

## Les Taxes sur le foncier au Portugal

*Maître Manuel BARBOSA*

*Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand*

La question des taxes au Portugal est vaste et vaut bien qu'on lui consacre un article complet. C'est pourquoi, nous nous attacherons, dans la Une d'Avril, à la question des taxes sur le foncier au Portugal.

dans un deuxième temps, lors de la Une de Mai, nous poursuivrons par la question des taxes sur les plus-values immobilières au Portugal.

### AU MOMENT DE L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

---

#### L'IMPÔT MUNICIPAL SUR LES TRANSFERTS DE BIENS IMMOBILIERS À TITRE ONÉREUX (IMT)

---

Au moment de l'achat d'un bien immobilier au Portugal, l'acquéreur devra s'acquitter de l'impôt municipal sur les transferts de biens immobiliers à titre onéreux (IMT) dénommé « *Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis* ». Cet impôt s'applique dès qu'il existe un changement de propriétaire d'un bien immobilier et doit être réglé avant la signature de l'acte authentique de vente



devant Notaire. En effet, lors de la signature de l'acte définitif de vente, l'acquéreur devra présenter le justificatif original démontrant que l'IMT a bien été acquitté.

Il convient de préciser que son taux s'appliquera à la valeur la plus élevée du bien immobilier acquis, que ce soit le prix d'acquisition ou la valeur patrimoniale qui est, en principe, la valeur fiscale de la propriété telle qu'elle est enregistrée aux services des impôts (la VPT, valeur imposable attribuée au bien par les autorités fiscales). Il faut savoir que cette valeur fiscale est généralement très inférieure au prix d'acquisition du bien.

Le taux de l'IMT varie selon que l'acquéreur achète le bien pour l'occuper comme logement propre et permanent, pour en faire une résidence secondaire ou enfin pour le donner à bail.

Il est donc important de prendre en compte cet état de fait avant d'acheter.

## A titre d'exemple, les calculs de l'impôt foncier sur les transmissions immobilières onéreuses :

- > Pour une résidence principale de 250.000 € :  $250.000 \times 7\% - 9087,22 = \text{IMT de } 8.412,78 \text{ €}$
- > Pour une résidence secondaire de 300.000 € :  $300.000 \times 8\% - 11.035,30 = \text{IMT de } 12.964,70 \text{ €}$

Les abattements d'une résidence principale sont bien plus intéressants et sont en grande partie à l'origine de l'acquisition du statut de résident non habituel et de l'expatriation d'un nombre de plus en plus important de français au Portugal.

“

***L'IMT est payable dans différentes situations, à savoir :***

l'acquisition d'un appartement ou d'une maison (résidence secondaire). Dans ce cas, le taux sera fonction de la valeur d'achat du bien avec les barèmes suivants :

- > Jusqu'à 92.407 € : 1%
- > De 92.407 € à 126.403 € : 2%
- > De 126.403 € à 172.348 € : 5%
- > De 172.348 € à 287.213 € : 7%
- > De 287.213 € à 574.323 € : 8%
- > Plus de 574.323 € : 6%

(pour les résidences principales, ces chiffres seront légèrement différents)

Pour les personnes physiques et morales, les taux sont aussi variables selon les modalités suivantes :

- > Pour les terrains le taux d'imposition est de 5 %
- > Pour les édifices urbains, les « aldeamentos turísticos » (résidences de vacances en copropriété possédant une licence touristique spécifique) et les autres acquisitions onéreuses, le taux est de 6,5%

Pour les investissements de type « offshore », le taux d'IMT est de 10 % pour les personnes morales qui ont leur résidence fiscale ou leur siège social dans un pays, territoire ou région soumis à un régime fiscal plus favorable.

“

***Dans le cas de ces investissements « offshore », il n'existe aucune exonération ou réduction d'impôt.***

A l'inverse, certaines acquisitions pourront bénéficier d'exonération de l'IMT notamment lorsque les acquisitions concernent des biens immobiliers destinés à la location situés dans les zones de réhabilitation urbaine ou classées d'intérêt national public ou municipal, ou encore en vertu du RFAI (Régime de l'impôt de promotion de l'investissement) par lequel les entreprises réalisent des investissements importants. En outre, un abattement sera déductible sur les tranches imposées entre 2 et 8%.



## LE DROIT DE TIMBRE

Outre l'IMT, l'ensemble des actes portant sur un bien immobilier au Portugal, tels que les contrats, les actes notariés, les actes authentiques, les prêts hypothécaires, les opérations financières ou autres opérations immobilières prévues au Tableau général du droit de timbre, sont imposés d'un droit de timbre dénommé « *imposto de selo* » (IS).

Le taux du droit de timbre est de 0,8 %. Il passe à 0,6% si le bien est couvert par des garanties sans délais ou sur un délai supérieur ou égal à 5 ans (prêt hypothécaire par exemple).

