



CASTRO NETO
ADVOGADOS
— Lawyers —

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Portugal é, reconhecidamente, um país de *brandos costumes*, povo *acolhedor*, *clima maravilhoso e praias belíssimas*.

Paralelamente, Portugal tem uma das taxas mais baixas de criminalidade da Europa, uma vasta rede de auto-estradas que atravessam todo o país e um custo médio de vida bastante inferior ao dos restantes países europeus.

Mercê do indicado circunstancialismo e também devido à grande facilidade dos portugueses em comunicar em línguas estrangeiras, Portugal encontra-se hoje no topo dos principais destinos turísticos mundiais.

A extensa Costa Atlântica Portuguesa beneficia, actualmente, de uma fiscalidade específica montada com vista a proporcionar vantagens incomparáveis para estrangeiros (ou nacionais que residam há muito no estrangeiro) que pretendam investir em Portugal. Existem oportunidades de negócio e de investimento interessantes: os activos empresariais e imobiliários continuam fortemente subvalorizados. Não existe imposto extraordinário sobre fortunas.

Portugal tornou-se, assim e nos últimos anos, um destino preferencial para os Investidores Privados fixarem Domicílio, Investir e Viver.





INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Tributação de Rendimentos

O REGIME DOS RESIDENTES NÃO-HABITUAIS (RNH)

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Qualificação. Registo. Requisitos.

Todos os cidadãos (portugueses ou estrangeiros) com residência fiscal (nos últimos 5 anos) fora do território português que pretendam domiciliar a sua residência fiscal em Portugal, podem – mediante requerimento que será apreciado, casuisticamente, pela Administração Fiscal Portuguesa – beneficiar do denominado Regime dos Residentes Não Habituais (RNH), adquirindo o direito a ser tributados ao abrigo desse regime por um período de 10 anos consecutivos, findo o qual passarão a ser tributados de acordo com as regras aplicáveis a residentes habituais - Código do Imposto sobre o Rendimento (CIRS).

A residência fiscal em território português com recurso ao Estatuto do RNH, nas situações - em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano a partir do qual se pretende beneficiar do Estatuto em causa - em que o Residente Não Habitual tenha permanecido em território português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados ou, tendo permanecido menos tempo, disponha em território português de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e ocupar como residência habitual.

RNH. Tributação. Tipos de Rendimentos.

Rendimentos passivos de fonte estrangeira – juros, dividendos e outros rendimentos de capital, mais-valias, rendimentos de pensões e rendimentos prediais.

Rendimentos activos de fonte estrangeira e nacional (portuguesa) – decorrentes do trabalho (dependente e independente) e royalties.

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Rendimentos de fonte estrangeira. Activos e Passivos.

I. Rendimentos provenientes do trabalho dependente:

No caso de rendimentos de trabalho dependente obtidos no estrangeiro, os mesmos estarão, em regra, isentos de tributação em Portugal, quando se verificarem, em alternativa, qualquer uma das seguintes condições:

- i. Sejam tributados no Estado da fonte do rendimento, em conformidade com convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado;
ou
- ii. Pelos critérios previstos na legislação portuguesa, tais rendimentos não sejam considerados como tendo sido obtidos em território português.

II. Rendimentos empresariais e profissionais, rendimentos de capitais, rendimentos prediais e rendimentos derivados de mais-valias:

Neste caso, os rendimentos obtidos no estrangeiro estarão, em regra, isentos de tributação em Portugal, quando se verificarem, em alternativa, qualquer uma das seguintes condições:

- i. Possam ser tributados no Estado da fonte do rendimento, em conformidade com um acordo para eliminar a dupla tributação celebrado entre Portugal e esse Estado;
- ii. Possam ser tributados no Estado da fonte do rendimento, em conformidade com o Modelo de Convenção Fiscal sobre o Rendimento e o Património da OCDE;
- iii. Os rendimentos em causa não sejam considerados como obtidos em território português, nos termos da legislação portuguesa aplicável;

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

**Caso o país da fonte dos rendimentos faça parte da lista portuguesa de paraísos fiscais, não será aplicável o regime da residência não habitual para efeitos de tributação, aplicando-se as regras gerais na tributação desses rendimentos.*

Ao contrário do que sucede em relação aos rendimentos de trabalho dependente, no âmbito dos quais a aplicação da isenção de tributação em Portugal está dependente da efectiva tributação no Estado da fonte do rendimento*, no caso dos rendimentos empresariais e profissionais, rendimentos de capitais, rendimentos prediais e rendimentos derivados de mais-valias, a aplicação da isenção de tributação em Portugal verifica-se com a mera possibilidade de tributação deste tipo de rendimento pelo respectivo Estado da fonte do rendimento, não sendo necessário, portanto, que haja efectiva tributação.

