



GUIDE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU PORTUGAL

I – INTRODUCTION

• Le présent document tient pour objectif présenté les principales caractéristiques du régime fiscal applicable au patrimoine immobilier situé 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 les particularités individuels.

Ce document est élaboré à titre informatif et ne devra pas remplacer une consultation juridique spécifique.

II. LE REGIME FISCAL APPLICABLE A L'ACQUISITION IMMOBILIERE

| Impot de Transmission (IMT) |
|--|
| Opérations assujetties |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Transmissions à titre onéreux du droit de propriété ou de prérogatives attachées à ce droit;▪ 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▪ Locations et sous-locations de longue durée (plus de 30 ans); |

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dlas.pt)

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Apport d' immeubles au capital de sociétés commerciales en cas de liquidation de ces sociétés. |
| Personnes assujetties |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physiques ou morales auxquelles sont transmis les immeubles, résidentes ou non sur le territoire portugais. |
| Valeur imposable |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 progress if 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 ; ▪ Acquisition d'immeubles par des Fonds d' investissement immobilier destinés à la location- habitat ion; ▪ Opération de concentrat ion ou de coopération; ▪ Acquisition d'immeubles urbains à réhabiliter;(régime des bénéfices fiscaux) ▪ Acquisition d'immeubles classés d'intérêt national / public / municipal. |
| Autres exonérations - Régime fiscal de soutien à l' investissement |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les entreprises qui effectuent. entre les exercices 2013 et 2017, des investissements considérés comme pertinents, peuvent bénéficier de l'exonérat ion de l'IMT sur les acquisitions de biens immobiliers constituant un investissement éligible. |

| |
|--|
| IS - DROIT DE TIMBRE |
| Opération assujetties |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Transmissions à titre onéreux du droit de propriété ou de prérogatives attachées à ce droit. |
| Personnes assujetties |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physiques ou morales auxquelles sont transmis les immeubles, résidentes ou non sur le territoire portugais. |
| Valeur Imposable |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le plus élevé du prix de vente déclaré ou de la valeur patrimoniale imposable. |
| Taux |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Transmissions à titre gratuit au conjoint ou au concubin, aux descendants et aux |

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dias.pt)

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).

III. 2. LE REGIME FISCAL APPLICABLE A LA DETENTION DES IMMEUBLES

| IMI – L'IMPOT MUNICIPAL SUR LES IMMEUBLES |
|---|
| Opérations assujetties |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Propriété, usufruit ou droit de superficie sur un immeuble urbain ou rural. |
| Personnes assujetties |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Personnes physiques ou morales, résident es ou non sur le territoire portugais, qui sont au 31 décembre de chaque année propriétaires, usufruitiers ou superficiaires d'immeubles. |
| Valeur Imposable |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Valeur patrimoniale imposable déterminée à l'issue de l'évaluation réalisée par l'administration fiscale. |
| Taux |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Immeubles ruraux: 0,8%;▪ Immeubles urbains: 0,3% à 0,5%(dépendant du local) ;▪ Immeuble détenu par une entité résidant dans un régime fiscale privilégiée : 7,5%. |
| Exonération/ Exclusions |
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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 propre habitation et permanente |
| Régime Fiscal de soutien à l'investissement |
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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. |

| AIMI – nouveau impôt depuis 2017 |
|--|
| Opération assujetties |
| <ul style="list-style-type: none">▪ - Propriété d'immeubles urbains à usage d'habitation, dont la valeur patrimoniale imposable au titre de l'IMI est égale ou supérieure à 600 000€ pour les personnes physiques et 0.4% pour les sociétés sur tous les immeubles qui ne sont pas affectés à l'activité.. |
| Personnes assujetties |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Personnes physiques ou morales, résidentes ou non sur le territoire portugais. |
| |
| |

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dias.pt)

IV. REGIME FISCAL APPLICABLE A LA TRANSMISSION DES IMMEUBLES

| IRS- LMPOT SUR LE REVENU DES PERSONNES PHYSIQUES |
|---|
| Opérations assujetties |
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ - 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 et AIMI 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 |
| <ul style="list-style-type: none">▪ 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 |
| Exclusions |
| <ul style="list-style-type: none">▪ - 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). |

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dias.pt)

| IRC- L'IMPOT SUR LE REVENU DES PERSONNES MORALES |
|---|
| Opérations assujetties |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revenus perçus par des non-résidents sans établissement stable: 25%; ▪ Revenus perçus par des résidents ou non-résidents disposant d'un établissement stable: 21%; 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. |

V – LE REGIME DE PARTICIPATION EXEMPTION

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

- La détention par l'assujetti d'une participation d'au moins 10% 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 12 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.

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dlas.pt)

VI – LE CODE FISCAL DE L'INVESTISSEMENT

Le nouveau Code des investissements renforce des bénéfices fiscaux 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.

VII – 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, notamment :

- 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 de TVA réduit de 6%.

VIII – 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.

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

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dlas.pt)

| |
|---|
| des activités à forte valeur ajoutée. |
| Revenus concernés |
| <ul style="list-style-type: none"> Revenus du travail salarié, de l'exercice d'activités entrepreneuriales et professionnelles (considérées à forte valeur ajoutée) et de pensions. |
| Taux |
| <ul style="list-style-type: none"> 20% applicable aux revenus nets du travail salarié et de l'exercice d'activités entrepreneuriales et professionnelles (considérées à forte valeur ajoutée). |
| Durée |
| <ul style="list-style-type: none"> Le statut de résident non habituel au Portugal s'applique pendant une durée 10 ans, à l'issue de laquelle il peut être renouvelé. |



Margarida Almeida Santos

Senior Partner
margarida.santos@dlas.pt



**DLAS
INTERNACIONAL**

A N G O L A |
 B R A S I L |
 C H I N A |
 E S P A N H A |
 F R A N Ç A |

SÓCIOS

JOSÉ DINIS LUCAS
 MARGARIDA ALMEIDA SANTOS

ASSOCIADOS

MÁRIO DINIS LUCAS
 ALEXANDRE FRANCO BRUNO
 CRISTIANA SOBREIRO
 RITA MORGADO
 SANDRA DE BRITO TAVARES
 PATRÍCIA DE ALMEIDA PINHEIRO
 RITA DINIS LUCAS



DINIS LUCAS & ALMEIDA SANTOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP, R.L. | BOUTIQUE LAW FIRM ®

Avenida da República, n.º 50 - 7ªA - 1050-196 Lisboa
 Tel: +351 217 816 010 | Fax: +351 217 816 011
 Email: geral@dlas.pt
 www.dlas.com.pt

Ce document est purement informative. Aux fins d'émettre un avis sur le cadre fiscal, il sera nécessaire de fournir / définir d'autres éléments concrets. Si vous souhaitez plus de précisions à ce sujet, contactez Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dlas.pt)