



IMOBILIÁRIO, URBANISMO E TURISMO

Golden Visa: Condições e requisitos para a obtenção e renovação de autorização de residência para investimento em Portugal

O regime jurídico de entrada e saída de estrangeiros do território nacional e o quadro procedimental e normativo a que deverão atender os requerentes da Autorização de Residência para Investimento (normalmente designados por “*Golden Visa*” ou “*ARI*”), confere aos investidores um vasto conjunto de modelos de investimento enquadráveis em oito tipos de Atividade de Investimento, com as especificidades elencadas infra.

Atividades de investimento**a) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00.**

- **Depósitos Bancários:** o requerente deverá dispor de declaração de instituição de crédito autorizada ou registada em território nacional junto do Banco de Portugal, atestando a **titularidade, livre de ónus e encargos, de contas de depósitos com saldo igual ou superior a EUR 1.000.000,00**, resultante de uma transferência internacional, ou de quota-parte no mesmo montante quando estejam em causa contas coletivas. Para efeitos de renovação do *Golden Visa* o requerente deverá demonstrar que o saldo trimestral médio do depósito bancário foi de montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00;
- **Títulos de Dívida Pública do Estado Português:** o *Golden Visa* pode ser obtido mediante a prévia aquisição de dívida pública do Estado Português, **nomeadamente, obrigações do tesouro, certificados de aforro ou do tesouro**. Para o efeito, a Agência de Gestão de Tesouraria e Dívida Pública – IGCP, E.P.E. deverá atestar a titularidade, livre de ónus e encargos, de um daqueles instrumentos em valor igual ou superior a EUR 1.000.000,00. No âmbito da renovação o requerente deverá obter uma declaração daquela Agência atestando a titularidade, livre de ónus e encargos, de instrumentos de dívida de saldo trimestral médio igual ou superior a EUR 1.000.000,00;

- **Aquisição de Valores Mobiliários e Aquisição de Participações em Sociedades Comerciais:** o *Golden Visa* é ainda passível de ser obtido pela aquisição **de valores mobiliários escriturais ou valores mobiliários titulados ao portador ou nominativos (integrados ou não em sistema centralizado) por montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00**. Em qualquer um destes casos, será sempre obrigatório dispor de certificado comprovativo da sua titularidade, livre de ónus ou encargos, emitido pela entidade registadora ou depositária, pelo seu emitente ou pelo intermediário financeiro, respectivamente, quer para efeitos de concessão, como para a renovação. Nos casos de aquisição de participação social em sociedades comerciais, deverá o requerente dispor de certidão do registo comercial atualizada e do respetivo contrato de aquisição, com indicação do valor.

b) Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho: o requerente deverá demonstrar ter procedido à **efetiva contratação e subsequente inscrição dos trabalhadores na segurança social** – apresentando certidão atualizada emitida por aquela entidade. No âmbito da renovação, o requerente deverá apresentar certidão atualizada da segurança social comprovando a manutenção do número mínimo de postos de trabalho.

c) Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a EUR 500.000,00: o requerente deverá adquirir, ou prometer adquirir, bens imóveis de valor igual ou superior a EUR 500.000,00, mesmo que em regime de compropriedade (desde que cada um dos comproprietários invista, pelo menos, EUR 500.000,00). No caso de promessa de aquisição de imóvel o sinal pago pelo requerente de *Golden Visa* a título de adiantamento do preço terá de ser, pelo menos, de EUR 500.000,00. O montante para pagamento do preço ou sinal deverá ser proveniente de transferência internacional para a conta bancária em Portugal de que o requerente seja titular.

Para prova do cumprimento dos requisitos mínimos associados a esta atividade de investimento o requerente do *Golden Visa* deverá apresentar, no momento do pedido, o documento que titule a aquisição ou a promessa de compra dos imóveis, uma declaração emitida por instituição financeira que ateste a efetiva transferência de capitais, bem como a certidão atualizada do registo predial (da qual conste o registo da aquisição ou, sempre que possível, da promessa de compra e venda a favor do requerente de *Golden Visa*).

