



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

SPECIFITES PROCESSUS ACHAT IMMOBILIER PORTUGAL



Sommaire :

Contrat de compromis de vente ou promesse de vente	Page 2
Pénalités légales	Page 2
Contrat de vente	Page 3
Acte définitif de vente	Page 3
Marche à suivre pour une sécurité optimale	Page 3
Impôt et taxes lors de l'achat d'un bien immobilier	Page 3 : 4
IMT (impôt foncier sur Transmissions Immobilières onéreuses)	Page 4
Droit de timbre (imposto de Selo)	Page 5
Impôt sur la détention de bien immobilier : IMI	Page 5
Impôts sur les revenus locatifs	Page 5
Impôts sur les plus-values immobilières	Page 5

VOS CONTACTS : Dominique Boillat - +41 79 446 14 86 - Orlando Barreiro - + 41 79 238 10 96

AVRIL 2019



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

SPECIFITES PROCESSUS ACHAT IMMOBILIER Portugal

2

Acheter une propriété au Portugal est un processus simple mais réglementé avec de nombreuses spécificités différentes de la Suisse ou de la France (par exemple, le rôle du notaire est très différent).

Globalement, le processus d'achat au Portugal s'apparente à celui en vigueur dans l'Hexagone : Réservation, signature d'un contrat privé et, enfin, passage chez le notaire.

Pour acheter un bien, vous devrez signer un « **Contrato de Promessa de Compra e Venda** », qui est le contrat de compromis de vente ou promesse de vente.

C'est le document légal qui fixe les conditions de la vente.

Ce contrat est établi et signé sous seing privé, il est recommandé de reconnaître les signatures chez un notaire.

Une fois le prix convenu, votre avocat vérifie tous les documents et rédige le « **contrato promessa de compra e venda** » (contrat à ordre).

Ce contrat stipule :

1. *L'identification de l'acheteur et du vendeur*
2. *L'identification et la description des biens*
3. *Le montant de la vente*
4. *Que le vendeur s'engage à vendre et que l'acheteur s'engage à acheter*
5. *Le montant à payer lors de la signature du contrat (normalement entre 10 et 20% de la valeur d'achat)*
6. *Les délais d'exécution de l'achat des biens (signature des actes « escritura »)*
7. *Tous les autres points pertinents (par exemple, un inventaire du contenu de la propriété)*

Le contrat est signé par l'acheteur et par le vendeur. Une fois le contrat signé, il est obligatoire pour les deux parties. **Si le vendeur revient sur sa décision de vendre, il devra dédommager l'acheteur en payant le double du dépôt à titre de compensation. Si l'acheteur revient sur sa décision d'acheter, le dépôt sera pour lui perdu.**

Attention : **le notaire lors de la promesse de vente se contente d'authentifier les signatures et le règlement financier entre vendeur et acheteur.** Il est donc conseillé – même si ce n'est pas indispensable – de **prendre un représentant légal, avocat ou société spécialisée, afin de recueillir toutes les informations auprès du Registre de la propriété et de la mairie** : urbanisme, charges liées à la propriété, vérification que la propriété occupe bien un terrain constructible, etc.

Ce représentant devra également s'assurer que les taxes et charges de copropriété sont à jour.

Chaque acheteur doit obtenir un identifiant fiscal du FISC local. Si vous n'avez pas d'adresse au Portugal, il vous sera demandé d'avoir un représentant fiscal (avocat, comptable ou personne de votre connaissance).



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Une date sera fixée pour la signature du contrat de vente, appelée « **Escritura de Compra e Venda** ». C'est généralement de 3 à 4 semaines après le compromis de vente mais ce délai peut être plus court.



Avant l'acte de vente, vous devrez vous acquitter d'une taxe municipale appelée **IMT (Imposto municipal sobre Transmissões) et de l'IS (imposto de Selo)**.

L'acte définitif de vente a « **Escritura de compra e de venda** » se fait auprès d'un notaire. Celui-ci s'assure alors de la légalité de la transaction.

Dès que vous aurez acheté la propriété, le notaire vous enregistrera comme propriétaire au registre national.

Si vous avez l'intention d'acheter un bien pour le louer, vous pourrez être assujettis à l'impôt sur le revenu au Portugal.

Nous vous recommanderons également de passer par un avocat, qui s'assurera que le bien proposé est libre de toute dette et/ou des clauses restrictives et pourra procéder au pré-enregistrement dès la promesse d'achat.

Marche à suivre pour une sécurité optimale !

