



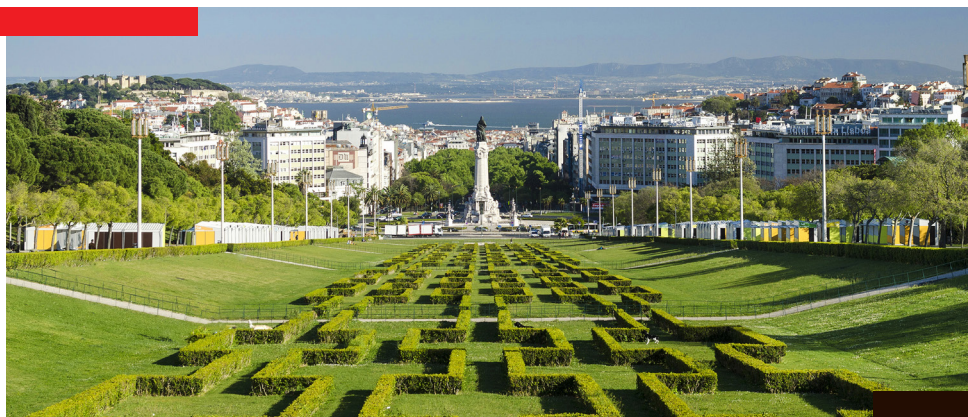
# Investir e Viver em Portugal: Guia do Investidor Privado



# Porquê Portugal?

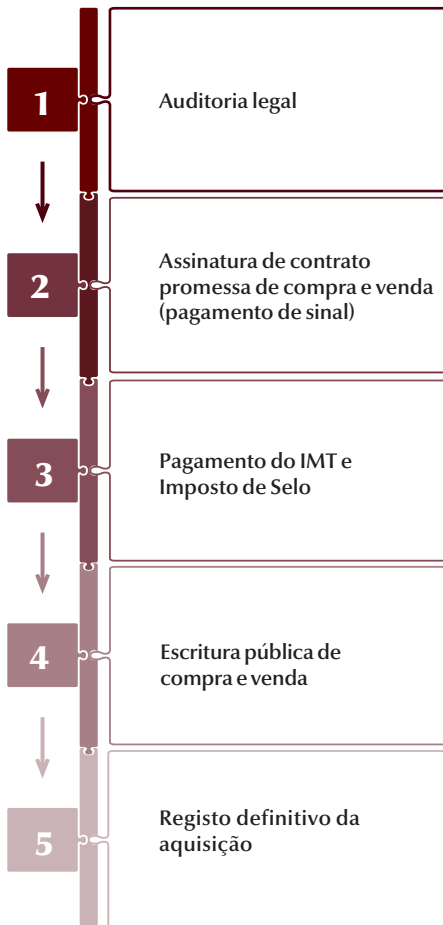
Portugal é internacionalmente reconhecido pelo seu clima aprazível todo o ano, a sua extensa costa atlântica e povo acolhedor. Graças a uma das taxas de criminalidade mais baixas da União Europeia, uma vasta rede de autoestradas, um custo médio de vida bastante inferior ao dos demais países da União Europeia e devido à grande facilidade da população em comunicar em diversas línguas estrangeiras, Portugal tem vindo a tornar-se num destino preferencial para se domiciliar, investir e viver.

Este guia pretende servir de “mapa” para todos aqueles que pretendem investir e/ou viver em Portugal, aproveitando de forma eficiente todos os regimes jurídicos benéficos disponíveis. Desde a aquisição de um bem imóvel, até à disposição por morte do mesmo, passando pela aplicação de uma fiscalidade específica, o sistema português está montado para proporcionar vantagens incomparáveis para qualquer pessoa que pretenda investir em Portugal.



# Investir e Viver em Portugal: Guia do Investidor Privado

## I. Aquisição de Bens Imóveis



O processo de aquisição de bens imóveis sítos em território Português é simples e, uma vez acertadas as condições essenciais com o(s) proprietário(s), poderá ser concluído num curto espaço de tempo. Não obstante, em determinadas circunstâncias, a aquisição poderá ser efetuada nos 3 seguintes passos:

### A) AUDITORIA LEGAL

A fase de auditoria ao bem imóvel é essencial e visa aferir **(i)** que o mesmo é detido por quem se propõe vender, **(ii)** se existe alguma contingência registada sobre o imóvel (hipotecas, penhores, dívidas fiscais, etc.) e **(iii)** se a documentação legalmente exigida para que o imóvel possa ser transacionado se encontra em ordem.

