



# Guide Pratique de l'Investissement Immobilier au Portugal



*“PLMJ is a true partner in life and in business. You can trust their teams to help you along in solving whatever problems come your way.”*

*Client reference from Chambers and Partners*

## ***FULL-SERVICE***

---

**SERVICE 24H/24, 7 JOURS/7**

---

**AVANT-GARDISTE ET INNOVANTE**

---

**SAVOIR-FAIRE ET SPÉCIALISATION**

---

**COUVERTURE NATIONALE**

---

**RÉSEAU INTERNATIONAL DE CABINETS**

---

**FORTE PRÉSENCE DANS LES PAYS LUSOPHONES**

# À propos de PLMJ

PLMJ 

*PLMJ est le cabinet d'avocats leader au Portugal, qui s'est affirmé par son dévouement envers sa clientèle, son dynamisme, sa capacité d'innovation et la qualité de ses services.*

Un cabinet full-service aux standards éthiques les plus élevés et reconnu au niveau international, qui vise ajouter de la valeur aux activités de ses clients en leur fournissant un service de conseil juridique d'excellence et spécialisé.

+ **200** *Avocats*

Plusieurs générations d'avocats constituent l'équipe de PLMJ, qui se distingue par le potentiel créatif, un niveau élevé de connaissances et une vision approfondie des défis de la profession, des affaires et des marchés respectifs dans lesquels les clients opèrent.

+ **45** *Ans d'expérience*

Forte de plus de 45 ans d'expérience, PLMJ a bâti une équipe unique sur le marché. L'excellence de ses services juridiques lui a permis de devenir une référence dans le secteur, notamment avec sa participation aux plus importants procès nationaux. Une société qui a évolué avec son temps avec brio grâce à une forte politique d'internationalisation et de spécialisation de ses avocats.

+ **8** *Pays*

Ayant à l'esprit les synergies proportionnées par la langue et la culture en commun, PLMJ a construit un réseau solide de partenariats dans les pays lusophones, notamment en Angola, au Mozambique, au Suisse, en Brésil, à Macao et au Cap Vert, ainsi que dans les principaux marchés d'investissement portugais, comme les pays d'Europe Centrale et d'Europe de l'Est, et la Chine.

# À propos de PLMJ International Legal Network

*PLMJ a construit un réseau solide de partenariats dans les pays lusophones et les principaux marchés de destination des investissements portugais pour un conseil juridique sans frontières.*

PLMJ International Legal Network réunit des cabinets leaders dans chaque pays, dans le respect profond des spécificités et des règles déontologiques locales, en garantissant une culture standard de service de qualité au client.

Un réseau de contact et coopération de cabinets d'avocats créé dans le but de développer les ressources, les synergies et la réactivité aux demandes les plus diverses de nos clients.

CAP VERT

BRÉSIL

SERVICES JURIDIQUES PREMIUM

RÉSEAU INTERNATIONAL DE CABINETS

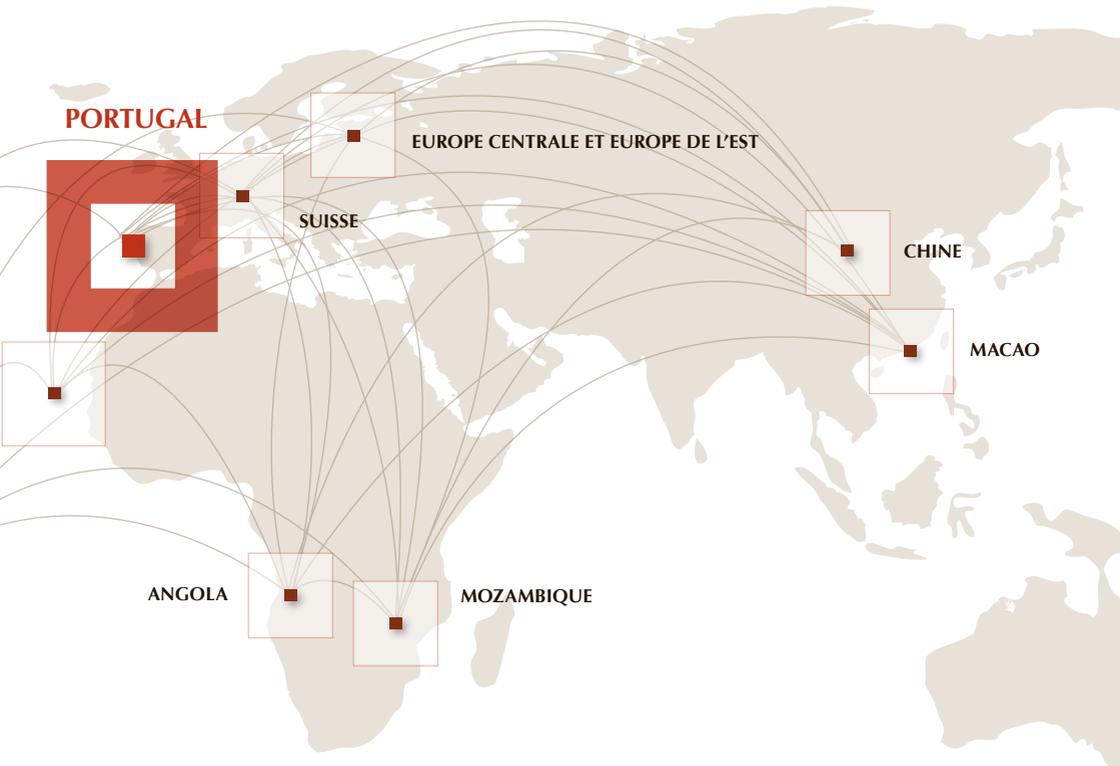
OPTIMISATION DES COÛTS

CONNAISSANCE DES MARCHÉS LOCAUX

SAVOIR-FAIRE ET SPÉCIALISATION

ATTENTION PORTÉE AU CLIENT

# Think Global, Act Local.



*“This firm’s international network is excellent: cross-border work is undertaken smoothly.”*

