Nexia
CPLA & Associados

Planejamento Fiscal do Investimento Imobiliário para Não Residentes em Portugal

Pedro Tardão Alves

www.nexia.pt

Tributação do investimento imobiliário em Portugal

Enquadramento e Principais Regras de Tributação

Introdução

- A carga tributária como ameaça à rentabilidade do investimento

Aquisição	• IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis • Imposto do Selo
Propriedade Exploração	• Imposto sobre o Rendimento (IRS/IRC) • IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis • Imposto do Selo
Venda Sucessão	• Imposto sobre ganhos de capital (IRS / IRC) • Imposto sucessório

Planejamento

Carga Tributária – Aquisição

- IMT – Imposto sobre Transações de Imóveis
  - Encargo do comprador
  - Aliquota entre 6% e 6,5%
  - Incide sobre o valor de aquisição do imóvel
- Imposto do Selo
  - Encargo do comprador
  - Aliquota 0,8%
  - Incide sobre o valor de aquisição do imóvel

Carga Tributária – Propriedade / Exploração

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis ("Property Tax")

- Encargo anual de 0,5% sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT)

Imposto de Selo

- Imóveis de habitação com VPT ≥ 1 Milhão €
  - Tributação anual à taxa de 1%
  - Tributação anual à taxa de 7,5% de detidos por empresa situada em território offshore

Inviabiliza uso de sociedades sedeadas em offshore

Que modelo de exploração??

A definição da atividade exercida é fundamental para determinarmos o enquadramento fiscal aplicável

Carga Tributária – Arrendamento

	Compra por Pessoa Física IRS	Compra por pessoa Jurídica IRC
Portugal	**28%** Dedução de encargos – Exclui juros, depreciações, mobiliário, eletrodomésticos e decoração	**22,5%** Permite dedução total de encargos com imóvel, incluindo depreciação do imóvel
Brasil	Imputação rendimentos - IRPF – 27,5%	Dividendos (só tributados de forem distribuídos) - 15% (Convenção com Brasil) - Isenção (Part. exemption)

Convenção - Imposto pago em PT pode ser deduzido no Brasil

Carga Tributária – Alojamento de Curto Prazo

	Compra por Pessoa Física IRS	**Compra por pessoa Jurídica IRC**
Regime Simplificado Facturação ≤ 200.000€/ano	25% sobre 15% da facturação **Taxa líquida 3,75%**	22,5% sobre 4% da facturação **Taxa líquida 0,9%**
Regime Geral	**25%** Permite dedução de encargos	**22,5%** Permite dedução de encargos
Brasil	Imputação rendimentos - IRPF – 27,5%	Dividendos (se distribuídos) - Isenção (Part. exemption)

Nexia CPLA & Associados

Carga Tributária – Sucessão e Venda

Sucessão – Imposto de Selo

- Isento nas heranças para familiares diretos
- Outros casos - Aliquota de 10% sobre o VPT
- Reforma fiscal – Prevista a criação de um novo imposto sobre sucessões e doações

Venda - Imposto sobre Ganhos de Capital

- Pessoas físicas – 28% sobre a mais-valia
- Empresas – Asset deal - 22,5% sobre a mais-valia com possibilidade de tributação em 50% - reinvestimento
- Empresas – Share deal – Isenção por aplicação da Convenção para evitar a dupla tributação entre Brasil e Portugal

Principais Incentivos Fiscais ao Investimento Imobiliário

Reabilitação Urbana

- Obras de reabilitação de imóveis localizados em zonas de reabilitação

Imposto	Benefício
IMT	- Isenção/reembolso na compra de imóveis para reabilitar - Isenção na compra de imóveis reabilitados para habitação própria permanente
IMI	- Isenção por 3 anos para imóveis objeto de reabilitação - Isenção por 5 anos no caso de imóveis reabilitados para habitação própria permanente
IRS	- Tributação das mais-valias e rendimentos prediais obtidas por residentes à taxa reduzida de 5 %
IVA	- Aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) às obras de reabilitação

