

# 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



# Dossier

A atratividade do investimento imobiliário em Portugal

L'attrait de l'investissement immobilier au Portugal

## 20 FIL ROUGE

L'attrait de l'investissement immobilier au Portugal  
Manuel da Silva Gomes, *PLMJ - Sociedade de Advogados, RL*

## 23 Mercado imobiliário português ganha dinamismo, acompanhando sinais de maior vitalidade da economia

Patrícia Agostinho, Tiago Lavrador  
*Economistas Espírito Santo Research*

## 25 Promotion de l'immobilier au Portugal

Pascal Gonçalves, *Maison-au-Portugal.com*

## 26 O mercado de escritórios em Lisboa em retoma

Marta Esteves Costa, *Directora de Research e Consultora da Cushman & Wakefield*

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

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

## 32 Le succès des Golden Visa en matière d'investissement immobilier

Rita Alarcão Júdice, *PLMJ - Sociedade de Advogados, RL*

## 34 Le secteur de la rénovation immobilière au Portugal

Cécile Gonçalves, *Grupo Libertas*

## 36 Acheter et rénover un bien au Portugal : un choix intelligent!

Sylvain Grasset, *Agence d'architecture Matelier*

## 38 Le point sur les avantages fiscaux en matière de réhabilitation urbaine au Portugal

Maria da Graça Martins, *SRS Advogados*

## 40 Contrat de Bail d'Habitation à Savoir

Pedro Sárágga Leal, *PLMJ - Sociedade de Advogados, RL*

## 43 As avaliações fiscais patrimoniais: prédios urbanos

Carla Marques, *Legal and Fiscal Manager ALMA Consulting*

## 45 As sucessões de património: A perspectiva fiscal

Maria da Graça Martins, *SRS Advogados*

## 48 Le notaire au Portugal, un interlocuteur important

Mélanie Ribeiro, *Notaire à Lisbonne*

## Manuel da Silva Gomes

Redactor-Chefe

### HABILITAÇÕES:

- > Licenciado em Direito pela Universidade Paris I, Sorbonne, 1995
- > Inscrito na Ordem dos Advogados Portuguesa desde 1997
- > Mestre em Direito Público Comparado dos Estados Europeus (D.E.A.), Paris I - Sorbonne (1995-1997)
- > Mestre em Ciências Jurídico-Políticas, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (2000-2003)
- > Doutorando na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (2009) (Direito administrativo - Ambiente)

### CARGOS ACTUAIS:

- > Associado Sénior em PLMJ, Sociedade de Advogados, RL - Responsável pelas Equipas de Ambiente e Mercado Francófono
- > Conselheiro da Câmara de Comércio e Indústria Luso-Francesa
- > Secretário-Geral da Associação Portuguesa para o Direito do Ambiente (APDA)
- > Membro da Société Française pour le Droit de l'Environnement







## FIL ROUGE

# L'attrait de l'investissement immobilier au Portugal

Manuel da Silva Gomes, PLMJ - Sociedade de Advogados, RL

**C'**est à point nommé que la Revue ASPECTOS dédie ce dossier à l'attrait de l'investissement immobilier au Portugal. Il s'agit là, sans aucun doute, d'un thème d'intérêt majeur et qui prime par son actualité.

Il s'agit presque d'une image d'Epinal ; oui, il fait bon vivre au Portugal et on ne le redira jamais assez. Ce pays ensoleillé, pacifique et chaleureux possède les atouts nécessaires pour séduire l'investisseur immobilier. Or, quels conseils prodiguer à quelqu'un qui envisage d'investir dans la pierre au Portugal ? Quels sont, à l'heure actuelle, les principaux aspects à même de susciter l'attrait de ce type d'investissement ?

C'est cette dernière idée essentielle qui a présidé, en tant que fil conducteur, à l'élaboration des articles de cette revue - et nous profitons de l'occasion pour remercier, cette fois par écrit, leurs auteurs - lesquels sont présentés, dans la mesure du possible, en allant du général au particulier, afin de permettre un abordage d'ensemble et de permettre au lecteur de se familiariser avec quelques questions essentielles en matière d'investissement immobilier au Portugal.