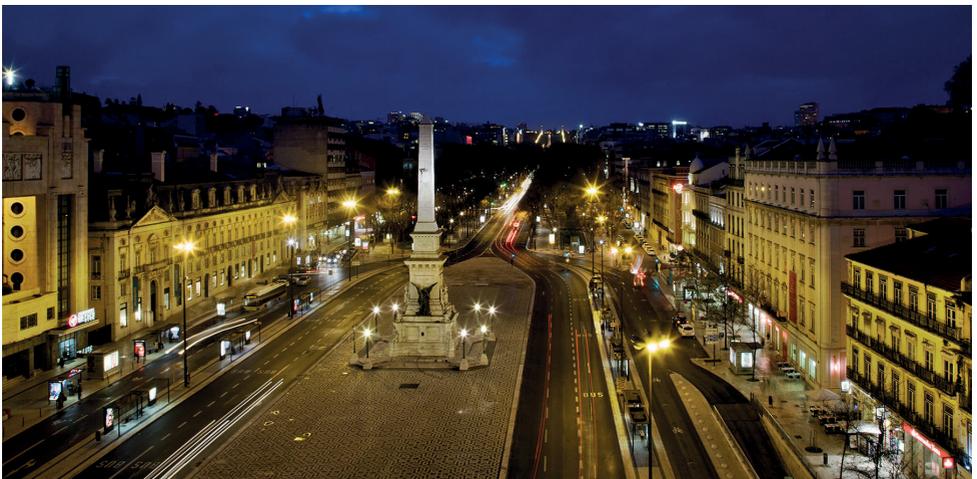
*Client reference from Chambers and Partners*

# Pourquoi le Portugal ?

---

*Avec un climat agréable toute l'année, une longue côte atlantique, un vaste réseau d'autoroutes donnant un accès stratégique à plusieurs marchés, des coûts d'exploitation compétitifs, des réformes proactives, des ressources humaines, dévouées et compétentes, le Portugal se présente comme une destination d'investissement d'excellence.*

Grâce à ces caractéristiques, au fil des dernières années, le Portugal s'est avéré être une localisation privilégiée pour y investir, faire des affaires et vivre.



# Guide Pratique de l'Investissement Immobilier au Portugal

## I. Acquisition de biens immobiliers

### I. RÉGIME JURIDIQUE

La procédure pour acquérir des biens immobiliers au Portugal est très simple et peut être achevée dans une relativement courte période de temps. La transaction comprend habituellement les phases décrites ci-dessous.

#### 1.1. INVESTIGATION DE LA SITUATION JURIDIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

Avant d'entamer toute procédure visant à l'acquisition d'un immeuble (qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'un terrain), il est indispensable d'effectuer une investigation au sujet de sa situation juridique, à savoir:

- Toute personne souhaitant créer ou acquérir un droit réel par rapport à un immeuble (qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'un terrain) devra obtenir au préalable, auprès du Bureau du Registre Foncier

(*Conservatória do Registo Predial*), ainsi que auprès du Bureau de l'Arrondissement Fiscal (*Repartição de Finanças*) des extraits actualisés des inscriptions se rapportant à l'immeuble, avec mention de la description de l'immeuble et de toutes les inscriptions y effectuées par rapport à ce dernier. Il est très important de s'assurer que le registre foncier (ainsi que le registre fiscal) est à jour dans la mesure où, sauf dans des cas très exceptionnels, les actes de transmission de droits réels, ainsi que les actes de création de charges réelles par rapport à un immeuble (comme par exemple une hypothèque), ne pourront être pratiqués que par les personnes y figurant comme titulaires du droit objet de la transmission ou du droit par rapport auquel les charges sont créées. D'un autre côté, l'acquisition du droit de propriété, ainsi que d'autres droits réels limités, ne produira des effets légaux vis-à-vis des tiers qu'à partir de son enregistrement au registre foncier.

*La procédure pour acquérir des biens immobiliers au Portugal est très simple et peut être achevée dans une relativement courte période de temps.*

- En cas de création ou acquisition de droits réels par rapport à un **terrain pour construction**, l'intéressé devra aussi vérifier auprès de la Municipalité les droits de construction, éventuelles conditions, limitations et contraintes, ainsi que vérifier toute autre réglementation applicable par rapport à l'usage du terrain à des fins de construction;
- S'agissant de la création ou acquisition de droits réels par rapport à un **bâtiment ou à une unité d'un bâtiment** (*fracção autónoma*), l'intéressé devra aussi prendre en considération (i) l'usage prévu dans le permis d'utilisation de l'immeuble et, dans certains cas d'immeubles destinés à habitation, (ii) la Fiche Technique pour Habitation (*Ficha Técnica de Habitação*), qui est un document qui décrit les caractéristiques techniques et fonctionnelles de l'immeuble ;
- S'agissant d'immeubles destinés à habitation ou à des services (bureaux), le vendeur devra aussi délivrer à l'acquéreur un Certificat d' Efficience Energétique (décrivant l'efficacité énergétique de l'immeuble, ainsi que la consommation estimée en cas d'usage normal et les mesures appropriées visant à rendre l'immeuble plus performant).