** Sempre que não seja aplicável a isenção de IRS acima descrita, os rendimentos obtidos no estrangeiro decorrentes de trabalho dependente e de trabalho independente (desde que, em ambos os casos, resulte do exercício de actividades de elevado valor acrescentado, com carácter científico, artístico ou técnico tal como definidas na Portaria n.º 12/2010, de 7 de Janeiro), estarão sujeitos a tributação, em sede de IRS, a uma taxa especial de 20%, a que acrescem sobretaxas (e não às taxas progressivas deste imposto – actualmente até 48%, a que também poderão acrescer sobretaxas).*

III. Rendimentos de Pensões:

Os rendimentos de pensões (privadas) estão isentos de tributação em Portugal, desde que se verifiquem, em alternativa, qualquer uma das seguintes condições:

- i. Sejam tributados no Estado da fonte do rendimento, em conformidade com um acordo para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado; ou
- ii. Pelos critérios previstos na legislação portuguesa, tais rendimentos não sejam considerados como tendo sido obtidos em território português.

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Rendimentos de fonte portuguesa. Activos.

Rendimentos provenientes do trabalho dependente ou independente, obtidos em Portugal:

São tributados, em sede de IRS, à taxa especial de 20% (a que acrescem eventuais sobretaxas), caso se trate de actividades de elevado valor acrescentado, com carácter científico, artístico ou técnico, exercidas em Portugal (e não às taxas progressivas deste imposto – actualmente até 48%, a que poderão acrescer sobretaxas).

Restantes rendimentos serão sujeitos às regras gerais previstas na legislação portuguesa, pelo que, os rendimentos de capitais, mais-valias e rendimentos prediais, serão tributados à taxa de 28%.





INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Tributação de Investimentos Imobiliários – IMT / IS / IMI

AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Na aquisição de bens imóveis qualquer investidor deverá ter em consideração os encargos associados à aquisição e à propriedade do bem imóvel, nomeadamente os relacionados com o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT), Imposto do Selo (IS) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

IMT – Imposto que incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade sobre um imóvel, a uma taxa progressiva que pode ir até 6,5%, que incide sobre o valor constante do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário do imóvel (consoante aquele que seja mais elevado).

*Em determinadas circunstâncias, poderá aplicar-se uma taxa mais elevada no caso de o comprador ter sede ou residência fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável (“Paraíso Fiscal”).

IS – Imposto originado pela transacção e incide sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT, à taxa de 0,8%.

*Desde 1 de Janeiro de 2017, em virtude da criação do novo imposto Adicional de IMI (AIMI), deixou de vigorar a tributação em sede de IS – à taxa geral de 1%, incidente sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície - de prédios urbanos (habitação e terrenos para construção) cujo VPT constante da matriz nos termos do Código do IMI, fosse igual ou superior a um milhão de euros.





INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

O IMI é devido por quem for o proprietário inscrito do prédio a 31 de Dezembro do ano a que respeita o imposto e incide, a uma taxa que varia entre 0,3% e 0,45% para os prédios urbanos (consoante a sua localização e de acordo com o determinado pelo respectivo município) e de 0,8% para os prédios rústicos, calculadas sobre o respectivo VPT, sem prejuízo de as indicadas taxas poderem ser elevadas, anualmente no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal, nos Paraísos Fiscais constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 7,5%.

Os imóveis com Valor Patrimonial Tributário (VPT) igual ou superior a EUR 600.000,00 serão tributados por um Adicional ao IMI (AIMI), à taxa de 0,7% (pessoas singulares e heranças indivisas), aplicável sobre a diferença entre o VPT e o limite mínimo a considerar por sujeito passivo (€ 600.000,00).

Ao valor tributável superior a € 1.000.000,00, ou o dobro deste valor relativamente a sujeitos passivos casados ou em união de facto que optem pela tributação conjunta, é aplicada a taxa de 1%, quando o sujeito passivo seja pessoa singular, incidente também sobre a diferença entre o VPT e o limite mínimo a considerar por sujeito passivo (€ 600.000,00).





INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

REGULAMENTO EU n.º 650/2012

Regime das Sucessões

CASTRO NETO
ADVOGADOS
Lawyers

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

O Regime Sucessório – O Regulamento da União Europeia n.º 650/2012, de 17 de Agosto

O Regulamento EU n.º 650/2012, regula todas as **questões de direito civil** emergentes da sucessão por morte, o qual, sendo aplicável às sucessões das pessoas falecidas a partir de 17 de Agosto de 2015, introduziu uma substancial alteração nos casos transfronteiriços de sucessões.

Ao abrigo do indicado Regulamento, relativo à competência, lei aplicável, reconhecimento e execução das decisões, aceitação e execução de actos autênticos em matéria de sucessões e ainda quanto à criação de um Certificado Sucessório Europeu (o “Regulamento”), uma pessoa que deseje domiciliar-se e residir efectivamente em Portugal, independentemente da sua nacionalidade, poderá eleger a Lei Portuguesa como a aplicável à sua sucessão, em detrimento da sua Lei pessoal.

São os seguintes, os três princípios basilares, do Regulamento EU n.º 650/2012:

- i. Competência e incidência da sucessão sobre a totalidade dos bens do falecido (independentemente da sua situação e localização);
- ii. A última residência habitual do falecido ao momento do óbito passa a ser o elemento de conexão determinante da lei aplicável à sucessão;
- iii. A Lei aplicável à sucessão do falecido é-o relativamente à integralidade da sucessão.



INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Realçamos, no entanto, que a aplicação da Lei da Residência Habitual do falecido pode ser substituída pela Lei da sua Nacionalidade, por meio de outorga de testamento, com menção expressa da escolha da Lei da Nacionalidade. Neste caso (falecido ter escolhido a Lei da sua Nacionalidade para regular a sua sucessão) é necessário que os seus herdeiros acordem que os órgãos jurisdicionais do Estado-Membro da Lei escolhida sejam os competentes para apreciar tal matéria. Ou seja, torna-se necessário que os herdeiros do falecido acordem que os órgãos jurisdicionais do Estado da Nacionalidade do falecido tenham competência exclusiva para decidir toda e qualquer questão de natureza sucessória (acordo de eleição do foro).

O Regulamento EU n.º 650/2012 apresenta a inegável vantagem de permitir aos herdeiros (beneficiários da sucessão) tratar de todo o processo perante uma autoridade única, evitando a duplicação de custos e procedimentos associados.

Para esse efeito e no que se apresenta como uma substancial melhoria face ao passado, foi criado um Certificado Sucessório Europeu, que permite aos herdeiros e/ou administradores da herança comprovar a sua qualidade junto de qualquer autoridade dos Estados-Membros, sem necessidade de formalidades adicionais.

A sucessão de uma pessoa falecida é hoje apreciada de uma forma global, abrangendo - o âmbito de aplicação do citado Regulamento - todas as questões relacionadas com a administração da herança até à fase da sua liquidação.

A este propósito, importa realçar que a escolha pela Lei Portuguesa pode ter um impacto benéfico na esfera jurídica dos herdeiros (familiares) directos dado que, nos termos da Lei Portuguesa, as sucessões incidentes sobre bens imóveis entre ascendentes, descendentes e cônjuges estão isentas de imposto.

O legislador português, ao contrário do que sucede em grande parte dos Estados-Membros da União Europeia, optou por não tributar as sucessões entre familiares directos.

Também no que toca a sucessões de bens imóveis a favor de não-familiares directos, é de assinalar que as mesmas apenas são tributadas em sede de IS à taxa de 10%, a qual é substancialmente inferior à taxa de imposição existente na maioria dos Estados-Membros da União Europeia.



INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Em conclusão:

Em Portugal, **NÃO existe Imposto Sucessório**, ao contrário do que acontece noutros Estados Membros da União Europeia, como sejam o Reino Unido, França e Alemanha (o mesmo se diga quanto a Imposto sobre a Fortuna – inexistente em Portugal Imposto sobre a Fortuna e não é previsível que seja implementado nos tempos mais próximos. Portugal continua a fomentar/incentivar o investimento privado estrangeiro).

As transmissões gratuitas apenas estão sujeitas a tributação, em Portugal, em sede de Imposto do Selo, à taxa de 10%.

