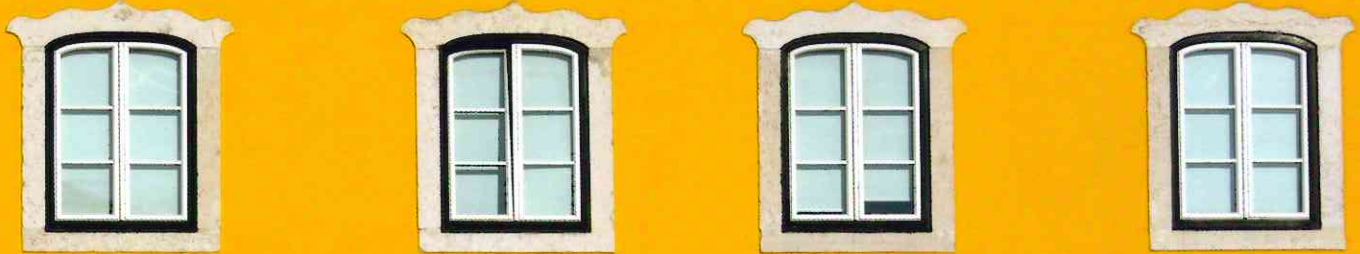


ASPECTOS

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

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.

À 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.

