



Investissement Immobilier : Principaux Aspects Fiscaux



“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.



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.

PLMJ, un partenaire de confiance

En tant que référence du Barreau au Portugal et au niveau international depuis plus de 45 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. Une société avec un modèle éthique élevé, unie, solidaire et compétitive dédiée à la prestation de services juridiques d'excellence.

+ DE 250 AVOCATS

+ DE 45 ANS D'EXPÉRIENCE

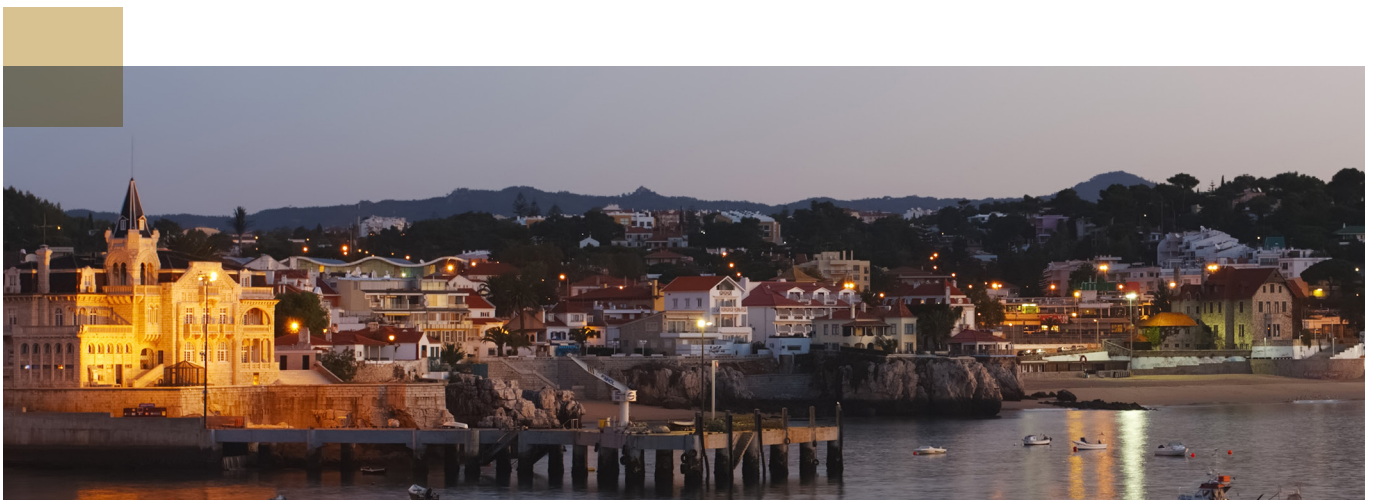
COUVERTURE NATIONALE ET INTERNATIONALE

SERVICES JURIDIQUES PREMIUM

SAVOIR-FAIRE ET SPÉCIALISATION

ATTENTION PORTÉE AU CLIENT

SERVICE 24H/24, 7 JOURS/7



I. Impôts dus à l'achat de biens immobiliers

IMT - IMPÔT MUNICIPAL SUR LES TRANSACTIONS

■ OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Achat et vente de biens immobiliers ; achat de parts sociales dans des sociétés qui sont propriétaires de biens immobiliers localisés au Portugal (sauf actions de sociétés anonymes) si l'associé acquéreur obtient au moins 75 % du capital social ; biens immobiliers entrant dans le capital de sociétés commerciales.

■ MONTANT IMPOSABLE ET TAUX

L'IMT est calculé sur la base du montant déclaré ou de la valeur fiscale du bien immobilier, le montant le plus élevé étant retenu. Sont appliqués les taux suivants :

NATURE DU BIEN IMMOBILIER	TAUX
Propriétés rustiques	5%
Propriétés urbaines exclusivement destinées au logement	6% (taux progressif maximum)
Propriétés urbaines non exclusivement destinées au logement	6,5%
Propriétés acquises par des résidents de "paradis fiscaux"	10%

■ PRINCIPALES EXONÉRATIONS

Sociétés immobilières - exonération totale sous réserve que le bien immobilier acquis soit revendu (i) dans les 3 ans ; (ii) dans le même état de conservation qu'au moment de son achat ; (iii) sans que ce soit à nouveau pour la revente. Achat de biens immobiliers dans le cadre d'opérations de réhabilitation urbanistique - exonération totale sous réserve du respect de certaines conditions.