En cas d'achat d'un bien immobilier, l'acquéreur personne physique ou personne morale doit s'acquitter de ce droit de timbre avant la signature de l'acte authentique de vente chez le Notaire. En effet, comme pour l'IMT, l'acquéreur devra justifier qu'il s'est acquitté de cet impôt par un document fourni en original par l'administration fiscale.



## FRAIS D'ENREGISTREMENT ET ÉMOLUMENTS DU NOTAIRE

Même s'il ne s'agit pas à proprement parler d'impôts ou de taxes, il convient d'indiquer qu'après l'acquisition du bien immobilier, le Notaire devra informer le bureau local des Finances publiques de la vente et devra procéder à la publicité et à l'enregistrement de l'acte auprès du Registre foncier.

Ces frais d'enregistrement ainsi que les émoluments du Notaire sont à la charge de l'acquéreur et s'élèveront à environ 1.000 euros.

## APRÈS L'ACQUISITION ET DURANT LA DÉTENTION DU BIEN IMMOBILIER

---

Une fois le bien immobilier acquis, le propriétaire personne physique ou personne morale devra ensuite s'acquitter des impôts fonciers suivants :

- L'IMI (Impôt Foncier Annuel) (1)
- L'AIMI (Impôt supplémentaire à l'impôt foncier annuel) (2)
- L'IR (Impôt sur les revenus locatifs) si le bien est mis en location (3)

### L'IMI (IMPÔT FONCIER ANNUEL)

---



L'impôt foncier annuel dénommé « *Imposto Municipal sobre Imóveis* » est payable annuellement auprès de la Commune sur le territoire de laquelle se trouve situé l'immeuble. Il est prélevé en fonction de la valeur fiscale de la propriété (valeur proportionnelle de la propriété - VPT), qui prend en compte plusieurs critères comme l'ancienneté de la propriété, la superficie, les annexes et la localisation.

L'impôt foncier est fixé annuellement par chaque municipalité et est compris entre 0,3% et 0,8%.

Il est payé selon les modalités suivantes :

- un unique versement en avril, si le montant de l'impôt est inférieur à 250 € ;
- deux versements (avril et novembre) si le montant est compris entre 250 € et 500 €
- trois versements (avril, juillet, novembre) si le montant est supérieur à 500 €.

Il existe des exonérations dans des cas particuliers (ex. : la propriété pour résidence permanente peut faire l'objet d'une exemption entre 3 et 6 ans, selon la valeur imposable - Art. 46 n° 1 de l'EBF - régime portugais des avantages fiscaux) et des délais de paiement peuvent être accordés par l'administration fiscale.

### L'AIMI – IMPÔT SUPPLÉMENTAIRE À L'IMPÔT FONCIER

---

Au Portugal il n'y pas d'Impôt sur la fortune (ISF), mais la loi sur le budget de l'Etat pour 2017 a confirmé l'entrée en vigueur à partir du 1er janvier 2017 d'un impôt sur le patrimoine immobilier : dénommé « AIMI », qui est une taxe additionnelle à l'IMI.

Avant l'entrée en vigueur de cette loi, il existait un droit de timbre (IS) de 1% taxable sur les "immeubles de luxe".

Cet impôt a donc été supprimé et a été "substitué" par l'AIMI (impôt supplémentaire à l'IMI).

- Pour les personnes physiques, la taxe est de **0,7 %** sur la somme de la valeur patrimoniale "*Valor Patrimonial Tributário*" (VPT) de l'ensemble des biens assujettis pour la partie comprise entre 600 000 € (1,2 millions pour les couples) et 1 million d'€ et de 1% au-delà de 1 million d'€ (2 millions pour les couples).

Remarque : la valeur Patrimoniale "*o valor patrimonial tributario*", correspond à l'évaluation faites par les finances, qui en générale est inférieure à la valeur d'achat comme exposé précédemment.

- Pour les personnes morales, la taxe est de **0,4 %** sur la VPT. Pour les biens utilisés pour un usage personnel par les détenteurs du capital, des membres des organes de gestion, de contrôle ou d'administration, la taxe est de 0,7 % jusqu'à 1 million d'€ et de 1 % pour la partie supérieure à 1 million.

“

***Pour les biens appartenant à des entités bénéficiant d'un régime fiscal plus favorable telle que les offshores, la taxe est de 7,5% sur la valeur patrimoniale (VPT).***

L'AIMI s'applique aux personnes physique et morales ainsi qu'aux structures ou centres d'intérêt collectifs sans personnalité juridique et Héritages indivis, qu'ils soient propriétaires ou bénéficiaires de l'usufruit de biens immobiliers urbains à usage d'habitation et de terrains constructibles situés au Portugal.