De salientar que, nos casos em que se pretenda adquirir um terreno, o adquirente deverá ainda verificar, junto do Município competente, os planos urbanísticos, restrições e licenças, bem como os demais regulamentos referentes ao uso do solo.

De notar que, ao contrário do que sucede em muitas jurisdições estrangeiras, em Portugal, as Câmaras Municipais assumem o papel do licenciamento e aprovação das obras efetuadas nos prédios urbanos, pelo que a existência de uma Licença de Utilização, devidamente emitida pela Câmara Municipal da localização do imóvel é uma garantia de que as mesmas foram regularmente concluídas e que o imóvel pode ser utilizado para o fim a que se destina e ser livremente transacionado.

## **B) CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA (FACULTATIVO)**

Em Portugal, a aquisição de um bem imóvel passa, em regra, pela celebração de um Contrato- Promessa de Compra e Venda (CPCV), o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes e a certificação da existência da respetiva licença de utilização ou de construção (sempre que aplicável).

O CPCV cumpre o propósito de formalizar um vínculo mais solene entre as partes, com vista à celebração do negócio pretendido.

Destacamos os principais aspetos que um CPCV visa ainda regular:

■ **Prazo para celebração do contrato prometido ou “definitivo”** – poderá variar consoante exista, ou não, a necessidade de as partes cumprirem determinadas condições prévias à celebração do contrato definitivo (obtenção de autorizações ou licenças, obtenção de financiamento, etc.);

■ **Preço e condições de pagamento** – é comum existir um sinal correspondente a um valor entre 10% e 30 % do preço, o qual, para além de representar um adiantamento do preço, funciona igualmente como uma garantia de cumprimento pelo promitente adquirente e como medida de indemnização em caso de incumprimento (ver *infra*);

■ **Direitos de preferência** – dependendo da localização ou relevância (histórica e arquitetónica), os bens imóveis poderão estar sujeitos a direitos de preferência a exercer, *inter alia*, pelo Município onde se localizam ou pelo Estado Português (através da Direção Geral do Património Cultural) sendo necessário comunicar-lhes, previamente à transação, os termos e condições do negócio. No caso de imóveis arrendados poderá também existir direito de preferência do arrendatário; e

■ **Declarações e Garantias** – é comum as partes incluírem no Contrato-Promessa determinadas declarações e garantias sobre o estado do imóvel, inexistência de ações judiciais, dívidas, responsabilidades ou encargos fiscais, cuja violação ou inexistência obrigam ao pagamento de uma compensação pela parte faltosa.

*Em Portugal, a aquisição de um bem imóvel passa, em regra, pela celebração de um Contrato-Promessa de Compra e Venda, o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes e a certificação da existência da respetiva licença de utilização ou de construção.*

Como atrás se disse, o CPCV visa criar um vínculo formal das Partes com vista à celebração do negócio pretendido. Aliás, o pagamento de sinal aquando da assinatura do CPCV acaba por tornar-se fundamental já que, em caso de incumprimento do mesmo, a parte não faltosa terá o direito de exigir o reembolso do sinal em dobro ou de fazer seu o sinal recebido aquando da assinatura do CPCV (consoante seja o Promitente Vendedor a incumprir ou o Promitente Comprador). Além desta medida de indemnização para o caso de incumprimento, as Partes podem livremente estipular outras indemnizações e, em qualquer caso, a Parte não faltosa poderá sempre exigir a execução específica do contrato definitivo.

É de salientar que, uma vez celebrado o CPCV cumprindo os requisitos legais de forma, o adquirente pode reforçar a sua posição requerendo que seja lavrado registo provisório de aquisição a seu favor. O referido registo é posteriormente convertido em definitivo após a aquisição do imóvel (formalizada pela celebração do contrato definitivo).