Dans le cadre de la réhabilitation, les achats de propriétés urbaines destinées à la réhabilitation urbanistique sont exonérés d'IMT dès lors que, dans un délai de trois ans à compter de la date d'achat, l'acheteur commence à y faire des travaux. Il incombe à la municipalité compétente d'attribuer cet avantage fiscal.

On entend par « réhabilitation urbanistique » le processus de transformation du sol viabilisé, à savoir l'exécution de travaux de construction, reconstruction, modification, agrandissement, démolition et conservation d'immeubles bâtis, tels que définis dans le régime juridique de l'urbanisation et de la construction, dans le but d'améliorer les conditions d'usage, tout en conservant leur caractère fondamental.

Le concept englobe aussi l'ensemble des opérations urbanistiques, de lotissement et de viabilisation visant à réhabiliter des quartiers historiques, ainsi que des zones critiques de réhabilitation et de reconversion urbanistique, la réhabilitation étant certifiée par l'Office du logement et de la réhabilitation urbaine (« Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana » - IHRU) ou par la municipalité, selon le cas.

DROIT DE TIMBRE

Les taux suivants s'appliquent aux faits générateurs ci-dessous énoncés :

FAIT GÉNÉRATEUR DE LA TAXE	TAUX	
Achat onéreux ou par donation de biens immobiliers	0,8%	
Location ou sous-location (sur la base d'un mois de loyer)	10%	
Garanties (sauf garanties accessoires et simultanées de contrats spécialement imposés au tableau général)	Délai < 1 an - pour chaque mois ou fraction	0,04%
	Délai ≥ 1 an	0,5%
	Sans délai ou délai ≥ 5 ans	0,6%
Utilisation de crédit (sauf crédit à la consommation)	Délai < 1 an pour chaque mois ou fraction	0,04%
	Délai ≥ 1 an	0,5%
	Délai ≥ 5 ans	0,6%
	Délai indéterminé (ex: compte courant) - par mois sur la moyenne annuelle de la dette	0,04%
Opérations réalisées par des établissements financiers	Commissions pour garanties fournies	3%
	Intérêts et autres commissions	4%
Droit de propriété, d'usufruit ou de superficie sur les propriétés urbaines dont la valeur imposable est ≥ 1 000 000 €	À usage résidentiel	1%
	Terrains à bâtir à des fins de logement (construction autorisée ou prévue)	
	Détenus par des organismes off-shore (sauf si le propriétaire est une personne physique)	7,5%

TVA

■ OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Achat et vente, location et sous-location de biens immobiliers.

■ IMPOSITION

L'achat et la vente, la location et la sous-location de biens immobiliers sont exonérés de TVA. Dans l'achat et la vente ou la location de propriétés ou d'unités immobilières, il est possible, sous réserve du respect de certaines conditions, de renoncer à l'exonération de la TVA. Dans ce cas, les opérations sont alors assujetties à la TVA au taux de 23 % (22 % à Madère et 18 % aux Açores). L'exonération de TVA ne s'applique pas aux contrats « office center », lesquels sont frappés de la TVA en termes généraux.

II. Impôts dus au titre de la possession et de l'exploitation de biens immobiliers

IRC-IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

■ OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Activités de nature commerciale, industrielle ou agricole, y compris les revenus fonciers (rentes) ou les plus-values réalisées sur la vente de biens immobiliers (si les biens immobiliers sont comptabilisés comme stocks, les revenus sont traités en tant que gains).

■ ASSUJETIS

Personnes morales résidentes ou non résidentes (ayant ou non un établissement stable au Portugal, auquel les revenus imposables sont imputables).

■ MONTANT IMPOSABLE

- Les personnes morales résidentes, et non résidentes ayant un établissement stable au Portugal, auquel les revenus imposables sont imputables, sont assujetties à l'IRC selon le bénéfice imposable déterminé conformément aux règles comptables, ajustées conformément aux règles prévues au Code l'IRC.