1. Rédaction d'un cahier des charges validé par vos soins
2. Visite de biens correspondant à vos critères, auprès de nos agences partenaires.
3. Négociation éventuelle du prix d'achat
4. Mise en contact avec un avocat sur place afin de garantir le bon déroulement de la transaction.
5. Obtention de votre numéro d'identification fiscale – (NIF)
6. Promesse d'achat / vente, acte sous seing privé signée par les 2 parties (acheteur et vendeur) qui peut-être ou non rédigée par un avocat.
7. Paiement d'un dépôt de garanti (généralement 10%)
8. Définition de la date de signature de l'acte authentique
9. Acte authentique de vente, rédigé par le notaire
10. Paiement de la taxe sur les transactions immobilières : l'IMT, et le droit de timbre : IS

Impôt et taxes lors de l'achat d'un bien immobilier au Portugal : IMT et IS

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier au Portugal, le vendeur s'acquitte des frais d'agence, tout comme en Suisse ou en France, alors que l'acheteur doit régler l'impôt sur les transmissions immobilières **l'IMT (Imposto Municipal sobre a Transmisao onerosa de imoveis), ainsi qu'un droit de timbre ou IS (Imposto do Selo)**.



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal



- Au Portugal, il n’y a pas d’incidence de la TVA sur l’achat d’une propriété.
- Les frais d’avocats et de notaires sont bien évidemment à ajouter à la charge de l’acheteur.
- Le coût de l’IMT est différent suivant l’objet de l’acquisition : résidence principale ou résidence secondaire.
- Il est calculé sur le prix d’achat du bien ou sur sa valeur imposable (le montant le plus élevé est retenu).
- Pour l’achat d’une résidence principale, le taux de l’IMT va de 0% (pour un bien d’une valeur inférieure à 92 000€) à 8% pour un bien compris entre 290 000€ et 574 000€ et plafonné à 6% au-delà.
- Pour l’achat d’une résidence secondaire, le taux de l’IMT va de 1% à 8% selon la valeur du bien et plafonné à 6%.

IMT (impôt foncier sur Transmissions Immobilières onéreuses)

Tableau d’impôt (résidence secondaire) payable en cas d’achat d’un immeuble urbain (appartement, maison) au Portugal :

Valeur du bien	Taux d’imposition	Tranche à abattre
Jusqu’à 92,407.00 €	1%	0,00€
De 92,407.00 € à 126,403.00€	2%	924,07€
De 126,403.00 € à 172,348.00 €	5%	4.716,16€
De 172,348.00 € à 287,213.00 €	7%	8.163,12€
De 287,213.00 € à 574,323.00 €	8%	11.035,25€
Plus de 574,323.00 €	6%	0,00€

Exemple : (Valeur de la propriété x taux d’imposition – Tranche à abattre)
 200.000,00 € x 7% – 8,163.12€ = IMT =5,836.88 €

- Acquisition de terrains 5%
- Acquisition d’autres édifices urbains et autres acquisitions onéreuses 6,5%
- Offshore : Le taux est toujours de 10% n’impliquant aucune exonération ou réduction, lorsque l’acquéreur est une personne morale ayant un domicile ou son siège dans un pays, territoire ou région soumis à un régime fiscal plus favorable.



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Droit de timbre (imposto de Selo)

5

- Cette taxe a un champ d'incidence hétérogène, comprenant tous les actes, contrats, documents, livres, et autres faits prévus dans le Tableau général du droit de timbre.
- Elle est en cas d'acquisition de propriété, d'une valeur de – 0,8%
- En cas de garanties sans délai ou à un délai égal ou supérieur à cinq ans, comme c'est le cas des prêts hypothécaires, le taux est de – 0,6%.

Enregistrement de la propriété

- Après l'acte de vente, devra être effectuée une procédure de conversion définitive, des registres provisoires.
- Coût des dossiers – A partir de € 150,00 à € 250,00
- Coût de l'acte de propriété et du notaire – € 615.00
- La loi prévoit plusieurs cas d'exonération de l'IMT, notamment l'achat de propriétés urbaines dans le cadre de rénovation urbanistique.
- Aussi, il n'est pas obligatoire mais fortement recommandé de se faire accompagner par un juriste local ou avocat lors de transactions immobilières au Portugal.

Impôt sur la détention de bien immobilier : IMI

Il existe au Portugal un impôt équivalent à la taxe foncière en France et en Suisse : **l'IMI (Imposto Municipal sobre Imoveis)**, assise sur la valeur imposable de la propriété détenue.

- **Les taux de l'IMI sur les propriétés urbaines varient de 0,3% à 0,8% en fonction des régions.**
- **La loi prévoit des situations dans lesquelles une exonération de l'IMI est applicable.**

Impôts sur les revenus locatifs :

Si vous louez votre propriété, le revenu perçu sera soumis au paiement d'un **impôt sur le revenu au taux fixe de 28% sur le rendement annuel si le revenu est perçu par une personne physique ou 25% si celui-ci est perçu d'une personne ayant une comptabilité organisée.** Dans les deux cas, les charges d'entretiens, de manutention et les impôts fonciers peuvent être déduits du revenu pour le calcul de l'impôt.

Impôts sur les plus-values immobilières :

Lors de la revente de votre propriété, vous devrez vous acquitter d'une taxe sur les plus-values générées au taux fixe de 25%.

Note : Ces impôts et taxes sont sujets à des variations annuelles. Merci de nous consulter et de demander une simulation réelle en cas d'achat d'un bien immobilier