

## 10 NOUVEAUTÉS FISCALES POUR 2009

DROIT FISCAL

PLMJ

A.M.PEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Mars, 2009

### Contenus Éditoriaux:

2009: UN NOUVEL ENCADREMENT ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE  
ROGÉRIO M. FERNANDES FERREIRA

I – LES MESURES FISCALES ANTICYCLIQUES  
MÓNICA RESPÍCIO GONÇALVES

II – L'ADAPTATION AUX NOUVELLES RÈGLES COMPTABLES  
MÓNICA RESPÍCIO GONÇALVES

III – LES NOUVELLES INFORMATIONS CONTRAIGNANTES  
FRANCISCO DE CARVALHO FURTADO  
ANA MOUTINHO NASCIMENTO

IV – LE NOUVEAU RÉGIME FISCAL DES NON RÉSIDENTS  
MARGARIDA MARQUES CARVALHO

V – RÉÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES PAYANTES  
FRANCISCO DE CARVALHO FURTADO

VI - LES NOUVELLES RÈGLES DE LA TVA APPLICABLES AUX PRESTATIONS DE SERVICES  
ROBERTO MENDES LONDRAL

VII - NOUVELLES RÈGLES DE LA TAXATION AUTOMOBILE  
MANUEL TEIXEIRA FERNANDES

VIII - LA CORRECTION DES ERREURS DE L'ADMINISTRATION FISCALE  
FRANCISCO DE CARVALHO FURTADO  
ANA MOUTINHO NASCIMENTO

IX - LES NOUVELLES RÈGLES DU SECRET BANCAIRE  
JOSÉ PEDROSO DE MELO  
JOANA LANÇA

X - LES NOUVEAUX FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER  
ANTÓNIO FERNANDES DE OLIVEIRA  
ANDREIA PEREIRA DA COSTA

*"Meilleure société d'avocats pour le service au client" - IFLR Awards 2006 & Who's Who Legal Awards 2006, 2008*

*"Société d'avocats portugaise de l'année" - International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008*

*Award Mind Leaders Awards™ - Human Resources Suppliers - 2007*

### 2009: UN NOUVEL ENCADREMENT ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE



Rogério M. Fernandes Ferreira  
rff@plmj.pt

Le budget de l'État 2009 a été élaboré au cours du deuxième semestre 2008 et approuvé par le Parlement en octobre de la même année. Toutefois, les postulats qui ont présidé à son élaboration ont été démentis par la réalité : la zone euro est entrée en récession au troisième trimestre 2008, autrement dit il y a eu, au cours des deux derniers trimestres, une croissance négative du PIB, tendance qui devrait s'aggraver en 2009 ; les taux d'intérêt de la Banque Centrale d'Angleterre, dans la zone monétaire de la livre, ont atteint leurs plus bas (1,5%, en 315 ans !) et la Banque Centrale Européenne a elle aussi baissé son taux directeur le 15 janvier, le rapprochant de son minimum historique (2%).

Un institut officiel allemand, très crédible – l'ISW – a même admis la possibilité que le PIB allemand baisse de 3% en 2009. Par ailleurs, les trois plus grands constructeurs automobiles américains ont accusé des baisses de production entre 30% et 40% en 2008. Le français Renault a lui aussi subi une baisse de plus de 4% de ses ventes en

2008, à l'échelle mondiale. En Espagne, la vente de voitures a chuté de plus de 40% en 2008 et, en octobre dernier, la vente de logements a reculé de 28%.

La Banque du Portugal a fini par annoncer elle aussi des prévisions plus pessimistes. Le PIB prévu pour 2009 au Portugal baisserait à -0,8% et l'inflation ne dépasserait pas 1% en 2009, tandis que le chômage monterait à 8,6%. Et le même institut allemand (ISW) a prévu pour le Portugal une inflation autour des 0,6% en 2009 et un taux de chômage proche des 8,9%.

Le projet de loi du budget de l'État pour 2009 a donc été élaboré et approuvé sur la base d'une croissance du PIB de 1,3% dans la zone euro, en 2008, et de 0,2% en 2009, et d'une croissance du PIB portugais de 0,8 en 2008 et de 0,6 en 2009, ainsi que d'une inflation de 2,5% et d'un taux de chômage autour des 7,6%.

On obtient donc les principaux indicateurs suivants:

	BE 2009	BP	ISW
PIB	+0.6	-0.8	-
Inflation	2.5	1	0.6
Chômage	7.6	8.6	8.9

Les prévisions budgétaires sont vite apparues comme un exercice difficile à réaliser. Et d'autant plus difficile en 2009, alors que l'économie mondiale s'oriente vers la récession, si elle n'y est déjà, en particulier en Espagne, en France et en Allemagne – qui sont nos principaux partenaires commerciaux.

Par conséquent, le budget de l'État pour 2009, qui a été adopté en octobre 2008, avait irrémédiablement besoin d'un budget rectificatif ou supplémentaire – bref, d'un amendement budgétaire – où le Gouvernement devrait tenir compte des derniers développements connus de l'économie portugaise, en revoyant également à la baisse les recettes prévues pour certains impôts, voire tous. Et comme rien ne laissait prévoir – ni souhaiter, d'ailleurs – une diminution des dépenses, le déficit budgétaire devrait se creuser, pour se situer au-dessus des 3%.

En ce qui concerne les impôts directs – l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRS) et l'impôt sur les bénéfices des sociétés (IRC) – la récession de l'économie devrait conduire à leur stagnation, voire à une baisse des recettes en 2009.

Pour ce qui est de l'IRS, nous aurons des effets contradictoires. Il devrait en effet y avoir une baisse des recettes provenant du secteur privé et une légère hausse du côté des revenus du secteur public, puisque les salaires des fonctionnaires ont été augmentés de 2,9% et les taux de l'impôt révisés à la hausse. Pour l'IRC, la baisse des bénéfices et la diminution, de moitié, du taux applicable aux premiers

12.500 euros de bénéficiaires, la crise de la production et un certain nombre d'autres avantages fiscaux créés entre-temps devraient entraîner un recul des recettes de cet impôt.

En ce qui concerne les impôts indirects, et en particulier la TVA – qui a assuré la croissance de la recette fiscale au cours des dernières années –, leur évolution devrait être stationnaire, voire, probablement, négative, ne serait-ce que sous l'effet de la baisse du taux normal de 21% à 20%, au milieu de l'année 2008, et de la morosité de l'économie portugaise. Mais il pourrait aussi y avoir une bonne surprise, sous l'effet de l'augmentation du revenu disponible des ménages provenant du secteur public, du fait de l'écart entre l'augmentation salariale de 2,9% et l'inflation récemment prévue par la Banque du Portugal (1%) et par d'autres organismes (0,6%), ce qui aurait un impact positif sur la consommation et, partant, sur les recettes de TVA. Tout dépendra du comportement des personnes quant à l'affectation de cette hausse du revenu disponible (d'au moins 1,9%) à l'épargne ou à la consommation.