- Les personnes morales non résidentes et sans établissement stable au Portugal, auquel les revenus imposables pourraient être imputables, sont assujetties à l'IRC conformément aux règles prévues au Code de l'IRS (impôt sur les revenus des personnes physiques).

■ DÉDUCTION FISCALE DES FRAIS

Les frais liés à l'activité de l'assujetti à l'IRC sont, généralement, déductibles des impôts.

■ DÉDUCTION DES FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers, nets de revenus de nature identique, sont déductibles uniquement à concurrence des limites suivantes, la plus élevée étant retenue: €1 000 000 ou 30 % de l'EBITDA (40% en 2016 et 30% à partir de 2017). Les frais financiers nets qui dépassent les limites susmentionnées peuvent être reportés à des fins de déduction dans les 5 exercices suivants. Si les frais financiers nets sont inférieurs à 30 % de l'EBITDA, la différence s'ajoute au montant maximum déductible à chacun des 5 exercices suivants, jusqu'à son utilisation intégrale.

■ PLUS-VALUES

Les moins-values et plus-values obtenues dans la transmission onéreuse de biens immobiliers sont déterminées en considérant la différence entre le montant de la réalisation (transmission), nette des charges inhérentes, et le montant de l'achat, après déduction des dépréciations et amortissements fiscalement acceptés, des pertes de valeur et autres corrections prévues par la loi, et encore des montants reconnus comme frais fiscaux. Le montant de l'achat pourra être actualisé en appliquant des coefficients de dévalorisation monétaire dès lors qu'au moins 2 années se soient écoulées entre la date de la réalisation et la date d'achat. Les plus-values fiscales seront uniquement considérées à concurrence de 50 % en cas de réinvestissement de l'intégralité du montant de la réalisation jusqu'au terme du second exercice suivant celui de la réalisation, conformément aux conditions prévues au Code de l'IRC.



■ TAUX

- Personnes morales non résidentes sans établissement stable sur le territoire portugais : taux d'IRC de 25 %.

- Personnes morales résidentes et personnes morales non résidentes ayant un établissement stable au Portugal : taux de l'IRC de 21 %, auquel s'ajoutent l'impôt municipal sur les sociétés («Derrama municipal»), à un taux maximum de 1,5 % sur le bénéfice imposable, et la surtaxe sur les bénéfices («Derrama Estadual», calculée conformément aux limites et taux suivants: bénéfice imposable entre 1 500 000 € et 7 500 000 € - 3 %. Bénéfice imposable entre 7 500 000 € et 35 000 000 € - 5 %. Bénéfice imposable supérieur à 35 000 000 € - 7 %.

■ REPORT D'IMPÔT

12 exercices suivants (sachant que la limite déductible à chaque exercice est de 70 % du bénéfice imposable déterminé).

Conformément au Projet de loi du Budget de l'État pour 2016, la période de report est ramenée de 12 à 5 exercices (le plafond de déduction de 70% étant maintenu) pour les pertes constatées lors des périodes d'imposition commençant le 1er janvier 2017 ou après.

■ PAIEMENT D'INTÉRÊTS À L'EXTÉRIEUR

Imposables au taux de 25 % avec la possibilité de réduction ou d'exonération en cas d'application de la convention fiscale ou dans les conditions prévues dans la directive des intérêts et Royalties et introduites dans le Code de l'IRC.

TVA

■ OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Construction, récupération et réhabilitation de biens immobiliers destinés à la vente ou à la location.

■ IMPOSITION

Les ouvrages de construction et autres prestations de services sont passibles de la TVA au taux général de 23 % (22 % à Madère et 18 % aux Açores).

