

3<sup>e</sup> ÉDITION / JANVIER 2017

GUIDE  
DE L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
AU PORTUGAL

**TELLES**  
TELLES DE ABREU | ADVOGADOS

[www.telles.pt](http://www.telles.pt)



## INTRODUCTION

Face à l'augmentation de la demande que rencontre le marché de l'immobilier portugais, une croissance stimulée par les régimes des dénommés « Visas Gold » et des « Résidents non habituels », le cabinet Telles de Abreu a décidé de publier les lignes générales encadrant ces statuts. Nous souhaitons ainsi permettre aux lecteurs de se renseigner en toute simplicité sur les avantages réels accordés par l'octroi d'un visa gold ou par la reconnaissance du statut de résident non habituel, le but n'étant pas de réaliser un travail exhaustif sur les contours légaux du régime applicable.

Face au succès de la première édition du Guide de l'investissement immobilier au Portugal, et en vertu des récentes modifications législatives, notamment le régime des Visas Gold et les fonds d'investissement immobilier, Telles de Abreu a décidé de publier cette seconde édition du guide.

Nous aborderons brièvement les véhicules d'investissement les plus utilisés au Portugal, les impôts les plus significatifs qui frappent l'activité immobilière, puis nous nous consacrerons concrètement au régime des visas gold et à celui des résidents non habituels.

Le cabinet Telles de Abreu et sa vaste équipe d'avocats et de conseillers restent à la disposition de toute personne intéressée pour lui fournir de plus amples informations en la matière.

## CONTACTS

Comptoir Français | Courriel: [comptoirfrancais@telles.pt](mailto:comptoirfrancais@telles.pt)

**Carlos Lucena**

—

Tel: (+351) 220 308 800

Courriel: [c.lucena@telles.pt](mailto:c.lucena@telles.pt)

**Francisco Espregueira Mendes**

—

Tel: (+351) 220 308 800

Courriel: [f.espregueiramendes@telles.pt](mailto:f.espregueiramendes@telles.pt)



[www.telles.pt](http://www.telles.pt)

**António Maria Pimenta | Sofia Pamplona | Mariana Vilaça | Leyre Prieto |  
Tomás Barbosa | Miguel Nogueira Leite | Joana Cunha Reis | Nuno Costa Reis |  
Vanessa Vicente Bexiga | Raquel Dias Pinto**

# TABLE DES MATIÈRES\_

<b>I</b>	-	VÉHICULES D'INVESTISSEMENT	<b>_03</b>
<b>II</b>	-	CADRE FISCAL	<b>_04</b>
<b>III</b>	-	VISAS GOLD   GOLDEN VISA	<b>_15</b>
<b>IV</b>	-	RÉSIDENTS NON HABITUELS    RÉGIME FISCAL	<b>_25</b>

Clause de non-responsabilité : Les informations fournies sont précises et régulièrement mises à jour. Elles ne présentent néanmoins qu'un caractère purement indicatif et ne constituent en aucun cas un avis juridique. Il est ainsi préférable de consulter un professionnel dûment qualifié aussi souvent que nécessaire.

## I - VÉHICULES D'INVESTISSEMENT

Il convient de mentionner tout d'abord qu'il n'existe aucune restriction en matière d'acquisition de biens immobiliers dans l'ordre juridique portugais. En d'autres termes, le titre du droit de propriété peut être acquis par toute entité, qu'elle soit nationale ou étrangère, publique ou privée, physique ou morale, sous réserve de disposer d'une « personnalité juridique ». De la même manière, il n'existe pas non plus de restriction quant à l'acquisition, la possession et la vente de parts sociales détenues au sein de sociétés commerciales, immobilières ou autres. Enfin, il n'existe aucune restriction en matière d'entrée et de sortie de capitaux, quelle que soit leur provenance ou destination, dès lors que ces mouvements de capitaux sont justifiés au regard de la législation portugaise.

Les véhicules d'investissement convenant le mieux à l'exercice de l'activité immobilière sont les suivants :

**a) Société immobilière** – Il s'agit d'une personne physique de droit privé, capable et adéquate pour la promotion, l'exploitation et la détention d'immeubles. Au Portugal, les principales sociétés commerciales sont les suivantes :

(i) La société anonyme (SA) (sociedade anónima) constitue le type de société caractéristique des entreprises portugaises de grande dimension. Son capital, qui s'élève au minimum à 50 000 €, est divisé en actions sous forme matérialisée, (au porteur ou nominatives), et doit disposer d'au moins 5 actionnaires. La transmission d'actions n'est soumise à aucune forme spéciale, bien que des restrictions puissent s'appliquer. Dans sa forme la plus courante, les organes sociaux des SA sont l'assemblée générale, le conseil d'administration, le contrôleur unique, qui devra être un expert-comptable.

(ii) La société à responsabilité limitée (Lda) (sociedade por quotas) constitue le type de société le plus utilisé au Portugal. Elle correspond à la structure typique des petites et moyennes entreprises car elle est moins exigeante en termes de capital initial ; elle engendre moins de frais, et a un fonctionnement et une structure plus simples. De plus, elle offre aux associés un meilleur contrôle. La transmission de parts est soumise à la forme écrite, son enregistrement étant obligatoire auprès du Registre du Commerce et des Sociétés (Conservatória do Registo Comercial). Le capital social se divise en parts et n'est soumis à aucun minimum légal, pouvant être constitué d'un seul associé (personne physique ou morale). Les infor-

mations concernant l'identité des associés et le montant de leur part, qui revêtent un caractère public, doivent être enregistrées auprès du Registre du commerce et des sociétés (Conservatória do Registo Comercial). Dans leur forme la plus courante, l'assemblée générale et la gérance constituent les organes sociaux de ces sociétés.

Pour ces deux types de sociétés, les procédures de constitution et de maintien de leur structure sont relativement simples, débureaucratées et faciles à mettre en œuvre.

### **b) Société immobilière enregistrée à des fins d'achat-revente** –

Ce véhicule présente toutes les caractéristiques des sociétés immobilières, précédemment énoncées à l'alinéa a), pouvant revêtir toute forme susmentionnée. Les sociétés immobilières d'achat-revente ont toutefois la particularité de pouvoir être exonérées de l'impôt municipal sur l'achat des biens immobiliers (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT), si elles ont réalisé un achat ou une vente immobilière au cours de l'année écoulée. Ce bénéfice permet ainsi aux sociétés qui achètent des biens immobiliers de ne pas être redevables de l'IMT respectif sous réserve qu'elles déclarent le bien immobilier comme destiné à la « revente ». Un délai de 3 ans à compter de la date d'achat leur

est ainsi accordé pour revendre le bien. L'impôt est acquitté par le nouvel acheteur de l'immeuble qui ne pourra le destiner à la revente. L'impôt sera néanmoins dû par la société immobilière d'achat-revente dans les circonstances suivantes :

- (i) si le bien immobilier n'est pas revendu dans les 3 ans ;
- (ii) si, malgré la non-échéance des 3 ans, le bien immobilier est destiné à toute autre fin ;
- (iii) si le bien immobilier est revendu dans les 3 ans et que l'acheteur l'acquiert à des fins de revente également.

**c) Organismes d'investissement collectif(OIC)**—Ils'agit d'institutions qui ont pour objet l'investissement collectif de capitaux obtenus auprès des investisseurs, dont le fonctionnement est soumis au principe de répartition des risques et à la poursuite de l'intérêt exclusif des participants. C'est une figure encore peu utilisée au Portugal compte tenu du fait que la législation applicable n'est entrée en vigueur qu'en mars 2015 (loi 16/2015 du 24 février). Les OIC peuvent prendre la forme contractuelle d'un fonds ou d'une société (mobilière ou immobilière). Les OIC peuvent être ouverts, si les actions sont en nombre variable, ou fermés, si elles sont en nombre fixe. Ils peuvent également faire l'objet d'une souscription publique ou privée. Les OIC sous forme sociétaire peuvent être hétérogérés ou autogérés,

selon qu'ils désignent ou nom un tiers pour en exercer la gestion respective.