Les recettes de droits de timbre devraient baisser elles aussi, sous l'effet du recul de l'activité économique.

En ce qui concerne les accises, la tendance sera à la stagnation pour les taxes sur le tabac et sur les boissons alcoolisées. Quant aux taxes sur les carburants, la baisse du prix du pétrole pourrait entraîner une augmentation de la consommation et quelques impacts favorables sur les recettes de l'impôt sur les produits pétroliers.

Enfin, au chapitre des impôts locaux sur le patrimoine immobilier (IMI et IMT) nous assisterons à des effets contradictoires, découlant de la hausse des recettes entraînée par la révision des matrices cadastrales, d'une part, et de leur baisse causée par la diminution des taux de l'IMI (taxe foncière), d'autre part, qui pourraient conduire à un solde négatif.

Bref, la prévision budgétaire pour 2009 est un exercice « très risqué » justifiant déjà un budget « supplémentaire ». Il suffit pour cela d'analyser les dernières données et les prévisions pour le Portugal de la Commission européenne pour 2009 : baisse du PIB de -1,6%, taux de chômage à 8,8%, déficit de 4,6%, le Portugal étant, avec l'Espagne, l'un des deux pays de la zone euro à maintenir une croissance négative pour 2010 (-0,2%).

## I - LES NOUVELLES MESURES FISCALES ANTICYCLIQUES



Mónica Respício Gonçalves  
mrg@plmj.pt

La loi n° 64/2008, du 5 décembre 2008, prévoit plusieurs mesures fiscales dites anticycliques, modifiant les Codes des impôts sur le revenu (particuliers et entreprises) et des taxes foncières, ainsi que le statut des avantages fiscaux, à compter du 1er janvier 2008.

### *Les modifications du Code des impôts sur les revenus des personnes physiques*

Modification des taux d'imposition autonome sur les charges des contribuables ayant une comptabilité organisée (catégorie B). Augmentation à 10% du taux d'imposition autonome sur les charges déductibles relatives aux frais de représentation, ainsi qu'aux voitures particulières ou utilitaires, aux motos et aux motocyclettes. Maintien du taux d'imposition autonome de 5% sur les charges déductibles pour les voitures particulières ou utilitaires ayant des niveaux homologués d'émission de CO2 inférieurs à 120 g/km (essence) et à 90g/km (diesel).

Les déductions de l'assiette ne devraient pas permettre d'obtenir

un revenu net d'impôt inférieur à celui qui résulterait si le revenu imposable correspondait à la limite supérieure de l'échelon immédiatement inférieur.

Majoration des plafonds des déductions de l'assiette des charges immobilières relatives à la résidence principale : (i) intérêts et amortissements de crédits, (ii) location et (iii) échéances des contrats signés avec des coopératives d'habitation, en fonction du revenu imposable des contribuables:

- jusqu'à 7.017 euros: le plafond de la déduction est de 879 euros (majoré de 50%);
- jusqu'à 17.401 euros: le plafond de la déduction est de 703,20 euros (majoré de 20%);
- jusqu'à 40.020 euros: le plafond de la déduction est de 644,60 euros (majoré de 10%).

*Les modifications du Code des impôts sur les revenus des sociétés*

Augmentation à 10% du taux d'imposition autonome sur les charges déductibles relatives aux frais de représentation, ainsi qu'aux voitures particulières ou utilitaires, aux motos et aux motocyclettes des assujettis sans exonération subjective qui exercent, à titre principal, une activité de nature commerciale, industrielle ou agricole. Maintien du taux de 5% pour les charges déductibles relatives aux voitures particulières ou utilitaires, variant, comme pour les particuliers, en fonction des niveaux d'émission de CO<sub>2</sub>.

Augmentation à 20% du taux d'imposition autonome sur les charges déductibles supportées par ces assujettis, relatives aux voitures particulières ou utilitaires dont le prix d'achat est supérieur est 40.000 euros.

Le troisième tiers provisionnel doit désormais être versé avant le 15 décembre de l'année des bénéfices imposables. Bien que cette modification produise ses effets au 1er janvier 2008 – la date limite du prochain versement étant le 15 décembre – ce délai a été porté au 31 décembre.

*Les modifications du Code des taxes foncières (IMI)*

Les taux maximaux d'IMI baissent de 0,8% à 0,7% (immeubles urbains non évalués) et de 0,5% à 0,4% (immeubles déjà évalués aux termes du code), les municipalités pouvant fixer des taux différents par quartier.

## Les modifications du statut des avantages fiscaux

La période d'exonération de taxes foncières pour les immeubles à usage de résidence principale est portée de 6 à 8 ans pour les immeubles d'une valeur imposable inférieure ou égale à 157.500 euros, et de 3 à 4 ans, pour les immeubles d'une valeur imposable variant entre 157.500 euros et 236.250 euros, applicable aux cas où la période d'exonération précédente est en cours ou se termine en 2008.

*La taxe «Robin des Bois»*

Pour l'exercice 2008 et les suivants, imposition autonome (des sociétés) au taux de 25% de la différence positive entre la marge brute de production calculée par l'application des méthodes FIFO (*First In First Out*) ou du coût moyen pondéré des matières premières consommées et la marge calculée par l'application de la méthode de coût adoptée dans la comptabilité. Dans la pratique, les entreprises de fabrication ou de distribution de produits pétroliers raffinés doivent adopter une de ces deux méthodes.

On prévoit la non déductibilité de cette imposition autonome (aux fins de l'impôt sur les bénéfices) sur les comptes individuels ou dans l'optique du groupe, et l'interdiction de répercuter cette charge sur le prix des produits vendus. L'Autorité de la Concurrence supervisera la mise en œuvre de cette mesure.

Nous verrons si les effets de ces mesures se feront sentir à court terme.

**II – L'ADAPTATION AUX NOUVELLES RÈGLES COMPTABLES**

Mónica Respício Gonçalves  
mrg@plmj.pt

La loi du budget de l'État pour 2009 prévoit une autorisation législative permettant au gouvernement d'adapter le système fiscal aux normes comptables internationales (IAS), ainsi qu'aux nouvelles règles comptables internes découlant de l'adaptation des IAS (c'est-à-dire le Système de normalisation comptable – SNC, qui devra remplacer l'actuel Plan officiel comptable – POC), en introduisant des modifications au Code des impôts sur les revenus des sociétés (IRC) et dans la législation complémentaire afférente.

