



# Investir et Vivre au Portugal: Le Guide de L'Investisseur Privé

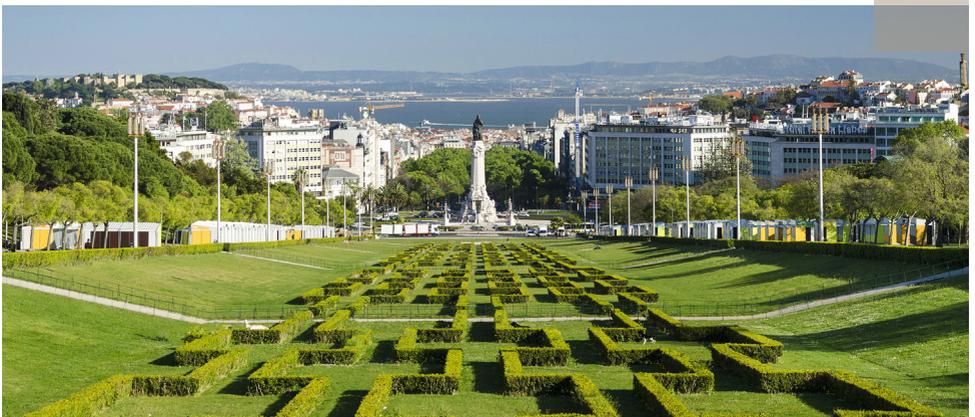


# Pourquoi le Portugal ?

---

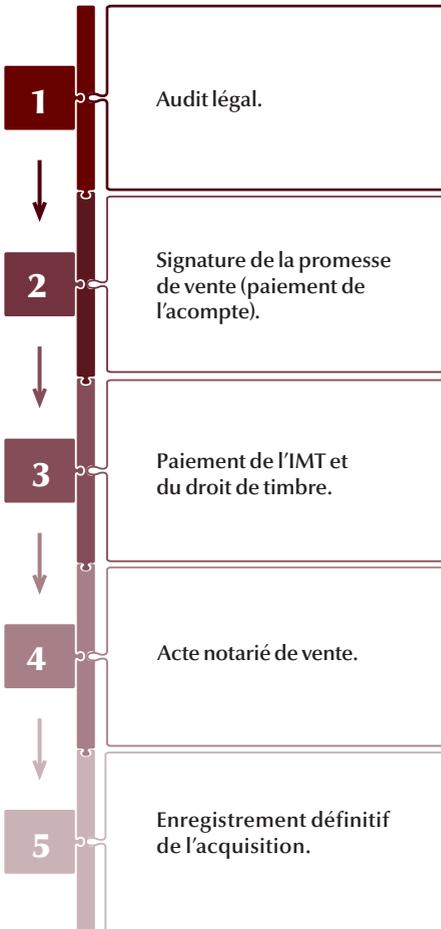
Le Portugal est internationalement reconnu pour son climat agréable toute l'année, sa riche côte atlantique et son peuple accueillant. Grâce à un taux de criminalité très bas, un vaste réseau d'autoroutes, un coût moyen de vie nettement inférieur à celui de la plupart des Etats-membres de l'Union Européenne et dû à la grande facilité que la population a pour communiquer en langues étrangères, le Portugal devient petit à petit une destination privilégiée pour se domicilier, investir et vivre.

Ce guide a pour but de servir de plan pour tous ceux qui souhaitent investir et/ou vivre au Portugal, profitant efficacement de tous les régimes juridiques disponibles. De l'acquisition d'un bien immobilier jusqu'à sa transmission par acte en vie ou par succession, en passant par l'application d'une fiscalité spécifique, le système portugais est construit pour offrir des avantages incomparables à toute personne qui souhaite investir au Portugal.