Principais Incentivos Fiscais ao Investimento Imobiliário

Fundos de Investimento Imobiliário

- Regime especial de tributação para investidores não residentes

	Imposto	Benefício
Tributação do FII	- Isenção de tributação dos rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias - Tributação em Imposto de Selo (0,05%/ano) sobre o património	
Tributação do investidor não residente	- Distribuição de rendimentos e mais valias tributadas à taxa de 10%	

Tributação do investimento à taxa final de 10%

Planejamento Fiscal do Investimento

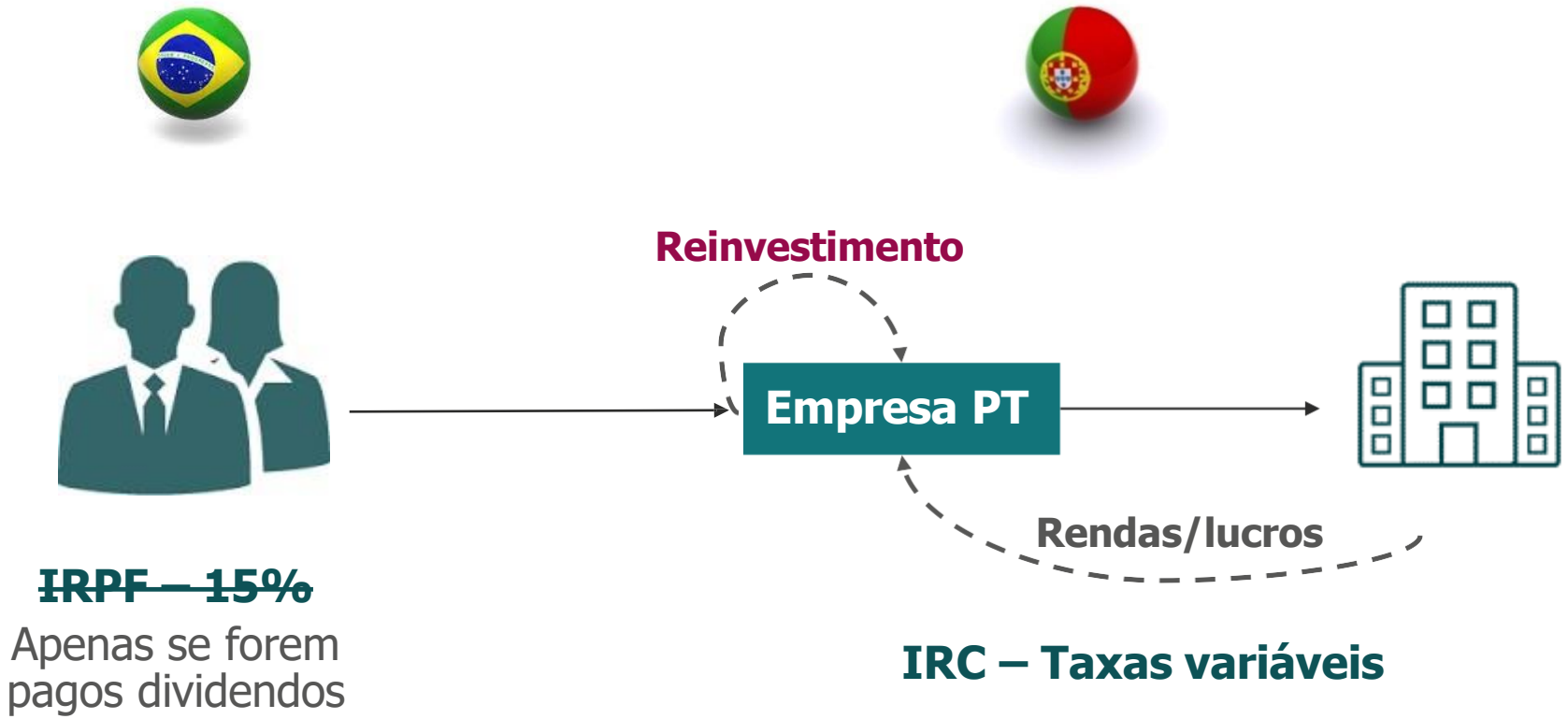
Alguns Exemplos

Investmento Direto – Pessoa Física

IRPF – 27,5%
Dedução de imposto pago em PT

IRS – taxas variáveis

Investimento via Sociedade Residente em Portugal



Nexia CPLA & Associados

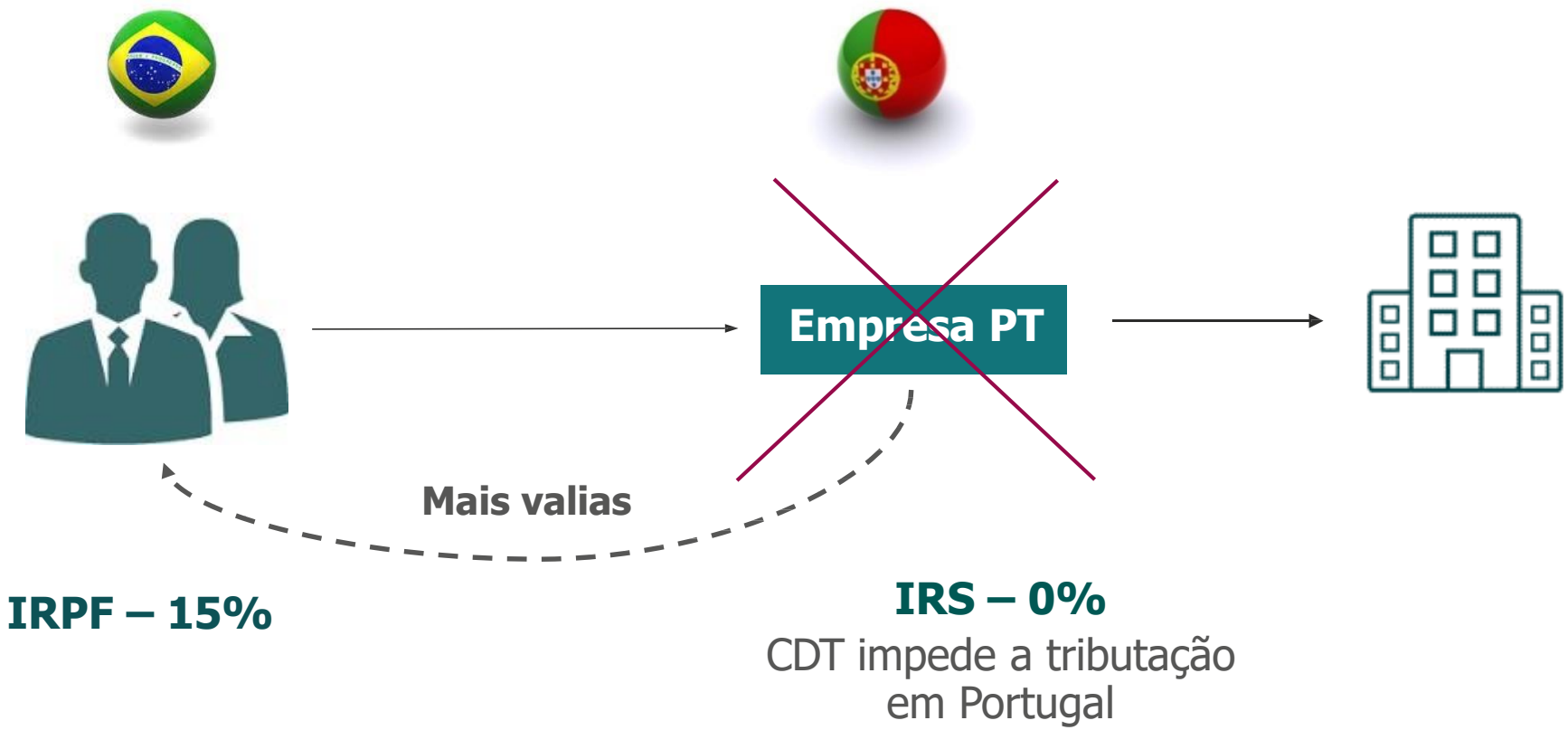
Investimento directo – Pessoa Física – Venda do Ativo

