

ASPECTOS

Chambre de Commerce et d'Industrie Luso-Française | Câmara de Comércio e Indústria Luso-Francesa



A atratividade do investimento
imobiliário em Portugal

L'attrait de l'investissement
immobilier au Portugal

L'Attractivité du statut de Résident Fiscal Non Habituel au Portugal

João Magalhães Ramalho
Manuel da Silva Gomes
PLMJ - Sociedade de Advogados, RL

Les Conditions d'obtention du Statut de Résident Fiscal Non Habituel

La reconnaissance par l'administration fiscale portugaise du statut de résident fiscal non habituel dépend des trois conditions cumulatives suivantes:

1. Ne pas avoir été résident fiscal au Portugal au cours des cinq dernières années;
2. Réunir les conditions pour pouvoir s'inscrire en tant que résident fiscal auprès des autorités fiscales portugaises. A cette fin, sera considéré comme étant résident fiscal au Portugal, la personne réunissant, notamment, l'une des conditions suivantes, au cours de chaque année civile:
 - > Avoir séjourné au Portugal plus de 183 jours (de manière consécutive ou non consécutive);
 - > Avoir séjourné moins de temps, mais disposer d'un logement sur le territoire portugais, au 31 décembre, de l'année en cause, présentant des conditions qui font supposer l'intention de le maintenir et de l'occuper en tant que résidence habituelle.
3. Requérir à l'administration fiscale portugaise le statut de résident fiscal non habituel, lors de l'inscription en tant que résident fiscal au Portugal ou jusqu'au 31 mars de l'année suivante à cette inscription et pour laquelle l'attribution du statut doit prendre effet. L'octroi du statut de résident fiscal non habituel n'est pas automatique, il dépend d'une appréciation au cas par cas de chaque demande présentée auprès des autorités fiscales portugaises. Chaque demande tendant à l'obtention du statut de résident fiscal non habituel prend, en moyenne, près de 6 mois à être appréciée par les autorités fiscales portugaises.

Avantages Découlant de l'obtention du Statut de Résident Fiscal Non Habituel

La reconnaissance par l'administration fiscale portugaise 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 de droit commun prévues par le code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques portugais («CIRS»).

En termes pratiques, l'obtention du statut de résident fiscal non habituel permet à son bénéficiaire d'obtenir des avantages fiscaux en ce qui concerne les revenus suivants:

- > revenus salariaux ou issus d'une profession indépendante, lorsqu'ils résultent d'activités à «haute valeur ajoutée» conformément à une liste approuvée par ordonnance du Ministre des Finances et sont obtenus au Portugal;
- > 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.

Revenus de Source Portugaise

En ce qui concerne les revenus de source portugaise, la reconnaissance du statut de résident fiscal non habituel prévoit l'existence d'un taux spécifique réduit de 20% pour les revenus salariaux ou issus d'une profession indépendante lorsque ceux-ci se rapportent à une activité «à forte valeur ajoutée» (activités scientifiques, artistiques ou techniques) conformément à une liste approuvée par ordonnance du Ministre des Finances. A noter qu'à ce taux spécifique de 20% pourra s'ajouter une surtaxe de 3,5%.

D'autres catégories de revenus obtenus par des résidents non habituels seront imposées à des taux de droit commun et progressifs d'IRS.

Revenus de Source Étrangère

Revenus Professionnels / Redevances / Revenus Passifs

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.

Par ailleurs, en ce qui concerne les revenus issus d'une profession indépendante à forte valeur ajoutée, ainsi que les redevances (en anglais «royalties») et, par ailleurs, les revenus passifs (tels que les intérêts, dividendes, autres revenus du capital, revenus immobiliers et plus-values de source étrangère), ils seront 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 cette convention fiscale,

- > ces revenus puissent être imposés dans l'Etat à leur source, conformément au Modèle de Convention Fiscale OCDE concernant le revenu et la fortune;
- > les revenus ne doivent pas être considérés comme étant obtenus en territoire portugais, selon le Code de l'IRS, et
- > le pays, territoire ou région à la source des revenus ne fasse pas partie de la liste portugaise des paradis fiscaux.