# Investir et Vivre au Portugal: Le Guide de L'Investisseur Privé

## I. Acquisition de Biens Immobiliers



La procédure d'acquisition de biens immobiliers situés sur le territoire portugais est simple et peut être conclue dans un court délai, dès lors que les conditions essentielles sont arrêtées avec le(s) propriétaire(s). Néanmoins, dans certains cas, l'acquisition pourra être effectuée en suivant les 3 étapes suivantes:

### A) AUDIT JURIDIQUE

La phase d'audit juridique du bien immobilier est fondamentale. Elle vise assurer (i) que le bien est détenu par la personne qui propose de le vendre, (ii) si des charges sont enregistrées vis-à-vis du bien (hypothèques, appréhensions judiciaires, dettes fiscales, etc.) et (iii) si la documentation légalement exigée pour que l'immeuble soit transféré est en ordre.

Il convient de préciser que s'agissant de l'acquisition d'un terrain, l'acquéreur devra toujours vérifier, auprès de la mairie compétente, les plans d'urbanisme, les restrictions et permis, tout comme les divers règlements portant sur l'utilisation des sols.

S'agissant de bâtiments construits, à l'inverse de ce qui se passe dans plusieurs juridictions étrangères, au Portugal, les mairies ont le rôle du licenciement et de l'approbation des travaux effectués dans les bâtiments urbains. De ce fait, l'existence d'un permis d'utilisation («*Licença de Utilização*») dûment émis par la mairie du lieu où se situe le bâtiment, est une garantie que les travaux ont été régulièrement menés à bien et que le bâtiment peut être utilisé et librement transmis.

## **B) COMPROMIS D'ACHAT/VENTE (FACULTATIF)**

Au Portugal, l'acquisition d'un bien immobilier passe, régulièrement, par la conclusion d'un compromis d'achat/vente (*Contrato-Promessa de Compra e Venda* – «**CPCV**»). Le CPCV doit être conclu par document écrit et signé par les deux parties. Les signatures des parties doivent être certifiées par avocat ou notaire et le CPCV doit mentionner l'existence du permis d'utilisation respectif (ou, le cas échéant, du permis de construction).

Le CPCV a pour finalité de formaliser un engagement juridique entre les parties, en vue de la conclusion de la transaction souhaitée.

Ci-dessous nous listons les principaux aspects régis par le CPCV:

■ **Délai pour la conclusion du contrat définitif** – le délai pourra varier en fonction de l'existence, ou inexistence, de conditions préalables qui doivent être levées avant la conclusion du contrat définitif (obtention d'autorisations ou permis, obtention de financement, etc.);

■ **Prix et conditions de paiement** – le paiement d'un acompte correspondant à un montant entre 10% et 30% du prix est commun. Ledit montant représente une avance du paiement et fonctionne également comme une garantie du respect, par l'acquéreur, et comme mesure de l'indemnisation en cas de violation du contrat (voir ci-dessous);

■ **Droits de préemption** – en fonction de leur situation ou intérêt (historique et architectonique), les biens immobiliers pourront être soumis à des droits de préemption en faveur, entre autres, de la mairie du lieu où ils se situent ou de l'Etat portugais (par le biais de la Direction Générale du Patrimoine Culturel). Avant la conclusion de la transaction, il est donc nécessaire de communiquer aux entités susvisées les termes et conditions de la transaction. Dans le cas de biens immobiliers loués, il peut également y avoir un droit de préemption du locataire; et

■ **Déclarations et garanties** – normalement les parties incluent dans le CPCV des déclarations et garanties sur l'état du bien immobilier, l'absence d'actions judiciaires, dettes, responsabilités ou charges fiscales en relation avec le bien. La violation des dites déclarations et garanties donne lieu au paiement d'une compensation payée par la partie défaillante.

