

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**.



Tributação de Rendimentos

O REGIME DOS RESIDENTES NÃO-HABITUAIS (RNH)

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



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:

- Sejam tributados no Estado da fonte do rendimento, em conformidade com convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado; ou
- 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:

- 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;
- 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;
- Os rendimentos em causa não sejam considerados como obtidos em território português, nos termos da legislação portuguesa aplicável;



**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.

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 crescer 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%.

Tributação de Investimentos Imobiliários – IMT / IS / IMI

AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS

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.*

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).

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.

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