Revenus de Pensions de Retraite

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.

Dès lors, même lorsqu'une convention fiscale donnée prévoit le droit exclusif d'imposer les pensions à l'Etat de résidence les revenus découlant de pensions de retraite seront exonérés d'impôt au Portugal lorsque ceux-ci, selon les critères prévus dans le CIRS, ne sont pas considérés comme étant perçus sur le territoire portugais et que les montants en cause ne sont pas payés par une entité résidente au Portugal.

En ce qui concerne le point précédent, eu égard à la convention fiscale signée entre le Portugal et la France, il faut vérifier, au cas par cas, l'application effective de l'exemption eu égard au traitement fiscal différencié applicable aux pensions de retraite publiques et privées.

Le succès des Golden Visa en matière d'investissement immobilier

Rita Alarcão Júdice

PLMJ - Sociedade de Advogados, RL

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.

Suite à la crise financière vécue au Portugal, ont été mis en place divers programmes visant rendre particulièrement attractif l'investissement étranger. Un des programmes qui connaît un des plus vifs succès est celui qui a pour objet l'attribution d'autorisations de résidence aux investisseurs au Portugal. Ces permis de séjour temporaires sont communément surnommés de Golden Residence Permit ou plus simplement Golden Visa.

Ce Régime Spécial d'investissement est applicable en cas de

- > d'acquisition ou promesse d'acquisition d'immeubles d'une valeur égale ou supérieure à cinq cent mille euros,
- > transfert de capitaux d'un montant au moins égal à un million d'euros ou bien
- > création d'au moins dix emplois. Nous irons nous centrer sur le premier cas qui correspond à l'investissement immobilier et qui se trouve être, par ailleurs, celui qui rencontre la préférence des investisseurs.

Permis de Séjour

Régime Spécial en cas d'investissement

En cas d'acquisition ou promesse d'acquisition pour un ressortissant d'un État tiers (tous ceux n'appartenant pas à l'Union Européenne ou ne faisant pas partie de l'Accord de Schengen) d'immeubles d'une valeur égale ou supérieure à cinq cent mille euros il est possible d'obtenir un *Permis de Séjour* temporaire, sans obtention préalable d'un visa de séjour.

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'investissement – lequel doit inclure une déclaration d'une institution financière opérant au Portugal, confirmant le transfert effectif du capital à cet effet –, ainsi qu'un extrait mis à jour du registre foncier.

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 sur partie de leur valeur allant au-delà du montant minimum requis de cinq cent mille euros 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.

L'autorisation temporaire de résidence permet le regroupement familial et la libre circulation dans l'Espace Schengen.

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 (de 6,5% ou, dans le cas d'un immeuble résidentiel, à un taux progressif qui, pour un immeuble évalué à cinq cent mille euros, sera d'environ 6%), au droit de timbre (à un taux de 0,8%) et à l'impôt municipal annuel sur la propriété d'immeubles (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 important de souligner que, suite à des récentes modifications, le droit de timbre est aussi prélevé, annuellement, au taux de 1% sur la valeur de la propriété des édifices destinés à habitation dont la valeur d'évaluation officielle à des fins fiscales est égale ou supérieure à un million d'euros.

Procédure

Pour l'obtention de l'autorisation le requérant devra se déplacer au Portugal, au moins une fois, pour que soient recueillies ses données biométriques auprès du service compétent (SEF). Habituellement, lors de ce déplacement, est alors ouvert un compte bancaire auprès d'une banque opérant au Portugal, dans lequel devront être transférés les fonds pour l'investissement. Il sera également nécessaire d'obtenir un numéro d'identification fiscal au Portugal (NIF).

