

**NEWSLETTER- Portugal
AVRIL 2018**

**BREVES OBSERVATIONS SUR LA FISCALITE APPLICABLE AUX REVENUS LOCATIFS AU
PORTUGAL**

Depuis quelques années, un grand nombre d'investisseurs étrangers, parmi lesquels les français figurent en première place, s'intéressent à l'immobilier¹.

Avec un prix moyen au mètre carré d'environ 2300 euros au m² (le prix moyen variant entre 1.600 euros à 5.500 euros), Lisbonne constitue une place attractive pour les investissements.

Avant d'investir, vous devez prendre en compte, notamment, ce qui suit.

1. L'exploitation d'un bien immobilier par une personne physique

Les revenus locatifs provenant d'un investissement immobilier, perçus par une personne physique, sont assujettis à l'impôt sur les revenus.

Aux choix du contribuable, ces revenus locatifs peuvent donner lieu à (i) une perception au titre des revenus dits de « catégorie F » ou (ii) des revenus dits de « catégorie B ».

Les revenus dits de « catégorie F » sont les revenus locatifs à proprement parler. Ils sont sujet à un impôt de 28% sur un revenu fiscal de référence correspondant à 95% des sommes perçues après déduction des « dépenses déductibles ».

Les « dépenses déductibles » sont les frais engagés étant exclus les charges financières, les amortissements et les dépenses en mobilier et appareils électroménager.

Les revenus dits de « catégorie B » sont les revenus provenant d'une activité professionnelle indépendante. L'option peut être faite auprès des services fiscaux lors de la déclaration d'activité ou en cours d'activité.

Au titre de cette catégorie, le contribuable pourra déduire (lorsqu'il a opté pour le régime de comptabilité organisée), en sus des dépenses normales d'exploitation (de la catégorie F) les charges financières, l'amortissement du bien immobilier, les dépenses en mobilier et électroménager, les charges sociales et les charges en personnel.

Une telle option emporte, ce n'est pas anodin, la soumission des revenus (intégrés à l'ensemble des revenus du foyer fiscal) ainsi perçus aux taux de l'impôt sur le revenu allant de 14,5% à 48% selon

¹ « Immobilier. Les français premiers investisseurs au Portugal » : <https://www.courrierinternational.com/article/immobilier-les-francais-premiers-investisseurs-au-portugal>; selon cette étude, en 2017 alors que 20% des achats immobiliers au Portugal ont concerné des étrangers, 29% étaient français

les tranches de revenus considérées (14,5% jusqu'à 7091 et 48% pour les revenus supérieurs à 80.640 euros).

Attention, à ces taux peut s'ajouter une taxe de solidarité de 5% applicable aux revenus dépassant les 250.000 euros.

L'option doit donc être faite en fonction des revenus locatifs escomptés et des charges puisque des charges importantes peuvent justifier l'option pour la catégorie B.

En ce qui concerne la TVA, l'activité locative n'est, en principe, pas assujettie à la TVA (IVA) sauf à ce que le contribuable opte pour cet assujettissement (sauf location saisonnière soumise à TVA à un taux réduit).

2. L'exploitation d'un bien immobilier par une personne morale

L'activité de location immobilière peut être organisée en société étant généralement une « *sociedades por quotas* » (équivalent à la SARL - le Portugal ne connaissant pas le régime de la SCI comme en France).

Le Portugal a opté pour un régime fiscal incitatif puisque l'impôt sur les sociétés est de 21% applicable sur le résultat fiscal correspondant aux revenus locatifs déduction faites des dépenses et charges dans les mêmes termes que pour les revenus de catégorie B (dépenses d'exploitation, amortissement, charges sociales, charges financières, charges de personnel etc.) ; étant précisé que les PME sont soumises à un régime favorable (les premiers 15.000 euros de résultats sont imposés à un taux de 17% puis 21% pour le montant résiduel).

Lorsque le résultat fiscal dépasse 1.500.000 euros :

- un taux complémentaire de 3% s'applique si le résultat est compris entre 1.500.000 et 7.500.000 euros ;
- un taux complémentaire de 5% s'applique si le résultat est compris entre 7.500.000 euros et 35.000.000 ; et
- un taux complémentaire de 7% s'applique lorsque le résultat fiscal est supérieur à 35.000.000 d'euros.

La perception de dividendes donnera lieu à une retenue à la source de 28%.

3. La taxe foncière

L'équivalent de la taxe foncière (I.M.I) est de 0,3 à 0,45% du montant du bien tel que fixé par l'administration fiscale. Cette taxe est due par tout propriétaire du bien déclaré comme tel au 31 décembre de l'année d'imposition. Il existe toutefois un certain nombre d'exemptions et de réductions en fonction de la nature du bien.

4. Les mesures fiscales incitatives

Le Portugal s'est doté d'une législation visant à inciter l'investissement immobilier aux fins de réhabilitation.

Pour exemples :

- exemption d'IMI pour les immeubles situés en zone de réhabilitation urbaine pendant une période de 5 ans ;
- déduction à la source jusqu'à 30% de dépenses supportés par le propriétaire en relation avec les opérations de réhabilitation dans une limite de 500 euros ;
- les revenus locatifs obtenus par les contribuables résidents portugais sont imposés au taux réduit de 5% quand ils sont entièrement liés à la location d'immeubles situés dans une zone de réhabilitation urbaine.

À ces avantages tirés des revenus locatifs vient s'ajouter, rappelons-le, le statut de résident non habituel (RNH) qui permet à tout ressortissant de l'union européenne qui, sans avoir résider au Portugal au cours des 5 dernières années, s'y installe pour y exercer une activité de haute valeur ajoutée (la liste de ces activités a été strictement encadrée par le législateur), de bénéficier, pour les revenus provenant de cette activité, d'un taux de 20% pour l'impôt sur les revenus et d'une exonération des revenus perçus à l'étranger (sous certaines conditions) pendant une durée de 10 ans à compter de l'obtention du statut.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter Me Sophie Salgueiro Freire responsable de notre bureau de Lisbonne.