## 1.2. PROMESSE D'ACHAT ET VENTE

Au Portugal, l'acquisition du droit de propriété, ou de tout autre droit réel se rapportant à un immeuble, s'initie, en règle générale, par la signature d'un Contrat de Promesse d'Achat et Vente. Les signatures des parties dans le contrat devront être certifiées par Notaire ou par Avocat, «Solicitador», Chambre de Commerce et d'Industrie, officier de registre ou «Conservador», qui devra certifier aussi l'existence d'un permis de construction ou d'un permis d'utilisation de l'immeuble, au cas où la promesse se rapporte à un bâtiment ou à une unité de bâtiment .

Une Promesse d'Achat et Vente inclura normalement des dispositions par rapport à :

- l'identification complète de l'immeuble;
- le délai pour la conclusion de l'acte de vente;
- le prix et les conditions de paiement: il est usuel que le paiement soit effectué en plusieurs versements, dont un acompte (arrhes) qui est habituellement de l'ordre de 10 à 20%;

*Au Portugal, l'acquisition du droit de propriété, ou de tout autre droit réel se rapportant à un immeuble, s'initie, en règle générale, par la signature d'un Contrat de Promesse d'Achat et Vente.*

- droits de préemption: selon la localisation et l'importance historique et architecturale de l'immeuble, il se peut qu'il y ait des droits légaux de préemption établis en faveur l'État ou de la Municipalité, entre autres. Dans ce cas le vendeur devra notifier l'État et la Municipalité avant l'acte de vente et leur communiquer les termes et conditions de la transaction . S'agissant d'immeubles donnés en location, le locataire aura aussi, dans certains cas, un droit de préemption;
- déclarations et garanties: il est usuel d'inclure certaines déclarations et garanties, notamment, par rapport à l'état de l'immeuble, à l'inexistence de procédures ayant trait à l'immeuble devant les tribunaux ou d'autres entités pouvant affecter la transaction, ainsi qu'à l'inexistence de dettes fiscales pouvant avoir un tel effet, etc. ;
- violation du contrat: en cas de violation de la promesse d'achat et vente la loi prévoit qu'elle puisse être assujettie à exécution spécifique (*execução específica*) ce qui, en droit portugais, signifie que la partie non défaillante peut obtenir une décision du tribunal qui aura l'effet de se substituer à la partie défaillante et obtenir ainsi le résultat souhaité, c'est-à-dire, l'effective transmission de l'immeuble. En termes alternatifs, la loi prévoit que la violation du contrat par l'une des parties accorde à l'autre le droit de résilier le contrat et le droit à être indemnisée. Le régime prévu dans la loi est qu'en cas de violation par le vendeur, l'acquéreur aura droit à exiger le double des montants qu'il a versé en acompte du prix, et en cas de violation contractuelle du fait de l'acquéreur, le vendeur aura droit à s'approprier des montants versés par le premier. Toutefois, les parties peuvent accorder un régime d'indemnisation différent, ainsi que prévoir des pénalités spécifiques pour certaines violations contractuelles.
- autres dispositions: les parties sont libres de prévoir d'autres clauses, notamment visant à réduire ou éliminer les risques contractuels, comme, par exemple, des conditions suspensives, des conditions résolutoires, un droit de rétention, etc.

***L'acte (définitif) d'achat et vente devra être effectué moyennant acte notarié ou document particulier authentifié par Avocat, «Solicitador», Chambre de Commerce et d'Industrie, officier de registre ou «Conservador».***

Une Promesse d'Achat et Vente n'a pas l'effet de transférer le droit de propriété (ou tout autre droit réel limité) sur l'immeuble. Il s'agit tout simplement d'un engagement contractuel de transférer le droit en question à un moment ultérieur. L'acte (définitif) d'achat et vente devra être effectué moyennant acte notarié ou document particulier authentifié par Avocat, «Solicitador», Chambre de Commerce et d'Industrie, officier de registre ou «Conservador».

La Promesse d'Achat et Vente ne produira pas non plus des effets vis-à-vis des tiers, sauf si les parties lui attribuent expressément efficacité réelle (*eficácia real*), ce qui exige que la promesse soit effectuée par acte notarié ou par document particulier authentifié (dans les conditions indiquées ci-dessus) et par la suite enregistré au Bureau du Registre Foncier.

À noter que les parties à une Promesse d'Achat et Vente peuvent aussi demander l'enregistrement provisoire de l'acquisition de l'immeuble sur la base de la Promesse d'Achat et Vente, ce registre étant valable pour une période de 6 (six) mois, renouvelable pour des périodes de 6 (six) mois et jusqu'à 1 (un) an après le terme du délai fixé pour la conclusion de l'acte (définitif) d'achat et vente.

### 1.3. ACTE D'ACHAT ET VENTE

Tel que mentionné ci-dessus, l'Acte d'Achat et Vente doit être octroyé moyennant acte notarié ou document particulier authentifié par Avocat, «Solicitador», Chambre de Commerce et d'Industrie, officier de registre ou «Conservador».