Les OIC ne sont en aucun cas responsables des dettes des participants ni des entités qui assurent les fonctions de gestion, ni du dépôt et commercialisation, ou encore d'autres OIC. Seul le patrimoine de l'OIC est appelé à répondre de ses dettes, un patrimoine constitué de ses actifs.

La constitution d'un OIC au Portugal est soumise à l'autorisation préalable de la CMVM.

De manière générale, les organismes d'investissement immobilier peuvent exercer les activités suivantes:

- a) achat de biens immobiliers destinés à la location ou à d'autres formes d'exploitation onéreuse ;
- b) achat de biens immobiliers destinés à la revente;
- c) obtention d'autres droits immobiliers, au titre des dispositions du règlement de la CMVM en vue de l'exploitation économique respective;
- d) réalisation de travaux d'amélioration, de rénovation et de requalification d'immeubles en portefeuille.

Le nouveau régime fiscal des OIC, créés et opérant selon la législation nationale, a pour base la méthode d'imposition « à la sortie », c'est-à-dire l'imposition intervient dans la mesure où les résultats sont distribués à leurs titulaires. Hormis quel-

ques exceptions, les revenus et les profits obtenus dans la sphère des OIC ne sont pas imposables. Il est à noter toutefois que ce véhicule sera justifié pour des investissements immobiliers de grande dimension.

**d) Sociétés étrangères :** Comme indiqué précédemment, une société sise dans un pays étranger peut, en toute liberté, acheter des biens immobiliers ou des parts sociales au Portugal. Il convient toutefois de préciser que le régime fiscal varie selon la nationalité de la société, notamment en ce qui concerne les dénommées sociétés « offshore », dont le régime fiscal applicable est bien plus lourd. Les dénommés paradis fiscaux sont énumérés dans la « liste noire », approuvée par l'arrêté 150/2004 du 13 février, puis modifiée par l'arrêté 292/2011 du 8 novembre, qui détaille les territoires sujets à un régime fiscal nettement plus favorable. Il n'en demeure pas moins que certains pays ou régions non visés dans ces arrêtés pourront s'avérer être d'une grande utilité.

## II - CADRE FISCAL

**a) Achat de biens immobiliers :** Engénéral, en l'absence d'application d'exonérations inscrites dans la loi, l'achat de biens immobiliers est assujéti à l'acquittement de deux impôts – l'IMT et l'IS – que nous aborderons ci-après.





- Impôt municipal sur l'achat des biens immobiliers (Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT) – L'IMT est un impôt qui frappe les achats de biens immobiliers ou assimilés, tels que définis par la loi. Il est perçu sur le prix de vente du bien immobilier ou sur sa valeur imposable (VPT ou valor patrimonial tributário), le montant le plus élevé étant retenu. Il est généralement nécessaire de s'acquitter de cet impôt avant la conclusion du contrat de vente du bien immobilier.

**Taux de l'IMT** - D'une manière générale, les achats de biens immobiliers sont assujettis à l'IMT, au taux de 6,5 %, pour les propriétés destinées au commerce et services ou les terrains à bâtir, et de 5 % pour les propriétés rustiques. Dans le cas de biens immobiliers uniquement destinés au logement, ou utilisés exclusivement comme résidence permanente, le taux applicable est progressif, plafonné à 6 % à partir d'un certain montant. En cas d'achat ou de figure similaire par des entités ayant leur siège dans un pays, un territoire ou une région soumis à un régime fiscal plus favorable (offshore) et énoncé sur arrêté ministériel (« liste noire »), le taux de l'IMT est de 10 %. Ce taux de 10 % n'est pas appliqué si le bien immobilier est acheté par une personne physique résidant dans une offshore figurant sur la liste noire.

- Propriétés urbaines ou lots de terrain à bâtir : 6,5 %
- Propriétés urbaines exclusivement destinées au logement : 6 % (application d'un taux progressif jusqu'à 550 836,00 €)
- Propriétés urbaines exclusivement destinées à la résidence permanente : 6 % (application d'un taux progressif jusqu'à 574 323,00 €, avec une exonération jusqu'à 92 407 €)
- propriétés rustiques : 5 %
- Tout bien immobilier acquis par une société offshore figurant sur la liste noire : 10 %

**Exemple** : En décembre 2015, le montant de l'IMT frappant l'achat d'un bien immobilier uniquement destiné au logement, pour la somme de 500 000 €, ne bénéficiant d'aucune exonération au titre de la loi, s'élève à la somme de 28 964,75 €.

**Exonérations de l'IMT** - La loi prévoit plusieurs situations dans lesquelles une exonération de l'IMT est applicable ; certaines à caractère automatique et d'autres sujettes à l'autorisation ou la reconnaissance de l'administration fiscale. Parmi ces exonérations, il convient de retenir :

- (i) les achats de propriétés individuellement classées comme d'intérêt national, d'intérêt public ou d'intérêt municipal, conformément à la législation applicable ;

- (ii) les achats de biens immobiliers localisés dans des régions économiquement plus défavorisées, lorsqu'ils sont acquis par une société commerciale ou une société civile sous la forme commerciale afin d'exercer, dans ces régions, une activité agricole ou industrielle servant un intérêt économique et social supérieur ;

- (iii) les achats de propriétés urbaines destinés à la réhabilitation urbanistique, sous réserve que l'acquéreur démarre les travaux dans les 3 ans à compter de la date d'achat ;

- (iv) les achats de propriétés urbaines ou fractions utilisées exclusivement comme résidence permanente de l'acquéreur, à la première cession du bien immobilier réhabilité, lorsque ce dernier est situé en zone de réhabilitation urbaine ;

- (v) les achats de propriétés ou fractions autonomes destinées à accueillir un complexe classé d'utilité touristique, conformément à la législation respective ;

- (vi) les achats de propriété urbaine ou de fraction autonome d'une propriété urbaine, utilisée exclusivement comme résidence permanente de l'acquéreur, et dont la valeur imposable est inférieure à 92 407 € ;

vii) les achats de biens immobiliers par des sociétés immobilières d'achat-revente.

• **Droit de timbre (IS ou Imposto do Selo)** – Il s'agit d'un impôt qui frappe certains actes et contrats visés dans un tableau général annexé au Code du droit de timbre (Código do Imposto do Selo). Le droit de timbre pour l'acquisition de biens immobiliers à titre onéreux présente généralement un taux fixe de 0,8 %, applicable quel que soit le type, la nature ou la nationalité du véhicule ou du marché en cause. Il est nécessaire de s'acquitter de cet impôt avant la conclusion du contrat de vente du bien immobilier. Il est perçu sur le prix du marché ou sur sa valeur imposable (VPT), le montant le plus élevé étant retenu. Dans le cas des transmissions à titre gratuit (donations et succession pour cause de décès), le taux du droit de timbre peut varier entre 0 et 10,8 %. Dans ce cas, il est nécessaire de s'acquitter de cet impôt après la transmission.

- Acquisition de biens immobiliers à titre onéreux - 0,8 %;
- Acquisition de biens immobiliers par donation :
  - entre conjoints ou pacsés, ascendants et descendants - 0,8 % ;
  - autres cas de donation entre personnes physiques - 10,8 %.
- Acquisition de biens immobiliers par succession:

- entre conjoints ou pacsés, ascendants et descendants - exonération de l'IS ;
- autres cas de donation entre personnes physiques - 10,8 %.

**b) Détenation de biens immobiliers** : En général, en l'absence d'application d'exonérations inscrites dans la loi, la détention de biens immobiliers est assujettie à l'acquittement de certains impôts, taxes ou charges - tels que l'IMI, l'IS, les charges de copropriété et la taxe sur l'entretien des égouts (TCE) – que nous aborderons ci-après.