Sont donc exclus pour le calcul de cette taxe, les biens à usage commercial, industriel ou de services, ainsi que les entreprises municipales. Sont également exclus les biens qui ont bénéficié d'exonération ou qui n'ont pas été soumis à l' IMI l'année précédente.

Le calcul de l'AIMI sera réalisé au mois de juin en prenant en compte la VPT en date du 01/01. Cet impôt devra être payé au plus tard fin septembre de l'année en cours. Le calcul est basé sur la somme des valeurs patrimoniales "*Valor Patrimonial Tributário*" (VPT).

Sous certaines conditions, l'AIMI est une charge déductible de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. Il s'agit donc d'un nouvel impôt qui sera cumulé avec l'IMI actuel.

Ce nouvel impôt porte sur la somme des Valeurs patrimoniales imposables (VPT – valeur fixée par l'administration fiscale et qui n'est pas équivalente à celle de l'acquisition du bien) de tous les biens immobiliers destinés au logement et les terrains voués à la construction dont la valeur est supérieure à 600 000 EUR détenus par chaque personne imposable (sauf biens immobiliers industriels et touristiques).

A titre d'exemple, un propriétaire dont la somme des VPT de son patrimoine (logement/terrains voués à la construction) est supérieure à 600 000 EUR, paiera un taux de 0,7% uniquement sur l'excédent au-dessus de 600 000 EUR (ex. : si la VPT est de 700 000 EUR, le propriétaire paiera 0,7% de 100 000 EUR).

Il faut souligner que les personnes physiques ont une garantie de déduction de 600 000 EUR à la VPT totale ou de 1 200 000 EUR, si les personnes imposables - mariées ou en concubinage - choisissent l'imposition conjointe.

Ainsi, ils ne paieront l'impôt que si la valeur finale, après déductions, dépasse la limite de 600 000 EUR (ou 1 200 000 EUR dans le dernier cas). Lorsque la somme des valeurs patrimoniales est supérieure à 1 000 000 EUR, le taux marginal est de 1%.

Ainsi, si d'un côté, l'AIMI pénalise actuellement un nouvel éventail de propriétaires (ceux qui possèdent des biens immobiliers dont le montant est compris entre 600 000 EUR et 1 000 000 EUR) qui étaient visés auparavant par l'IS, d'un autre côté, il est favorable aux propriétaires qui étaient antérieurement taxés à 1% sur la VPT totale, et qui sont désormais imposés à 0,7% sur la VPT jusqu'au montant de 1 000 000 et de 1% sur le montant dépassant cette limite.

Enfin, il faut rappeler que l'article 14 du Code des Impôts portugais (artigo 14º do Código do IRS) prévoit que les personnes mariées ou vivant en concubinage peuvent effectuer une déclaration conjointe de l'AIMI, ce qui porte alors le plafond de déduction de 600 000 euros à 1.200 000 euros.

“

**Concernant les biens immobiliers de sociétés enregistrées dans des paradis fiscaux (Gibraltar, Saint-Marin, etc.), l'imposition de 7,5% se maintient, comme c'était le cas avec l'IS.**

## Pour les personnes morales :

Il faut rappeler que la taxe appliquée est de 0,4% sur la totalité de la VPT (et pas seulement sur l'excédent comme c'est le cas pour les personnes physiques), mais cela signifie que pour les propriétés des « *whitelisted companies* » (Delaware, Malte, etc.), l'impôt a souffert une réduction de 1% vers 0,4%.

Le service des Finances publiques procède à l'émission des notes de paiement de la taxe au cours du mois de juin, sur la base des éléments patrimoniaux connus au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et les propriétaires devront payer la nouvelle taxe en septembre.



## LES IMPÔTS SUR LES REVENUS FONCIERS APPLICABLES AUX PERSONNES PHYSIQUES

### Bien loué sous contrat de location (meublé ou non) par une personne physique

Dans ce cas, les revenus locatifs seront imposés au taux d'imposition de 28%. La base d'imposition est faite sur l'intégralité des loyers perçus, net d'impôt foncier et frais d'entretien documentés (intérêts et amortissement non déductibles). Le propriétaire devra établir et déposer une déclaration de revenu modèle 3 - annexe F, en mai de l'année suivante.

