Forest Time | contact@foret-investissement.com | +33 4 73 69 74 57

Comprar uma floresta em portugal

Artigo escrito por Patrícia Viana e Manuel Andrade Neves

Abreu Advogados - Lisboa

É sabido que "Silva" é o sobrenome mais comum em Portugal e que sua origem vem do latim silva que significa "madeira, floresta, bosque, arboreto, pomar, árvore".

Isso pode muito bem dar-nos uma ideia sobre a importância das florestas em Portugal mas na verdade a desflorestação intensiva ao longo dos séculos quase fez para desaparecer as florestas portuguesas que tenham sido submetidas a um movimento contrário do final do século XIX, especialmente a partir de 1940 com a criação de um Fundo Florestal.

Hoje a floresta portuguesa ocupa cerca de 3.200 milhões de hectares. A propriedade da floresta é essencialmente privada (quase 85%) com o mais pequeno valor da Europa em termos de propriedade pública (15%).

Hoje, Portugal oferece um conjunto de condições favoráveis â€‹â€‹para o investimento predial, incluindo a ausência de restrições à propriedade de imóveis e arrendamento.

A qualidade da infra-estrutura tem um sistema político democrático estável e, em geral, uma boa relação qualidade / preço combinada com um bom retorno sobre os investimentos.

> ***O imobiliário é, portanto, um sector fundamental em Portugal.***

Esta tendência tornou-se visível, em primeira linha, no setor residencial, para o qual os programas de Autorização de Residência Temporária para Investimento (Golden Visa) e de Residente Não Habitual (NHR) contribuíram em grande parte, bem como a evolução do turismo, especialmente em Lisboa e no Porto.

Posteriormente, a força do imobiliário português foi sentida no sector comercial, uma fonte de atracção com forte investimento internacional.

No entanto, o último movimento crescente de imóveis em Portugal está do lado da floresta e propriedades agrícolas.

COMPRA E VENDA

Em Portugal, o processo de negociação de um contrato de compra e venda de imóveis começa com a apresentação de uma proposta de contrato pelo potencial comprador ou vendedor.

Sem qualquer obrigação, porque sempre podemos ir diretamente a um contrato definitivo de compra e venda ; na maioria das vezes as partes assinam uma promessa de venda que já contém as cláusulas essenciais do contrato definitivo.

Também, geralmente, a conclusão de uma promessa de venda implica o pagamento de um depósito, equivalente entre 10-30% do preço final.

Os seguintes documentos são obrigatórios para a conclusão de um compomisso de compra e venda de propriedades florestais e / ou agrícolas:

- Passaporte ou outro documento de identidade válido;
- Número de Identificação Fiscal Portuguesa (TIN) ou Número de Identificação de entidade jurídica Português (NIPC);
- Prova de pagamento do Imposto Municipal sobre Transferência Onerosa de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (SI)
- A caderneta Predial
- Certidão de Teor do Registo Predial

Não é permitido fazer contratos para a compra e venda de propriedades imobiliárias oralmente (ou mesmo compromisso). Qualquer contrato de compra e venda será válido apenas para assinar perante Notário, ou por documento particular autenticado por advogado ou no cadastro predial.

O compromisso de compra e venda terá que ser formalizado por um documento assinado pelas duas partes e levar a autenticação das respectivas assinaturas.

Uma vez a escritura feita por cartório notarial ou por documento particular autenticado, o registro da aquisição é obrigatório, para fins de divulgação e segurança.

Qualquer falha no compromisso de compra e venda, ou seja, a falha do comprador-promotor em concluir o contrato definitivo, resultará na perda do depósito pago em favor do vendedor promissor ; por sua vez, se o vendedor promissor estiver na origem dessa violação, o comprador-promitente verá a possibilidade de exigir o dobro do valor pago como depósito.

Caso contrário, qualquer uma das partes não inadimplentes poderá optar pela execução judicial do contrato.

IMPOSTOS APLICÁVEIS Â€‹Â€‹À COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

As formas mais comuns de adquirir propriedades em Portugal é através da compra e venda do imóvel diretamente ou através da aquisição de ações em empresas que já possuem o imóvel em questão.

Na maioria dos casos, a aquisição de propriedades florestais e / ou agrícolas em Portugal está sujeita ao pagamento do Imposto Municipal sobre Transferência de Imóveis (IMT), calculado sobre o preço de transação ou o valor do património fiscal imobiliário, do maior dos dois, com uma taxa de 5%.

O Código de IMT também prevê muitas outras situações que, para efeitos fiscais, são equivalentes às transmissões reais de bens imóveis e estão, portanto, sujeitas ao pagamento de tal imposto, como, por exemplo, a adjudicação de procurão. Poderes concedentes irrevogáveis â€‹â€‹de venda da propriedade ou mesmo se um arrendamento é passado por um período maior ou igual a 30 anos.