Cet acte aura pour effet le transfert du droit de propriété (ou tout autre droit réel limité) sur l'immeuble en faveur de l'acheteur. Toutefois, l'acte doit être enregistré auprès du Bureau du Registre Foncier afin de produire des effets vis-à-vis des tiers.

## 2. FISCALITÉ DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Lors de l'acquisition d'un immeuble au Portugal, l'investisseur doit prendre en considération les frais associés à une opération d'acquisition et à la détention d'immeubles, notamment ceux se rapportant à l'impôt municipal sur la transmission à titre onéreux d'immeubles («IMT»), au droit de timbre («IS») et à l'impôt municipal sur la propriété d'immeubles («IMI»):

***L'IMT est prélevé sur les transmissions à titre onéreux du droit de propriété, et le taux applicable est de 6,5% ou, dans le cas d'un immeuble résidentiel, à un taux progressif calculé sur la valeur mentionnée dans le contrat ou tout autre document de transfert.***

## 2.1. IMPÔTS SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES

L'IMT est prélevé sur les transmissions à titre onéreux du droit de propriété, et le taux applicable est de 6,5% ou, dans le cas d'un immeuble résidentiel, à un taux progressif (qui, pour un immeuble évalué à € 500.000,00, sera d'environ 6%), calculé sur la valeur mentionnée dans le contrat ou tout autre document de transfert (ou sur la valeur de l'évaluation officielle de l'immeuble à des fins fiscales, lorsque celle-ci est supérieure) <sup>(1)</sup>.

L'IS est prélevé aussi sur les transmissions d'immeubles à un taux de 0,8%, calculé sur la valeur qui sert de base à l'évaluation de l'IMT.

## 2.2. IMPÔT SUR LA DÉTENTION D'IMMEUBLES

L'IMI est payé par le propriétaire au 31 décembre de l'année en cause, à un taux qui varie entre 0,3% et 0,5% pour les propriétés urbaines (en fonction de leur localisation) et 0,8% pour les propriétés rurales, calculé sur la valeur de l'évaluation officielle de l'immeuble à des fins fiscales.

Il est à important de souligner que, suite à des récentes modifications apportées à la loi fiscale, l'IS est aussi prélevé, annuellement, au taux de 1% sur la valeur de la propriété (ainsi que les droits de superficie ou d'usufruit) des édifices destinés à habitation dont la valeur d'évaluation officielle à des fins fiscales est égale ou supérieure à € 1.000.000,00.

***L'IMI est payé par le propriétaire au 31 décembre de l'année en cause, à un taux qui varie entre 0,3% et 0,5% pour les propriétés urbaines et 0,8% pour les propriétés rurales, calculé sur la valeur de l'évaluation officielle de l'immeuble à des fins fiscales.***

(1) Un taux unique de 6% s'appliquera à partir de € 550.836,00 en cas d'un immeuble exclusivement utilisé en tant que résidence non permanente

## II. Régime applicable à la location d'immeubles (bâtiments ou unités de bâtiment)

### I. RÉGIME JURIDIQUE

Le contrat de location peut être à **des fins d'habitation** (auquel cas il peut être à durée fixe ou à durée indéterminée) ou à **d'autres fins que l'habitation**. Dans les deux cas, il faudra qu'il existe un permis d'utilisation du bâtiment (ou de l'unité de bâtiment) qui soit compatible avec l'usage prévu dans le contrat.

#### 1.1. LOCATION À DES FINS D'HABITATION

##### a) Contrats à durée fixe

Dans les contrats à location de durée fixe les parties sont libres de fixer la durée du contrat, qui toutefois ne pourra pas être supérieure à 30 (trente) ans et, sauf accord contraire entre les parties, le contrat se renouvellera pour des périodes successives de la même durée.

S'agissant de contrats de location à des fins d'habitation à durée fixe:

- Le propriétaire pourra lui mettre fin mais uniquement moyennant opposition à son renouvellement, ce qu'il doit effectuer en notifiant le locataire moyennant un préavis dont l'extension est variable selon la durée du contrat ou du renouvellement en cours.
- Le locataire, à son tour, aura le droit de mettre fin au contrat moyennant opposition au renouvellement à notifier au propriétaire avec un préavis variable selon la durée du contrat ou du renouvellement en cours, mais il pourra aussi y mettre fin, à n'importe quel moment, à condition qu'un tiers de la période contractuelle en cours soit dépassée, moyennant résiliation notifiée au propriétaire avec un préavis déterminé par référence à la date où la résiliation produira des effets.

*À son tour, le propriétaire pourra dénoncer le contrat (i) indépendamment de toute justification, moyennant notification au locataire avec un préavis d'au moins 2 (deux) ans par rapport à la date à laquelle il souhaite que le contrat cesse de produire des effets.*

**b) Contrats à durée indéterminée**

S'agissant de contrats de location à des fins d'habitation **à durée indéterminée**:

■ Après que le contrat ait été en vigueur pendant au moins 6 (six) mois, le locataire pourra lui mettre fin moyennant résiliation, qu'il pourra notifier au propriétaire à n'importe quel moment, et indépendamment de toute justification, moyennant un préavis variable selon l'extension de la période pendant laquelle le contrat a été en vigueur.