***Le CPCV doit être conclu par document écrit et signé par les deux parties. Les signatures des parties doivent être certifiées par avocat ou notaire et le CPCV doit mentionner l'existence du permis d'utilisation respectif (ou, le cas échéant, du permis de construction).***

Comme il est dit ci-dessus, le CPCV a pour finalité de formaliser un engagement juridique entre les parties, en vue de la conclusion de la transaction souhaitée. D'ailleurs, le paiement de l'acompte au moment de la signature du CPCV devient un élément fondamental vu qu'en cas de violation du CPCV, la partie non-défaillante aura le droit d'exiger le remboursement de l'acompte en double ou de s'approprier de l'acompte (en fonction de si la partie défaillante est le propriétaire ou l'acquéreur). En sus de la mesure de compensation susvisée, les parties peuvent librement stipuler d'autres indemnités et, dans tous les cas, la partie non défaillante pourra exiger l'exécution forcée du contrat définitif.

Après la signature du CPCV, en respect des exigences légales et formelles, l'acquéreur peut renforcer sa position par le biais d'une demande dirigée au registre foncier, afin d'enregistrer provisoirement l'acquisition en faveur de l'acquéreur. L'enregistrement provisoire sera converti en enregistrement définitif après l'acquisition du bien immobilier (qui est formalisée par la signature du contrat définitif).

### C) CONTRAT DÉFINITIF

La procédure d'acquisition d'un bien immobilier au Portugal doit être formalisée par la conclusion du contrat définitif, qui peut être signé devant notaire, par acte notarié d'achat/vente (*Escritura Pública de Compra e Venda* - «EPCV») ou devant avocat, par le biais d'un document authentifié (*Documento Particular Autenticado* - «DPA»). Les deux formes contractuelles susvisées formalisent la cession de la propriété (ou autre droit réel, en fonction de ce qui a été accordé en vertu du CPCV) en faveur de l'acquéreur et elles permettent également la conversion de l'enregistrement de l'acquisition en enregistrement définitif.



## II. Imposition des Investissements Immobiliers

Lors de l'acquisition de biens immobiliers, l'acquéreur doit prendre en compte les charges associées à l'acquisition et à la titularité d'un bien immobilier, notamment les frais relatifs à l'impôt municipal sur les transactions onéreuses (*Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas* – «**IMT**»), le droit de timbre (*Imposto de Selo* – «**IS**») et l'impôt municipal sur les biens immobiliers (*Imposto Municipal sobre os Imóveis* – «**IMI**»).

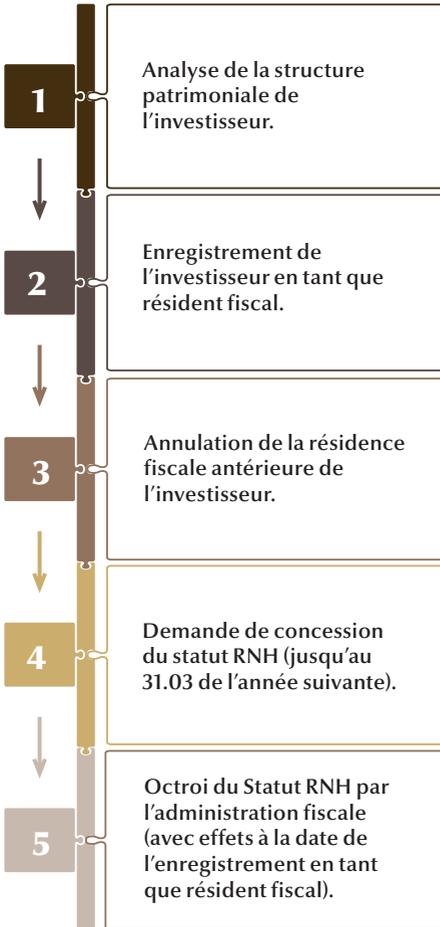
■ L'IMT est imposé sur les transmissions onéreuses du droit de propriété à un taux progressif de jusqu'à 6,5% qui est appliqué sur la valeur du contrat ou de la valeur fiscale du bien immobilier (selon la valeur la plus élevée). Dans certains cas, un taux plus élevé pourra être appliqué, notamment dans les cas où l'acquéreur est siégé ou est résident fiscal dans un territoire ou région à régime fiscal nettement plus favorable («paradis fiscal»);

