

## Não residente em França: que tributação numa compra?

Independentemente da sua nacionalidade, os investidores podem adquirir propriedades florestais em território francês. O aspeto determinante consiste na determinação do seu domicílio fiscal, que implica a aplicação de uma tributação diferente.

“

***Em primeiro lugar, os potenciais investidores devem informar-se acerca da existência de uma eventual convenção fiscal entre a França, países em que se situa a propriedade, e o país do domicílio fiscal do investidor.***

As convenções fiscais bilaterais têm por principal objetivo eliminar a dupla tributação, principal entrave ao investimento internacional.

Com efeito, embora confira um direito concorrente à tributação ao país em que se situa o bem e ao país do domicílio do investidor, a maior parte das convenções deste tipo determina igualmente as modalidades da supressão da dupla tributação (por exemplo, dedução do imposto pago no Estado em que se situa o bem, concessão de crédito fiscal no país de residência, etc.).

A aquisição de uma propriedade florestal implica o pagamento de direitos de transmissão. Salvo disposição em contrário em convenções fiscais específicas, esses direitos de transmissão são idênticos para residentes e não residentes.

No caso de uma **transmissão a título oneroso (venda)**, os direitos de transmissão incluem os impostos devidos ao Estado, ao departamento e à comuna, que ascendem a cerca de 5,80%. A estes impostos acresce uma Contribuição de Segurança Imobiliária de 0,10% e, por último, os emolumentos do notário que lavra a escritura. No total, as despesas ascendem a 7% a 10% do preço da venda.

No que respeita às **transmissões a título gratuito (doações, sucessões, legados)**, os direitos de transmissão são calculados em função de dois critérios: valor do bem transmitido e o grau de parentesco entre o doador e o donatário. **Consoante os compromissos assumidos**, as parcelas arborizadas podem beneficiar de uma isenção parcial de cerca de 75% do valor do bem.

## TRIBUTAÇÃO INERENTE À POSSE DE UMA PROPRIEDADE FLORESTAL EM FRANÇA



As receitas provenientes da exploração florestal direta pelo proprietário são equiparadas, para efeitos fiscais, a receitas de exploração agrícola. A esse título, estão abrangidas pelo regime especial aplicável às explorações florestais.

Relativamente ao cálculo do **imposto sobre o rendimento**, são aplicáveis as regras de direito comum aplicáveis aos residentes em França, nomeadamente no que respeita à isenção relativa à produção para abate. Os rendimentos de propriedades (locação do direito de caça, etc.), bem como os rendimentos industriais e comerciais (venda de produtos transformados) são tributáveis de acordo com uma tabela progressiva. Contudo, a tributação não pode ser inferior a 20% do

rendimento líquido tributável, a menos que fique provado que a taxa resultante da aplicação da tabela francesa é totalidade dos rendimentos internacionais e inferior a esses 20%.

Importa notar que os dispositivos de fiscalização relativos à aquisição de propriedades florestais, aos **trabalhos, contratos e seguros**, designados DEFI, são aplicáveis exclusivamente aos residentes em França, excluindo os não residentes.

As modalidades de cobrança do **IVA** são as mesmas, a saber, estão obrigatoriamente sujeitos ao pagamento do IVA (regime simplificado agrícola) se a média das receitas obtidas em dois anos consecutivos for superior a 92.000 euros.

Se não ultrapassar este valor, o proprietário pode, se possuir um número SIRET, beneficiar do reembolso de 4,43% dos montantes do IVA cobrados.



**Também o imposto predial é igual para residentes e não residentes, que podem igualmente beneficiar das isenções temporárias.**

Estão sujeitas ao imposto sobre as fortunas as pessoas singulares que detenham um património de valor superior a um limiar que é revisto anualmente (1 300 000 euros em 1 de janeiro de 2017). Os não residentes apenas podem ser tributados sobre os bens que possuem em França, ou seja, os imóveis e os direitos reais imobiliários, incluindo as propriedades florestais, e as ações ou participações em empresas com sede social no exterior de França, mas cujo ativo seja constituído, em mais de 50 %, por imóveis ou direitos imobiliários situados em França.

Importa notar que é possível beneficiar de uma isenção parcial de 75 % do valor patrimonial dos bens florestais no cálculo do valor do património, nas mesmas condições da isenção relativa às transmissões a título gratuito.

A taxa do ISF aumenta progressivamente de 0,5 % a 1,5 % do valor superior ao limiar definido.

A Contribuição Voluntária Obrigatória (CVO) é devida por todos os proprietários florestais, incluindo os não residentes.

## TRIBUTAÇÃO SOBRE A VENDA/TRANSMISSÃO DE BENS



Aquando da venda de uma propriedade florestal situada em França, o vendedor pode, se for caso disso, ser tributado sobre as **mais-valias imobiliárias** que obtém com a venda, nas mesmas condições daqueles que têm o seu domicílio fiscal em França.

Além disso, as pessoas com domicílio fiscal num Estado que não pertencem ao Espaço Económico Europeu (com exceção do Lichtenstein, para o qual é sempre obrigatório um representante fiscal) devem necessariamente, em caso de venda superior a 150 000 euros associada a um período de posse do bem em causa inferior a 30 anos, um representante fiscal aprovado para a declaração de mais-valias imobiliárias.

A transmissão a título gratuito (doações, sucessões, legados) está sujeita às condições supramencionadas.

Em suma, o investimento florestal estrangeiro em território francês continua a ter, salvo convenções fiscais específicas, condições muito semelhantes ao de um residente em França. A principal desvantagem dos não residentes é a sua não elegibilidade para os dispositivos DEFI, que proporcionam, até certo ponto, um desagravamento fiscal em matéria de imposto sobre o rendimento.

Escrito por **Simon Coudon**