■ À son tour, le propriétaire pourra résilier le contrat (i) indépendamment de toute justification, moyennant notification au locataire avec un préavis d'au moins 2 (deux) ans par rapport à la date à laquelle il souhaite que le contrat cesse de produire des effets, (ii) aussi

bien que dans certains cas typifiés dans la loi, comme par exemple, si le propriétaire a besoin de l'immeuble pour sa propre résidence ou de ses enfants ou s'il souhaite effectuer des travaux profonds exigeant que l'immeuble soit vacant, et en tout état de cause avec un préavis qui ne sera pas inférieur à 6 (six) mois.

**1.2. LOCATION À D'AUTRES FINS  
QUE L'HABITATION**

Dans ce type de contrats les parties pourront convenir librement les termes et conditions de la durée (limitée toutefois à 30 ans), résiliation et opposition au renouvellement du contrat.

*Dans les contrats de location à d'autres fins que l'habitation les parties pourront convenir librement les termes et conditions de la durée (limitée toutefois à 30 ans), résiliation et opposition au renouvellement du*

## 2. RÉGIME FISCAL

### 2.1. DROIT DE TIMBRE

À l'instar des promesses de location suivies de la mise à disposition du bien au locataire, les contrats de location et sous-location, y compris les avenants, visant une augmentation du loyer comme suite à la révision des clauses contractuelles, sont frappés d'une taxe de 10 % sur le premier loyer (ou l'augmentation stipulée pour sa durée).

### 2.2. TVA

D'une manière générale, la location de biens immobiliers est exonérée de TVA. Toutefois, si un certain nombre de conditions objectives et

subjectives sont remplies, les parties peuvent renoncer à l'exonération de TVA dans la location de biens immobiliers, notamment lorsque leur nature ne les en exonère pas.

### 2.3. IMPÔTS SUR LE REVENU

Les loyers perçus dans le cadre de la location de biens immobiliers sont soumis à une retenue à la source de 25 %, le cas échéant. Au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRS), les revenus fonciers sont imposables à un taux de 28 %. Le taux général applicable en cas d'impôt sur les sociétés est de 23 %, auquel peut s'ajouter une taxe municipale (dont le taux varie selon la municipalité) et une taxe nationale.

*D'une manière générale, la location de biens immobiliers est exonérée de TVA. Toutefois, si un certain nombre de conditions objectives et subjectives sont remplies, les parties peuvent renoncer à l'exonération de TVA dans la location de biens immobiliers, notamment lorsque leur nature ne les en exonère pas.*

### III. Fonds d'Investissement Immobilier (FII) et Sociétés d'Investissement (SIIMO)

#### I. LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Les Fonds d'Investissement Immobilier (FII) sont des institutions d'investissement collectif dont le seul but est l'investissement des capitaux obtenus auprès des investisseurs et dont le fonctionnement est assujéti à un principe de répartition de risques.

Les FII constituent des patrimoines autonomes, appartenant (dans un régime spécial d'indivision, soumis à une loi spéciale), à une pluralité de personnes physiques ou morales (les Participants). Le patrimoine des FII ne répond en aucun cas par les dettes des Participants ou de la Société de Gestion.

Les FII sont administrés par une Société de Gestion qui administre le Fonds au nom et dans l'intérêt exclusif des Participants. La constitution

des Sociétés de Gestion de FII est assujéti à autorisation de la Banque du Portugal.

Les FII sont divisés dans des parts, dénommées unités de participation.

La constitution de FII doit être autorisée par la Commission du Marché des Valeurs Mobilières (CMVM).

#### TYPES DE FII

Selon la composition du capital, les Fonds peuvent être (i) **Fonds Ouverts**, dont le nombre d'unités de participation est variable, (ii) **Fonds Fermés**, dont les unités de participation sont en nombre fixe et (iii) **Fonds Mixtes**, dans lesquels coexistent deux catégories d'unités de participation, l'une en nombre fixe et l'autre en nombre variable (le nombre de FII du type Fonds Mixte est très réduit et sans expression).

*Les FII constituent des patrimoines autonomes, appartenant (dans un régime spécial d'indivision, soumis à une loi spéciale), à une pluralité de personnes physiques ou morales (les Participants).*

Dans les FII Ouverts le capital est par définition variable. Dans les FII Fermés le capital est fixé lors de leur constitution mais il est possible d'effectuer des augmentations et des réductions de capital, dès qu'une telle possibilité soit prévue dans le Règlement de Gestion, la loi prévoyant aussi des conditions impératives qui devront être observées.

Selon la politique de distribution des revenus aux Participants, les FII peuvent être divisés dans deux catégories:

(i) **Fonds de Distribution**, ceux dont la politique est de distribuer, en tout ou partie, les résultats du Fonds aux Participants;

(ii) **Fonds d'Accumulation**, ceux dont la politique est de capitaliser les résultats du Fonds et de ne distribuer des résultats que lors de la liquidation du Fonds.

D'autres types de FII sont prévus dans la loi et dans les Règlements de CMVM, dont notamment les **Fonds Spéciaux d'Investissement Immobilier (FEII)**, qui peuvent être Ouverts ou Fermés, et se

caractérisent par le fait qu'ils sont destinés à des segments spécifiques d'investisseurs. Ce type de Fonds est assujéti à une réglementation plus souple par rapport à certaines exigences légales qui s'appliquent aux autres Fonds.

#### **REVENUS DES PARTICIPANTS**

Les revenus des Participants sont de deux types:

(i) Le revenu résultant de la distribution (périodique) des résultats du FII ;

(ii) La plus-value réalisée par le Participant lors du remboursement des unités de participation ou, en cas de transmission, lors de la transmission à un tiers.