IRPF – 15%
Dedução de imposto pago em PT

IRS – 28%

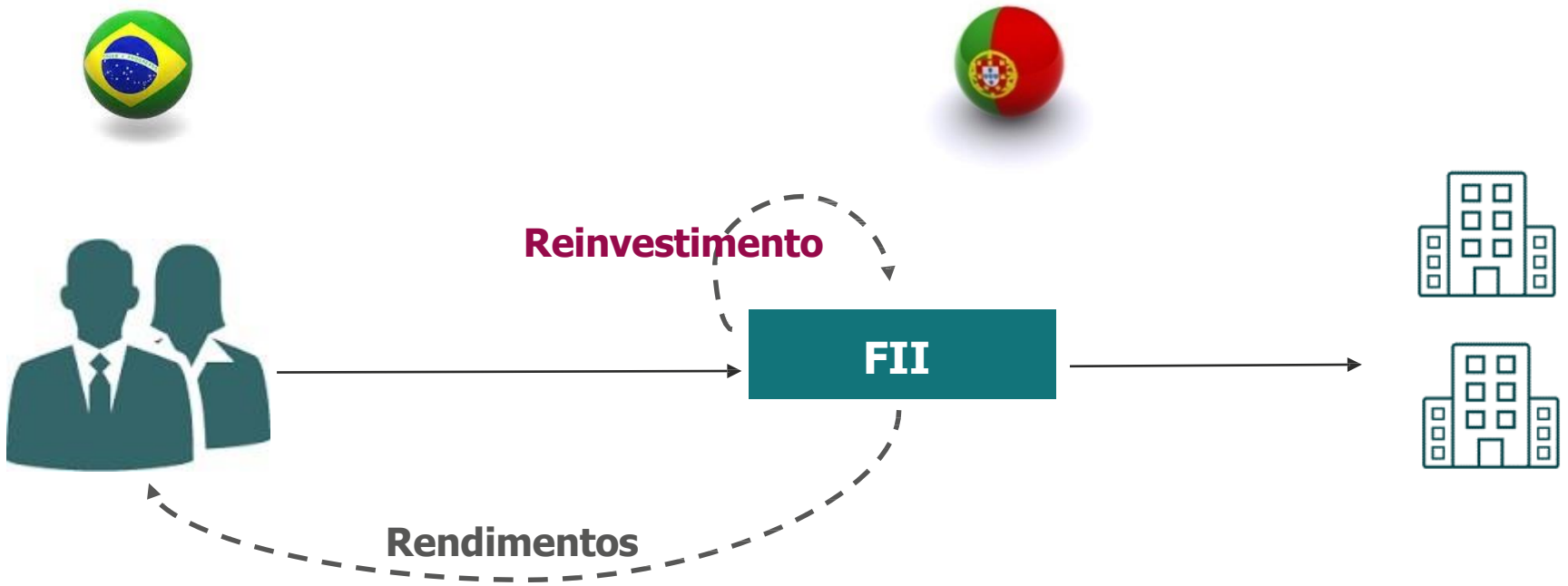
Nexia CPLA & Associados

Venda do Ativo via Share Deal



Nexia CPLA & Associados

Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário



IRPF – 15%
Dedução de imposto pago em PT

IRS – 10%

IRC – 0%
Isenção de tributação nos rendimentos prediais e mais valias

Nexia CPLA & Associados

Regime Fiscal dos Residentes não Habituais

Enquadramento e Principais Regras de Tributação

Objetivos

- Atração de indivíduos com rendimentos ou património líquido muito elevados, sensíveis aos estímulos fiscais, no que diz respeito à escolha da sua residência principal
- Qualificação da mão-de-obra / Atração de profissionais de atividades de elevado valor acrescentado
- Promoção do país como destino preferencial para reformados e pensionistas com elevados níveis de rendimento
- Fixação duradoura de novos investidores
- **Pode ser combinado com o programa dos Vistos Gold**

Quem pode obter o estatuto de RNH?