> ***Uma vez preenchidas certas condições legalmente estabelecidas, é possível que o comprador seja isento do pagamento do IMT.***

A aquisição de imóveis também está sujeita ao pagamento do Imposto do Selo à uma taxa de 0,8%, calculada sobre o maior valor do preço da transação ou o valor do imposto predial da propriedade, o maior dos dois.

A liquidação e o pagamento, tanto do IMT como do Imposto do Selo, precedem o inicio do contrato de compra e venda do bem imóvel, sendo o comprador do imóvel, em geral, responsável pela liquidação e liquidação do imóvel do respectivo pagamento.

IMPOSTO PREDIAL SOBRE IMÓVEIS

A propriedade de imóveis em Portugal está sujeita ao pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aplicável ao valor do património fiscal de propriedades rurais com uma taxa de 0,8% para propriedades florestais e / ou agrícolas. .

Esta taxa será de 7,5% para imóveis pertencentes a empresas cuja sede esteja na lista de jurisdições fiscais (paraísos fiscais).

O IMI é liquidado anualmente e devido pelos contribuintes registrados como proprietários em 31 de dezembro do respectivo ano.

RESIDÊNCIA NÃO HABITUAL (RNH)

A promoção de Portugal como destino de investimento começou em 2009, com a aprovação do regime RNH. Desde a aprovação deste regime e até à data, várias melhorias foram feitas a este regime, que hoje se caracteriza pela ausência de formalidades administrativas.

1. O registro como residente não habitual é aceito pelas autoridades fiscais e aduaneiras, desde que atendidas as seguintes condições:

2. O contribuinte não deve ter estado fiscalmente domiciliado em Portugal nos últimos 5 anos;

3. O contribuinte encontra-se domiciliado em Portugal para efeitos fiscais, observando os requisitos de domicílio fiscal previstos na legislação portuguesa, nomeadamente :

- Residência em Portugal há mais de 183 dias, consecutivos ou intermitentes, durante qualquer período de 12 meses; ou residência por período inferior ao indicado anteriormente, ter habitação em condições que impliquem sua intenção de mantê-la e ocupá-la como residência principal - que possa comprar ou arrendar imóveis (a lei não impõe nenhuma condição quanto ao tipo de lei aplicável aos imóveis utilizados como residência principal).
- Assim que as condições listadas forem cumpridas, o contribuinte poderá se registrar como um RNH antes de 31 de março do ano seguinte ao ano em que se tornar residente fiscal. Esse plano é válido por 10 anos (não renovável), o que pode ser interrompido quando o contribuinte, seja por que motivo for, deixar Portugal, e retomado a partir do momento em que recupera a sua condição de residência fiscal em Portugal, para o período restante.

Uma vez registado como residente não habitual em Portugal, o contribuinte gozará de benefícios relativamente à tributação do seu rendimento, dependendo da sua situação real. Sem prejulgar a análise necessária de cada caso específico, os benefícios fiscais que normalmente tornam este esquema atraente são os seguintes :

> ***As receitas obtidas em Portugal de atividades legalmente classificadas como de alto valor agregado, remuneradas ou não, beneficiam-se de uma taxa reduzida de 20%.***

- Os outros tipos de rendimento, quando recolhidos de uma renda portuguesa, são tributados às taxas gerais previstas pela lei para residentes fiscais;
- Os rendimentos auferidos no estrangeiro, decorrentes de trabalho remunerado, serão elegíveis para uma isenção fiscal em Portugal, apesar de declarados no seu país de origem;
- Os rendimentos cobrados no exterior, derivados do trabalho autônomo de uma atividade de alto valor agregado legalmente qualificada, bem como qualquer outro tipo de receita, como dividendos, juros ou royalties, serão elegíveis para uma isenção fiscal em Portugal, se o rendimento puder ser declarado no seu país de origem (mesmo na ausência de tributação efectiva);
- Os rendimentos de pensão pagos por uma entidade estrangeira podem ser isentos de impostos, tanto em Portugal como no país onde a entidade pagadora está sediada.

Tendo em conta estas características, este regime é particularmente adequado para cidadãos nacionais estrangeiros e não residentes em Portugal, recebendo rendimentos de actividades juridicamente consideradas de elevado valor acrescentado e recebendo pensões recebidas no estrangeiro.

Abreu Avocats

Fundada em 1993, a Abreu Advogados é um dos maiores escritórios de advogados de Portugal, com cerca de 200 advogados em mais de 300 profissionais. A empresa Abreu Advogados tem escritórios em Lisboa, Porto e Madeira, e é fortemente internacional, através de oito « desks » - Angola, Brasil, Cabo Verde, China, França, Irão, Moçambique e Timor-Leste. Como empresa independente, a Abreu Advogados promove laços institucionais com várias associações internacionais de advogados (AEL, Consulegis, IBA, INSOL EUROPE, Gesica, Multilaw, UIA, entre outras) e outros escritórios de advogados noutras jurisdições.