L'activité des FII est soumise à la supervision de CMVM, de même que celle des Sociétés de Gestion l'est à la supervision de la Banque du Portugal.

Selon le type de FII, l'acquisition et la détention d'immeubles par des FII pourra bénéficier de certains avantages fiscaux.

***D'autres types de FII sont prévus dans la loi et dans les Règlements de CMVM, dont notamment les Fonds Spéciaux d'Investissement Immobilier (FEII), qui peuvent être Ouverts ou Fermés, et se caractérisent par le fait qu'ils sont destinés à des segments spécifiques d'investisseurs.***

## 2. LES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT (SIIMO)

A l'instar des FII, les SIIMO sont aussi des institutions d'investissement collectif mais, contrairement aux FII, sont dotées de personnalité juridique.

D'une façon générale, les SIIMO suivent un régime identique à celui des FII et de leurs Sociétés de Gestion (se régissant aussi subsidiairement par le Code des Sociétés Commerciales), avec certaines spécificités prévues dans la loi.

La constitution de SIIMO est également soumise à autorisation de la CMVM.

Les SIIMO doivent prendre la forme de sociétés anonymes et leur capital peut être fixe ou variable. Les actifs détenus par les SIIMO leur appartiennent mais sont gérés à titre fiduciaire, par les SIIMO elles-mêmes ou par une tierce entité sous contrat, de façon indépendante et dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

En cas de gestion par une tierce entité, celle-ci devra être une Société de Gestion de FII dûment autorisée et le contrat de gestion doit être approuvé par l'assemblée des actionnaires de la SIIMO.

Les SIIMO à capital fixe sont dénommées SICAFI et celles à capital variable sont dénommées SICAV.

En général, les SICAFI suivent le régime des FII Fermés et les SICAV le régime de FII Ouverts.

Les SIIMO sont divisées en actions nominatives de contenu identique, représentatives de leur capital social, sans valeur nominale. Sauf disposition légale en contraire, les actions des SIIMOS sont soumises au même régime juridique des unités de participation dans un FII, notamment en ce qui concerne leur émission, évaluation et commercialisation, et subsidiairement au régime applicable aux actions prévu dans le Code des Sociétés Commerciales.

Le capital initial minimum des SIIMO est de € 375.000 et elles doivent prendre les mesures nécessaires de sorte à ce que la valeur nette globale de son patrimoine ne soit pas inférieure à € 5.000.000,00.

*D'une façon générale, les SIIMO suivent un régime identique à celui des FII et de leur Sociétés de Gestion (se régissant aussi subsidiairement par le Code des Sociétés Commerciales), avec certaines spécificités prévues dans la loi.*

## IV. Permis de Séjour – Régime Spécial en cas d'investissement immobilier

En cas d'acquisition ou promesse d'acquisition para un ressortissant d'un État tiers<sup>(2)</sup> d'immeubles d'une valeur égale ou supérieure à € 500.000,00 (cinq cents mille euros) il est possible d'obtenir un Permis de Séjour temporaire, sans obtention préalable d'un visa de séjour.<sup>(3)</sup>

Le requérant doit démontrer être le propriétaire, ou copropriétaire (à condition que chacun des copropriétaires ait investi, au moins, € 500.000,00) ou avoir signé une promesse d'achat de biens immobiliers (à condition que l'acompte versé par le requérant à titre d'avance du prix soit d'au moins € 500.000,00).

Pour démontrer la conformité avec les exigences minimales associées à cette activité d'investissement le requérant du Permis de Séjour

doit présenter, au moment de présentation de la requête, le document qui prouve l'acquisition ou la promesse d'acquisition des immeubles – lequel doit inclure une déclaration d'une institution financière opérant au Portugal, confirmant le transfert effectif du capital à cet effet (acquisition définitive ou versement d'acompte) –, ainsi qu'un extrait mis à jour du registre foncier (avec l'enregistrement de l'acquisition et, si possible, de la promesse de vente au nom du requérant du Permis de Séjour). Dans le cas où le Permis de Séjour a été obtenu sur la base d'une promesse d'achat et vente, le contrat définitif doit être présenté avant la demande de renouvellement.

À noter que les immeubles acquis pour l'obtention d'un Permis de Séjour peuvent faire l'objet d'hypothèques ou être grevés, mais uniquement

***Le requérant doit démontrer être le propriétaire, ou copropriétaire (à condition que chacun des copropriétaires ait investi, au moins, € 500.000,00) ou promettant acheteur des biens immobiliers (à condition que l'acompte versé par le requérant à titre d'avance du prix soit d'au moins € 500.000,00).***

(2) État tiers sont tous ceux n'appartenant pas à l'Union Européenne ou ne faisant pas partie de l'Accord de Schengen.

(3) Ce régime est aussi applicable en cas de (i) transfert de capitaux d'un montant au moins égal à € 1.000.000,00 (un million d'euros) et (ii) création d'au moins 10 (dix) emplois.

sur partie de leur valeur allant au-delà du montant minimum requis de € 500.000,00 susmentionné, ainsi que faire l'objet d'une location ou d'une cession à des fins commerciales, agricoles ou touristiques.

L'investissement choisi par le requérant du Permis de Séjour doit être fait au moment de la demande de ce dernier et doit être maintenu pendant une période minimale de cinq ans, à compter de la date de son octroi.