• **Impôt municipal sur les biens immobiliers (Imposto Municipal sobre Imóveis ou IMI)** - Au Portugal, la détention de biens immobiliers implique l'acquittement de l'IMI. L'IMI est un impôt annuel perçu sur la valeur imposable des biens immobiliers (VPT), déterminée par les services des impôts sur la base de certains critères prévus par la loi (notamment la zone, la localisation et les éléments de confort), dû par les propriétaires respectifs au 31 décembre de chaque année. L'IMI est généralement payé en trois échéances, en avril, juillet et novembre de l'année suivant celle à laquelle il se rapporte.

**Taux de l'IMI** - Actuellement, les taux de l'IMI oscillent entre 0,3 %

et 0,45 % de la valeur imposable (VPT) du bien immobilier, pour les propriétés urbaines, y compris les terrains à bâtir. Ce sont les municipalités qui, sur délibération de l'assemblée municipale, fixent le taux à appliquer chaque année, dans la fourchette prévue.

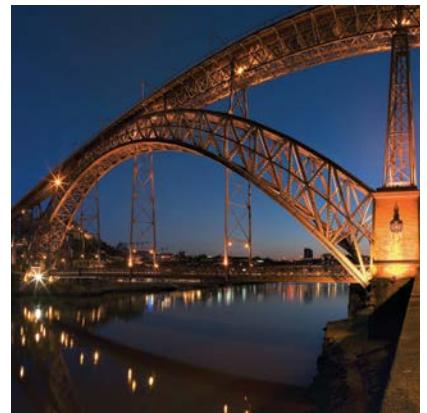
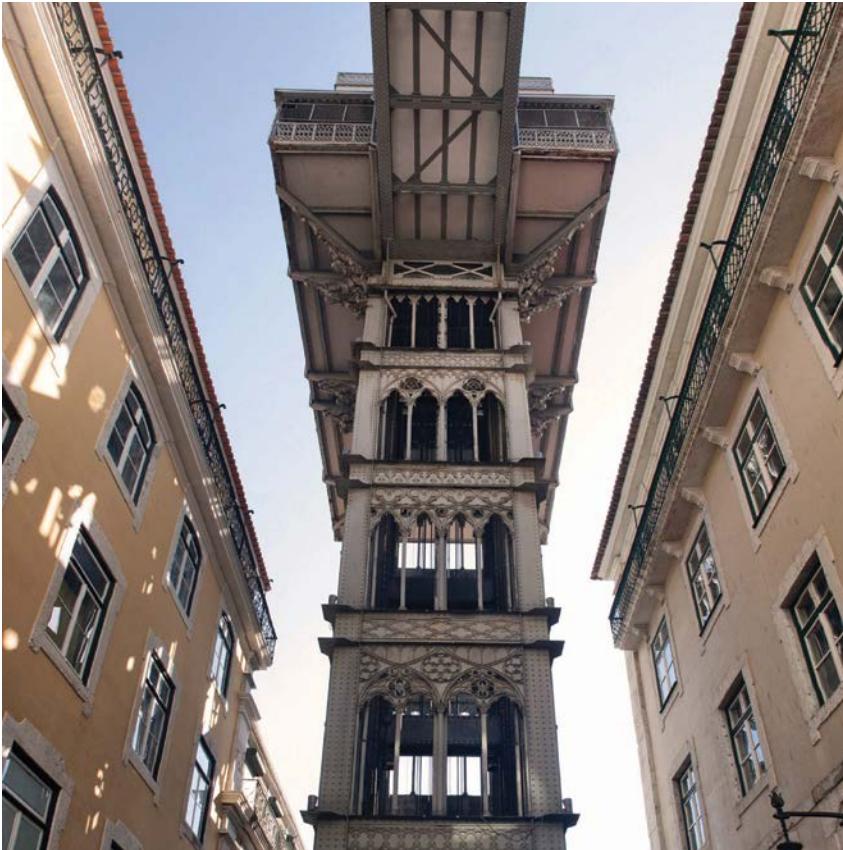
Quant aux propriétés rustiques, le taux à appliquer est fixé à 0,8 % de la VPT.

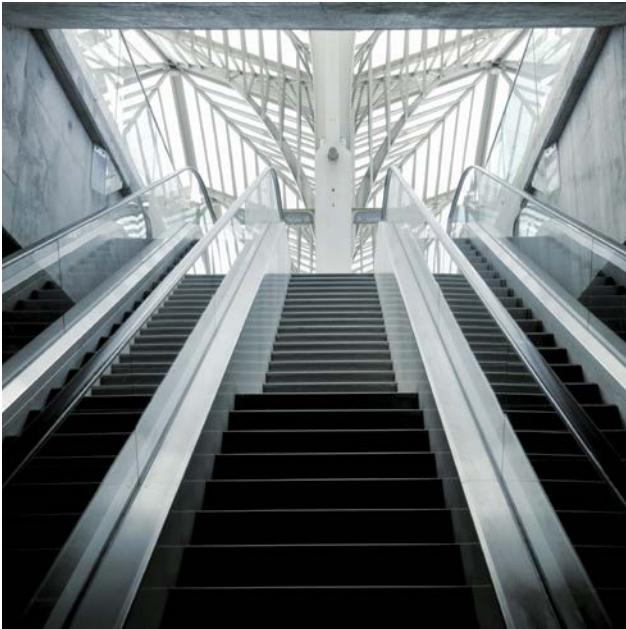
Les biens immobiliers détenus par des sociétés offshore figurant sur la liste noire sont imposables au taux de 7,5 %, quel que soit leur nature (rustique ou urbaine). Les propriétés urbaines inoccupées depuis plus d'un an et les biens immobiliers en ruine sont frappés d'une majoration de l'IMI, égale au triple du taux fixé pour les propriétés urbaines.

- propriétés urbaines et lots de terrain à bâtir : de 0,3 % à 0,45 %
- propriétés rustiques : 0,8 %
- tout bien immobilier détenu par une société offshore visée dans la liste noire : 7,5 %

**Exonérations de l'IMI** - La loi prévoit plusieurs situations dans lesquelles une exonération temporaire/permanente de l'IMI est applicable ; certaines à caractère automatique et d'autres soumises à l'autorisation ou la reconnaissance de l'administration fiscale. Parmi ces exonérations, il convient de retenir :

- (i) l'exonération de 3 ans ou 5 ans





(délai de 5 ans renouvelable) dans le cadre des biens immobiliers soumis au régime de la réhabilitation urbaine ;

(ii) l'exonération de 7 ans dans le cadre du régime applicable à l'utilité touristique ou du tourisme d'habitation ;

(iii) les exonérations applicables à la résidence permanente du ménage présentant certaines caractéristiques ;

(iv) l'exonération pour les propriétés classées comme monuments nationaux et les propriétés individuellement classées comme d'intérêt public ou à valeur municipale ;

(v) l'exonération pour les biens immobiliers acquis à des fins de revente par des sociétés commerciales d'achat-revente, pour une durée maximale de 3 ans ;

(vi) l'exonération pour les terrains à bâtir figurant dans l'inventaire de sociétés commerciales ayant pour objet la construction de bâtiments destinés à la revente, pour une durée maximale de 4 ans .

• **Impôt municipal supplémentaire sur les biens immobiliers (Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis ou AIMI)** – L'impôt municipal supplémentaire sur les biens immobiliers est un im-

pôt calculé annuellement au mois de juin et réglé en septembre.

Sont assujettis à cet impôt les contribuables propriétaires, usufruitiers ou superficiaires de propriétés urbaines situées sur le territoire portugais, y compris les fonds d'investissement et les héritages en indivision, en référence au 1er janvier de chaque année.

Les propriétés urbaines classées comme commerciales, industrielles ou tertiaires, et autres, ne sont pas imposables à l'impôt supplémentaire, ni même les propriétés rustiques.