### C) CONTRATO DEFINITIVO

O processo de aquisição de um bem imóvel em Portugal culmina sempre com a celebração do Contrato Definitivo, o qual pode ser celebrado perante notário, por escritura pública de compra e venda (EPCV) ou perante advogado ou solicitador, por documento particular autenticado (DPA). Ambas as formas contratuais formalizam a transferência da propriedade (ou outro direito real, consoante o que se se tenha acordado no CPCV) a favor do adquirente e permite a conversão do registo de aquisição em registo definitivo.



## II. Tributação de Investimentos Imobiliários

Na aquisição de bens imóveis o comprador deverá ter em consideração os encargos associados à aquisição e à propriedade do imóvel, nomeadamente os relacionados com o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (**IMT**), Imposto do Selo (**IS**) e Imposto Municipal sobre Imóveis (**IMI**):

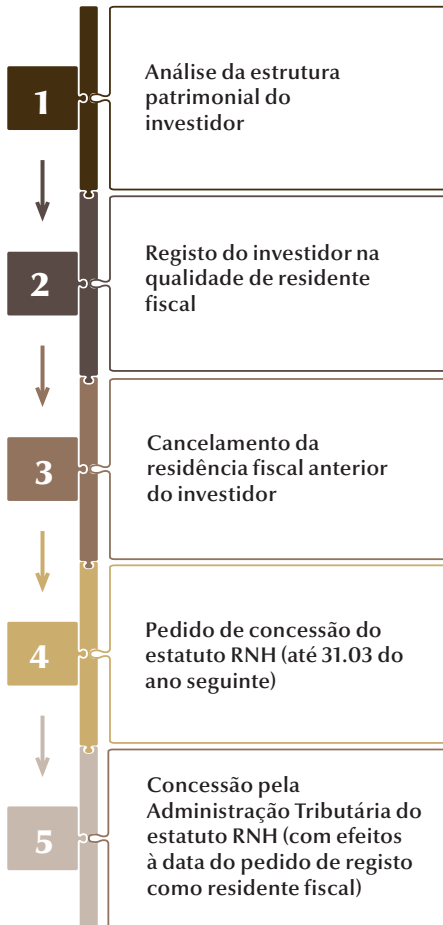
- O **IMT** incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, uma taxa progressiva de até 6,5%, a qual incide sobre o valor constante do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário do imóvel (consoante aquele que seja mais elevado). Em determinadas circunstâncias, poderá aplicar-se uma taxa mais elevada no caso de o comprador ter sede ou residência fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável (“Paraiso Fiscal”);

- O **IS** originado pela transação e incide à taxa de 0,8% aplicada sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT. Os prédios de afetação habitacional e com um valor patrimonial tributário igual ou superior a EUR 1.000.000,00 serão tributados à taxa de 1%;

- O **IMI** é devido por quem for o proprietário inscrito do prédio a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto e incide, a uma taxa que varia entre 0,5% e 0,8% para os prédios urbanos (consoante a sua localização) e de 0,8% para os prédios rústicos, sobre o respetivo valor patrimonial tributário, sem prejuízo de as indicadas taxas poderem ser elevadas, anualmente no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Cumpre, ainda, referir que, a taxa de IMI aplicável poderá ser de 0,3% a 0,5% caso os prédios urbanos já tenham sido avaliados de acordo com as regras do Código do IMI. Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal, nos Paraísos Fiscais constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 7,5%.



### III. Tributação de Rendimentos – o Regime dos Residentes Não-Habituais (RNH)



Todos aqueles que residindo fiscalmente fora do território português pretendam domiciliar a sua residência fiscal em Portugal, poderão – mediante requerimento a apreciar, caso a caso, pela Administração Fiscal –, beneficiar do regime dos residentes não habituais (desde que não tenham sido tributados como residentes fiscais em Portugal em qualquer dos 5 anos anteriores), adquirindo o direito a ser tributados como residentes não habituais por um período de 10 anos consecutivos, findo o qual serão tributados de acordo com as regras gerais do Código do Imposto sobre o Rendimento (IRS).

A residência em território português para efeitos fiscais, pode ser adquirida, em qualquer ano, entre outras situações, quando, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em causa, o sujeito passivo tenha permanecido em território português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados ou, tendo permanecido menos tempo, disponha em território português de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e ocupar como residência habitual.