Cette autorisation législative permet d'entrevoir les principales mesures qui seront introduites à cet effet, parmi lesquelles nous soulignerons les plus pertinentes.

Il s'agit donc d'intégrer structurellement dans le Code de l'IRC les régimes fiscaux transitoires d'adaptation des IAS au secteur bancaire et de l'assurance, ainsi qu'aux fonds de pensions.

En ce qui concerne les règles de déductibilité fiscale, l'adaptation aux IAS impliquera l'acceptation de la déductibilité fiscale des charges d'avantages à court terme des employés et des membres des organes sociaux, sur la période d'imposition où ils doivent être comptabilisés, ainsi que la déduction des dépenses relatives aux paiements au titre d'actions sur la période d'imposition où les options ou les droits sont exercés ou les sommes liquidées. Il sera également possible de déduire les provisions destinées à couvrir les charges des garanties données aux clients, ainsi que les frais ou les pertes des créances irrécouvrables à la suite d'une procédure extrajudiciaire de conciliation pour le redressement d'entreprises en faillite ou dans une situation économique difficile, sous la médiation de l'Institut d'aide aux petites et moyennes

entreprises et à l'innovation (IAPMEI). On prévoit cependant l'exclusion, aux fins de déductibilité, des moins-values réalisées sur les bateaux de plaisance, les aéronefs, ainsi que les voitures particulières ou utilitaires, sauf lorsque ces moins-values correspondent à la valeur fiscalement dépréciable.

En ce qui concerne les contrats de construction, les résultats devraient désormais être calculés selon la méthode du pourcentage d'achèvement.

Il faut souligner la modification prévue quant au régime spécial de neutralité fiscale applicable aux fusions, aux scissions et aux apports d'actifs, qui supprime l'exigence d'inscrire les actifs transférés dans la comptabilité bénéficiaire pour les mêmes montants qu'ils avaient dans la comptabilité des sociétés absorbées, scindées ou apportées.

Il est également question d'élargir le régime de réinvestissement aux plus et aux moins-values réalisées sur des actifs fixes tangibles, ainsi que sur des propriétés d'investissements, selon les conditions établies actuellement pour les plus et moins-values réalisées sur des éléments de l'actif immobilisé corporel.

Les variations patrimoniales découlant de l'émission de produits financiers devraient être exclues de l'imposition, tandis que seront inclus, dans le bénéfice imposable, les gains provenant de l'application de la juste valeur relatifs aux instruments financiers classés comme « actifs ou passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais des résultats » et aux actifs biologiques consommables.

Le régime des dépréciations et des amortissements devrait être aussi révisé, afin de permettre leur déductibilité sans exiger leur comptabilisation comme charges de l'exercice.

Il devrait aussi y avoir une augmentation à 1.000 euros du coût d'acquisition d'éléments de faible montant susceptibles d'être amortis sur un seul exercice, ainsi qu'une augmentation du plafond dépréciable des voitures particulières ou utilitaires à 40.000 euros.

L'article 14 du décret-loi n° 35/2005, du 17 février 2005, sera abrogé. Il obligeait les sociétés à organiser leur comptabilité, à des fins fiscales, selon la normalisation comptable nationale et les dispositions légales en vigueur pour le secteur d'activité concerné.

La loi du budget de l'État 2009 prévoit la suspension du régime simplifié en vigueur actuellement pour les impôts sur les sociétés et, afin de diminuer l'impact du passage aux nouvelles règles comptables, un nouveau régime simplifié devrait être créé pour le calcul des bénéfices imposables des sociétés de petite taille, en établissant des règles simplifiées d'imposition en fonction de la normalisation comptable qui leur sera applicable.

Le gouvernement a donc jusqu'à la fin de l'année 2009 pour procéder à l'adaptation des nouvelles règles, avant que n'expire l'autorisation législative qui lui est donnée par le budget de l'État. Reste à espérer que le gouvernement ne laissera pas passer ce délai et permettra à tous les agents économiques de réunir les conditions pour appliquer pleinement les IAS à partir de 2010, comme prévu.

### III – LES NOUVELLES INFORMATIONS CONTRAIGNANTES



Francisco de Carvalho Furtado  
ff@plmj.pt



Ana Moutinho Nascimento  
amna@plmj.pt

La loi du budget de l'État pour 2009 contient plusieurs modifications du régime des « informations contraignantes », dignes d'être soulignées pour potentiel qu'elles renferment de rendre la collaboration entre l'administration fiscale et les contribuables plus transparente, plus rapide et, surtout, plus sûre. Grâce aux « informations contraignantes », les contribuables peuvent demander des informations sur leur situation fiscale précise et les présupposés non encore réalisés des avantages fiscaux, afin de faciliter le calcul du « coût fiscal » réel d'une opération donnée, ou du montant d'un avantage fiscal donné, obligeant l'administration fiscale à ne pas prendre ensuite une décision différente. Autrement dit, ces demandes peuvent constituer un instrument de réduction des risques inhérents à un système fiscal de plus en plus complexe, en permettant de diminuer les coûts de contexte.

L'expérience a montré l'incapacité de l'administration fiscale à répondre à ces demandes dans les délais et avec précision (bien souvent, la demande arrive des mois plus tard, voire des années), ce qui leur ôte toute utilité pratique. Pour surmonter ce problème, les modifications introduites par la loi du budget de l'État prévoient la notification de la réponse à la demande du contribuable dans un délai de 90 jours (contre six mois auparavant), sous peine que sa responsabilité ne soit limitée – s'il agit selon une interprétation plausible de la loi et de bonne foi – qu'au montant de l'impôt, en excluant la possibilité d'appliquer des amendes, des intérêts ou autres majorations légales, sur la période s'écoulant entre la fin du délai légal de réponse et sa notification au demandeur. Mais le législateur va plus loin, en créant « l'information contraignante » urgente, qui doit être communiquée dans un délai de 60 jours. Pour pouvoir en bénéficier, il faut que le contribuable demande et justifie

l'urgence de sa demande et que celle-ci soit accompagnée d'une proposition d'encadrement fiscal. Et pour toutes les demandes déposées après le 1<sup>er</sup> septembre 2009, cette proposition d'encadrement fiscal de la part de l'intéressé sera considérée comme tacitement validée par l'administration fiscale, faute de réponse dans le délai de 60 jours. Ces effets – de l'acceptation tacite – sont toutefois limités aux actes et aux faits identifiés dans la demande et à la période d'imposition où ils se produisent. « L'information contraignante » urgente est également assortie du paiement d'une taxe entre € 2.400,00 et € 9.600,00 (peut-être excessive) selon la complexité de la question, critère que le législateur n'a pas daigné préciser. Et cette question n'est pas anodine, surtout si l'on considère que les informations contraignantes peuvent être révoquées, pour l'avenir, un an après leur communication.