Bien entendu, le fait que, suite à des programmes d'ajustement, l'économie portugaise semble être sortie, au cours du deuxième semestre 2013, d'une période de contraction, a contribué à un développement du marché immobilier. Ce marché prend de l'ampleur et accompagne les signes de plus grande vitalité de l'économie. La relative stabilité des prix des logements ainsi qu'un prix au m<sup>2</sup> modéré rendent l'investissement particulièrement attractif.

Pour sa part, au niveau des pays francophones, la promotion de l'immobilier au Portugal s'est vraiment engagée depuis 2013. Les divers efforts menés en termes de communication pour divulguer les indéniables et nombreux avantages de ce marché, commencent à porter leurs fruits.

Par ailleurs, le marché de la location et de l'achat de bureaux suit la même tendance : il s'agit d'un marché en évolution caractérisé par sa reprise, avec une augmentation de la demande - la première fois depuis sept ans, notamment au niveau de l'achat pour le marché de Lisbonne et zones avoisinantes -, comme le montrent les opérations récentes et les indicateurs de ce marché.

Au niveau des programmes spécifiques lancés par le gouvernement, nous aurons l'occasion de nous pencher sur deux instruments particulièrement efficaces qui stimulent et relancent, d'une façon particulièrement efficace, l'attrait de l'investissement immobilier au Portugal.

En premier lieu, le déjà fameux - en particulier en France - statut de résident fiscal non habituel, qui est venu accélérer l'investissement immobilier au Portugal. Nous verrons que ce régime, qui suppose l'existence d'un logement au Portugal (en principe, location ou achat) se montre particulièrement généreux pour les nouveaux venus, non seulement pour ceux qui veulent prendre leur retraite au Portugal, mais également pour ceux qui mènent certaines activités professionnelles ou, enfin, qui jouissent de certaines catégories de revenus.

En deuxième lieu, il y aura lieu de se pencher sur le programme se rapportant à l'obtention du dénommé Golden Visa. Ce programme attrayant pour les non-ressortissants de l'Union Européenne permet d'obtenir, suite à un investissement réalisé au Portugal - notamment au niveau immobilier -, l'octroi d'une autorisation temporaire de résidence.

Sans aucun doute, le chapitre se rapportant à la rénovation urbaine, du fait de sa particulière actualité, assume une part prépondérante des analyses menées dans cette revue. Une perspective plus générale, nous permettra de nous immerger dans ce secteur - relativement récent au Portugal - et d'en saisir les principales tendances. L'enthousiasme et l'expérience pratique d'un architecte autour de cette question nous révélera quelques aspects à tenir en compte par l'investisseur s'engageant dans un projet de rénovation, notamment à Lisbonne. Enfin, et non moins important, nous examinerons des questions plus techniques se rapportant à la mention de divers avantages fiscaux existants en matière de rénovation urbaine, lesquels s'avèrent consistants et sont à même de séduire plus d'un investisseur.

En ce qui concerne les baux d'habitation, les changements législatifs opérés au cours des dernières années vont dans le sens d'en assouplir le régime en vue de restituer à la volonté des parties un nombre croissant de questions. A ce propos, quelques idées essentielles sont à retenir et permettent de tenir compte de certains points utiles à connaître en la matière.

Comment est évaluée la valeur patrimoniale fiscale des immeubles urbains par les services du Ministère des Finances ? Bien entendu, cette question aura des répercussions au niveau de la fiscalité immobilière, que cela soit au niveau des transmissions du bien, mais également en ce qui concerne les impôts locaux. La valeur patrimoniale fiscale des immeubles urbains découle de l'application d'une formule mathématique. La lecture de l'article se rapportant à ce sujet permettra d'apporter quelques clefs de compréhension et de décrypter quelques pans de cette opération.

Le régime applicable en matière de successions peut constituer un volet important, voire décisif, pour l'investisseur. Nous verrons que le Portugal offre un régime assez favorable en matière de transmissions à titre gratuit, notamment au titre des droits de succession. Ainsi, il y aura lieu de se pencher sur quelques questions se rapportant à la fiscalité successorale.

Enfin, ne devra pas être négligée l'intervention du notaire. Il s'agit d'un interlocuteur important pour la concrétisation et la réalisation de l'investissement immobilier dans de bonnes conditions. À ce propos, seront expliquées et dévoilées les principales fonctions de cet officier public garant de la sécurité des transactions immobilières.