Taux de l'AIMI - Le taux applicable diffère en fonction de la nature du propriétaire et frappe la totalité de la valeur imposable des propriétés urbaines situées sur le territoire national comme suit :

- Personnes morales : taux de 0,4 % ;
- Héritages en indivision : taux de 0,7 % ;
- Personnes physiques : taux de 0,7 % jusqu'à 1 000 000 €. Taux de 1 % sur le montant qui excède la somme de 1 000 000 € ;
- Entités assujetties à un régime fiscal plus favorable et énoncé sur arrêté ministériel : taux de 7,5 %.

Sont déduites de la base d'imposition les sommes suivantes :

- 600 000 € quand l'assujetti est une personne physique ;
- 600 000 € quand l'assujetti est un

héritage en indivision.

Règles spéciales pour les assujettis mariés ou pacsés:

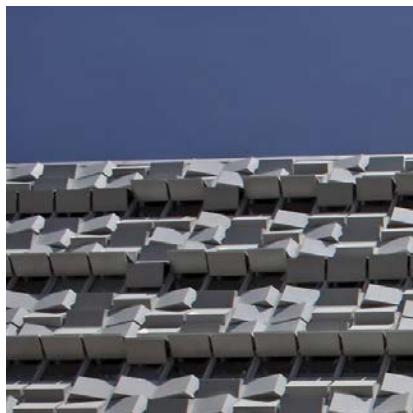
• Si les assujettis mariés ou pacsés choisissent une imposition en commun, c'est l'ensemble de la valeur imposable de toutes les propriétés leur appartenant qui sera considéré. La somme de 1 200 000 € est ensuite déduite de l'assiette. Dans ce cas, le taux de 1 % frappera uniquement le montant de la valeur imposable qui excède 2 000 000 €.

• Les assujettis mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts qui choisissent de ne pas exercer le droit susmentionné peuvent déclarer la titularité des propriétés qui appartiennent uniquement à chacun des époux et celles qui sont des biens communs au couple sur le portail (Portal das Finanças) entre le 1er avril et le 31 mai.

• **Charges de copropriété** : Une partie significative des biens immobiliers au Portugal est soumise au régime de la copropriété. On dit d'un immeuble qu'il est construit en copropriété lorsqu'il est divisé en fractions autonomes, notamment en appartements ou étages et garages, pour autant qu'elles soient enregistrées de manière séparée et qu'elles disposent de leur propre sortie sur une partie commune de l'immeuble ou sur la voie publique.

Le propriétaire d'une fraction autonome possède un nombre considérable de droits et de devoirs, dont nous soulignons la participation aux frais des parties communes de l'immeuble - à l'exception de celles qui ne sont pas accessibles à tous les copropriétaires. Parmi ces charges, il convient de retenir les frais d'usage ou de jouissance, le paiement de services d'intérêt commun, les frais d'entretien et les frais d'innovation.

• **Taxe municipale de protection**



**civile (Taxa Municipal de Proteção Civil - TMPC) :** Il s'agit d'une taxe qui a pour but de financer les services assurés par les services municipaux de protection civile en matière de protection civile, lutte contre les incendies et garantie de la sécurité des personnes et des biens. Elle est perçue sur la valeur imposable des propriétés urbaines ou leurs fractions (bâtiments ou terrains) et correspond à un pourcentage variable selon la municipalité, les conditions de conservation, l'état (occupé ou vide), etc.

Les taux appliqués varient selon la municipalité. À titre d'exemple, pour la municipalité de Lisbonne, les taux actuels sont les suivants :

- 0,0375 % de la valeur imposable de la propriété urbaine ou de sa fraction ;
- 0,3% de la valeur imposable de la propriété urbaine ou de sa fraction, si elle est classée comme dégradé ;
- 0,6% de la valeur imposable de la propriété urbaine ou de sa fraction, si elle est classée comme vide ou en ruine ;

**c) Exploitation de biens immobiliers**

Sans préjudice des régimes spécifiques liés à l'activité du tourisme, au Portugal, l'exploitation de biens immobiliers peut revêtir diverses figures juridiques, la plus courante étant la location, à des fins de logement ou non, jouissant de régimes juridiques quelque peu distincts.

Une fois de plus, il n'existe aucune restriction quant à la conclusion de contrats de bail, du point de vue du bailleur ou du locataire, par des entités portugaises ou étrangères, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales. Le contrat de bail doit être conclu par écrit et doit obligatoirement contenir l'identification des parties, du bien en location, de sa finalité, du loyer, du certificat de conformité attestant son aptitude à la finalité souhaitée ; il doit également faire référence au certificat énergétique respectif.

Si le bailleur met son bien en vente, le nouveau propriétaire lui succède automatiquement en tant que bailleur. Les termes du contrat de bail initial sont ainsi maintenus entre le locataire et le nouveau propriétaire, qui n'est pas tenu de formaliser la cession du contrat à cet effet. Dans certains cas, notamment la vente ou la dation en paiement du bien immobilier, le locataire dispose d'un droit préférentiel d'achat.

Les loyers versés au propriétaire du bien immobilier ne sont généralement pas assujettis à la TVA. Il est obligatoire de faire porter mention de la location auprès des autorités fiscales. Cet acte est associé à l'acquittement du droit de timbre, en une fois, à la charge du bailleur, qui représente 10 % du montant du premier loyer mensuel. Les revenus tirés de la location sont frappés de





l'impôt sur le revenu (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ou IRS) si le bailleur est une personne physique, ou de l'impôt sur les sociétés (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas ou IRC) si le bailleur est une personne morale.

#### **d) Vente de biens immobiliers**

En général, la vente de biens immobiliers ou de parts sociales de sociétés qui en possèdent est assujettie à l'impôt sur les revenus (IRS) si le bailleur est une personne physique ou à l'impôt sur les sociétés (IRC) s'il s'agit d'une personne morale. L'IMT sera également dû en cas de vente de parts sociales (ou de concentration des parts en un seul associé pour tout motif) représentant plus 75 % du capital social des sociétés à responsabilité limitée qui possèdent des biens immobiliers. Étant donné l'existence d'un large éventail de normes et de règles applicables aux situations les plus diverses, nous avons ici choisi de ne porter notre attention que sur le régime de l'imposition des plus-values dans l'ordre juridique portugais. Les solutions en la matière sont très diverses, selon qu'il s'agit d'une personne physique ou morale, d'un résident ou non-résident, ce pourquoi chaque situation devra faire l'objet d'une réflexion individuelle. En ce qui concerne notamment les non-résidents, il s'avère essentiel d'analyser la convention

fiscale respective que le Portugal peut avoir conclue avec le pays en question.

### **III - VISAS GOLD / GOLDEN VISA**

#### **a) Introduction**

Les dénommés « Visas Gold » ou « Golden Visa » ne sont pas des visas proprement dit. Il s'agit en effet d'un permis de séjour qui confère à son titulaire le droit d'entrer et de séjourner sur le territoire portugais à des fins d'investissement. La désignation la plus correcte est celle qui résulte de la loi : permis de séjour pour activité d'investissement (ARI). Ce permis de séjour est attribué à toute personne non citoyenne de l'Union européenne ou de l'espace Schengen, ni sous son contrôle, réunissant certains critères, liés à l'investissement, l'achat de biens immobiliers et/ou la création de postes de travail. Des taxes/émoluments s'appliquent aux demandes



de séjour et de renouvellement, tous les documents attestant du respect des conditions d'attribution devant être préparés au préalable. L'ARI est initialement accordé pour une durée d'un an, renouvelable pour des périodes de deux ans si les conditions d'octroi persistent, notamment en ce qui concerne l'investissement. À l'issue des cinq premières années, un permis de séjour permanent pourra être accordé ou l'investisseur pourra continuer à demander le renouvellement de son ARI. Il n'est plus nécessaire de satisfaire à la condition de maintien de l'investissement après l'obtention d'un permis de séjour permanent. Il est à noter qu'un ressortissant étranger résidant légalement au Portugal depuis six ans pourra demander la nationalité portugaise.