Il ne reste plus qu'à souhaiter que, à brève échéance, les délais de réponse aux demandes d'informations contraignantes urgentes deviennent, peu à peu, les délais standards, de manière à ce que cet instrument soit accessible à l'ensemble des contribuables, quels que soient leurs moyens financiers. Il faudrait aussi envisager d'autres modifications qui contribueraient, selon nous, à une plus grande célérité de la procédure, notamment en donnant la possibilité au contribuable de demander, plus facilement, l'application à son cas concret d'informations contraignantes déjà émises.

Si elles sont bien mises en œuvre, ces modifications du régime des informations contraignantes sont déjà un pas important vers une collaboration beaucoup plus étroite, et nécessaire, entre les contribuables et l'administration fiscale.



## IV - LE NOUVEAU RÉGIME FISCAL DES NON RÉSIDENTS



Margarida Marques Carvalho  
mrcr@plmj.pt

La loi du budget de l'État 2009 prévoit un certain nombre de mesures destinées aux non résidents, en matière d'impôts sur les revenus des personnes physiques (IRS). Il consacre la possibilité pour un non résident de demander le remboursement de l'impôt retenu à la source sur les revenus provenant de certaines prestations de services et il introduit un nouveau régime optionnel pour les résidents dans un autre État membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen, leur permettant de choisir d'être imposés selon les règles applicables aux assujettis résidents au Portugal.

Un résident dans un autre État membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen a donc la possibilité de demander le remboursement de l'impôt retenu à la source sur les revenus provenant de certaines prestations de services, pour la partie dépassant l'impôt qui serait payé par un résident portugais. Le remboursement de l'impôt prélevé et payé doit être demandé aux services compétents de la Direction générale des impôts, dans les deux ans qui suivent la fin de l'année civile suivant celle du fait imposable et il doit être fait dans les 3 mois qui suivent la présentation des éléments et des informations indispensables à l'examen de la demande.

Cette mesure vient à la suite de la procédure engagée par la Commission européenne contre l'État portugais, considérant que les règles d'imposition applicables aux prestataires de services non résidents étaient discriminatoires et, partant, incompatibles avec la liberté de prestation de services. En effet, les revenus provenant de prestations de services perçus par des non résidents étaient assujettis à une retenue à la source, à titre définitif, sans aucune possibilité de remboursement d'impôt, tandis que les résidents ne sont imposés que sur leurs revenus nets.

Un article est également ajouté au Code de l'IRS, consacrant le régime optionnel pour les résidents dans un autre État membre de l'UE ou de l'EEE (avec lequel il existe des échanges d'informations en matière fiscale).

Dans le cadre de ce nouveau régime, ces assujettis peuvent choisir d'être imposés selon les règles applicables aux assujettis non mariés résidents au Portugal, pour autant que 90% de leurs revenus proviennent d'un travail dépendant (catégorie A), entrepreneurial ou professionnel (catégorie B) ou de pensions (catégorie H), tous obtenus sur le territoire portugais.

Par ailleurs, lorsque les contribuables sont mariés ou en concubinage, ils peuvent choisir l'imposition conjointe des revenus perçus par les membres du foyer, au même titre que les foyers résidents, à condition que : (i) les deux assujettis soient résidents dans un autre État membre de l'UE ou de l'EEE, (ii) les revenus des catégories A, B et H obtenus

sur le territoire portugais par les membres du foyer correspondent à au moins 90% de la totalité des revenus du foyer et (iii) le choix soit formulé par les deux assujettis ou par leurs représentants légaux.

Ainsi, les non résidents pourront bénéficier des abattements applicables aux contribuables résidents au Portugal, ce qui n'est pas le cas actuellement, puisqu'ils sont obligés de payer l'impôt sur leurs revenus bruts, sans possibilité de faire la moindre déduction. Ils pourront ainsi déduire du montant de l'assiette (résultant de l'application du taux d'IRS aux revenus bruts) toutes les charges prévues pour les résidents, telles que frais médicaux, d'éducation, de logement, d'assurances (entre autres), pour autant que ces dépenses ne puissent pas être déduites dans l'État de résidence.

Indépendamment de l'exercice de cette option, les revenus obtenus sur le territoire portugais sont assujettis à une retenue à la source aux taux applicables aux revenus perçus par des non résidents, prévus dans la législation portugaise ou dans les conventions tendant à éviter la double imposition ou toute disposition de droit international qui engage l'État portugais. Cependant, lorsque les assujettis choisissent d'être imposés au Portugal, les montants retenus à la source auront la nature de versements provisionnels, qui seront déduits ou remboursés après le calcul final de l'impôt à payer.

Pour exercer cette option, il faut l'indiquer sur la déclaration de revenus « Modèle 3 », à remettre dans le même délai que les contribuables résidents, c'est-à-dire entre février et mai, selon le type de revenus perçus et le type de déclaration (support papier ou internet). À cet effet, les contribuables doivent fournir les documents attestant que les conditions d'application de ce régime sont bien réunies. La Direction générale des impôts peut demander aux assujettis ou à leurs représentants de présenter, dans un délai de 30 jours, les documents jugés nécessaires pour permettre une bonne application de ce régime.

Enfin, une autorisation législative est prévue pour la création d'un régime fiscal pour « résidents non habituels » en matière d'IRS. Ce nouveau régime a pour objectif d'attirer les professionnels étrangers hautement spécialisés (expatriés) exerçant des activités à forte valeur ajoutée, de nature scientifique, artistique ou technique, en leur proposant un régime fiscal plus favorable.

Ces mesures empêcheront, dans un premier temps, que l'État portugais ne soit condamné dans la procédure engagée à son encontre par la Commission européenne, pour traitement discriminatoire des non résidents, mais elles pourraient aussi, à terme, attirer des revenus dans notre pays.



## V – LES NOUVELLES RÉÉVALUATIONS PAYANTES



Francisco de Carvalho Furtado  
ff@plmj.pt

La loi du budget de l'État introduit un prix à payer par les contribuables pour l'exercice légitime de leur droit de défense. Les demandes de réévaluation des biens immobiliers urbains seront désormais payantes. Si un contribuable n'est pas d'accord avec la valeur imposable attribuée à son bien et qu'il demande sa révision, il lui en coûtera entre € 480,00 et € 1.920,00 « en fonction de la complexité du dossier ». Cette mesure appelle deux critiques : tout d'abord, il est insensé d'obliger le contribuable à payer un montant – non négligeable – pour exercer son droit de considérer que l'évaluation qui a été faite est illégale (s'il obtient gain de cause et que l'écart soit supérieur à 15%, le montant payé lui sera bien entendu remboursé). Ensuite, les limites minimales et maximales sont non seulement élevées, mais elles dépendent d'un degré de discrétionnarité administrative inadmissible (complexité du dossier), ce qui pourra conduire à des situations injustes, surtout si cette mesure est considérée comme une source de recette supplémentaire. En outre, l'évaluation d'immeubles urbains se résume à une formule où les surfaces, la localisation et les différentes caractéristiques de l'immeuble jouent un rôle de majoration ou de minoration de sa valeur. Or, s'agissant d'une opération à près de 100% contraignante, on se demande comment il peut y avoir des situations d'une complexité telle qu'elles justifient des différences de € 1.440,00.

