

## Acheter une forêt au Portugal

*Article écrit par Patrícia Viana et Manuel Andrade Neves*

**Cabinet d'avocat : Abreu Advogados - Lisbonne**

Il est bien connu que « Silva » est le nom de famille le plus répandu au Portugal et que son origine nous vient du latin silva qui signifie « bois, forêt, bosquet, arboretum, verger, arbre ». Ce fait nous donne une idée sur l'importance de la forêt au Portugal. En vérité, un déboisement intensif au cours des siècles, a presque fait disparaître les forêts portugaises qui n'ont subi un mouvement contraire qu'à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et surtout à partir des années 1940 avec la création d'un **Fond Forestier**. Aujourd'hui, la forêt portugaise occupe à peu près 3,200 millions d'hectares. La propriété de la forêt est essentiellement privée (presque 85%) avec le chiffre plus petit de l'Europe en ce qui concerne la propriété publique (15%).

### INVESTISSEMENT FONCIER AU PORTUGAL

---

Aujourd'hui le Portugal offre un ensemble de conditions favorables à l'investissement foncier, notamment grâce à l'absence de restrictions à la propriété de biens immobiliers et à la location.

La qualité des infrastructures dont le pays s'est doté, un système politique démocratique stable et, d'une manière générale, un bon rapport qualité/prix allié à un bon retour sur les investissements sont des atouts pour investir au Portugal.



**L'immobilier est donc un secteur clé au Portugal.**

Cette tendance est devenue visible, en première ligne, au niveau du secteur résidentiel, auquel ont largement contribué les programmes d'autorisation de séjour temporaire pour investissement (Golden Visa) et le statut de résident non habituel (RNH) ainsi que l'évolution du tourisme, surtout à Lisbonne et Porto. Par la suite, la vigueur de l'immobilier portugais s'est ressentie dans le secteur commercial, source d'attraction à fort investissement international.



Toutefois, le dernier mouvement croissant de l'immobilier au Portugal est du côté de la forêt et des propriétés agricoles.

## ACHAT ET VENTE

---

Au Portugal, le processus de négociation pour la passation d'un contrat d'achat et de vente d'un bien immobilier commence par la présentation d'une offre contractuelle par l'acheteur ou le vendeur potentiel.

Sans aucune obligation, car on peut toujours passer directement à un contrat de vente et d'achat définitif. Le plus souvent, les parties signent une promesse de vente qui contient déjà les clauses essentielles du contrat définitif. Aussi, habituellement, la conclusion d'une promesse de vente implique le versement d'un acompte, équivalant entre 10-30 % du prix final.



Les **documents suivants sont obligatoires** pour la conclusion de compromis d'achat et de vente de propriétés forestières et/ou agricoles :

Passeport ou autre document d'identité en cours de validité ;  
Numéro d'Identification Fiscale (NIF) portugais ou Numéro d'Identification de Personne

- > Morale (NIPC) portugais ;
- > Justificatifs de paiement de la Taxe Municipale sur la Transmission Onéreuse de Biens Immobiliers (IMT) et de la Taxe de timbre (IS) ;
- > Certificat du Titre de propriété du Registre Foncier de l'immeuble;
- > Certificat Fiscal de l'immeuble.

Il n'est pas permis de conclure des contrats d'achat et de vente de biens immobiliers oralement (ou même des compromis). Tout contrat d'achat et de vente ne sera valable que signé devant Notaire, ou par document privé authentifié par avocat ou auprès du registre foncier. Le compromis d'achat et de vente devra être officialisé par un document signé par les deux parties et porter l'authentification présente des signatures respectives.

Une fois l'acte notarié ou le document privé authentifié dressé, l'enregistrement de l'acquisition est obligatoire, à des fins de publicisation et de sécurité. Tout manquement au compromis d'achat et de vente, c'est-à-dire le défaut de passation du contrat définitif par le promettant-acquéreur, donnera lieu à la perte de l'acompte versé au profit du promettant vendeur; à son tour, si le

promettant vendeur est à l'origine de ce manquement, le promettant-acquéreur se verra dans la possibilité d'exiger le double de la somme versée à titre d'acompte. Autrement, l'une ou l'autre des parties non défaillante pourra opter pour l'exécution judiciaire du contrat.



## TAXES APPLICABLES À L'ACHAT ET LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

Les voies les plus courantes d'acquérir un bien immobilier au Portugal passe par l'achat et la vente du bien immobilier directement ou par le biais de l'acquisition de parts sociales de sociétés déjà propriétaires du bien immobilier en question.

L'acquisition de biens forestiers et/ou agricoles au Portugal, dans la majorité des cas, est assujettie au paiement de la **Taxe Municipale sur la Transmission Onéreuses de Biens Immobiliers** (IMT), calculée sur le prix de la transaction ou la valeur patrimoniale fiscale du bien immobilier, le plus élevé des deux, avec un taux 5 %.

Le Code de l'IMT prévoit également de nombreuses autres situations qui, à des fins fiscales, équivalent à de véritables transmissions de biens immobiliers et qui, par conséquent, sont assujetties au paiement de cet impôt, comme, par exemple, la passation de procurations irrévocables conférant des pouvoirs de vente du bien immobilier ou même dans le cas où un bail est passé pour une période supérieure ou égale à 30 ans.