#### **b) Avantages de l'ARI ou Visa Gold**

- Être dispensé de visa de résidence pour entrer et séjourner au Portugal ;
- Séjourner et travailler au Portugal tout en conservant une résidence dans un autre pays ;
- Circuler dans l'espace Schengen, sans visa ;
- Bénéficier du droit au regroupement familial, tel qu'énoncé ci-dessous ;
- Accéder au permis de séjour permanent (après 5 ans et conformément à la législation en vigueur) ;
- Accéder à la nationalité portu-







gaise (après 6 ans et conformément à la législation en vigueur).

### **c) Bénéficiaires de l'ARI ou Visa Gold**

Pour en bénéficier tout ressortissant d'un État tiers exerçant une activité d'investissement, que ce soit à titre personnel ou par le biais d'une société établie au Portugal ou dans tout autre État de l'Union européenne, qui détient un établissement stable au Portugal, et qui remplit l'une des exigences quantitatives et la condition temporelle prévues dans la législation applicable, parmi lesquelles :

### **d) Exigences quantitatives pour la demande d'ARI/Visa Gold**

En ce qui concerne les exigences quantitatives, il est nécessaire de remplir au moins l'une des situations suivantes sur le territoire portugais :

- le transfert de capitaux d'au moins 1 million d'euros ;
- La création d'au moins 10 postes de travail ;
- L'acquisition de biens immobiliers d'une valeur égale ou supérieure à 500 000 euros;
- l'achat de biens immobiliers construits depuis au moins 30 ans ou situés en zone de réhabilitation urbaine, faisant l'objet de travaux de réhabilitation, pour une valeur totale de 350 000 euros au minimum ;
- le transfert de capitaux d'au moins 350 000 euros, à des fins de finance-

ment d'activités d'investigation menées par des institutions publiques ou privées de recherche scientifique, intégrés dans le système scientifique et technologique national ;

- le transfert de capitaux d'au moins 250 000 euros, à des fins d'investissement ou de soutien à la production artistique, à la récupération ou l'entretien du patrimoine culturel national, tel que prévu par la loi ;
- le transfert de capitaux d'au moins 500 000 euros, à des fins d'achat d'unités de participation dans des fonds d'investissement ou de capital de risque ayant pour vocation la capitalisation de petites et moyennes entreprises qui présentent, à cet effet, un plan de capitalisation viable.

Il est à noter que, dans certains cas, le montant minimum de l'investissement peut être réduit de 20 % lorsque les activités en cause

sont développées sur des territoires considérés à faible densité de population.

### **e) Exigences temporelles minimales pour l'activité d'investissement**

L'investissement doit être conservé pour une durée de cinq (5) ans à compter de la date d'octroi du permis de séjour. À l'issue de ce délai, le maintien de l'investissement n'est plus exigé.

### **f) Obligations de prudence et exigences en matière de documentation**

Toute personne intéressée par un ARI devra cumulativement remplir les conditions suivantes :

- Absence de condamnation pour crime passible au Portugal d'une peine privative de liberté de plus d'un an ;
- Ne pas être interdit d'entrée sur le territoire national comme suite à une mesure d'éloignement du pays ;
- Absence de référence dans le sys-



tème d'information Schengen ;

- Absence de référence dans le système intégré du SEF (service frontalier) à des fins de non-admission.

Toute personne intéressée par un ARI devra cumulativement remplir les conditions suivantes en matière de documentation :

- Détenir un passeport en cours de validité ;
- Détenir un visa Schengen, le cas échéant, et régulariser sa situation auprès du SEF dans les 90 jours à compter de la date de la première entrée au Portugal ;
- copie du casier judiciaire du pays d'origine ou du pays de résidence depuis plus d'un an, dûment traduit en portugais, et certifié par le consulat portugais du pays de délivrance ou par apostille, conformément à la Convention de la Haye ;
- Déclaration autorisant les autorités à consulter le casier judiciaire portugais ;
- Attestation de non-endettement récente délivrée par le service des finances (Autoridade Tributária e Aduaneira) et la sécurité sociale (au Portugal) ;
- Attestation sur l'honneur du demandeur s'engageant à respecter les obligations pour l'exercice de l'activité d'investissement sur le territoire national ;
- Justificatif de la mutuelle ;
- Justificatif de l'acquittement de la taxe d'analyse de la demande

d'ARI (514,80 €).

**g) Demande de l'ARI ou Visa Gold Les intéressés pourront formuler leur demande par l'un des moyens suivants :**

- personnellement, auprès des directions et délégations régionales du SEF au Portugal. L'intéressé peut présenter sa demande d'ARI auprès de la direction ou délégation régionale du SEF de son lieu de résidence, dans les 90 jours à compter de la date de sa première entrée au Portugal. Il devra joindre au dossier tous les justificatifs de l'investissement réalisé et de l'acquittement de la taxe d'analyse de 514,80 € ;
- personnellement, auprès d'un poste diplomatique ou consulaire portugais à l'étranger, où le dossier devra être remis avec un justificatif de l'investissement réalisé et de l'acquittement de la taxe d'analyse de 514,80 € .

**h) Délai de décision pour la demande d'octroi et de renouvellement de l'ARI ou du Visa Gold**

Si le dossier de la demande d'octroi de l'ARI est complet, le SEF se prononcera sous un délai maximum de 90 jours.

**i) Frais liés à l'octroi et au renouvellement d'un titre ARI ou Visa Gold**

- Si la demande d'octroi de l'ARI est acceptée, l'investisseur doit s'acquitter d'une taxe s'élevant à la

somme de 5 147,80 €.

- Si la demande de renouvellement de l'ARI est acceptée, l'investisseur doit s'acquitter d'une taxe s'élevant à la somme de 2 573,90 €.

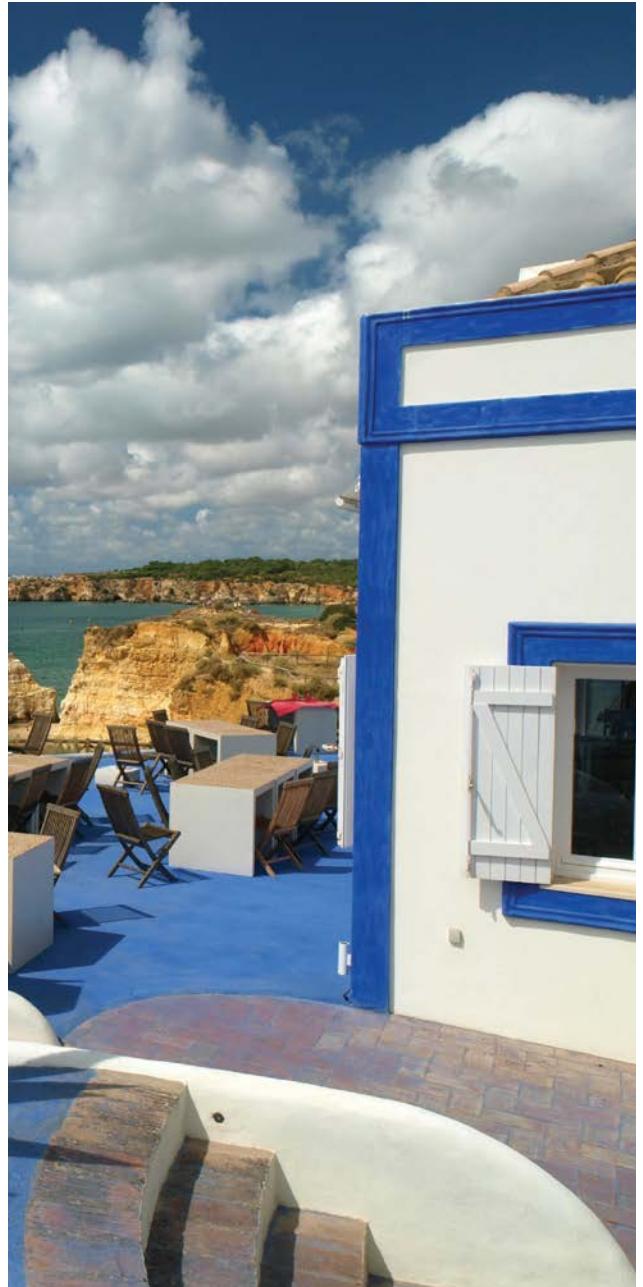
**j) Obligation de résidence sur le territoire national**

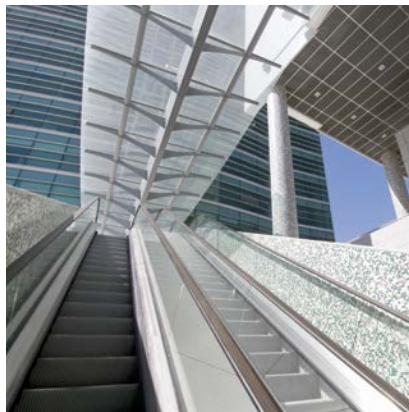
Lorsqu'il dépose son dossier d'ARI, le demandeur n'est pas tenu de résider au Portugal pour une durée minimale. Il lui suffit de se présenter auprès du SEF, à la date convenue, afin de fournir certains éléments personnels (empreinte digitale, entre autres).

