



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº 42/21

NEWSLETTER

L'IMPOSITION SUR LES PLUS-VALUES RESULTANT DE LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS PAR DES RESIDENTS ET LE REINVESTISSEMENT

SOMMAIRE

L'impôt sur le revenu des personnes physiques ("IRS") sur les plus-values réalisées sur la vente de biens immobiliers diffère selon le statut de résident fiscal du contribuable. Pour les résidents, il existe des avantages fiscaux, à savoir la prise en compte de seulement 50 % de la valeur de la plus-value et la possibilité d'être exonéré d'impôt en réinvestissant la valeur de réalisation, soit dans l'acquisition d'un autre bien immobilier, soit dans l'acquisition de produits, tels que des contrats d'assurance-vie, l'adhésion individuelle à des fonds de pension ou des contributions au régime public de capitalisation.

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 express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

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.

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm" / Band 1 Tax "RFF Leading Individual" and highlighted in "Hall of Fame", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 "Private Wealth Law" - HNW "RFF Ranked Lawyer", 2018
International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Controversy Leaders", 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Indirect Tax Leaders", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "European Best Newcomer", 2016 / "Tax Firm of the Year", "European Tax Disputes of the Year" and "European Indirect Tax Firm of the Year", (shortlisted) 2017
Best Lawyers – "RFF Tax Lawyer of the Year", 2014 / "Recommended Lawyers", 2015, 2016, 2017, 2018
Who's Who Legal – "RFF Corporate Tax Adviser of the Year", 2013, 2015, 2016 / "RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader", 2017 "Corporate Tax: Advisory and Controversy", 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the "250 Private Client Global Elite Lawyers" 2018
STEP Private Clients Awards - RFF "Advocate of the Year 2019" (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019



www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com



IMPOSITION SUR LES PLUS-VA- LUES IMMOBILIÈRES EN IRS

Selon la législation portugaise actuellement en vigueur, constituent des plus-values, les gains obtenus qui ne sont pas considérés comme des revenus dans d'autres catégories et qui résultent de l'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers.

Étant donné que ces plus-values sont effectuées à titre individuel, elles sont soumises à imposition dans le cadre de la catégorie G (incréments patrimoniaux), au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ("IRS")

Bien que cette obligation de contribution fiscale s'applique à la fois aux résidents et aux non-résidents fiscaux au Portugal, le droit interne portugais prévoit des règles d'imposition différentes pour les résidents et les non-résidents, ce qui a suscité de nombreuses controverses jurisprudentielles.

Or, d'après le régime en vigueur, la valeur des revenus qualifiés comme plus-values devront correspondre au solde constaté entre les plus-values et les moins-values effectués sur une même année.

Dans le cas de l'aliénation de biens immobiliers, les contribuables résidents portugais sont imposés sur la moitié (50 %) de la plus-value réalisée, aux taux marginaux et progressifs de l'IRS (éléments qui entraînent une distinction dans le traitement accordé aux résidents et aux non-résidents).

EXCLUSION DE L'IMPOSITION PAR LE BÉNÉFICE DU RÉINVESTISSEMENT - RÉSIDENCE PERMANENTE ET LE FOYER

Outre le fait que le régime fiscal est plus favorable aux résidents fiscaux portugais, qui ne sont imposés que sur la moitié de la plus-value réalisée, le régime actuellement en vigueur prévoit d'autres avantages et bénéfices fiscaux qui leur sont uniquement applicables (et non aux non-résidents).

En effet, conformément au code de l'IRS, les gains résultant de la transmission à titre onéreux d'un bien immobilier destiné à la résidence propre et permanente du contribuable ou à celle de son foyer sont exclus de l'imposition lorsque certaines conditions sont remplies. En particulier, le bien dans lequel l'investissement est réalisé doit également être

destiné à la résidence propre et permanente du contribuable ou à celle de son foyer. Il existe également d'autres conditions à vérifier, à savoir les conditions temporelles et déclaratives.

En effet, il convient de noter que le législateur n'a pas voulu créer un simple avantage lié à l'achat d'un logement, puisqu'il s'intéresse tant à l'origine de la plus-value qu'à son application, de sorte que l'acquisition d'un logement ne suffit pas pour bénéficier de cette prérogative : la plus-value doit avoir été le résultat direct de la vente d'un logement permanent propre au contribuable et le montant généré doit également être appliqué à l'acquisition de son propre logement permanent ou de celui de son foyer.

En principe, l'habitation propre et permanente d'une personne physique doit correspondre à son domicile fiscal. Toutefois, cela ne doit pas nécessairement être le cas, et de nombreux tribunaux ont décidé, conformément aux dispositions légales existantes, que cette présomption est facilement réfutable par le contribuable.

En effet, en vertu de la Lei générale des impôts, le domicile fiscal d'un sujet passif personne physique est, sauf

disposition contraire, le lieu de sa résidence habituelle. Le code IRS prévoit toutefois expressément que le domicile fiscal est présumé être la résidence propre et permanente du contribuable, bien que ce dernier puisse, à tout moment, apporter la preuve du contraire, notamment en démontrant que sa résidence propre et permanente est située dans une autre habitation ou en prouvant qu'il n'a pas de résidence propre et permanente.

A cette fin, tous les moyens de preuve admis par la loi sont recevables, l'Administration fiscale ayant la charge de prouver l'absence de véracité des preuves présentées par le contribuable.