“

***Une fois certaines conditions légalement établies remplies, il est possible, pour l'acquéreur, d'être exonéré du paiement de l'IMT.***

L'acquisition de biens immobiliers est également assujettie au paiement de l'Impôt de timbre, d'un taux de 0,8 %, calculé sur le prix de la transaction ou la valeur patrimoniale fiscale du bien immobilier, le plus élevé des deux.

La liquidation et le paiement, autant de l'IMT que de l'Impôt de timbre, précèdent la passation du contrat d'achat et de vente du bien immobilier, l'acquéreur du bien immobilier étant, en général, responsable de la liquidation et du paiement respectif.

## TAXES SUR LA PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS



La propriété de biens immobiliers au Portugal est assujettie au paiement de la l'Impôt Municipale sur les Biens immobiliers (IMI), applicable à la valeur patrimoniale fiscale des immeubles ruraux avec un taux de 0,8 % pour les propriétés forestières et/ou agricoles. Ce taux sera de 7,5 % pour les biens immobiliers appartenant à des sociétés dont le siège se situe dans la liste des territoires de fiscalité privilégiée (paradis fiscaux).

L'IMI est liquidé annuellement et dû par les contribuables inscrits en tant que propriétaires au 31 décembre de l'année respective.

# Résidence non habituelle (RNH)

La promotion du Portugal en tant que destination d'investissement a débuté en 2009, avec l'approbation du régime RNH. Depuis l'approbation de ce régime et jusqu'à ce jour, diverses améliorations ont été apportées à ce régime, qui est aujourd'hui caractérisé par l'absence de formalités administratives.

L'inscription en tant que résident non habituel est acceptée par les Autorités Fiscales et Douanières, à partir du moment où les conditions suivantes sont remplies :

- Le contribuable ne doit pas avoir été fiscalement domicilié au Portugal au cours des 5 années précédentes ;
- Le contribuable doit être domicilié fiscalement au Portugal, observant les critères de domicile fiscal prévus par la loi portugaise, notamment : Résidence au Portugal pendant plus de 183 jours, consécutifs ou intermittents, sur toute période de 12 mois ; ou résidence pendant une durée inférieure à celle précédemment indiquée, disposer d'un logement en conditions faisant supposer son intention de l'entretenir et l'occuper comme résidence principale – pouvant acheter ou louer un bien immobilier (la loi n'impose aucune condition quant au type de droit applicable au bien immobilier utilisé comme résidence principale).

Une fois les conditions énumérées remplies, le contribuable pourra s'inscrire en tant que RNH avant le 31 mars de l'année suivant celle où il devient résident fiscal. Ce régime est valable 10 ans (non renouvelables), pouvant être interrompu lorsque le contribuable, pour tout motif que ce soit, quitte le Portugal, et repris à partir du moment où celui-ci retrouve sa condition de résident fiscal au Portugal, pour la période restante.



Une fois inscrit comme résident non habituel au Portugal, le contribuable bénéficiera d'avantages concernant l'imposition de ses revenus, en fonction de sa situation concrète.

Sans préjuger de l'analyse nécessaire de chaque cas concret, les bénéfices fiscaux rendant typiquement ce régime attractif sont les suivants :

Les revenus perçus au Portugal, provenant d'activités légalement qualifiées comme étant à haute valeur ajoutée, qu'il s'agisse d'un travail salarié ou

indépendant, bénéficient d'un taux d'imposition réduit de 20 %.

Les autres types de revenus, lorsque perçus à partir d'une source portugaise, sont imposés aux taux généraux prévus par la Loi pour les résidents fiscaux ;

- Les revenus perçus à l'étranger, dérivés d'un travail salarié, pourront bénéficier d'une exonération fiscale au Portugal, toutefois qu'ils soient déclarés dans leur pays d'origine ;
- Les revenus perçus à l'étranger, dérivés d'un travail indépendant provenant d'une activité légalement qualifiée à haute valeur ajoutée, ainsi que tout autre type de revenus tels que des dividendes, intérêts ou royalties, pourront bénéficier d'une exonération fiscale au Portugal, si les revenus peuvent être déclarés dans leur pays d'origine (même en l'absence d'une imposition effective) ;
- Les revenus de pensions versées par une entité étrangère pourront être fiscalement exonérés, autant au Portugal que dans le pays où siège l'entité payante.

Au regard de ces caractéristiques, ce régime est particulièrement adapté aux étrangers et citoyens nationaux non-résidents au Portugal, percevant des revenus provenant d'activités légalement considérées comme étant à haute valeur ajoutée et bénéficiaires de pensions perçues à l'étranger.

## Abreu Advogados

Fondé en 1993, Abreu Advogados est l'un des cabinets d'avocats les plus importants du Portugal, avec près de 200 avocats sur un total de plus de 300 professionnels.

Le cabinet Abreu Advogados possède des bureaux à Lisbonne, Porto et Madère, il est fortement implanté à l'international, à travers huit *desks*- Angola, Brésil, Cap Vert, Chine, France, Iran, Mozambique et Timor oriental.

En tant que cabinet indépendant, Abreu Advogados favorise les liens institutionnels avec diverses associations internationales d'avocats (AEL, Consulegis, IBA, INSOL EUROPE, Gesica, Multilaw, UIA, entre autres) et autres cabinets d'avocats d'autres juridictions.