No caso de **sucessões e doações a cônjuges, ascendentes ou descendentes directos** (família nuclear) inexistente qualquer Imposto, vigorando um Regime de **ISENÇÃO**.



INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Os VISTOS GOLD

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Regime Especial para Concessão de Autorização de Residência. Vistos Gold – ARI.

Para além dos benefícios associados à obtenção do Estatuto do RNH, existe outro Regime Fiscal atractivo e competitivo para estrangeiros que pretendam investir em Portugal: Os **Golden Visa**.

Trata-se de um Regime Fiscal (especial) que permite, a cidadãos de países terceiros que realizem Investimentos Qualificados, a possibilidade de ter acesso a Autorizações de Residência Temporária – sem necessidade de obtenção prévia de visto de residência.

É designado como "ARI - Autorização de Residência para Actividade de Investimento" e encontra-se previsto na Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho, alterada pela Lei n.º 63/2015, de 30 de Junho (que alargou não apenas o escopo de actividades elegíveis para a obtenção de ARI como estendeu as situações abrangidas pelo direito ao reagrupamento familiar, no caso específico dos Vistos Dourados).



INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

ARI. Golden Visa. Requisitos.

Aquisição de Imóveis.

Nacionais de Países Terceiros, pessoalmente ou através de uma sociedade, poderão em caso de aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a EUR 500.000,00, qualificar-se à concessão do Golden Visa.

O requerente da autorização de residência temporária terá de provar ser o proprietário dos bens imóveis (os quais poderão ser adquiridos em compropriedade, desde que cada um dos comproprietários invista, **no mínimo, EUR 500.000,00**) ou ser promitente-comprador do mesmo e, neste caso, o sinal por si pago, a título de adiantamento do preço seja de, pelo menos, EUR 500.000,00, apresentando a(s) respetiva(s) certidão (ou certidões) actualizada(s) da Conservatória do Registo Predial, bem como o documento que titule a aquisição ou a promessa de compra dos imóveis. Deste documento deverá ainda constar uma declaração emitida por instituição financeira, com actividade em Portugal, a atestar a transferência efectiva de capitais (de países terceiros) para o efeito (aquisição definitiva (preço total) ou pagamento de sinal). Nos casos em que a concessão de ARI se suporta em contrato promessa de compra e venda, o contrato definitivo deverá ser apresentado antes do pedido de renovação.

Anotamos que, os imóveis adquiridos para efeitos de obtenção de ARI **podem ser onerados na parte que exceder o montante mínimo de Investimento (a partir de um valor superior a EUR 500.000,00)**, bem como **dados de arrendamento e exploração para fins comerciais, agrícolas ou turísticos**, sem que tal implique a perda da Autorização em causa.

O investimento eleito pelo requerente da autorização de residência temporária deve encontrar-se realizado no momento da apresentação do pedido de autorização de residência e deve ser **mantido por um período mínimo de 5 anos**, contado a partir da data em que tal autorização foi concedida, sendo a mesma **válida pelo período de 1 ano** contado a partir da data da sua emissão, **podendo ser renovada por períodos sucessivos de 2 anos**, desde que se mantenham os requisitos exigíveis para a sua concessão.

Os titulares de ARI em Portugal podem circular livremente pelo Espaço Schengen (Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça).

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Golden Visa. Requisitos.

No que se refere, ainda, ao **Investimento Imobiliário**, a aquisição (pelo Requerente da autorização de residência temporária) de imóveis e a realização de obras de reabilitação dos mesmos, com um investimento / valor mínimo global de **EUR 350.000,00**, que tenham sido **construídos há, pelo menos, 30 anos**, ou que sejam localizados em área de **reabilitação urbana**, é igualmente elegível para efeitos de concessão de ARI.

Outros Investimentos.

São igualmente consideradas para efeitos deste regime especial de concessão de autorização de residência as actividades de investimento que importem a **transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00** (incluindo investimentos em participações sociais) ou à criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho.

Elegíveis para a concessão de ARI, são ainda: a **transferência de capitais de** montante igual ou superior a **EUR 350.000,00**, aplicado em **actividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica**, integradas no sistema científico e tecnológico nacional; a **transferência de capitais** de montante igual ou superior a **EUR 250.000,00**, aplicado em **investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional**, através de serviços da administração directa central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o sector público empresarial, fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integram o sector empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional e, por último, a **transferência de capitais** de montante igual ou superior a **EUR 500.000,00**, destinados à aquisição de unidades de participação (UP's) em Fundos de Investimento ou Capital de Risco, vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas que, para o efeito, apresentem um plano de capitalização que se demonstre viável.