Importa referir que **no momento da segunda renovação, a ocorrer 36 meses após a concessão do *Golden Visa*, o respetivo titular deverá apresentar o contrato definitivo de compra e venda** e a certidão atualizada do registo predial da qual conste o registo de aquisição a seu favor.

"Para efeitos de renovação, os requerentes deverão ter que demonstrar que permaneceram em território nacional, em média, 7 dias por ano."

d) Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens: no que diz respeito à obtenção do *Golden Visa* mediante a prévia aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou que se localizem em área de reabilitação urbana e, adicionalmente, sejam realizadas obras de reabilitação no imóvel adquirido, **o requisito mínimo é reduzido para montante igual ou superior a EUR 350.000,00**. O requerente, para além de demonstrar ser o proprietário, livre de ónus ou encargos do imóvel, deverá apresentar: i) o comprovativo de apresentação de pedido de informação prévia ou do respetivo licenciamento para reabilitação ou ii) contrato de empreitada para a realização de obras nos imóveis adquiridos. Em qualquer dos casos, mostra-se sempre obrigatório que, cumulativamente, o requerente deposite o diferencial entre o preço da compra do imóvel e o valor mínimo de investimento exigido – a ser utilizado para pagamento do preço da empreitada –, numa conta bancária aberta em instituição bancária em Portugal e de que seja titular.

Para efeitos de renovação o investidor deverá dispor da autorização para a execução de obras de reabilitação, bem como do respetivo Contrato de Empreitada. Paralelamente, o requerente continua obrigado a provar que manteve o depósito do preço do contrato de empreitada numa instituição bancária em Portugal e, sempre que possível, a apresentar os recibos de quitação do preço, total ou parcial, da empreitada.

e) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 350.000,00, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional: para este efeito o requerente deverá efetuar uma transferência internacional no montante igual ou superior a EUR 350.000,00 para uma conta bancária de que seja titular em Portugal e obter uma declaração emitida por instituição pública ou privada de investigação científica, integrada no sistema científico e tecnológico nacional, atestando a receção desses capitais.

f) Transferência de capitais em montante igual ou superior a EUR 250.000,00, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional: o requerente deverá efetuar uma transferência internacional para uma sua conta bancária em Portugal e obter uma declaração emitida pelo Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliações Culturais atestando a transferência efetiva daqueles capitais.

g) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 350.000,00¹, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de empresas, que cumpram determinados requisitos: poderá obter um *Golden Visa* o requerente que adquira, pelo preço de, pelo menos, EUR 350.000,00, unidades de participação em fundos de investimento ou capital de risco constituídos ao abrigo da lei portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e que sejam vocacionados para a capitalização de empresas – pelo menos 60 % do valor dos investimentos tem que ser concretizado em sociedades comerciais sediadas em Portugal.

h) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 350.000,00, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanente, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação ou manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes, por um período de três anos².

Especificidades do regime

Momento da realização do investimento e duração obrigatória do mesmo: A Atividade de Investimento escolhida pelo requerente **deve-se encontrar realizada no momento da apresentação do pedido de autorização de residência. O investidor obriga-se a manter a Atividade Investimento por um período mínimo de 5 anos** contados a partir da data da concessão do *Golden Visa*, **ainda que possa mudar de tipo de investimento nos pedidos de renovação que fizer ao longo desses 5 anos.**

Participação e Investimento através de Sociedades: O investimento efectuado **através de sociedade comercial, deverá ocorrer através de sociedade unipessoal por quotas, com sede em Portugal, ou num outro Estado membro da União Europeia, com estabelecimento estável em Portugal.**

1 A redução do montante mínimo de investimento para EUR 350.000,00 resulta de alteração legislativa que reviu esta Atividade de Investimento e que entrará em vigor a 27.11.2017.