Enfin, la loi introduit une « soupape de sécurité » qui, lorsque l'application de la formule d'évaluation donne une valeur imposable des immeubles urbains supérieure de plus de 15% à la valeur de marché, permet à la commission de fixer une nouvelle valeur imposable aux fins des impôts sur les revenus des particuliers (IRS) et des sociétés (IRC) ainsi que des droits de mutation (IMT). Cette norme vise à atténuer quelques situations d'injustice dans la mesure où les codes de l'IRS, de l'IRC et de l'IMT établissent une présomption de revenu si la valeur imposable est supérieure au prix d'achat. Autrement dit, dans le régime actuel, si l'assujetti A vend un immeuble urbain à un assujetti B pour € 100.000,00 mais que, selon les règles

du code de l'IMI, la valeur imposable de cet immeuble soit de € 120.000,00, l'assujetti A va devoir payer une plus-value calculée comme si le prix de vente était de € 120.000,00 et l'assujetti B va payer des droits de mutation également sur € 120.000,00, même si le prix de la vente n'a été en réalité que de € 100.000,00. Ce nouveau régime permet au contribuable, sans être obligé d'engager une procédure en suppression de présomption (avec levée du secret bancaire), d'être imposé selon la valeur réelle de la vente, ou une valeur plus proche, en évitant ainsi le contentieux dans la mesure où les différences d'imposition ne justifieront plus les charges inhérentes à une telle procédure.

En ce qui concerne la taxe foncière (IMI), dans la mesure où elle porte sur la valeur imposable et non sur la valeur de marché, elle sera calculée sur ce montant (qu'il résulte de la première ou de la deuxième évaluation) et non sur la valeur de marché qui sera éventuellement fixée par la « soupape de sécurité » aux fins de l'IRS, de l'IRC et de l'IMT.

En laissant pour la fin la question la plus complexe – la valeur de marché – nous dirons que, du point de vue économique, elle correspond au rapprochement entre le prix minimum que le vendeur est disposé à recevoir et le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer pour un bien donné, à un moment donné. Dans ce cas, nous supposons que l'administration va se servir – parce qu'elle a accès à ces informations – de la valeur des transactions réalisées dans la même zone géographique pour des maisons du même type et ayant la même ancienneté (surtout s'il y a des similitudes au niveau des critères utilisés pour le calcul de la valeur imposable). Il s'agit néanmoins d'un critère abstrait qui ouvre la porte aux désaccords entre l'administration et les contribuables, avec les conséquences qui en adviennent, notamment au niveau de l'augmentation des conflits. Il faut donc fixer le plus objectivement possible le mode de calcul de la valeur de marché.

## VI - LES NOUVELLES RÈGLES DE LA TVA DANS LES PRESTATIONS DE SERVICES



Roberto Mendes Londral  
rolo@plmj.pt

La loi du budget de l'État 2009 contient une autorisation législative de l'Assemblée de la République pour la transposition de la Directive 2008/8/CE du Conseil, du 12 février 2008.

Cette directive avait été publiée au Journal officiel de l'Union européenne et prévoyait l'inversion de la règle générale actuellement applicable dans les États membres en ce qui concerne le lieu des prestations de services, aux fins de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), qui seront désormais imposés dans l'État membre de consommation au lieu de l'État membre du siège ou du domicile du prestataire.

Plus précisément, le gouvernement est désormais autorisé à modifier le code de la TVA afin d'établir comme règle générale de localisation des prestations de services effectuées à des assujettis à la TVA le lieu

du siège, de l'établissement stable ou du domicile du destinataire des services. Par conséquent, si les prestataires des services n'ont pas leur siège, un établissement stable ou leur domicile sur le territoire portugais et que l'acquéreur est assujetti à la TVA portugaise, en règle générale, l'impôt sera (auto)liquidé au Portugal.

Cette modification est faite sous réserve des règles suivantes : (i) les opérations relatives aux biens immobiliers, y compris la prestation de services de logement, sera imposées sur le lieu où se trouve l'immeuble, (ii) les prestations de services de transport de passagers, sur le lieu où s'effectue le transport en fonction des distances parcourues, (iii) les prestations de services culturels, artistiques, sportifs, scientifiques, éducatifs et similaires, et les services de restauration et de traiteur, sur le lieu où ces prestations sont matériellement exécutés, (iv) les prestations de services de restauration et de traiteur effectuées à bord

d'embarcations, d'aéronefs ou de trains, durant un transport de passagers dans la Communauté, sur le lieu de départ du transport et, enfin, (v) la location de courte durée de moyens de transport, sur le lieu où le bien est mis à la disposition du destinataire.

En ce qui concerne les prestations de services aux particuliers, la règle générale prévue actuellement est maintenue, à savoir l'imposition dans l'État membre du siège, de l'établissement stable ou du domicile du prestataire.

Dans ce cas, il faudra appliquer les situations/exceptions suivantes: (i) les prestations de services effectuées par des intermédiaires agissant au nom et pour le compte d'autrui seront imposées sur le lieu où est effectuée la prestation de l'opération principale, (ii) les prestations de services de transport de biens, sur le lieu où s'effectue le transport en fonction des distances parcourues, (iii) les prestations de services de transport intracommunautaire de biens, sur le lieu de départ du transport, (iv) les prestations de services accessoires au transport, expertises de biens meubles corporels et travaux portant sur ces biens, à l'endroit où elles sont matériellement exécutées, (v) les services de télécommunication, de radiodiffusion et de télévision et les services fournis par voie électronique par des assujettis ayant leur siège, un établissement stable ou leur domicile hors de la Communauté, à l'endroit où les destinataires ont leur domicile ou leur résidence habituelle, (vi) lorsque les services sont fournis à des personnes non assujetties qui sont établis ou ont leur domicile hors de la Communauté, à l'endroit du domicile ou de la résidence habituelle du destinataire des services suivants : les cessions et concessions de droits d'auteurs, de brevets, de droits de licences, de marques de fabrique et de commerce, et d'autres droits similaires ; les prestations

de publicité ; les prestations des conseillers, des ingénieurs, des bureaux d'études, des avocats, des experts comptables et autres prestations similaires, ainsi que le traitement de données et la fourniture d'informations ; les obligations de ne pas exercer, entièrement ou partiellement, une activité professionnelle ou un droit visé au présent article ; les opérations bancaires, financières et d'assurance, y compris celles de réassurance, à l'exception de la location de coffres-forts ; la mise à disposition de personnel ; la location de biens meubles corporels, à l'exception de tout moyen de transport ; la fourniture d'un accès aux systèmes de distribution de gaz naturel et d'électricité, ainsi que de services de transport ou de transmission par l'entremise de ces systèmes, et la fourniture d'autres services qui y sont directement liés ; les services de télécommunication ; les services de radiodiffusion et de télévision ; les services fournis par voie électronique.