INVESTIR E VIVER EM PORTUGAL

Em conclusão:

ARI – GOLDEN VISA – Investimento, directo ou indirecto, por um período mínimo de 5 (cinco anos):

Elegíveis: Aquisição de Imóveis de valor = ou > a EUR 500.000,00; Reabilitação Urbana, no mínimo, de EUR 350.000,00; Transferência de capitais = ou > a EUR 1.000.000,00; Criação de, no mínimo, 10 postos de trabalho; Investimento de Apoio à Investigação científica = ou > a EUR 350.000,00; Investimento de Apoio à conservação do património cultural ou à produção artística = ou > a EUR 250.000,00 e Investimento em participações de Capital de Risco ou Fundos de Investimento, vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas, = ou > a EUR 500.000,00.

Benefícios: Possibilidade de circular livremente no Espaço Schengen; Possibilidade de estabelecer residência (e trabalhar) em Portugal; Possibilidade de Reagrupamento Familiar; Possibilidade de, findos 5 (cinco) anos, requerer Autorização de Residência Permanente por um ano e, subsequentemente, a nacionalidade portuguesa.

Para quem não pretenda estabelecer residência: este regime não exige grande estadia em Portugal.



REGIME DOS RESIDENTES NÃO-HABITUAIS (RNH)

- i. Analisamos a estrutura patrimonial do Investidor
- ii. Registamos o Investidor na qualidade de residente fiscal
- iii. Cancelamos a residência fiscal anterior
- iv. Assessoramos no Pedido de concessão do Estatuto RNH (até 31 de Março do ano seguinte)
- v. Acompanhamos todo o processo até à concessão, pela Autoridade Tributária, do Estatuto RNH (com efeitos retroagidos à data do pedido de registo como residente fiscal).

AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS

- i. Dispomos de Parcerias que auxiliam na identificação dos Activos; nas deslocações e estadias prévias e destinadas ao Investimento; na gestão dos activos patrimoniais adquiridos para exploração/rendimento ou para utilização própria (esporádica), incluindo prestadores de serviços direccionados às necessidades do Investidor
- ii. Promovemos pela Auditoria Legal ao Bem Imóvel (v.g. comprovamos se o mesmo é detido por quem o propõe vender; comprovamos se existem contingências (ónus ou encargos) registadas sobre o imóvel, como sejam hipotecas, penhoras, dívidas fiscais; comprovamos se a documentação legalmente exigida para a transacção do Imóvel se encontra em ordem)
- iii. Auxiliamos na Abertura de conta bancária e relacionamento com a Instituição Bancária, nomeadamente na obtenção de financiamentos
- iv. Prestamos toda a Assessoria Jurídica destinada à celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda
- v. Promovemos pelas comunicações legais para o exercício do direito de preferência pelas entidades que, eventualmente, dele beneficiem
- vi. Promovemos pela Liquidação do IMT e IS devidos pela transacção
- vii. Prestamos toda a Assessoria Jurídica e acompanhamento destinados à outorga da Escritura de Compra e Venda
- viii. Asseguramos o registo definitivo da aquisição e a inscrição matricial do Bem Imóvel a favor do Investidor.
- ix. Asseguramos cumprimento das responsabilidades Tributárias, incluindo contratação e acompanhamento de Serviços de Contabilidade.

O conteúdo desta informação sumária - destinado aos Visitantes do Salão do Imobiliário e do Turismo Português (SITP), 12-14 de Maio de 2017, em Paris – não constitui aconselhamento jurídico direccionado a casos concretos, não devendo assim ser invocado nesse sentido.

Portugal celebrou diversos Acordos para evitar a Dupla Tributação, cujas disposições devem ser tidas em consideração.

Aconselhamento específico deve ser procurado e prestado à luz das circunstâncias concretas de cada caso (Investidor / Investimento).

Rita de Castro Neto rcastroneto@castroneto.pt

Rui Calvet Ricardo rcalvet@castroneto.pt

CASTRO NETO ADVOGADOS

— Lawyers —

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 – 4º Dto.
1050-012 Lisboa

Telf.: (+351) 21 313 90 20

Fax: (+351) 21 313 90 30

E-Mail: rcastroneto@castroneto.pt

URL: www.castroneto.pt