*Todos aqueles que residindo fiscalmente fora do território português pretendam domiciliar a sua residência fiscal em Portugal, poderão beneficiar do regime dos residentes não habituais.*

## A) TRAÇOS GERAIS DO REGIME RNH

O regime dos residentes não habituais contempla dois conjuntos distintos de regras aplicáveis aos seguintes tipos de rendimentos, a saber:

■ **Rendimentos “passivos”** de origem estrangeira, incluindo os juros, dividendos e outros rendimentos de capital, as mais-valias, os rendimentos prediais e os rendimentos de pensões; e

■ **Rendimentos “ativos”** de origem estrangeira e nacional, incluindo os decorrentes do trabalho dependente e independente, e os royalties.

De acordo com o primeiro conjunto de regras, os rendimentos “passivos” (exceto os rendimentos de pensões) obtidos no estrangeiro encontram-se isentos (com progressividade) de IRS em Portugal desde que possam ser tributados no Estado da fonte em conformidade com acordo para eliminar a dupla tributação (ADT) celebrado entre Portugal e esse Estado, ou, nos casos em que não tenha sido celebrado ADT, desde que: (i) esses rendimentos possam ser tributados no Estado da fonte, em conformidade com o Modelo de Convenção Fiscal sobre o Rendimento e o Património da OCDE; (ii) os rendimentos não sejam de considerar obtidos em território português, à luz do Código do IRS, e (iii) o país, território ou região da fonte dos rendimentos não faça parte da lista portuguesa de Paraísos Fiscais.

Conforme resulta do acima exposto, exige-se apenas como condição para a aplicação da isenção de IRS que os ditos rendimentos “passivos” possam ser tributados no Estado da fonte, não se exigindo a sua tributação efetiva nesse mesmo Estado.

Em relação aos rendimentos de pensões, estes apenas ficarão isentos de tributação em Portugal ao abrigo deste regime se forem efetivamente tributados no outro Estado Contratante, em conformidade com ADT celebrado entre Portugal e esse Estado, ou se esses rendimentos não forem de considerar obtidos em território português de acordo com as regras previstas no Código do IRS.

Já quanto ao segundo conjunto de regras aplicáveis aos rendimentos de matriz “ativa”, é de sublinhar que os rendimentos do trabalho dependente obtidos no estrangeiro estarão isentos (com progressividade) de IRS desde que os mesmos sejam efetivamente tributados no Estado da fonte, em conformidade com ADT celebrado entre Portugal e esse Estado, ou, na ausência de ADT, desde que esses rendimentos sejam efetivamente tributados no Estado da fonte e não possam ser considerados obtidos em território português, de acordo com as regras previstas no Código do IRS.

*De notar a importante a destrição imposta pelo legislador quanto à mera sujeição ou efetiva tributação dos rendimentos pelo Estado da fonte.*



Por sua vez, e quanto aos rendimentos do trabalho independente que resultem do exercício de atividades de elevado valor acrescentado, com carácter científico, artístico ou técnico tal como definidas na Portaria n.º 12/2010, de 7 de Janeiro, e aos royalties, obtidos no estrangeiro, os mesmos estarão isentos (com progressividade) de IRS, desde que, alternativamente, possam ser tributados no Estado da fonte, em conformidade com ADT celebrado entre Portugal e esse Estado, ou, na ausência de ADT, **(i)** esses rendimentos possam ser tributados no Estado da fonte, em conformidade com o Modelo de Convenção Fiscal sobre o Rendimento e o Património da OCDE; **(ii)** os rendimentos não sejam de considerar obtidos em território português, à luz do Código do IRS, e **(iii)** o país, território ou região da fonte dos rendimentos não faça parte da lista portuguesa de paraísos fiscais.