### **Espace Schengen**

Comme tout autre titulaire d'un permis de séjour au Portugal, les titulaires d'un permis de séjour par le biais d'un investissement au Portugal peuvent circuler à travers l'Espace Schengen (Allemagne, Autriche, Belgique, Danemark, Estonie, Espagne, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Islande, Italie, Lettonie, Liechtenstein, Lituanie, Luxembourg, Malte, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Slovaquie, Slovénie, Suède et Suisse).

## **V. Régime fiscal applicable aux Résidents Non-Habituels**

Les personnes physiques qui ont l'intention de fixer leur résidence fiscale officielle au Portugal, peuvent – par le biais d'une requête spécifique, qui sera appréciée au cas par cas par les autorités fiscales –, bénéficier du régime des résidents non habituels, à condition qu'ils n'aient pas été taxés en tant que résidents fiscaux au Portugal au cours des 5 années précédentes.

La résidence au Portugal à des fins fiscales peut être acquise, lors de n'importe quelle année, notamment, lorsque la personne imposable est restée au Portugal pendant plus de 183 jours (consécutifs ou non consécutifs), ou lorsqu'elle est restée pour une période plus courte, à condition, toutefois, qu'elle dispose, au 31 Décembre de l'année en question, d'une résidence au Portugal dans des conditions qui permettent de présumer l'intention de l'occuper et de la maintenir en tant que sa résidence habituelle.

***La résidence au Portugal à des fins fiscales peut être acquise, lors de n'importe quelle année, notamment, lorsque la personne imposable est restée au Portugal pendant plus de 183 jours.***

### 5.1. AVANTAGES DÉCOULANT DE L'OBTENTION DU STATUT DE RÉSIDENT FISCAL NON HABITUEL

L'obtention du statut de résident fiscal non habituel permet à son titulaire de bénéficier, pendant une durée de 10 ans, des avantages fiscaux découlant de ce régime spécifique. A l'issue de ce délai de 10 ans, les titulaires de ce régime seront assujettis à une imposition selon les règles générales du Code de l'IRS.

Les avantages fiscaux découlant du statut de résident fiscal non habituel concernent les revenus suivants:

- (i) revenus salariaux ou issus d'une profession indépendante, lorsqu'ils résultent d'activités à «haute valeur ajoutée», obtenus au Portugal;
- (ii) revenus salariaux; revenus issus d'une profession indépendante lorsqu'ils résultent d'activités à «haute valeur ajoutée»; pensions de retraite; revenus passifs, qui soient, dans tous les cas, obtenus à l'étranger.

### 5.2. REVENUS DE SOURCE PORTUGAISE

En ce qui concerne les revenus de source portugaise, le statut prévoit un taux spécifique réduit de 20% par rapport aux revenus salariaux ou issus d'une profession indépendante lorsque

ceux-ci se rapportent à une activité «à forte valeur ajoutée». À noter que ce taux spécifique de 20% pourra être majoré d'une surtaxe de 3,5%.

Les activités à «forte valeur ajoutée» consistent en des activités scientifiques, artistiques ou techniques, faisant l'objet d'une liste approuvée par ordonnance du Ministre des Finances.

D'autres catégories de revenus seront imposées à des taux de droit commun et progressifs d'IRS pouvant aller jusqu'au taux marginal de 48%.<sup>(4)</sup>

Dans certains cas, les revenus seront imposés, non pas de façon progressive conformément au susmentionné (sauf si le bénéficiaire opte pour leur regroupement), mais par le biais de l'application de taux d'imposition spéciaux ou retenues à la source, comme dans le cas d'intérêts, dividendes et plus-values (solde positif entre plus-values et moins-values), pour lesquels le taux applicable est de 28%.

### 5.3. REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

S'agissant de revenus de source étrangère, le régime varie selon il s'agisse de (i) revenus découlant de revenus professionnels et les redevances, (ii) revenus découlant de pensions et retraites ou (iii) revenus passifs.

(4) Il est à noter que, dans le cadre des mesures exceptionnelles visant le redressement financier de l'État Portugais, aux taux applicable de l'IRS s'ajoute une surtaxe de 3,5% («sobretaxa extraordinária») sur les revenus excédant le montant du salaire mensuel minimum garanti et une taxe additionnelle de solidarité («taxa adicional de solidariedade») allant jusqu'à 5% sur les revenus excédant € 250.000,00, laquelle sera de 2,5% sur les rendements inférieurs à € 250.000, mais supérieurs à € 80.000.

En ce qui concerne les revenus professionnels de source étrangère des résidents fiscaux non habituels, se rapportant à des revenus salariaux, ceux-ci seront exonérés d'impôt au Portugal à condition d'avoir été effectivement imposés dans l'Etat à leur source, conformément à la convention fiscale relative à l'élimination des doubles impositions conclue entre le Portugal et l'Etat en question, ou, en cas d'inexistence de convention fiscale, ces rendements sont imposés dans l'Etat à leur source et ne peuvent pas être considérés comme étant obtenus en territoire portugais, selon le Code de l'IRS.