■ L'IS dû en vertu de la transaction est appliqué au taux de 0,8% qui est appliqué sur la valeur qui sert de base au calcul de l'IMT. Les bâtiments destinés à l'habitation qui ont une valeur fiscale égale ou supérieure à EUR 1.000.000,00 seront également imposés annuellement au taux de 1%, appliqué sur la valeur fiscale du bien;

■ L'IMI est dû par toute personne qui est enregistrée comme propriétaire au 31 décembre de l'année à laquelle l'impôt se rapporte. Le taux d'imposition de l'IMI varie entre 0,3% et 0,5% pour les bâtiments urbains (en fonction de la situation du bien) et de 0,8% pour les biens immobiliers ruraux. Les taux susvisés sont appliqués sur la valeur fiscale de chaque bien immobilier. Lesdits taux peuvent être augmentés annuellement dans les cas où les bâtiments urbains sont abandonnés depuis plus d'un an et s'ils sont en état de ruine. Le taux d'IMI pourra être de 0,5% à 0,8% dans les cas de bâtiments urbains qui n'ont pas été évalués en vertu des règles du Code de l'IMI. Pour les bâtiments détenus par des entités ayant une résidence fiscale dans un paradis fiscal (en vertu de la liste approuvée par le Ministère des Finances), le taux de l'IMI sera de 7,5%.



### III. Imposition des Revenus – Le Régime des Résidents Non-Habituels (RNH)



Toute personne résidente fiscale d'un pays étranger qui souhaite se domicilier fiscalement au Portugal pourra – par le biais d'une demande qui sera évaluée par l'administration fiscale portugaise au cas par cas – bénéficier du régime des résidents non-habituels (dès lors que la personne n'a pas été résidente fiscale au Portugal pendant aucune des 5 années antérieures). L'approbation de la demande susvisée donne droit à l'imposition en vertu du régime des résidents non-habituels («RNH») pour une période de 10 années consécutives. A la fin de ladite période, l'imposition fiscale sera effectuée en vertu des règles générales du Code de l'Impôt sur le Revenu (*Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares* – «IRPP»).

Fiscalement, la résidence sur le territoire portugais peut être acquise, à chaque année, entre autres, quand la personne imposable y a passé, au long d'une période de 12 mois (qui commence ou se termine pendant l'année en question), au moins 183 jours, consécutifs ou non; si la personne imposable a passé moins de 183 jours sur le territoire portugais, elle pourra également être considérée comme résidente si elle possède une habitation sur le territoire portugais et si ladite habitation est dans une condition qui laisse supposer que la personne imposable souhaite la maintenir et l'occuper comme résidence habituelle.

*L'approbation de la demande susvisée donne droit à l'imposition en vertu du régime des résidents non-habituels («RNH») pour une période de 10 années consécutives.*

## A) LIGNES GÉNÉRALES DU RÉGIME RNH

Le Régime des RNH prévoit deux ensembles de règles applicables aux types de revenus suivants, à savoir:

- Revenus «passifs» d'origine étrangère, y compris les intérêts, dividendes et autres revenus de capital, les plus-values, les revenus fonciers et les revenus de pensions de retraite; et
- Revenus «actifs», d'origine étrangère et nationale, y compris les revenus du travail dépendant et indépendant ainsi que les *royalties*.

En vertu du premier ensemble de règles, les revenus «passifs» (sauf les revenus des pensions) obtenus à l'étranger sont exemptés (progressivement) de l'IRPP au Portugal, dès lors qu'ils puissent être imposés dans l'Etat de la source desdits revenus, en conformité avec l'accord pour éviter la double imposition («ADT») conclu entre le Portugal et cet Etat ou dans les cas où il n'y a pas d'ADT, dès lors que: (i) lesdits revenus puissent être imposés dans l'Etat de la source, en conformité avec le Modèle de la Convention Fiscale sur le Revenu et le Patrimoine de l'OCDE; (ii) les revenus ne peuvent pas être considérés comme ayant été obtenus sur le territoire portugais, en vertu du Code de l'IRPP; et (iii) le pays, territoire ou région de la source des revenus ne fait pas partie de la liste portugaise des paradis fiscaux.