2 Nova Atividade de Investimento, que entrará igualmente em vigor a 27.11.2017.

Períodos de Validade e Obrigação de Permanência em Portugal: O *Golden Visa* é um programa de cinco anos de autorização de residência temporária, em que os respetivos títulos de residência são válidos por dois anos em 2020, contados a partir da data da sua emissão, desde que se mantenham os requisitos necessários para a sua concessão. Para que a autorização de residência seja concedida e renovada os requerentes deverão regularizar a sua estadia em Portugal dentro do prazo de **90 dias** a contar da primeira entrada em território nacional (obtendo, sempre que necessário, um visto de curta duração no consulado português no país de origem) e fazer prova dos requisitos quantitativos mínimos relativos à atividade de investimento escolhida.

Para efeitos de renovação, os requerentes deverão ter que demonstrar que permaneceram em território nacional durante, pelo menos, **(i) 7 dias**, seguidos ou interpolados, no **primeiro ano** e **(ii) 14 dias**, seguidos ou interpolados, em cada um dos **subsequentes períodos de 2 anos**.

"Tal como qualquer outro titular de autorização de residência em Portugal, os detentores de Golden Visa poderão circular livremente pelo Espaço Schengen."

Contrapartidas pelo Investimento em zonas de “Menor Densidade Populacional”: Para fomentar a descentralização do investimento dos grandes centros urbanos, o montante ou requisito quantitativo mínimo exigido para a generalidade³ das Atividades de Investimento **pode ser reduzido em 20%**, sempre que tais Atividades sejam efectuadas em “Territórios de Baixa Densidade Populacional”.

Redução da carga Fiscal sobre a tributação dos Investimentos em Reabilitação Urbana: Os requerentes de *Golden Visa* que pretendam adquirir imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou se localizem em área de reabilitação urbana e, **adicionalmente**, neles realizem obras de reabilitação, passam a poder usufruir dos benefícios fiscais criados pelo Governo Português para o exercício da atividade de reabilitação urbana, **introduzindo eficiência fiscal nas oportunidades de investimento**. Em concreto, os requerentes poderão ficar isentos de **(i) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (“IMT”)** no âmbito da aquisição dos referidos bens imóveis, **(ii) Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”)**, após a aquisição dos mesmos, durante três anos e **(iii) beneficiar** de taxa reduzida de **Imposto Sobre o Valor Acrescentado (“IVA”)**, relativamente às empreitadas.

Espaço Schengen: Tal como qualquer outro titular de autorização de residência em Portugal, os detentores de *Golden Visa* poderão circular livremente pelo Espaço Schengen⁴.

Direito ao Reagrupamento Familiar: Para além do cônjuge, filhos menores ou ascendentes, os titulares de *Golden Visa* podem reagrupar os filhos maiores a cargo do casal ou de um dos cônjuges, que se encontrem a estudar em Portugal ou no Estrangeiro.

³ Com exceção da transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00 e aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco, pelo montante mínimo de EUR 350.000,00.

⁴ Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça.

TIPOS DE INVESTIMENTO	TIPOS DE ACTIVIDADES	IMPOSTOS	OBSERVAÇÕES
Transferência de Capitais no montante igual ou superior a EUR 1M.	Depósitos Bancários	N/A	Rendimento e manutenção do depósito ficam sujeitos a tributação
	Títulos de Dívida Pública do Estado Português	N/A	Rendimento obtido fica sujeito a tributação
	Aquisição de Valores Mobiliários e Aquisição de Participações em Sociedades Comerciais	N/A	Rendimento obtido fica sujeito a tributação
Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho	Criação de Postos de Trabalho	N/A	Existem obrigações fiscais inerentes às relações laborais
Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a EUR 500.000,00	Aquisição do Imóvel	IMT IS IMI	N/A
Aquisição de bens imóveis para realização de obras de reabilitação dos bens	Aquisição do Imóvel e execução de empreitada de reabilitação	IMT IS ⁵ IMI IVA	Existem benefícios fiscais associados, que permitem ao investidor ficar isento ou sujeito a taxa reduzida
Investimento em actividades de investigação	Transferência de Capitais	IVA IS	Deverá ser analisado caso a caso
Investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional	Transferência de Capitais	IVA IS	Deverá ser analisado caso a caso
Aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas.	Aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco	N/A	Deverá ser analisado caso a caso

⁵ Imposto do Selo