■ TAUX RÉDUIT

Un taux de TVA réduit à 6 % (5 % à Madère et aux Açores) pourra s'appliquer à (i) des ouvrages de réhabilitation urbaine, entrepris sur des biens immobiliers ou des espaces publics situés en zone de réhabilitation urbaine délimitée conformément à la loi, ou dans le cadre d'opérations de requalification et de réhabilitation reconnues d'intérêt public national ; (ii) des ouvrages de réhabilitation de biens immobiliers attribués directement par l'Office du logement et de la réhabilitation urbaine («Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana»-IHRU) ou réalisés au titre de programmes soutenus par cet Office ; et (iii) des ouvrages d'amélioration, réaménagement, rénovation, restauration, réparation ou conservation de biens immobiliers ou de parties autonomes affectées au logement, à l'exception des travaux de nettoyage, d'entretien d'espaces verts et des ouvrages sur des biens immobiliers qui couvrent la totalité ou une partie des éléments qui constituent des piscines, saunas, courts de tennis, golf ou mini-golf ou des installations assimilées (dans ce dernier cas, le taux de TVA réduit ne couvre pas les matériaux posés, sauf si leur montant respectif ne dépasse pas 20 % du montant global de la prestation de services).

IMI - IMPÔT MUNICIPAL SUR LES BIENS IMMOBILIERS

■ OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Propriété, usufruit ou droit de superficie sur la propriété urbaine ou rustique.

■ ASSUJETTIS

Personnes physiques ou morales qui, au 31 décembre de chaque année, sont propriétaires, usufruitiers ou superficiaires de biens immobiliers, qu'ils résident ou non sur le territoire portugais.

■ MONTANT IMPOSABLE ET TAUX

L'IMI est perçu sur la valeur imposable des biens immobiliers et est calculé selon les taux indiqués au tableau suivant :

NATURE DU BIEN IMMOBILIER	TAUX (SANS VALEUR IMPOSABLE DES BIENS IMMOBILIERS)
Propriétés rustiques	0,8%
Propriétés urbaines	0,3% to 0,5%
Propriétés détenues par des <i>off-shores</i>	7,5%

■ PRINCIPALES EXONÉRATIONS/ REPORT DE L'IMPOSITION

(i) Exonération totale de l'IMI dans le cas de propriétés classées comme monuments nationaux et les propriétés individuellement classées comme d'intérêt public, ou à valeur municipale ; (ii) report de l'imposition de l'IMI, pour une durée de 4 ans, pour les terrains à bâtir ayant pour objet la construction de bâtiments destinés à la revente ; (iii) report de l'imposition de l'IMI, pour une durée de 3 ans, dans le cas de biens immobiliers destinés à la revente ; (iv) exonération de l'IMI pendant 3 ans dans le cas de propriétés urbaines faisant l'objet d'une réhabilitation urbanistique, l'exonération étant comptée à partir de la date de délivrance du permis municipal respectif ; (v) exonération de l'IMI pour 5 + 5 ans pour les propriétés urbaines faisant l'objet d'actions de réhabilitation, l'exonération étant comptée à partir de l'achèvement de la réhabilitation ayant été lancée après le 1er janvier 2008, et conclue jusqu'au 31 décembre 2020 (dans ce cas, les propriétés urbaines doivent se situer en zone de réhabilitation urbaine ou il doit s'agir de propriétés en location passibles d'une mise à jour des loyers conformément au NRAU).

III. Impôts dus à la sortie

IRC-IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

■ OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Vente du patrimoine immobilier par une société portugaise ou une succursale, et rapatriement des gains à travers la distribution d'intérêts et/ou de réserves, ou vente par les associés des parts de capital détenues dans la société portugaise.

■ VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR UNE SOCIÉTÉ PORTUGAISE OU UNE SUCCURSALE

En ce qui concerne le traitement fiscal des gains ou des plus-values obtenus dans la sphère de la société ou de la succursale vendeuse, voir le point II *ci-dessus*.

■ VENTE DE PARTICIPATION DANS UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PORTUGAISE

- Les plus-values obtenues par des associés, des personnes morales résidentes fiscales au Portugal, ou par des personnes morales non résidentes ayant un établissement stable sur le territoire portugais auquel de telles plus-values seraient imputables, sont passibles de l'IRC, au taux de 21 %, auquel viennent s'ajouter l'impôt municipal et la surtaxe sur le revenu des sociétés («Derrama municipal» et «Derrama Estadual») (voir point II *susmentionné*).

Les plus-values obtenues par des associés, des personnes morales non résidentes fiscales au Portugal, et qui ne possèdent pas d'établissement stable sur le territoire portugais auquel de telles plus-values seraient imputables, sont passibles de l'impôt au taux de 25 %. Toutefois, dans ce dernier cas, en cas d'application de la convention fiscale conclue par le Portugal prévoyant l'imposition exclusive de ces plus-values par l'état de résidence du bénéficiaire, celles-ci ne seront pas redevables de l'impôt au Portugal.