Il convient de noter que la jurisprudence portugaise a largement débattu de ces questions, statuant à plusieurs reprises dans le sens opposé à l'interprétation faite par les autorités fiscales des dispositions susmentionnées. En effet, selon la jurisprudence majoritaire, le législateur n'a pas fait coïncider les notions de domicile fiscal et de résidence propre et permanente, aux fins de l'octroi ou de la reconnaissance de cet avantage, parce qu'il n'a pas voulu le faire, donc ce ne devrait pas être les autorités fiscales qui essaient de réaliser cette coïncidence.

Selon le code IRS, la notion de foyer est constituée des conjoints (non séparés) ou des partenaires non mariés et des personnes à charge, ou des parents isolés et des personnes à charge, ou des adoptants isolés et des personnes à charge. Les personnes à charge sont définies comme les enfants, les adoptés et les beaux-enfants (notamment les mineurs ou les personnes sous tutelle), ainsi que les filleuls civils.

On peut donc conclure qu'il existe de nombreux types de foyers différents et que le contribuable et les autres membres du foyer peuvent ne pas vivre ensemble de manière permanente (par exemple, des parents travaillant dans un pays autre que le pays de résidence fiscale de leurs enfants).

Il convient de noter que, selon la décision arbitrale du Centre d'arbitrage administratif (affaire n° 103/2013-T), l'alternativité de la disposition prescrite par l'article 10. N° 5 du Code de l'IRS, qui permet le réinvestissement pour l'acquisition de la résidence propre et permanente du contribuable ou de celle de son foyer, n'aura de sens que lorsque cette coïncidence n'existe pas, " en précisant que la résidence propre et permanente du contribuable, peut être différente de celle de " son " foyer, alors

que la résidence fiscale, aux fins de l'IRS, au moins, ne l'est pas !

REINVESTISSEMENT EN INSTRUMENTS FINANCIERS

Depuis 2018 le réinvestissement de la plus-value réalisée par la vente d'un bien immobilier peut être faite lors de l'acquisition d'autres instruments financiers.

Aux termes du régime actuellement en vigueur, les gains résultant de la transmission à titre onéreux d'un bien immobilier destiné à la résidence propre et permanente du contribuable (ou de son ménage) sont exclus de l'imposition si la valeur de réalisation est utilisée pour acheter un ou plusieurs contrats d'assurance-vie, l'affiliation individuelle à un fonds de pension ouvert ou les contributions au régime public de capitalisation et si d'autres conditions sont remplies, à savoir que le contribuable, son conjoint ou son concubin, à la date du transfert du bien, sont manifestement en situation de retraite ou ont au moins 65 ans, ainsi que d'autres conditions temporelles et déclaratives.

CONCLUSIONS

La législation nationale est construite de manière à offrir un allégement fiscal sur l'imposition des plus-values générées

par la vente de biens immobiliers par les contribuables résidant au Portugal, principalement en écartant la moitié du montant gagné.

Les avantages vont encore plus loin dans le cas de la vente d'une habitation principale permanente et du réinvestissement du produit de la vente (ou d'une partie de celui-ci) dans l'acquisition d'une autre habitation principale permanente appartenant au contribuable ou à sa famille ou, depuis les modifications les plus récentes, dans des investissements dans certains produits financiers, dans le but principal d'assurer une épargne pour la retraite.

Il est donc important que les contribuables résidents (et autres) soient informés des conditions d'admission de l'exclusion de l'imposition des plus-values immobilières et suivent toutes les démarches légalement déterminées à cet effet.

En particulier, les contribuables doivent tenir à jour leur adresse et leur domicile fiscal. Il convient de noter que, dans le cas des citoyens nationaux, le domicile fiscal ne peut être mis à jour que dans le cartão de cidadão, les autorités civiles informant l'administration fiscale de chaque changement d'adresse, qui est ensuite enregistré dans les registres de

l'administration fiscale comme le domicile fiscal du contribuable. Dans le cas des citoyens étrangers (titulaires de la carte de non-citoyen), le domicile fiscal doit être mis à jour directement auprès des services de l'administration fiscale.

En outre, le respect de tous les délais légaux et la déclaration correcte dans les déclarations IRS modèle 3 de l'année de la vente et de l'année du réinvestissement (si elle est différente) sont de la plus haute importance.

Dans le cas où les contribuables ne respectent pas toutes les étapes prévues et que le réinvestissement est contesté par les autorités fiscales - qui ont essayé de nier la reconnaissance de cet avantage en faisant coïncider les concepts de résidence propre et permanente et de résidence fiscale, refusant d'accepter les preuves contraires présentées par les contribuables - il est important de souligner que la jurisprudence a reconnu qu'une telle coïncidence n'existe pas, du moins à cette fin. Par conséquent, le contribuable peut démontrer que le bien vendu était utilisé comme sa propre résidence permanente (ou celle de son ménage) même s'il n'était pas enregistré comme résidence fiscale d'un membre de ce ménage.



Lisbonne, 28 Juin 2021

Rogério M. Fernandes Ferreira

Filipa Gomes Teixeira

Duarte Ornelas Monteiro

Joana Marques Alves

Yasser Tavares Vali

Raquel Cabral Duarte

Ricardo Miguel Martins

(Private Clients Team)

www.rffadvogados.pt