Enfin, seront toujours assujettis à la TVA au Portugal les services suivants : (i) location de moyens de transport effectuée par des prestataires qui n'ont pas leur siège, un établissement stable ou leur domicile dans la Communauté, à des personnes non assujetties lorsque leur utilisation effective se situe sur le territoire portugais, ainsi que (ii) la location de biens meubles corporels, hormis les moyens de transport, effectuée par des prestataires ayant leur siège, un établissement stable ou leur domicile sur le territoire portugais, à des résidents hors Communauté, lorsque l'utilisation effective de ces biens se situe sur le territoire portugais.

Bien que le gouvernement portugais soit d'ores et déjà autorisé à modifier le Code de la TVA comme nous l'avons vu ci-dessus, ces modifications ne devraient entrer en vigueur que le 1<sup>er</sup> janvier 2010, comme le prévoit la directive.

## VII – LES NOUVELLES RÈGLES DE LA TAXATION AUTOMOBILE



Manuel Teixeira Fernandes  
matt@plmj.pt

La taxation automobile, que ce soit à l'achat (neuf) ou durant la phase de circulation, a fait l'objet d'une réforme récente, en vigueur depuis juillet 2007.

En ce qui concerne la taxation des voitures particulières au moment de l'achat, « l'impôt automobile » (IA) a supprimé et remplacé par « l'impôt sur les véhicules » (ISV). Les principales modifications concernent la taxation des émissions de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), qui passent de 10% à 60% du montant de l'impôt (tandis que la cylindrée passe de 90% à 40%), et le domaine de la codification, puisque cette question est désormais rassemblée dans un seul code, alors qu'auparavant elle était dispersée dans plus d'une douzaine de textes.

Quant à la taxation des voitures durant la phase de circulation, « l'impôt de circulation » (ICi), « l'impôt de camionnage » (ICa) et l'impôt municipal sur les véhicules (IMV) ont été supprimés et remplacés par l'impôt unique de circulation (IUC). L'impôt continue d'être payable chaque année, sauf que sa liquidation et son recouvrement ne sont plus concentrés sur un seul mois (normalement juillet), mais sont désormais faites au cours du mois de l'immatriculation et à sa date anniversaire.

Comme pour l'ISV, les taux de l'IUC des véhicules immatriculés après le 1<sup>er</sup> juillet 2007 comprennent une composante environnementale, qui taxe les émissions de CO<sub>2</sub> sur les voitures particulières et l'ancienneté, frappant plus fortement les poids lourds les plus anciens.

Par cette réforme, le législateur souhaite ouvertement « transférer » de la phase de l'achat (ISV) vers la phase de la circulation (IUC) près de 40% du montant de l'ISV, afin de faciliter le renouvellement du parc

automobile et de conférer aux recettes fiscales une plus grande stabilité. Pour des raisons budgétaires, ce « transfert » est fait progressivement, sur cinq ans.

Un an et demi après l'entrée en vigueur de la réforme, force est de constater qu'il n'y a eu, en 2007, aucun « transfert de la recette de la phase d'achat vers la phase de circulation, puisque les recettes de l'IA/ISV ont été supérieures à celles de l'année précédente ; par ailleurs, les recettes perçues au titre de l'IUC (voitures particulières seulement) sont insignifiantes (environ 6,3 millions). Pour l'année 2008, en revanche, avec les ventes du marché automobile taxé stabilisées, les recettes de l'ISV ont baissé d'environ 25% par rapport à l'année précédente, ce qui est révélateur de la mise en œuvre effective de la réforme. Espérons toutefois que la forte hausse des taux de la composante environnementale de l'ISV, opérée par le budget de l'État 2009, ne fera pas tout revenir au point de départ, car cela discréditerait une réforme engagée dans un important secteur économique.

Les vents qui soufflent du côté de l'IUC ne sont pas non plus favorables. En effet, dans le budget de l'État 2009, le gouvernement a décidé de créer un véritable « supplément » sur les taux de l'impôt applicable aux véhicules immatriculés en 2008 et 2009. Cette majoration de l'impôt de circulation (IUC) devrait permettre de réduire (ou du moins de maintenir) la charge fiscale à l'achat (ISV), mais il n'en est rien, puisque les taux de l'ISV ont aussi augmenté considérablement.

Avec tous ces mouvements (erratiques) de la politique fiscale, nous verrons comment se comporte le secteur automobile au cours d'une année - 2009 - qui devrait connaître une grave crise économique.

## VIII - LA NOUVELLE CORRECTION DES ERREURS DE L'ADMINISTRATION FISCALE



Francisco de Carvalho Furtado  
ff@plmj.pt



Ana Moutinho Nascimento  
amna@plmj.pt

À une époque marquée par la pression sur les recettes fiscales, les contribuables sont confrontés à une nouvelle garantie prévue dans la loi du budget de l'État 2009 : la « procédure de correction des erreurs de l'administration fiscale ». Ce mécanisme vise à permettre une correction plus rapide des erreurs matérielles ou manifestes de l'administration fiscale. À cet effet, il suffira au contribuable lésé de demander la correction de l'erreur dans les dix jours qui suivent sa constatation. Le directeur du service concerné devra lui répondre dans un délai de quinze jours. Comme dans la plupart des cadeaux « les piles ne sont pas incluses », la procédure n'interrompt pas les délais de réaction, administrative ou judiciaire, et ne peut pas porter sur l'illégalité de la liquidation ni sur l'inexigibilité de la dette fiscale.

Cette garantie est-elle nouvelle?

