patrimoniale imposable.
Taux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immeuble urbain destiné exclusivement à un usage d'habitation: 6% (taux progressif maximal);</li> <li>- Immeuble rural: 5%;</li> <li>- Immeuble urbain non destiné exclusivement à un usage d'habitation: 6,5%;</li> <li>- Immeuble acquis par des acheteurs résidant dans un «paradis fiscal»: 10%.</li> </ul>
Exonérations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition de biens immobiliers pour la revente par des sociétés immobilières;</li> <li>- Acquisition d'immeubles par des Fonds d'Investissement Immobiliers ouverts ou fermés à la souscription publique;</li> <li>- Acquisition d'immeubles par des Fonds d'Investissements Immobiliers destinés à la location résidentielle;</li> <li>- Opération de concentration ou de coopération (telles que les fusions et scissions);</li> <li>- Acquisition d'immeubles urbains qui font l'objet d'une réhabilitation urbaine;</li> <li>- Acquisition d'immeubles classés d'intérêt national / public / municipal ;</li> <li>- Acquisition d'immeubles urbains dans une optique de réhabilitation urbaine.</li> </ul>
Régime fiscal de soutien à l'investissement	- Les entreprises qui réalisent des investissements significatifs, peuvent bénéficier de l'exonération de l'IMT, sur les acquisitions de biens immobiliers constituant un investissement éligible.



Droit de timbre (IS)	
Opérations assujetties	- Transmissions à titre onéreux du droit de propriété plein ou démembré.
Personnes assujetties	- Personnes physiques ou morales auxquelles sont transmis les immeubles, résidentes ou non sur le territoire portugais.
Valeur Imposable	- Le montant le plus élevé entre le prix de vente déclaré et la valeur patrimoniale imposable.
Taux	- Transmissions à titre onéreux ou gratuit du droit de propriété plein ou démembré: 0,8%; - Transmissions à titre gratuit du droit de propriété plein ou démembré: 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 RÉGIME FISCAL APPLICABLE À LA DÉTENTION DES IMMEUBLES

Impôt Municipal sur les Immeubles (IMI)	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immeubles ruraux: 0,8%;</li> <li>- Immeubles urbains: 0,3% à 0,5%;</li> <li>- Immeuble détenu par une entité résidant dans un «paradis fiscal»: 7,5%.</li> </ul>
Exonérations/ Exclusions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- Immeubles urbains considérés comme un lieu d'habitation permanente jusqu'à 125.000€ ;</li> <li>- Immeubles urbains, qui font l'objet d'une réhabilitation urbaine ;</li> <li>- Bâtiments dédiés à la production d'énergie à partir de sources renouvelables ;</li> <li>- Bâtiments avec une efficacité énergétique ; et,</li> <li>- Propriétés rurales incluses dans les zones classifiées qui fournissent des services environnementaux.</li> </ul>
Régime fiscal de la promotion de l'investissement	- Les entreprises qui effectuent des investissements considérés comme pertinents, peuvent bénéficier de l'exonération de l'IMT, pour une période d'au maximum dix ans, sur les acquisitions de biens immobiliers constituant un investissement éligible.

Stamp Duty	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immeubles d'habitation: 1%;</li> <li>- Immeubles détenus par des personnes morales résidant dans un «paradis fiscal»: 7,5%.</li> </ul>



### 3. RÉGIME FISCAL APPLICABLE À LA TRANSMISSION DES IMMEUBLES À TITRE ONÉREUX

Imposition sur le revenu des personnes physiques (IRS)	
Opérations assujetties	- Gains, incluant les revenus immobiliers (loyers), et/ou les plus-values réalisées à la vente de ces immeubles.
Personnes assujetties	- Personnes physiques, résidentes ou non-résidentes, qui perçoivent des revenus, notamment des revenus locatifs ou des plus-values sur la vente d'immeubles.
Valeur imposable	- Dans le cas des revenus locatifs, il sera réduit du montant des loyers imposables les frais réels occasionnés pour l'obtention de ce revenu, à l'exception des charges financières, de la dévalorisation du bien, et des charges relatives au mobilier, matériel électrique, objets de confort ou décoration; - 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 ; On inclut dans la valeur d'acquisition les dépenses engagées pour l'amélioration des immeubles durant les 12 dernières années, les dépenses nécessaires et réelles liées à l'acquisition et à la vente du bien, et les paiements compensatoires pour la renonciation onéreuse à des positions contractuelles.
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; et, - Les plus-values doivent être englobées et imposées selon les taux progressifs applicables, comme mentionné ci-dessus.
Exclusions	- Pas d'imposition des 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 entre les deux années précédentes et les trois années suivantes, 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).