Beneficiários

- ✓ Pessoas físicas que tenham permanecido em Portugal mais de 183 dias num ano **ou**
- ✓ Pessoas físicas que disponham de habitação em condições que façam supor intenção actual de a manter e ocupar como residência habitual; **e**
- ✓ **Não tenham sido residentes em Portugal nos últimos cinco anos**

Validade

- ✓ 10 anos consecutivos – Prazo improrrogável
- ✓ Possível suspensão da aplicação do regime em caso de interrupção de residência em PT

Processo de Obtenção do Estatuto

Procedimentos para inscrição como RNH

1. Inscrição como contribuinte não residente (nomeação de um representante fiscal em Portugal)
2. Aquisição/arrendamento de imóvel (escritura/ contrato de arrendamento)
3. Obtenção de autorização de residência (SEF) / Visto Gold
4. Inscrição como residente fiscal até 31 de Dezembro do ano em que se torna residente
5. Envio de requerimento de inscrição como RNH

Principais Vantagens

Rendimentos Obtidos em Portugal

Rendimentos do trabalho em actividades de elevado valor acrescentado

20%

(1) Exemplos de atividades de elevado valor acrescentado:
Arquitetos, médicos, professores, designers, informáticos, engenheiros, profissionais liberais, auditores, consultores fiscais, investidores e gestores de empresas.

Principais Vantagens

Rendimentos Obtidos em Portugal

Rendimentos do trabalho dependente tributados na fonte

Rendimentos do trabalho independente que possam ser tributados na fonte

Isentos

Desde que não tenham origem em território com regime fiscal privilegiado - Offshores

Principais Vantagens

Rendimentos Obtidos em Portugal

Dividendos
Juros
Ganhos de capital

Que possam ser tributados no estado da fonte nos termos da Convenção

Isentos

Desde que não tenham origem em território com regime fiscal privilegiado - Offshores

Principais Vantagens

Rendimentos Obtidos em Portugal

Pensões / Fundos de Pensões

Tributadas na fonte nos termos da CDT **ou**
devidas por entidade sem residência em Portugal

Isentas

Desde que não tenham origem em território com regime fiscal privilegiado - Offshores

Rendimentos com origem no Brasil

Rendimento	Regras da Convenção	Tributação em PT
Trabalho	Os rendimentos de um residente em PT podem ser tributados no Brasil se o emprego for aí exercido	**Isentos**
Dividendos Juros Royalties	Os rendimentos de um residente em PT podem ser tributados no Estado de origem às taxas máximas fixadas pelo CDT	**Isentos**

Nexia CPLA & Associados

Rendimentos com origem no Brasil

Rendimento	Regras da Convenção	Tributação em PT
Ganhos com a venda de imóveis	Os rendimentos podem ser tributados no Brasil (onde se situa o imóvel)	Isentos
Ganhos com a venda de activos financeiros	Os ganhos podem ser tributados no Brasil	Isentos

Nexia CPLA & Associados

Rendimentos com origem no Brasil

Rendimento	Regras da Convenção	Tributação em PT
Pensões Seg. Social	As pensões pagas nos termos da legislação relativa à segurança ou social do Brasil só podem ser tributadas nesse Estado	**Isentos**
Pensões Privadas	Só podem ser tributadas no Estado de residência mas não são pagas por sociedade residente em PT	**Isentas**

Nexia CPLA & Associados

Notas Finais

- O cumprimento dos requisitos de residência em Portugal é, na prática um mero formalismo administrativo (Check the box)
- É fundamental que o RNH corte os laços de residência com o país de origem por forma a evitar conflitos referentes ao país de residência
- Regras de desempate da CDT (Tie-breaker clauses) para determinação do país de residência

Habitação permanente => Centro de interesses vitais (relações pessoais e económicas) => Permanência habitual => Nacionalidade => Acordo entre os Estados Membros

Nexia CPLA & Associados

Portugal

Serviços

- Auditoria
- Consultoria Fiscal
- Consultoria de gestão
- Due diligence
- Investigação de fraude e Contabilidade forense

- Contabilidade*
- Apoio na incorporação e gestão de empresas*
- Serviços de secretariado corporativo*
- Processamento de salários e recursos humanos*
- Representação fiscal*

© 2015 Nexia International Limited. All rights reserved. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited. Nexia International and its member firms are not part of a worldwide partnership. Member firms of Nexia International are independently owned and operated. Nexia International does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members.