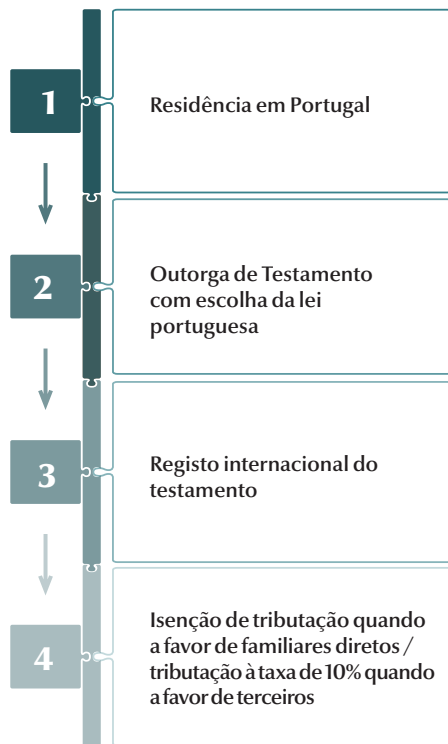
De notar a importante a destrinça imposta pelo legislador quanto à mera sujeição ou efetiva tributação dos rendimentos pelo Estado da fonte.

Sempre que não seja aplicável a isenção de IRS descrita supra, os rendimentos obtidos no estrangeiro decorrentes de trabalho dependente e de trabalho independente (desde que, em ambos os casos, resultem do exercício de atividades de elevado valor acrescentado, com carácter científico, artístico ou técnico tal como definidas na Portaria n.º 12/2010, de 7 de Janeiro), estarão sujeitos a tributação, em sede de IRS, a uma taxa especial de 20% (a que acrescem sobretaxas), e não às taxas progressivas deste imposto (atualmente até 48%, a que Poderão crescer sobretaxas).

Já no que respeita aos rendimentos do trabalho dependente e independente obtidos em Portugal, os mesmos estarão sujeitos a tributação em IRS a uma taxa especial de 20% (a que crescem eventuais sobretaxas), desde que, em ambos os casos, decorram de atividades de elevado valor acrescentado, com carácter científico, artístico ou técnico, tal como definidas na Portaria n.º 12/2010, de 7 de Janeiro, e não às taxas progressivas deste imposto (atualmente até 48%, a que poderão crescer sobretaxas).



## IV. Regime de Sucessão



Ao abrigo do Regulamento UE n.º 650/2012, de 17 de Agosto, relativo à competência, lei aplicável, reconhecimento e execução das decisões, aceitação e execução de atos autênticos em matéria de sucessões e ainda quanto à criação de um Certificado Sucessório Europeu (o “Regulamento”), o qual é aplicável às sucessões das pessoas falecidas a partir de 17 de Agosto de 2015, uma pessoa que deseje domiciliar-se e residir de facto em Portugal, independentemente da sua nacionalidade, poderá eleger a lei portuguesa como a aplicável à sua sucessão, em detrimento da lei pessoal

Com efeito, o mencionado regulamento assenta nos três princípios basilares seguintes:

- Competência e incidência da sucessão sobre a totalidade dos bens do falecido independentemente da situação e localização dos mesmos;
- A última residência habitual do falecido ao momento do óbito passa a ser o elemento de conexão determinante da lei aplicável à sucessão do falecido; e
- A lei aplicável à sucessão do falecido nos termos do regulamento aplica-se à integralidade da sucessão.

*De notar que a aplicação da lei da residência habitual do falecido pode ser substituída, no entanto, pela da sua nacionalidade, por meio de outorga de testamento, com menção expressa da escolha da lei da nacionalidade.*

De notar que a aplicação da lei da residência habitual do falecido pode ser substituída, no entanto, pela da sua nacionalidade, por meio de outorga de testamento, com menção expressa da escolha da lei da nacionalidade. No caso de o falecido ter escolhido a lei da sua nacionalidade para regular a sua sucessão, será necessário que os seus herdeiros acordem que os órgãos jurisdicionais do Estado-Membro da lei escolhida sejam os competentes para apreciar tal matéria. Torna-se, assim, necessário que os herdeiros acordem que os órgãos jurisdicionais do Estado da nacionalidade do falecido tenham competência exclusiva para decidir toda e qualquer questão de natureza sucessória (acordo de eleição do foro).

O Regulamento apresenta ainda a vantagem de permitir aos beneficiários da sucessão tratar de todo o processo perante uma só autoridade, evitando a duplicação de procedimentos e de custos para os mesmos.