Impôt sur le revenu des personnes morales (IRC)	
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, diminuée 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, incorporelles ou biologiques et non consommables, durant l'exercice fiscal précédent, l'exercice en cours ou 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: 21% pour les revenus fonciers et les plus-values provenant de la vente d'immeubles ou de parts sociales; taux auquel s'ajoute une surtaxe municipale au taux maximal de 1,5% sur le bénéfice imposable et une surtaxe nationale 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 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. LE RÉGIME DES "RÉSIDENTS NON-HABITUELS"

Le régime fiscal des résidents non-habituels a été créé avec l'intention d'attirer 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 de ce régime fiscal devra seulement s'inscrire comme résident fiscal au Portugal et prouver ne pas avoir été résident fiscal au Portugal au cours des cinq dernières années.



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), de pensions, de revenus de capitaux et de plus-values.
Taux	- 20% applicable aux revenus nets du travail salarié et de l'exercice d'activités entrepreneuriales et professionnelles (considérées à forte valeur ajoutée), auquel s'ajoute une surtaxe de 3,5%.
Exemptions	- Revenus de source étrangère, si certaines conditions sont remplies.
Durée	- Le régime de "résident non-habituel" s'applique pour une durée de 10 ans.

## 5. LES "GOLDEN VISAS"

À côté du régime des résidents non-habituels, le Portugal a également introduit le régime des Golden Visas grâce auxquels les ressortissants de pays tiers peuvent maintenant avoir accès à un permis de séjour sous la condition qu'ils réalisent des investissements répondant aux critères.

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 une «activité d'investissement».
Opérations concernées	- On entend par activité d'investissement 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 élargi le champ des investissements au Portugal éligibles à l'attribution d'un golden visa, qui comprend maintenant: (i) le transfert d'un capital d'un montant supérieur ou égal à 350.000,00€, pour un usage dans des activités de

	<p>recherches scientifiques, conduites par des institutions publiques ou privées, intégrées dans le système scientifique national ; (ii) le transfert de capital d'un montant supérieur ou égal à 250.000,00€, pour un usage dans l'investissement ou le soutien à la production artistique, ou pour la sauvegarde et la restauration du patrimoine culturel national ; (iii) le transfert de capital d'un montant supérieur ou égal à 350.000,00€, pour l'achat de biens immobiliers conjointement à la réalisation de travaux de réhabilitation ; et (iv) le transfert de capital d'un montant supérieur ou égal à 500.000,00€, pour l'acquisition d'unités de participation dans des fonds d'investissement ou de capital-risque, orientés vers la capitalisation de petites et moyennes entreprises.</p>
--	--

## 6. RÉHABILITATION URBAINE

Dans le but de stimuler les travaux de réhabilitation urbaine, le Gouvernement a établi des avantages fiscaux à la réhabilitation urbaine, parmi lesquels on trouve :

- Une exonération d'IMI et d'IMT pendant trois ans pour les immeubles objets d'une opération de réhabilitation urbaine ;
- Une déduction fiscale de 30% des coûts supportés par le propriétaire pour la réhabilitation, dans la limite de 500€ ;
- Les plus-values perçues 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 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 immeubles sont, dans certaines situations, soumis à un taux réduit de TVA de 6%.

## 7. LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

Au Portugal, il n'existe aucun impôt spécifique 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 à un droit de timbre au taux de 10 %, excepté celles effectuées au conjoint, aux descendants ou aux ascendants, qui sont exonérées de cet impôt, et seulement sujettes à un droit de timbre de 0,8%.



## 8. LE RÉGIME DE PARTICIPATION-EXEMPTION

L'impôt sur les sociétés 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 distribués, ainsi que les moins-values réalisées, ne sont pas pris en considération pour la détermination du revenu imposable des redevables de l'IRC, dès lors que les conditions suivantes sont remplies:

- Une participation minimum de 5% du capital ou des droits de vote;
- 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.

## 9. LE CODE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT

Le nouveau Code des investissements renforce divers régimes fiscaux avantageux pour les investissements, en particulier ceux qui participent à la création ou au maintien de postes de travail et ceux 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 du projet d'investissement, ainsi que l'exonération du droit de timbre pour tous les actes ou contrats nécessaires à la réalisation du projet d'investissement.

Lisbonne, le 21 Septembre 2015

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