Une fois dûment instruit le dossier (entre autres, copie certifiée du passeport, extrait du casier judiciaire du pays d'origine, assurance santé, déclaration d'une institution financière opérant au Portugal, confirmant le transfert effectif du capital correspondant à l'investissement), le SEF procède à son analyse et décide la requête (en moyenne cela près de trois mois). En cas d'octroi, la première autorisation temporaire est valable pour un

an. Par la suite, son renouvellement est valable pour deux ans. Au bout de cinq ans il est possible d'obtenir une autorisation de résidence permanente.

A noter que le régime *Golden Visa* a permis de capter un volume significatif d'investissement étranger en matière d'immobilier – selon les informations officielles, près de 300 millions d'euros en 2013 – et il est escompté que ce volume vienne à tripler en 2014. Par ailleurs, ce régime a également contribué à une amélioration significative du marché immobilier, qui a été affecté par la crise financière qui a atteint le Portugal. Ce marché qui continue à être particulièrement perméable aux investissements et continue à offrir aux investisseurs des opportunités d'affaires très attractives.

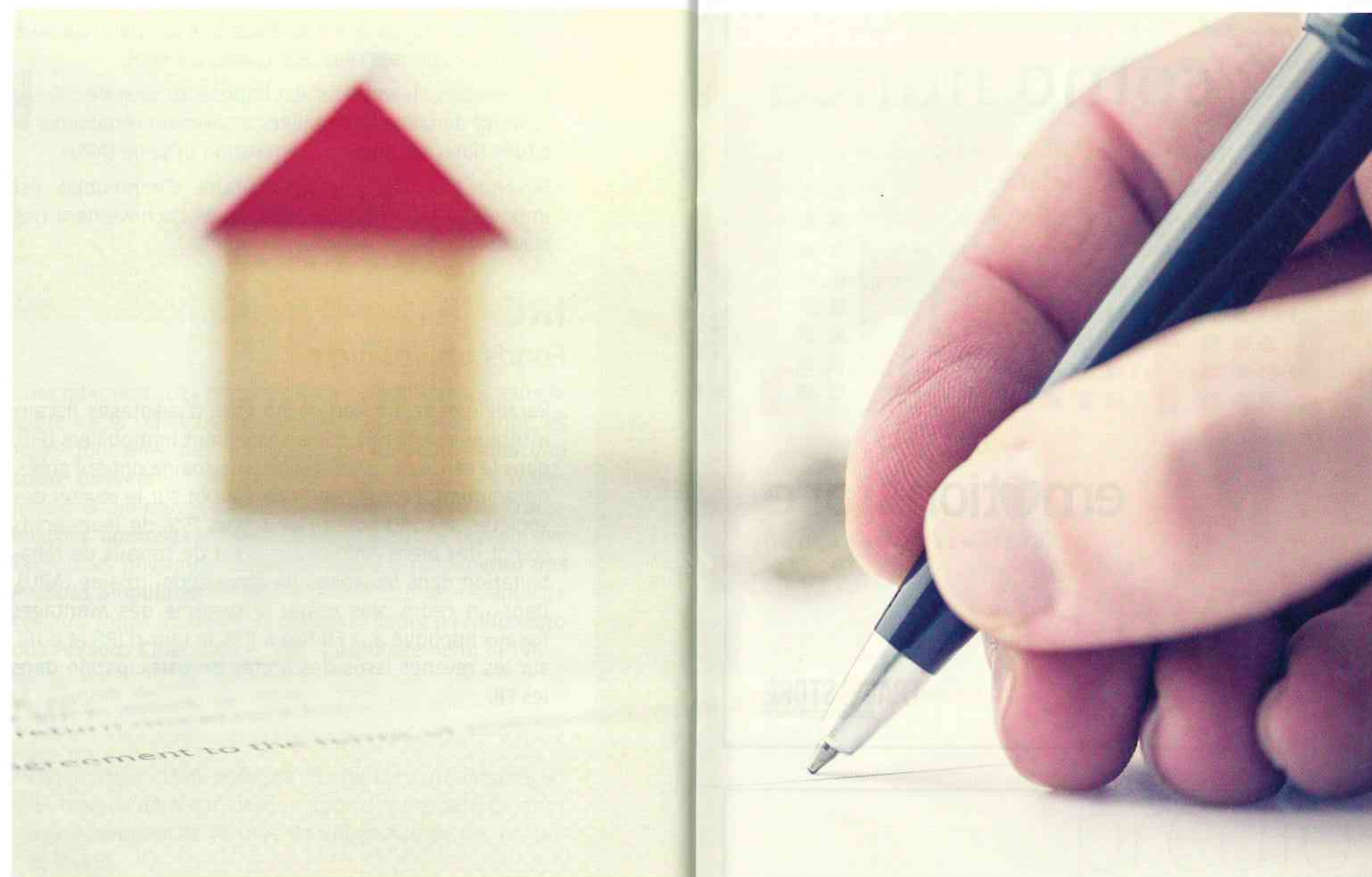


Contrat de Bail d'Habitation

À savoir

Pedro Sárugga Leal
PLMJ - Sociedade de Advogados

Au cours des dernières années, les diverses modifications du paquet législatif, en matière de contrats de bail, ont contribué à flexibiliser le régime du contrat de bail, en vue de restituer à la volonté des parties et à leur négociation un nombre croissant de matières. Notre propos est d'énoncer brièvement quelques aspects du régime juridique du contrat de bail d'habitation.



1. Régime Juridique

Le contrat de bail 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. Contrat de bail d'habitation

a) Contrats à durée fixe

Dans les contrats de bail d'habitation à durée fixe les parties sont libres de fixer la durée du contrat, qui toutefois ne pourra pas être supérieure à 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 bail d'habitation à **durée fixe** :