Neste sentido foi criado um Certificado Sucessório Europeu, que permite aos herdeiros e/ou administradores da herança comprovar a sua qualidade junto de qualquer autoridade dos Estados-Membros, sem necessidade de mais formalidades, o que representa uma significativa melhoria em relação à situação atual.

A sucessão de uma pessoa falecida passa ainda a ser apreciada de uma forma global, estando abrangidas pelo âmbito do Regulamento todas as questões relacionadas com a administração da herança até à fase de liquidação.

De notar que a escolha pela lei portuguesa pode ter um impacto consequente, na medida em que nos termos da lei portuguesa, as sucessões realizadas sobre bens imóveis entre ascendentes, descendentes e cônjuges (os “familiares diretos”) estão isentas de imposto. Com efeito, ao contrário do que sucede em grande parte dos Estados-Membros da União Europeia, o legislador português optou por não tributar as sucessões entre familiares diretos.

Mesmo no que toca a sucessões de bens imóveis a favor de não-familiares diretos, as mesmas são tributadas em sede de IS à taxa de 10%, a qual é substancialmente inferior à taxa de imposição na maioria dos Estados-Membros.



*“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*



# Key Contacts

---



## TIAGO MENDONÇA DE CASTRO

Sócio, Coordenador da Equipa de Direito Imobiliário e Construção de PLMJ

Tel.: (+351) 213 197 441

Tlm.: (+351) 933 319 392

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

---



## PEDRO SÁRAGGA LEAL

Sócio

Tel.: (+351) 213 197 441

Tlm.: (+351) 932 491 037

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

---



## RITA ALARCÃO JÚDICE

Sócia

Tel.: (+351) 213 197 453

Tlm.: (+351) 911 904 975

E.: [rita.alarcaojudice@plmj.pt](mailto:rita.alarcaojudice@plmj.pt)

---



## FRANCISCO REBELLO DE ANDRADE

Associado

Tel.: (+351) 213 197 449

Tlm.: (+351) 912 353 632

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

---

# PLMJ, um Parceiro de Confiança

---

*Esta Equipa tem vindo a ser sistematicamente considerada, ao longo dos anos, como uma das melhores e mais experientes equipas de Advogados da Área do Direito Imobiliário, no plano nacional e internacional, na assessoria a operações imobiliárias.*

Referência da Advocacia em Portugal e a nível internacional, PLMJ destaca-se pela dedicação aos seus Clientes, dinamismo, capacidade de inovação e qualidade dos seus serviços. PLMJ é um escritório *full-service*, de elevada especialização, focado em acrescentar valor às atividades dos Clientes. Uma Sociedade com elevados padrões éticos, coesa, solidária e competitiva, orientada para a prestação de serviços jurídicos de excelência.

---

290 ADVOGADOS

---

50 ANOS DE EXPERIÊNCIA

---

COBERTURA NACIONAL E INTERNACIONAL

---

SERVIÇOS JURÍDICOS *PREMIUM*

---

*KNOW-HOW* & ESPECIALIZAÇÃO

---

FOCO NO CLIENTE

---

SERVIÇO 24/7

---

# Reconhecimentos da Equipa de Imobiliário de PLMJ

## Chambers Europe

Recomendado *Tier 1*



## European Legal 500

Recomendado *Tier 1*



# Prémios e Reconhecimentos da Sociedade

## Melhor Sociedade de Advogados Portuguesa

Who's Who Legal 2016, 2015, 2011-2006

Chambers European Awards for Excellence 2014, 2012, 2009

*Top Ranked* 2017-2015, 2011, 2010



## Melhor Sociedade de Advogados Ibérica

The Lawyer European Awards 2015, 2012



## Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa

Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2016-2011



## O MUNDO PLMJ NUM ÚNICO PORTAL

Visite [www.plmj.com](http://www.plmj.com) e registe-se para ter acesso a divulgação de notas informativas, guias de investimento, seminários, conferências, *business breakfasts*, exposições e muitas outras notícias e eventos do seu interesse.



YOUR LUSOPHONE PARTNER

ANGOLA • CAPE VERDE • GUINEA-BISSAU • MOZAMBIQUE • PORTUGAL • SÃO TOMÉ AND PRÍNCIPE  
REP OFFICES: CHINA/MACAO • SWITZERLAND • UNITED KINGDOM