Après octroi du permis de séjour, son titulaire est tenu de respecter les obligations de résidence sur le territoire national ci-dessous énoncées :

- Durant la 1ère année de la délivrance du visa, il devra demeurer sur le territoire portugais pendant 7 jours, suivis ou intercalés ;
- Durant le 1er renouvellement du visa (2 ans), il devra demeurer sur le territoire portugais pendant 14 jours, suivis ou intercalés ;
- Durant le 2e renouvellement du visa (2 ans) et les renouvellements suivants, il devra demeurer sur le territoire portugais pendant 14 jours, suivis ou intercalés .

Si l'investisseur choisit la résidence permanente à l'issue des 5 ans, son titulaire ne pourra s'absenter du pays pour des périodes de plus de :  
a. 24 mois suivis ;





b. 30 mois intercalés sur 3 ans.

Quant aux membres du ménage regroupé, les mêmes conditions s'appliquent à chacun d'eux. En ce qui concerne la preuve de cette présence permanente sur le territoire national, elle pourra être apportée à travers divers éléments (billets d'avion, hôtels, frais d'alimentation, par exemple).

### **l) Date de mise en œuvre et validité du régime spécial de l'ARI ou Visa Gold**

Le régime est en vigueur depuis le 8 octobre 2012 et pour une durée indéterminée. Eu égard à la conjoncture économique, il est impossible d'en prévoir l'extinction ou la restriction.

### **m) Membres de la famille du titulaire de l'ARI ou Visa Gold pouvant bénéficier du régime - Regroupement familial et coûts respectifs**

- Sont considérés comme membres de la famille conventionnelle les personnes suivantes :
  - le conjoint;
  - les enfants mineurs ou déclarés incapables à la charge du couple ou de l'un des époux;
  - les mineurs adoptés par le demandeur si ce dernier n'est pas marié, ou par le demandeur ou son conjoint, suite à un jugement rendu par l'autorité compétente du pays d'origine, sous réserve que la loi

de ce pays reconnaisse aux enfants adoptés les mêmes droits et devoirs que ceux de la filiation naturelle et que le jugement soit reconnu au Portugal ;

- les enfants majeurs, à la charge du couple ou de l'un des époux, qui sont célibataires et étudiants ;

- les ascendants en ligne directe et au premier degré du résident ou du conjoint, sous réserve qu'ils soient à sa charge ;

- les frères et sœurs mineurs, à conditions qu'ils aient été placés sous la tutelle du résident, conformément à une décision rendue par l'autorité compétente du pays d'origine, dûment reconnue par le Portugal.

- Sont considérés comme membres de la famille en concubinage les personnes suivantes :

- le partenaire entretenant, sur le territoire national ou à l'étranger, avec le citoyen étranger résident une relation de concubinage, dûment prouvée conformément à la loi ;

- les enfants célibataires mineurs ou déclarés incapables, y compris les enfants adoptés du concubin, sous réserve qu'ils leur aient été confiés sur décision judiciaire.

- Le regroupement familial devra être requis auprès d'une direction ou délégation régionale du service frontalier (SEF) du lieu de résidence.

- La demande de regroupement fa-

milial peut être déposée au moment de la demande d'octroi de l'ARI ou ultérieurement, à la convenance de l'investisseur.

Quel que soit le cas, elle est associée à la décision émanant de la demande d'ARI. Dans ce sens, avec le même investissement, il est possible d'obtenir un ARI pour tous les membres qui composent le regroupement familial.

- Si la demande de regroupement familial déposée dans le cadre du régime de l'ARI est acceptée, l'investisseur devra s'acquitter de la somme de 5 147,80 € pour chaque membre de la famille ; cette somme s'élève à 2 573,90 € pour chaque renouvellement.

### **o) Obtention de la nationalité portugaise**

Conformément à la loi sur la nationalité, les personnes qui résident sur le territoire portugais depuis plus de 6 ans peuvent obtenir la nationalité portugaise par naturalisation. Outre cette exigence, il s'avère également nécessaire que le demandeur soit majeur, qu'il ait une connaissance suffisante de la langue portugaise et qu'il n'ait pas été condamné, par jugement ayant force de chose jugée, pour la pratique d'un crime passible d'une peine d'emprisonnement de 3 ans ou plus, conformément à la loi portugaise.



## IV - RÉSIDENTS NON HABITUELS || RÉGIME FISCAL

### a) Introduction

Le régime des résidents non habituels (RNH) pourra s'appliquer aux personnes physiques qui transfèrent leur résidence fiscale sur le territoire portugais, à condition qu'elles n'aient pas été imposables comme résidents fiscaux au Portugal à aucun moment au cours des 5 années qui précèdent le transfert.

Au titre du régime des RNH, la plupart des revenus issus de sources étrangères ne sont pas imposables au Portugal. De plus, les revenus d'activité nationaux considérés à valeur ajoutée pourront bénéficier d'un taux d'imposition fixe de 20 %.

### b) Durée du régime de RNH

Après inscription au registre des contribuables du service des finances (Autoridade tributária ou AT), les contribuables dans ces circonstances acquièrent le droit d'être imposables comme RNH pour une durée de 10 ans consécutifs, à condition qu'ils soient considérés comme résident fiscal au Portugal chacune des années de la période en question, à l'issue de laquelle ils seront imposables conformément aux règles générales. Il n'existe toutefois aucune procédure de « renouvellement » du régime des RNH, ce pourquoi il sera maintenu jusqu'à

ce que le service des finances (AT) ne s'oppose à son application.

### c) Exigences essentielles pour adhérer au régime RNH

La résidence sur le territoire portugais à des fins de fiscalité peut être acquise, à tout moment, lorsque l'individu satisfait à l'une des exigences suivantes<sup>1</sup>:

- avoir séjourné sur le territoire portugais plus de 183 jours, suivis ou intercalés, sur une période de 12 mois débutant ou finissant au cours de l'année en cause ;

- dans le cas contraire, disposer d'un logement, sur le territoire portugais, à tout moment de la période visée à l'alinéa précédent, dans des conditions qui laissent supposer son intention de le conserver et de l'occuper comme résidence habituelle (notamment en achetant ou louant un bien immobilier destiné au logement) ;

Pour pouvoir être imposable en tant que RNH chacune des années de la période de 10 ans, il est nécessaire que le contribuable soit considéré comme résident aux fins de l'IRS. Lorsque le contribuable n'a pas bénéficié du droit d'imposition en tant que RNH au cours de ces 10 années, il pourra en bénéficier à nouveau pour toute année restante de cette période, à condition qu'il soit à nouveau considéré comme

résident à des fins de l'IRS.

La demande d'inscription en tant que RNH doit être présentée après l'inscription comme résident fiscal sur le territoire portugais et jusqu'au 31 mars (inclus) de l'année suivante.