Le propriétaire pourra y mettre fin à condition de s'opposer à son renouvellement, ce dont il devra notifier le locataire moyennant un préavis dont l'extension est variable selon la durée du contrat ou du renouvellement en cours.

À son tour, le propriétaire pourra résilier le contrat

- > indépendamment de toute justification, moyennant notification au locataire avec un préavis d'au moins deux ans par rapport à la date à laquelle il souhaite que le contrat cesse de produire ses effets,
- > également dans certains autres cas prévus dans la loi, comme par exemple, si le propriétaire a besoin de l'immeuble pour en faire sa résidence ou celle de ses enfants, ou bien encore, s'il souhaite effectuer des travaux profonds exigeant que l'immeuble soit vacant, et en tout état de cause, dans l'ensemble de ces derniers cas, avec un préavis qui ne pourra être inférieur à six mois.

1.2. Autres contrats de bail

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

2. Régime Fiscal

2.1. Droit de Timbre

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

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 pourront renoncer à l'exonération de TVA.

2.3. Impôts sur le revenu

Les loyers perçus dans le cadre de contrats de bail 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.

Le locataire, à son tour, aura le droit de mettre fin au contrat en s'opposant à son renouvellement, ce dont il devra notifier le propriétaire avec un préavis variable selon la durée du contrat ou du renouvellement en cours. Il pourra aussi y mettre fin, à tout moment, à la condition toutefois qu'un tiers de la période contractuelle en cours soit dépassée, moyennant résiliation notifiée au propriétaire avec un préavis à déterminer par rapport à la date où la résiliation devra produire ses effets.

b) Contrats à durée indéterminée

S'agissant de contrats de bail d'habitation à **durée indéterminée** :

Après que le contrat ait été en vigueur pendant au moins six mois, le locataire pourra y mettre fin en vue de sa résiliation, qu'il pourra notifier au propriétaire à tout moment et sans justification, moyennant un préavis variable selon la longueur de la période au cours de laquelle le contrat aura été en vigueur.