Dans les procédures fiscales, le contribuable dispose d'un droit de participation à la décision, où il peut déjà invoquer les erreurs commises par l'administration. L'exercice du droit d'audition préalable sert à cela, à permettre au contribuable de signaler, avant la décision définitive, notamment les erreurs commises par l'administration fiscale et qui doivent être corrigées avant la décision finale. Dans son essence, la procédure ne semble pas nouvelle, puisqu'il s'agit d'une version actualisée de cet autre cadeau qui nous a été donné il y a dix ans. Le nouveau mécanisme n'est pas vraiment inutile, mais il se superpose à une procédure qui existe déjà et qui, si elle était mise en œuvre avec zèle et impartialité, pourrait déjà corriger les erreurs commises. Mieux encore, elle permet de les corriger à un moment où le contribuable prend, ou est tenu de prendre, connaissance de ses droits et devoirs subséquents à l'exercice du droit d'audition.

Est-ce vraiment une garantie?

En tant que procédure qui se veut rapide et sans formalités, utilisable même sans l'assistance d'un conseil spécialisé, elle peut se transformer

en piège. En effet, le contribuable peut engager cette procédure et croire naïvement que comme il s'est plaint au directeur du service, ses droits sont garantis. Toutefois, même si l'administration fiscale doit, si nécessaire, l'inviter à présenter le moyen de réaction approprié, le fait est que si le délai de quinze jours pour décider n'est pas respecté, ou si le contribuable ne prend connaissance de son omission que tardivement, cette invitation à présenter le moyen de réaction correct peut s'avérer inutile, du fait de l'expiration des délais d'opposition, administrative ou judiciaire. Par exemple, les réclamations contre les actes de l'organe d'exécution fiscale doivent être formées dans un délai de dix jours ; or, même si le contribuable a constaté l'erreur et que, le jour même, il engage cette nouvelle procédure, lorsque la décision sera rendue, le moyen de réaction légalement approprié ne sera plus utilisable, au préjudice du contribuable.

Ne serait-ce pas plutôt une garantie pour l'administration elle-même?

Avec la collaboration des contribuables, l'administration fiscale pourra désormais corriger ses erreurs à des stades de la procédure où elle peut encore le faire, sans porter atteinte à son droit à la liquidation. Autrement dit, le contribuable peut en fait perdre des arguments qui conduiraient, au bout du compte, à l'annulation de l'acte de liquidation et au conséquent non paiement de l'impôt. Et ce parce que, grâce à la demande déposée par le contribuable, il sera possible de corriger des erreurs qui éviteront que, en fin de compte, l'acte de liquidation à pratiquer ne soit annulable.

Il faut applaudir tous les efforts visant la défense – rapide – de la légalité, et même promouvoir les garanties qui peuvent être utilisées par les contribuables même sans l'assistance de conseils spécialisés, mais elles devraient être entourées de précautions spéciales, notamment la suspension des autres délais de réaction, gracieux ou judiciaires, ce qui compliquerait par ailleurs les règles de défense.

## IX - LES NOUVELLES RÈGLES DU SECRET BANCAIRE



José Pedroso de Melo  
jmpm@plmj.pt



Joana Lança  
jotl@plmj.pt

Entre autres modifications en matière de procédure fiscale et de garanties des contribuables en général, le gouvernement a profité de la loi du budget de l'État pour introduire quelques ajustements ponctuels dans le domaine de l'accès à l'information et aux documents couverts par le secret bancaire et à l'information relative aux opérations financières.

En ce concerne les règles de dérogation au – moribond – secret bancaire, la modification préconisée ici prend la forme d'une intervention chirurgicale au texte de la « Loi générale fiscale » qui, sous l'apparence d'une simple option formelle, introduit une

modification substantielle dans l'équilibre des pouvoirs entre l'administration fiscale et les contribuables.

Il convient de rappeler que, selon le cadre légal en vigueur, l'administration fiscale peut, dans l'exercice de ses pouvoirs de contrôle du respect des obligations fiscales par les contribuables, accéder à des informations et des documents protégés par le secret bancaire, sans besoin d'autorisation des tribunaux à cet effet, dans toute une série de situations expressément prévues dans la loi.

Cette même loi établit néanmoins, d'une manière d'ailleurs assez

complexe, plusieurs niveaux d'accès à ces informations, tant en ce qui concerne l'information proprement dite que les garanties et les moyens de défense à la disposition du contribuable, notamment en ce qui concerne l'exigence d'entendre ou non la personne visée avant la prise de décision, ou les effets du recours éventuellement formé contre cette décision (qui pourront être suspensifs ou purement dévolutifs, selon que le recours évite ou non l'accès immédiat aux informations demandée par l'administration fiscale).

Jusqu'à ce jour, et depuis la réforme fiscale de 2000, l'accès illimité aux informations ou aux documents bancaires sans audition préalable du contribuable et sans que le recours formé par celui-ci ne puisse éviter l'accès à ces informations (également appelé accès direct) était limité aux cas où il y avait des indices de la pratique d'une infraction fiscale ou des faits concrets permettant de douter de la véracité des déclarations de revenus.

À l'opposé, c'est-à-dire les cas d'accès limité à certains documents bancaires, après audition préalable du contribuable et éventuel recours avec effets suspensifs, il y avait quelques autres situations d'imposition par les méthodes indirectes, soit à cause de l'impossibilité de justifier les revenus (imposés selon des méthodes indiciaires), soit du fait de la disproportion entre les revenus déclarés et les signes extérieurs de richesse.

Cet état de choses allait être modifié par la loi du budget de l'État 2009, qui prévoit d'inclure dans l'éventail des causes d'accès direct les cas de disproportion entre le revenu déclaré et les signes extérieurs de richesse, en gardant uniquement dans le niveau le plus protégé les cas d'imposition selon des méthodes indiciaires.

Hormis d'éventuelles justifications d'une autre nature, on ne comprend pas une fois de plus, du point de vue technique, certaines décisions du gouvernement à ce sujet.

En effet, l'expérience nous montre que, dans la plupart des cas, les disparités en question ne s'accompagnent pas d'irrégularités, mais s'expliquent par l'existence de biens hérités ou de revenus qui sont exclusivement imposés à la source (par exemple, les revenus des actions) et qui n'ont donc pas besoin d'être déclarés. Cette nouvelle mesure ouvre la porte à ce que, dans tous ces cas, les contribuables voient leur vie privée étalée de façon disproportionnée. Par ailleurs, la loi elle-même prévoit pour ces cas la fixation d'office d'un revenu, en fonction de la valeur du patrimoine, sans exiger aucune activité d'inspection.

Certes, il se peut que, dans certains de ces cas, les biens aient été achetés par le biais de sociétés *off-shore* et que cela ait justifié ce nouvel élargissement des pouvoirs de l'État. Or, dans ces cas, comme dans tous les cas de fraude (qui ont motivé la plupart des projets d'amendement de la loi), ces situations seraient déjà couvertes par l'éventail de situations pour lesquelles l'accès direct était déjà possible, pour autant que l'administration fiscale ait possédé des indices de l'existence de ces sociétés.