### d) Avantages du régime de RNH

Le régime de RNH comprend deux groupes d'avantages accordés selon la provenance (source étrangère ou nationale) et la nature des revenus perçus.

De manière générale, ces bénéficiaires sont répartis comme suit :

- **Exonération | Revenus de source étrangère** : intérêts, dividendes et autres revenus de capital,

plus-values<sup>2</sup>, revenus salariaux et issus d'une profession libérale, revenus fonciers et revenus issus de la retraite ou autres pensions ;

- **Imposition à taux fixe | Revenus de source portugaise** : revenus salariaux et issus d'une profession libérale.

### e) Conditions d'exonération/de réduction d'imposition

**1. Les revenus de source étrangère** perçus par les RNH et ci-dessous énoncés sont exonérés, sous réserve

<sup>1</sup> Il est à noter que ces exigences ont été modifiées le 1er janvier 2015.

<sup>2</sup> Les plus-values issues de la vente de parts sociales ne sont généralement pas exonérées.

du respect des exigences suivantes :

- **Revenus salariaux** : S'ils sont imposables dans l'État de la source, en application de la convention fiscale conclue entre le Portugal et cet État, ou, en l'absence d'une telle convention, s'ils sont imposables dans l'État de la source, à condition que les revenus ne soient pas considérés comme ayant été obtenus sur le territoire portugais ;

- **Revenus issus d'une profession libérale** : Si ces revenus sont considérés à valeur ajoutée (voir ci-dessous) et s'ils peuvent être imposés dans l'autre État, en application de la convention fiscale conclue entre le Portugal et ce pays, ou, en l'absence d'une telle convention, s'ils peuvent être imposés dans l'autre État en application du mo-

dèle OCDE de convention fiscale, à condition qu'il ne figure pas sur la liste noire des offshores. En pratique, il n'est pas obligatoire que ces revenus soient effectivement imposés dans l'État de la source.

- **Revenus de capitaux, plus-values, revenus fonciers** : Si les revenus peuvent être imposés dans l'autre État, en application de la convention fiscale conclue entre le Portugal et ce pays, ou, en l'absence d'une telle convention, s'ils peuvent être imposés dans l'autre État en application du modèle OCDE de

convention fiscale, à condition qu'il ne figure pas sur la liste noire des offshores. En pratique, il n'est pas obligatoire que ces revenus soient effectivement imposés dans l'État de la source.

- **Pensions** : Si ces revenus sont imposables dans l'autre État, en application de la convention fiscale conclue entre le Portugal et ce pays, ou s'ils ne sont pas considérés comme ayant été obtenus sur le territoire portugais, c'est-à-dire s'ils ne sont pas versés par des entités établies au Portugal. Concernant les pensions, et pour autant que certaines conditions à analyser au cas par cas soient remplies, il pourra exister une situation de double non-imposition : exclusion d'imposition dans l'État source et au Portugal.

Les citoyens français, du Royaume-Uni, de Scandinavie, entre autres, peuvent prétendre à ce régime.

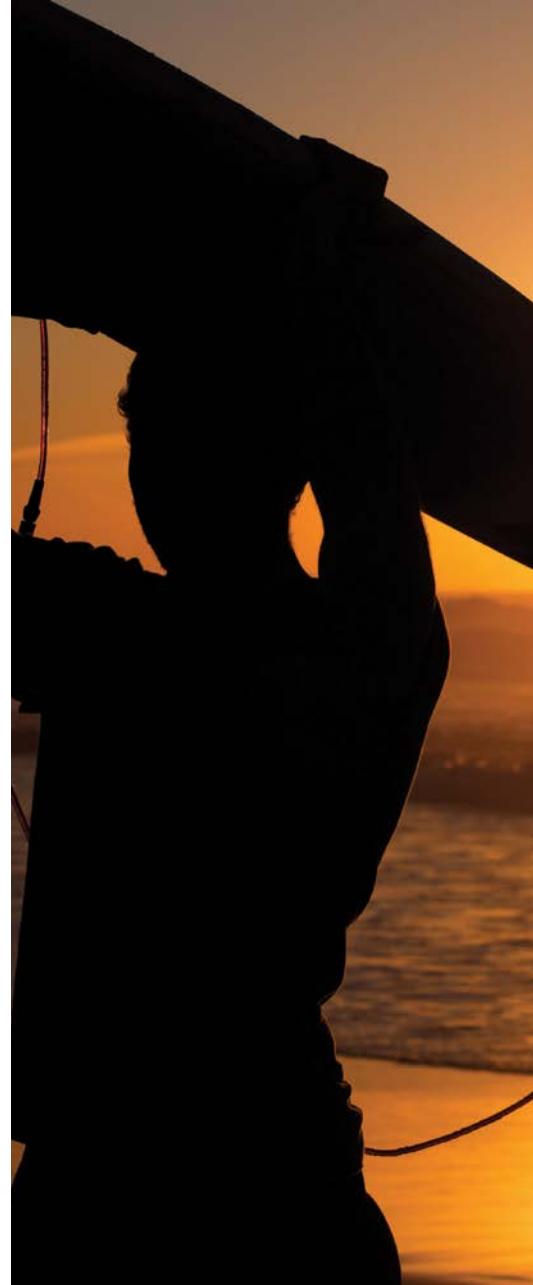
## **2. Les revenus portugais perçus par les RNH et ci-dessous énoncés sont exonérés, sous réserve du respect des exigences suivantes :**

- **Revenus salariaux** : S'il s'agit de revenus issus d'« activité à valeur ajoutée » un taux d'imposition fixe de 20 % pourra s'appliquer, assujéti à une retenue à la source.

Ce taux pourra être majoré d'une surtaxe à taux variable, fixée entre









0 et 3,21 % en 2017, selon la fourchette du revenu imposable.

**- Revenus issus d'une profession libérale :** S'il s'agit de revenus issus d'une « activité à valeur ajoutée », un taux d'imposition fixe de 20 % pourra s'appliquer, assujéti à une retenue à la source. Ce taux pourra être majoré d'une surtaxe à taux variable, fixée entre 0 et 3,21 % en 2017, selon la fourchette du revenu imposable.

### 3. Activités à valeur ajoutée

L'arrêté n° 12/2010 du 7 juin définit les activités considérées à haute valeur ajoutée, parmi lesquelles :

- Architectes, ingénieurs et techniciens assimilés;
- Artistes plastiques, acteurs et musiciens;
- Auditeurs;
- Médecins et dentistes;
- Professeurs;
- Psychologues;
- Professions libérales, techniciens et assimilés;
- Investisseurs, administrateurs et gestionnaires d'entreprises d'investissement productif, à conditions qu'ils soient affectés à des projets éligibles

et avec des contrats d'octroi de bénéfices fiscaux conclus au titre du code fiscal de l'investissement (Código Fiscal do Investimento);

- Cadres supérieurs d'entreprises (c'est-à-dire, des personnes en poste à des fonctions de direction et disposant des pouvoirs de contrainte de la personne morale).

### 4. Exemples:

À titre d'exemple, nous indiquons quelques cas correspondant aux situations les plus courantes pour lesquelles nous sommes sollicités.

A. Antonio, ressortissant brésilien, applique le régime des RNH. Ses revenus provenant du Brésil seront imposés comme suit :

**(i) Revenus fonciers (rentes) –** Les revenus issus de biens immobiliers situés au Brésil ne sont pas imposables au Portugal.

**(ii) Dividendes ou distribution des bénéfices –** Les dividendes versés par une société brésilienne à un associé au statut de RNH ne sont pas imposables au Portugal.

**(iii) Pensions –** Les pensions versées par la sécurité sociale brésilienne ne sont pas imposables au Portugal.

**(iv) Revenus salariaux/services fournis au Portugal –**

Les revenus salariaux ou découlant de services fournis au Portugal sont

imposables aux taux normalement applicables aux autres résidents fiscaux sur le territoire national, sauf si ceux-ci proviennent d'une activité à valeur ajoutée, auquel cas ils seront frappés d'un taux fixe de 20 %<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> En 2017, cette surtaxe varie entre 0 et 3,21 %, selon la fourchette du revenu imposable.