Il ressort de ce qui précède que la condition pour l'application de l'exemption de l'IRPP desdits revenus «passifs» est la possibilité d'imposition dans l'Etat de la source. L'imposition effective desdits revenus dans l'Etat de la source n'est pas exigée.

En ce qui se rapporte aux revenus des pensions, ils ne seront exemptés d'imposition au Portugal en vertu de ce régime que lorsqu'ils aient été effectivement imposés dans l'autre Etat en conformité avec l'ADT conclu entre le Portugal et ledit Etat ou, si lesdits revenus ne peuvent pas être considérés comme obtenus au Portugal, en vertu des règles prévues au Code de l'IRPP.

S'agissant des règles applicables aux revenus dits «actifs», il est important de souligner que les revenus du travail salarié obtenus à l'étranger seront exemptés (progressivement) de l'IRPP, dès lors qu'ils soient effectivement imposés dans l'Etat de la source, en conformité avec l'ADT conclu entre le Portugal et ledit Etat ou, en cas d'inexistence d'ADT, dès lors que les revenus susvisés soient effectivement imposés par l'Etat de la source et qu'ils ne puissent pas être considérés comme ayant été obtenus sur le territoire portugais, en vertu des règles prévues au Code de l'IRPP.

*En ce qui se rapporte aux revenus des pensions, ils ne seront exemptés d'imposition au Portugal en vertu de ce régime que lorsqu'ils aient été effectivement imposés dans l'autre Etat en conformité avec l'ADT conclu entre le Portugal et ledit Etat ou, si lesdits revenus ne peuvent pas être considérés comme obtenus au Portugal, en vertu des règles prévues au Code de l'IRPP.*

Les revenus du travail indépendant et qui ressortent de l'exercice d'une activité à haute valeur ajoutée ayant un caractère scientifique, artistique ou technique (en vertu de l'arrêté ministériel n. 12/2010, du 7 janvier) et les royalties obtenus à l'étranger sont exemptés (progressivement) de l'IRPP, dès lors qu'ils puissent, alternativement:

- a) être imposés dans l'Etat de la source, en conformité avec l'ADT conclu entre le Portugal et ledit Etat; ou,
- b) en cas d'inexistence d'ADT:
  - (i) lesdits revenus puissent être imposés dans l'Etat de la source, en conformité avec le Modèle de Convention Fiscale sur le Revenu et le Patrimoine de l'OCDE;
  - (ii) les revenus n'aient pas à être considérés comme obtenus sur le territoire portugais, en vertu du Code de l'IRPP;
  - (iii) le pays, territoire ou région de la source des revenus de fasse pas partie de la liste portugaise des paradis fiscaux.

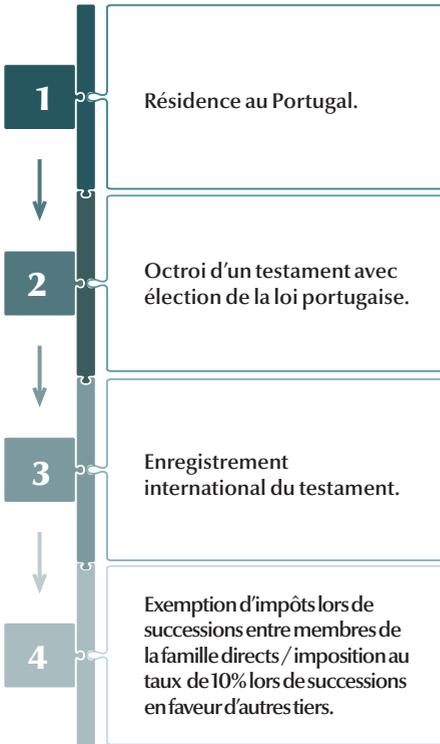
Il convient de noter la distinction importante imposée par le législateur quant à la simple *possibilité* d'imposition et l'imposition *effective* des revenus par l'Etat de la source.