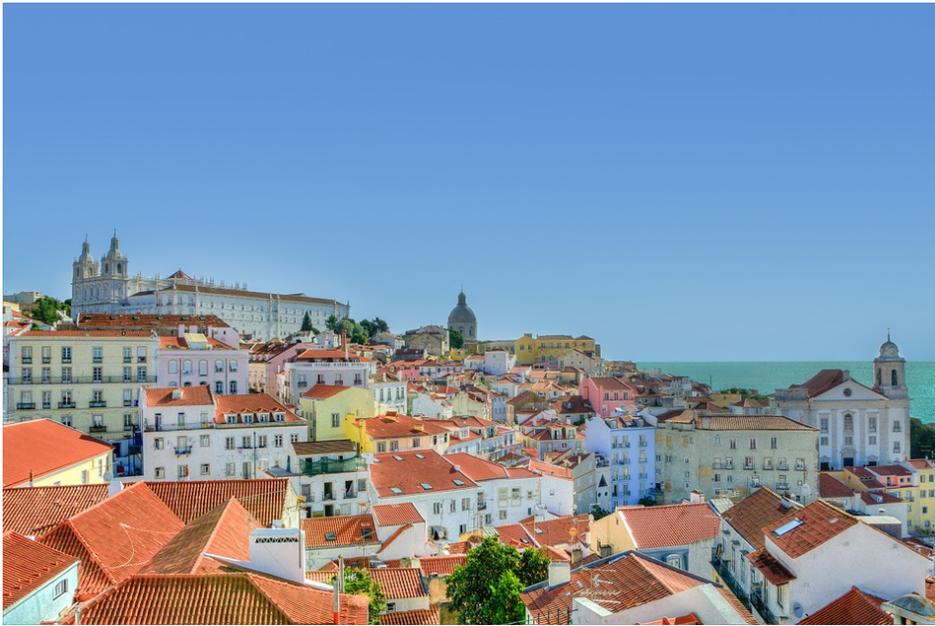
### Imposition de l'activité de location de logement(s) meublé(s) pour touristes exploitée par une personne physique résidente

Il faut préalablement rappeler que cette activité est assujettie à la TVA au taux de 6% si le chiffre d'affaires (CA) annuel est supérieur à 10 000 €. Il existe une possibilité d'adoption d'un régime simplifié de calcul de l'impôt sur le revenu, pour un CA maximum de 200 000€/an.

La base d'imposition est de 35% du CA. Le taux d'imposition pour un résident varie de 14,5% à 48.

Le contribuable a toujours l'option de se faire imposer sur le résultat effectif et non sur le CA, option à choisir en début d'année.

Le contribuable devra établir et déposer une déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration mode 3 - annexe B, en mai de l'année suivante.



## LES IMPÔTS SUR LES REVENUS FONCIERS S'APPLIQUANT À UNE PERSONNE MORALE

---

Imposition du revenu d'un immeuble qui appartient à une personne morale (société) non résidente sans établissement stable au Portugal (ex. pour les sociétés

immobilières telles que SCI en France)

➤ Pour les bien loué sous contrat de location (meublé ou non)

Le taux d'imposition est de 35% par année.

La base d'imposition est le total perçu annuellement au titre des loyers perçus, net d'impôt foncier et frais d'entretien copropriété documentés (intérêts et amortissement non déductibles).

Le propriétaire doit établir et déposer une déclaration du revenu modèle 22, en mai de l'année suivante.

### Imposition de l'activité d'exploitation de logements meublés pour touristes par une personne morale (société) non résidente avec établissement stable au Portugal

A titre liminaire, il convient de préciser que pour l'exercice de cette activité par une société non résidente la création d'établissement stable ou succursale est obligatoire.

Cette activité assujettie à la TVA à un taux de 6%. Le taux d'imposition annuel est de 21%.

La base d'imposition est le résultat net comptable (intérêts et amortissement déductibles). La personne morale devra établir et déposer une déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes avant de démarrer l'activité, déclaration modèle 22, en mai de l'année suivante.

### Imposition du revenu d'un immeuble qui appartient à une personne morale (société) résidente

> Bien loué sous contrat de location (meublé ou non)

Dans ce cas, le taux d'imposition est de 21% (+ éventuelle taxe municipale de 1,5% maximum)

La base d'imposition est le résultat net comptable (intérêts de financement et amortissements déductibles)

La personne morale devra établir et déposer une déclaration fiscale de début d'activité d'exploitation d'immeubles (avant de démarrer l'activité), déclaration modèle 22, en mai de l'année suivante.

> Imposition de l'activité de location de logement(s) meublé(s) pour touristes par une personne morale (société) résidente :

Cette activité est aussi assujettie à la TVA au taux 6%.

Le droit fiscal portugais prévoit la possibilité d'adoption d'un régime simplifié de calcul de l'impôt sur le revenu, pour un CA maximum de 200 000€/an et un total d'actif maximum de 500 000€.

La base d'imposition du régime simplifié est de 4% du CA, pour une activité hôtelière. Le taux d'imposition est de 21% (+ éventuelle taxe municipale de 1,5%)

“

***Il importe de préciser les éléments suivants :***

- > le contribuable peut choisir de se faire imposer sur le résultat effectif, option à faire en début d'année.
- > un expert-comptable agréé doit être désigné, dès qu'il s'agit d'une exploitation par une société de droit portugais ou un établissement stable de société non résidente.
- > le contribuable devra établir et déposer une déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration modèle 22, en mai de l'année suivante.