Quel que soit le cas, le résident sera redevable de contributions/cotisations envers la sécurité sociale, aux taux normalement applicables au Portugal, sauf situations exceptionnelles.

B. Jean-Pierre, ressortissant français, applique le régime des RNH.

Ses revenus provenant de la France seront imposés au Portugal comme suit:

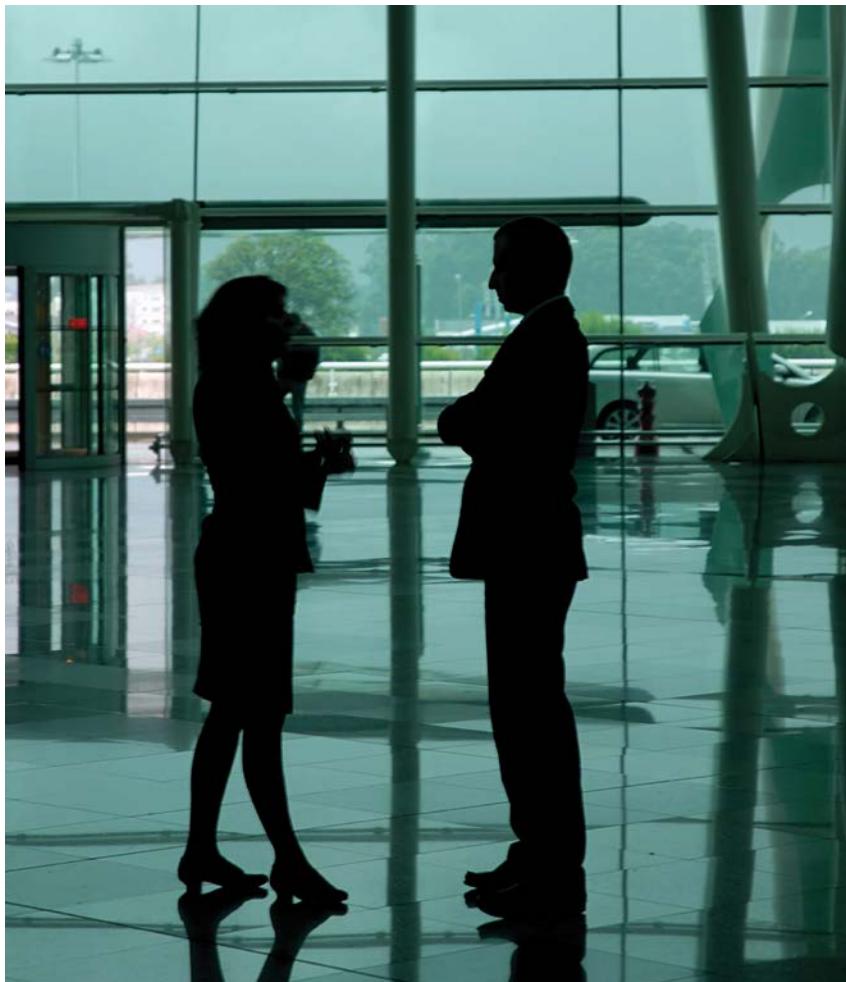
**(i) Revenus fonciers (rentes) –** Les revenus issus de biens immobiliers situés en France ne sont pas imposables au Portugal.

**(ii) Dividendes ou distribution des bénéfices –** Les dividendes versés par une société française à un associé au statut de RNH ne sont pas imposables au Portugal.

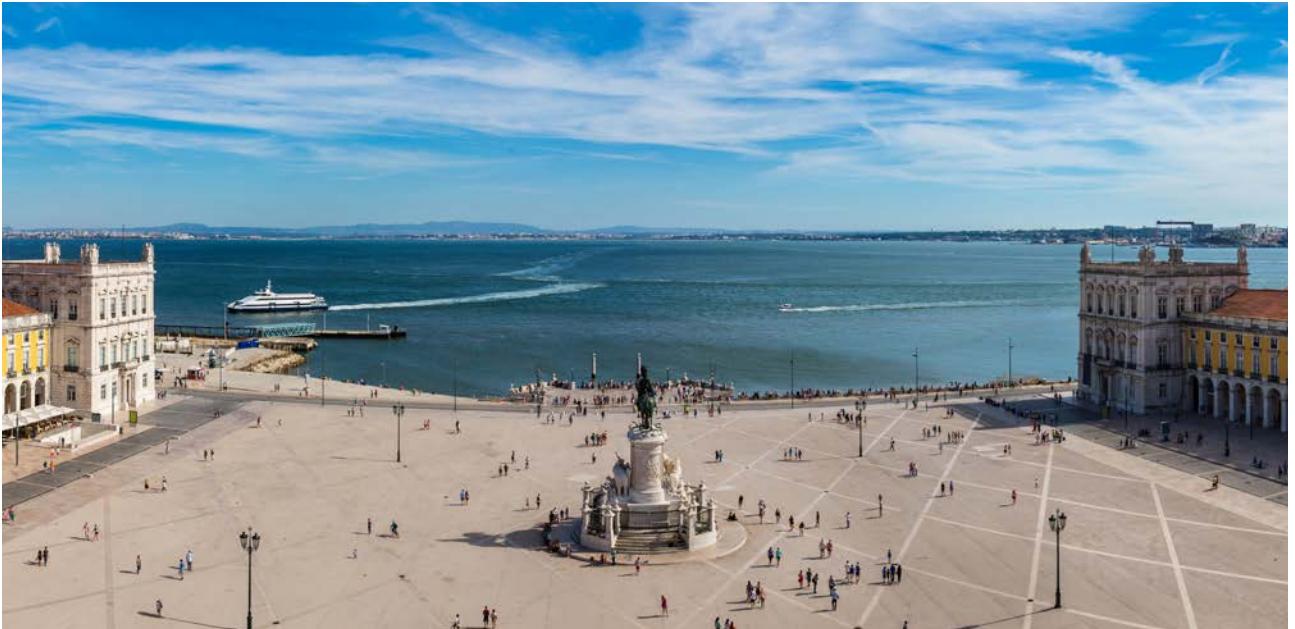
**(iii) Pensions –** La pension française versée à un bénéficiaire au statut de RNH n'est pas imposable au Portugal. Si cette pension ne relève pas de l'exercice de fonctions dans le secteur public, elle ne sera pas non plus imposable en France.

**(iv) Revenus salariaux/services fournis au Portugal –** Les revenus salariaux ou découlant de services fournis au Portugal sont imposables aux taux normalement applicables aux autres résidents fiscaux sur le territoire national, sauf si ceux-ci proviennent d'une activité à valeur ajoutée, auquel cas ils seront frappés d'un taux fixe de 20 %<sup>4</sup>. Quel que soit le cas, le résident sera redevable de contributions/cotisations envers la sécurité sociale, aux taux normalement applicables au Portugal, sauf situations exceptionnelles.

<sup>4</sup> Une surtaxe pourra s'appliquer, qui varie, en 2017, entre 0 et 3,21 %, selon la fourchette du revenu imposable.









Telles de Abreu Advogados est une société d'avocats qui fournit des services de conseil et d'assistance juridique dans un large gamme de branches de droit et, en particulier, un soutien spécialisé aux entreprises dans tous les aspects de leurs activités touchant à des thématiques de nature juridique, nous assurons à nos clients un soutien vaste et spécialisé.

Spécialement orientés vers le support aux entreprises, au niveau de tous les aspects de leurs activités qui impliquent des sujets de nature juridique, nous garantissons à nos clients une assistance complète et spécialisée. En nous basant sur une structure composée de plus de 50 avocats intégrés dans des domaines de pratique spécifiques, nous donnons une grande importance à la qualité du travail réalisé, ainsi qu'à la rigueur et l'intégrité avec lesquelles nous le réalisons.