Face à un tel tableau, une question s'impose : à présent que la porte est ouverte à la levée immédiate dans la majeure partie des cas, faut-il encore maintenir le secret bancaire tel qu'il est prévu?

## X – LES NOUVEAUX FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER



António Fernandes de Oliveira  
afo@plmj.pt



Andreia Pereira da Costa  
anpc@plmj.pt

Pour relancer le marché locatif, surtout sur fond de crise immobilière, la loi du budget de l'État 2009 – Loi n° 64-A/2008, du 31 décembre 2008 – a prévu la création d'un régime spécial, qui restera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020. Ce régime est applicable aux nouveaux fonds de placement immobilier (FIIAH) créés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2013, et les immeubles achetés par eux sur cette période. Les FIIAH revêtent la forme de fonds fermés à souscription publique ou privée, ils sont tenus d'avoir, après la première année d'activité, un montant minimum de 10 millions d'euros, lorsqu'ils sont constitués par souscription publique, 100 participants et un actif total composé à au moins 75% d'immeubles situés au Portugal et destinés à la location à usage de résidence principale.

**Afin de rendre cet instrument de placement plus attractif, le budget de l'État 2009 prévoit un ensemble d'avantages fiscaux.** Les principaux sont l'exonération d'impôts sur les bénéfices (IRC) quant aux revenus de toute nature obtenus par le FIIAH et l'exonération de droits de mutation (IMT) et de taxe foncière (IMI) concernant les immeubles urbains destinés à la location à usage de résidence principale qu'il possède et aussi longtemps qu'ils resteront dans son actif. Mais il prévoit aussi un régime fiscal favorable aux investisseurs, qui sont exonérés d'impôts sur les revenus (particuliers et sociétés) provenant des parts qu'ils détiennent dans les FIIAH, rejoignant d'ailleurs la tendance de traitement favorable dont bénéficient déjà les investisseurs non résidents et personnes physiques résidentes pour les fonds de placement en général. Cependant, et contrairement

aux fonds de placement en général, l'exonération ne s'applique pas au solde bénéficiaire entre les plus et les moins-values résultant de la cession de parts.

Pour encourager l'utilisation de ces fonds et la rendre plus souple, les emprunteurs de crédits immobiliers qui vendent l'immeuble objet de leur emprunt à un FIIAH peuvent conclure un bail avec option d'achat de l'immeuble, à exercer avant le 31 décembre 2020. **Ces fonds permettent donc au propriétaire de cumuler la vente de leur immeuble avec sa location et son éventuel rachat.** Un régime fiscal est également prévu pour ces dernières situations : exonération d'impôts sur les plus-values réalisées sur la transmission au FIIAH et exonération de droits de timbre sur tous les actes pratiqués et liés à cette transmission. Si le locataire (ancien propriétaire de l'immeuble) résilie le bail ou n'exerce pas son droit d'option de rachat de l'immeuble, alors les plus-values qui avaient été réalisées deviennent imposables aux conditions générales. En revanche, si l'option d'achat est exercée par les locataires des immeubles appartenant aux FIIAH (possible à tout moment), il est prévu une exonération de droits de timbre et de droits de mutation sur l'achat des immeubles à usage de résidence principale. En outre, 30% des loyers supportés par les locataires sont déductibles de l'assiette de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à hauteur de € 586.

**Si le locataire ne souhaite pas exercer l'option d'achat sur l'immeuble, il a quand même le droit de recevoir des « plus-values »,** c'est-à-dire le montant de la différence entre le prix de la vente future de

l'immeuble à des tiers et le prix de la transmission actualisée de ce même immeuble à au FIAH, déduction faite des frais de mise sur le marché de l'immeuble à des conditions normales d'utilisation, des éventuels loyers échus et non payés et, en cas de résiliation anticipée du bail, des loyers relatifs entre le moment de la résiliation anticipée du bail et le moment de la vente de l'immeuble à un tiers (à hauteur des loyers dus jusqu'à l'expiration du bail). **En cas de difficulté ou d'impossibilité de vente de l'immeuble en question pour une raison non imputable à la société gestionnaire du fonds, le paiement dû au locataire a lieu dans un délai de deux ans à compter de la cessation du bail.**

**Au regard du panorama économique actuel, il faut s'attendre à ce que le nouveau régime reçoive l'adhésion des particuliers qui ont de plus en plus de mal à rembourser leurs emprunts. Reste à savoir s'il est facile d'accéder à ces fonds et si le choix des investisseurs se portera sur des produits liés à l'immobilier, dans des conditions qui tendent, apparemment, à bénéficier les détenteurs des immeubles.**

Lisbonne, 27 Février 2009



### Équipe du Pôle Pratique du Droit Fiscal

(premier rang, de gauche à droite)

Bernardo Morais Palmeiro (Avocat Stagiaire); Andreia Pereira da Costa (Avocate); Mónica Respício Gonçalves (Avocate); João Maricoto Monteiro (Avocat Associé); Rogério M. Fernandes Ferreira (Associé Coordinateur); Nuno da Cunha Barnabé (Avocat Associé); João Magalhães Ramalho (Avocat Associé); Maria Inês Assis (Avocat Stagiaire); António Fernandes de Oliveira (Avocat Senior).

(deuxième rang, de gauche à droite)

João Parreira Mesquita (Avocat Stagiaire); Francisco de Carvalho Furtado (Avocat Senior); Ana Moutinho do Nascimento (Avocate); José Pedroso de Melo (Avocat Senior); Joana Lança (Avocate); Margarida Marques Carvalho (Avocate); Roberto Mendes Londral (Avocate); Cláudia Saavedra Pinto (Avocat Stagiaire); Sérgio Brigas Afonso (Avocat Stagiaire).

(fait également partie de l'équipe mais n'est pas sur la photo)

Manuel Teixeira Fernandes (Consultant)

Cette Information Fiscale est distribuée aux Clients et Collègues. L'information est fournie de manière générale et abstraite, ne servant pas de base pour prendre une décision sans être assisté par un professionnel qualifié et ne s'adressant pas à un cas concret. Son contenu ne peut être reproduit, en partie ou en totalité, sans autorisation expresse de l'auteur. En cas de nécessité et pour plus amples informations sur un sujet, veuillez contacter Dr. Rogério M Fernandes Ferreira, associé et chef du Département Droit Fiscal de PLMJ- email: rff@plmj.pt, tel: (351) 21 319 73 58.

Lisbonne . Porto . Faro . Coimbra . Açores . Guimarães . Viseu . Angola . Moçambique . Brasil . Macau