Lorsque l'exemption de l'IRPP décrite ci-dessus n'est pas applicable, les revenus obtenus à l'étranger et qui découlent du travail salarié ou du travail indépendant (dès lors que lesdits revenus ressortent de l'exercice d'une activité à haute valeur ajoutée ayant un caractère scientifique, artistique ou technique, en vertu de l'arrêté ministériel n. 12/2010, du 7 janvier), seront soumis à l'imposition de l'IRPP au taux spécial de 20% (plus les surtaxes éventuelles), et non aux taux progressifs de l'IRPP (actuellement jusqu'à 48%, plus surtaxes éventuelles).

Finalement, les revenus qui découlent du travail salarié ou du travail indépendant obtenus au Portugal seront soumis à l'imposition de l'IRPP au taux spécial de 20% (plus les surtaxes éventuelles), dès lors que, dans les deux cas, lesdits revenus ressortent de l'exercice d'une activité à haute valeur ajoutée ayant un caractère scientifique, artistique ou technique (en vertu de l'arrêté ministériel n. 12/2010, du 7 janvier) et non aux taux progressifs de l'IRPP (actuellement jusqu'à 48%, plus surtaxes éventuelles).



## IV. Régime de Succession



En vertu du Règlement EU n. 650/2012, du 17 août, en matière de successions et de la création d'un certificat successoral européen (le «**Règlement**»), qui est applicable aux successions des personnes ayant décédé à partir du 17 août 2015, une personne qui souhaite se domicilier et résider au Portugal, indépendamment de sa nationalité, pourra choisir la loi portugaise comme étant la loi applicable à sa succession, à l'exclusion de la loi de sa nationalité (ou loi «personnelle»).

En effet, le Règlement est basé sur les trois principes fondamentaux suivants:

- Compétence et incidence de la succession sur la totalité des biens du défunt, indépendamment de la situation et lieu desdits biens;
- La dernière résidence habituelle du défunt au moment du décès est l'élément de connexion qui détermine la loi applicable à la succession du défunt; et
- La loi applicable à la succession du défunt en vertu du règlement s'applique à l'intégralité de la succession.

*Le Règlement présente également l'avantage de permettre que bénéficiaires de la succession puissent traiter de toute la procédure successorale auprès d'une seule autorité, ce qui évite la duplication de procédures et de frais engagés par lesdits bénéficiaires.*

Il convient de souligner que l'application de la loi de la dernière résidence habituelle du défunt peut être remplacée par la loi de la nationalité du défunt, par le biais d'un testament qui doit mentionner le choix de la loi de la nationalité. Dans le cas susvisé, il faudra également que, le moment venu, les héritiers acceptent que les organes judiciaires de l'Etat de la nationalité du défunt aient la compétence exclusive pour décider sur toute question ayant un caractère successoral (accord d'élection de for).

Le Règlement présente également l'avantage de permettre que bénéficiaires de la succession puissent traiter de toute la procédure successorale auprès d'une seule autorité, ce qui évite la duplication de procédures et de frais engagés par lesdits bénéficiaires.

En vertu du Règlement, un Certificat Successoral Européen a été créé. Ledit certificat permet que les héritiers et/ou les administrateurs de la succession prouvent leur qualité auprès de toutes autorités des Etats-Membres, sans avoir à respecter d'autres de formalités à cet effet.

La succession du défunt sera traitée de façon globale, vu que toutes les questions en relation avec l'administration de la succession, jusqu'à la phase de liquidation sont couvertes par le Règlement.