En ce qui concerne les revenus issus d'une profession indépendante à forte valeur ajoutée, ainsi que les redevances (en anglais «royalties»), seront dans les deux cas exonérés d'IRS, à condition, en termes alternatifs, qu'ils puissent être imposés dans l'Etat à leur source, en application des règles prévues par la convention fiscale relative à l'élimination des doubles impositions conclue entre le Portugal et cet Etat, ou bien, en cas d'inexistence de convention fiscale d'élimination de doubles impositions, (i) ces revenus puissent être imposés dans l'Etat à leur source, conformément au Modèle de Convention Fiscale OCDE concernant le revenu et la fortune; (ii) les revenus ne doivent pas être considérés comme étant obtenus en territoire portugais,

selon le Code de l'IRS, et (iii) le pays, territoire ou région à la source des revenus ne fasse pas partie de la liste portugaise des paradis fiscaux

Par ailleurs les revenus découlant de pensions de retraite seront exonérés d'imposition au Portugal à condition d'être imposés dans l'Etat à leur source, conformément aux règles prévues par la convention fiscale relative à l'élimination des doubles impositions conclue entre le Portugal et l'Etat en question, ou bien, lorsque ceux-ci, selon les critères prévus dans le CIRS, ces revenus ne sont pas considérés comme étant perçus sur le territoire portugais.

En ce qui concerne les revenus passifs, tels que les intérêts, dividendes, autres revenus du capital, revenus immobiliers et plus-values de source étrangère, ceux-ci seront exonérés au Portugal, à condition, en termes alternatifs, qu'ils puissent être imposés dans l'Etat à leur source, en application des règles prévues par la convention fiscale relative à l'élimination des doubles impositions conclue entre le Portugal et cet Etat, ou bien, en cas d'inexistence de convention fiscale d'élimination de doubles impositions, (i) ces revenus puissent être imposés dans l'Etat à leur source, conformément au Modèle de Convention Fiscale OCDE concernant le revenu et la fortune; (ii) les revenus ne doivent pas être considérés

***L'obtention du statut de résident fiscal non habituel permet à son titulaire de bénéficiaire, pendant une durée de 10 ans, des avantages fiscaux découlant de ce régime spécifique.***

comme étant obtenus en territoire portugais, selon le Code de l'IRS, et (iii) le pays, territoire ou région à la source des revenus ne fasse pas partie de la liste portugaise des paradis fiscaux.

Il est à noter qu'actuellement au Portugal, il n'existe pas d'impôt équivalent à l'impôt sur la fortune.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'imposition des transmissions à titre gratuit, notamment en cas de décès ou de donation, sont exemptées de droit de

timbre («Imposto do Selo») les transmissions entre époux, entre partenaires de vie («união de facto») ou au profit des ascendants ou descendants (excepté en ce qui concerne l'imposition de la transmission de biens immobiliers sis au Portugal).

Les particularités des régimes applicables selon la nature des revenus en question ne dispensent pas une analyse plus approfondie par rapport aux situations concrètes.

## VI. Conventions en Matière de Double Imposition Fiscale

Il est à noter aussi que le Portugal est signataire de 66 Conventions pour éviter la double imposition fiscale dont il faudra aussi tenir compte lors d'un investissement à réaliser au Portugal par un non-résident. En effet, il se peut qu'en vertu de

ces Conventions l'imposition fiscale des revenus résultant d'opérations entre des résidents au Portugal et des résidents dans d'autres États parties aux dites Conventions soit réduite ou même éliminée.

*Il est à noter aussi que le Portugal est signataire de plusieurs Conventions pour éviter la double imposition fiscale dont il faudra aussi tenir compte lors d'un investissement à réaliser au Portugal par un non-résident.*

# Reconnaisances de l'équipe de l'immobilier de PLMJ

## *Chambers Europe*

Droit immobilier

Recommandé par Brand 1



## *European Legal 500*

Droit immobilier et du bâtiment

Recommandé par Brand 1



# Prix et reconnaissances du cabinet

## *Meilleur cabinet d'avocats portugais*

Chambers European Awards for Excellence / 2014, 2012, 2009

Shortlisted / 2011, 2010



## *Meilleure société ibérique en 2012*

The Lawyer European Awards / 2012

Shortlisted / 2013, 2011, 2010



## *24<sup>ème</sup> Société d'avocats la plus innovante d'Europe*

Financial Times - Innovative Lawyers Awards / 2011 - 2013

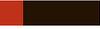




SUIVEZ NOUS SUR LINKEDIN

[www.linkedin.com/company/plmj](http://www.linkedin.com/company/plmj)

[www.linkedin.com/company/plmj-international-legal-network](http://www.linkedin.com/company/plmj-international-legal-network)

**PLMJ** 

SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

**LISBONNE**  
Av. da Liberdade, 224  
Edifício Eurolex  
1250-148 Lisboa  
Portugal  
T. (+351) 213 197 300  
F. (+351) 213 197 400

[www.plmj.com](http://www.plmj.com)

**PORTO**  
Rua S. João de Brito  
605-E 1º - 1.2  
4100-455 Porto  
Portugal  
T. (+351) 226 074 700  
F. (+351) 226 074 750

email: [plmjlaw@plmj.pt](mailto:plmjlaw@plmj.pt)

**FARO**  
Rua Pinheiro Chagas  
16 - 2º Andar  
8000-406 Faro  
Portugal  
T. (+351) 289 887 630  
F. (+351) 289 887 639

**PLMJ**  
INTERNATIONAL  
LEGAL NETWORK  
THINK GLOBAL, ACT LOCAL

[www.plmjnetwork.com](http://www.plmjnetwork.com)