■ PAIEMENT DE BÉNÉFICES ET RÉSERVES

- Par une société portugaise à des personnes morales non résidentes et sans établissement stable sur le territoire portugais : taux de l'IRC de 25 %, avec la possibilité de réduction du taux de retenue à la source en cas d'application de la convention fiscale, ou de l'exonération, sous réserve du respect de certaines conditions (participation =>5 % détenue depuis plus de 24 mois, le Projet de loi du Budget de l'Etat pour 2016 établissant que ces seuils passent respectivement à 10% et à 12 mois).

- Par une société portugaise à des personnes morales résidentes ou non résidentes ayant un établissement stable sur le territoire portugais : frappés de l'IRC avec possibilité d'une dispense de retenue à la source et d'un crédit d'impôt.

- Par une succursale au Portugal à la maison-mère : non frappés de l'IRC.

DROIT DE TIMBRE

La transmission de parts sociales n'est pas imposée en droit de timbre («Imposto do Selo»).

TVA

La transmission de parts sociales n'est pas assujettie à la TVA.

Les aspects fiscaux susmentionnés s'appliquent, d'une manière générale, aux sociétés et succursales qui opèrent au Portugal et qui ne sont pas assujetties au régime de la transparence fiscale en matière de l'IRC. Outre ces cas, il existe également d'autres véhicules d'investissement immobilier pouvant faire l'objet d'analyse. L'information transmise est clairement de nature très générale et ne dispense pas de confirmation au cas par cas.



En quoi PLMJ peut vous aider?

Les avocats qui font partie du domaine de pratique du droit fiscal de PLMJ sont habilités à fournir une assistance juridique en matière de :

CONCEPTION DE LA STRUCTURE D'INVESTISSEMENT.

AIDE À LA CONSTRUCTION DU MODÈLE DYNAMIQUE DE PLAN D'ENTREPRISE, EN TENANT COMPTE DE LA MATURITÉ PRÉVUE POUR LE PROJET.

SOUTIEN DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET À TOUTES LES PHASES ET EN CONSIDÉRANT TOUS LES INTERVENANTS.

AIDE DANS TOUT LE PROCESSUS D'AUDIT PRÉALABLE, CALCUL DES TAXES ET IMPÔTS AU TITRE D'ACQUITTEMENT OU DE REMBOURSEMENT, CONTENTIEUX FISCAL ET RESPECT DES OBLIGATIONS FISCALES EN GÉNÉRAL.

Principaux contacts



NUNO CUNHA BARNABÉ

Associé chargé de la coordination du domaine de pratique du droit fiscal - Lisbonne

Tel.: (+351) 213 197 343

ncb@plmj.pt



JOÃO MAGALHÃES RAMALHO

Associé du domaine de pratique du droit fiscal - Lisbonne

Tel.: (+351) 213 197 369

jmr@plmj.pt



SERENA CABRITA NETO

Associé du domaine de pratique du droit fiscal - Lisbonne

Tel.: (+351) 213 197 567

scn@plmj.pt



MIGUEL C. REIS

Associé du domaine de pratique du droit fiscal - Porto

Tel.: (+351) 226 074 716

mjcr@plmj.pt

“It is a pleasure to work with these lawyers; they have deep expertise and provide clear and structured advice.”

Client reference from Chambers and Partners.

Prix et Reconnaissances

MEILLEURE SOCIÉTÉ IBÉRIQUE

The Lawyer European Awards 2015, 2012



MEILLEUR CABINET D'AVOCATS PORTUGAIS

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

Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009, Top Ranked 2016, 2015



TOP 5 - LES CHANGEURS DE JEU DES 10 DERNIÈRES ANNÉES TOP 50 CABINET D'AVOCATS LE PLUS INNOVANT EN EUROPE

Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2015-2011



Les avocats qui intègrent le domaine de pratique du droit fiscal sont internationalement reconnus en tant que leaders.



LE MONDE PLMJ SUR UN SEUL ET MÊME PORTAIL

Rendez-vous sur 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