Il convient de souligner que l'élection de la loi portugaise peut avoir un impact conséquent, dans la mesure où les successions entre ascendants, descendants et conjoints, portant sur des biens immobiliers (les «membres de la famille directs») sont exonérées d'impôts. En effet, à l'inverse de ce qui se passe dans la plupart des Etats-Membres de l'Union Européenne, le législateur portugais a opté par la non-imposition des successions entre membres de la famille directs.

Même en ce qui se rapporte aux successions de biens immobiliers en faveur de personnes qui ne sont pas membres de la famille directs, l'imposition des dites successions seront imposées sous le régime du droit de timbre, au taux de 10%, qui est nettement inférieur au taux d'imposition pratiquée dans la plupart des Etats-Membres.



*“All the lawyers know what’s happening on the case and work really well as a team. It sets them apart from others in the market.”*

*Client reference from Chambers and Partners*



# Principaux Contacts

---



## TIAGO MENDONÇA DE CASTRO

Associé Chargé de la coordination du domaine de pratique du droit immobilier

Tel.: (+351) 213 197 441

Tlm.: (+351) 933 319 392

E.: [tiago.mendoncadecastro@plmj.pt](mailto:tiago.mendoncadecastro@plmj.pt)

---



## PEDRO SÁRAGGA LEAL

Associé

Tel.: (+351) 213 197 441

Tlm.: (+351) 932 491 037

E.: [pedro.saraggaleal@plmj.pt](mailto:pedro.saraggaleal@plmj.pt)

---



## FRANCISCO REBELLO DE ANDRADE

Avocat

Tel.: (+351) 213 197 449

Tlm.: (+351) 912 353 632

E.: [francisco.rebelloandrade@plmj.pt](mailto:francisco.rebelloandrade@plmj.pt)

---

*Une équipe francophone dédiée et capable d'accompagner les dossiers juridiques de façon bilingue.*

# PLMJ, un Partenaire de Confiance

---

*Au fil du temps, cette équipe d'avocats, reconnue comme l'une des meilleures et des plus expérimentées, a gagné en notoriété et s'est placée comme leader à l'échelle nationale mais aussi internationale.*

En tant que référence du Barreau au Portugal et au niveau international de 49 ans, PLMJ se distingue par son dévouement auprès de ses clients, son dynamisme, sa capacité d'innovation et la qualité de ses services. PLMJ est un cabinet full-service, d'une extrême spécialisation, dont le but est de valoriser les activités de ses clients. Un cabinet avec un modèle éthique élevé, unie, solidaire et compétitive dédiée à la prestation de services juridiques d'excellence.

---

270 AVOCATS

---

49 ANS D'EXPÉRIENCE

---

COUVERTURE NATIONALE ET INTERNATIONALE

---

SERVICES JURIDIQUES PREMIUM

---

SAVOIR-FAIRE ET SPÉCIALISATION

---

ATTENTION PORTÉE AU CLIENT

---

SERVICE 24H/24, 7 JOURS/7

---

# Reconnaisances de l'Équipe de l'Immobilier de PLMJ

## Chambers Europe

Recommandé *Tier 1*



## European Legal 500

Recommandé *Tier 1*



# Prix et Reconnaissances du Cabinet

## Meilleur Cabinet d'Avocats Portugais

Who's Who Legal 2016, 2015, 2011-2006  
 Chambers European Awards for Excellence 2014, 2012, 2009  
*Top Ranked* 2016, 2015, 2011, 2010



## Meilleur Cabinet d'Avocats Ibérique

The Lawyer European Awards 2015, 2012



## Top 5 - Les changeurs de jeu des 10 dernières années Top 50 - Cabinet d'avocats le plus innovateur d' Europe

Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2015-2011



## LE MONDE PLMJ SUR UN SEUL ET MÊME PORTAIL

Rendez-vous sur [www.plmj.com](http://www.plmj.com) et enregistrez-vous pour être tenu informé des notes d'informations, des guides d'investissement, des séminaires, des conférences, des petits déjeuners d'affaires, des expositions et de bien d'autres informations et événements de votre intérêt

**PLMJ**   
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

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

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

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