

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

Principais aspectos fiscais

Impostos devidos na AQUISIÇÃO de IMÓVEIS

IMT – Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

O IMT é devido na aquisição de imóveis, ou de partes sociais (excluindo ações em sociedades anónimas) de sociedades que detenham imóveis em Portugal e desde que passe a dispor de pelo menos 75% do capital social.

O valor tributável para efeitos de IMT será o maior de entre o valor de aquisição declarado ou o valor patrimonial tributário (VPT).

As taxas a aplicar são:

- Prédios rústicos: 5%
- Prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação: 6% (taxa progressiva máxima)
- Prédios urbanos não destinados exclusivamente a habitação: 6,5%
- Prédios adquiridos por residentes em “paraíso fiscal”: 10%

IS - Imposto do selo

Na aquisição onerosa de imóveis é aplicada uma taxa de 0,8%.

Impostos devidos na DETENÇÃO e EXPLORAÇÃO de IMÓVEIS

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

O IMI é devido pelos proprietários (individuais ou sociedades) de prédios urbanos ou rústicos e incide sobre o valor patrimonial tributário dos mesmos.



As taxas a aplicar são:

- Prédios rústicos: 0,8%
- Prédios urbanos: 0,3% a 0,5%
- Prédios detidos por entidades residentes em “paraíso fiscal”: 7,5%

AIMI – Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis

O AIMI é devido pelos proprietários (individuais ou sociedades) de prédios urbanos.

O valor tributável corresponde ao somatório dos valores patrimoniais tributários (VPT), dos diversos imóveis detidos, reportados a 1 de Janeiro do ano a que respeita o AIMI.

No caso de pessoas singulares, a este valor é aplicada uma dedução de 600.000 Euros ou de 1.200.000 Euros, consoante sejam, respectivamente, sujeitos passivos não casados ou sujeitos passivos casados.

No caso de pessoas colectivas não se aplica qualquer dedução.

As taxas a aplicar são:

- Pessoas singulares: 0,7% (taxa marginal de 1% para valores tributáveis superiores a 1.000.000 Euros ou 2.000.000 Euros, respectivamente para, sujeitos passivos não casados ou sujeitos passivos casados).
- Pessoas colectivas: 0,4%
- Prédios detidos por entidades residentes em “paraíso fiscal”: 7,5%

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

É devido imposto no caso de obtenção de rendimentos resultantes de actividades de natureza comercial industrial ou agrícola, **incluindo rendas de imóveis**.

A tributação incide sobre o lucro tributável obtido pela sociedade.

As taxas a aplicar são:

- Rendimentos obtidos por não residentes sem estabelecimento estável: 25%
- Rendimentos obtidos por residentes ou não residentes com estabelecimento estável: 21% (acresce derrama municipal à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável e derrama estadual às taxas de 3%, 5% e 7% consoante o lucro tributável)

(As PME's beneficiam de uma taxa reduzida de 17% para os primeiros 15.000 Euros de matéria colectável)

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

É devido imposto no caso de obtenção de **rendimentos prediais** (rendas) com o imóvel.

A tributação incide sobre o valor das rendas deduzido das despesas de manutenção e conservação suportadas.



As taxas a aplicar são:

- Rendimentos obtidos por não residentes: 28%
- Rendimentos obtidos por residentes:
 - sem englobamento: 28%
 - com englobamento): taxas progressivas que variam entre 14,5% e 48% (esta última para rendimentos superiores a 80.000 Euros)

(Para os rendimentos mais elevados é ainda aplicável uma sobretaxa extraordinária)

Impostos devidos na VENDA de IMÓVEIS

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

É devido imposto pela obtenção do **ganho**, no caso do imóvel estar detido para venda (registo como existências). No caso do imóvel estar detido para arrendamento (registo como Investimento financeiro) o imposto é devido pela **mais-valia** obtida.

A tributação incide sobre o lucro tributável obtido pela sociedade.

As taxas a aplicar são:

- Rendimentos obtidos por não residentes sem estabelecimento estável: 25%
- Rendimentos obtidos por residentes ou não residentes com estabelecimentos estável: 21% (acresce derrama municipal à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável e derrama estadual às taxas de 3%,5% e 7% consoante o lucro tributável)

(As PMEs beneficiam de uma taxa reduzida de 17% para os primeiros 15.000 Euros de matéria colectável)

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

É devido imposto no caso de obtenção de **rendimentos de mais-valias** obtidas com a venda de imóveis.

A tributação incide sobre o valor da mais-valia podendo ser deduzidas as despesas inerentes à aquisição e alienação e os encargos com a valorização do imóvel comprovadamente realizadas nos últimos doze anos.

As taxas a aplicar são:

- Rendimentos obtidos por não residentes: 28%
- Rendimentos obtidos por residentes:
 - Englobamento de 50% do montante: taxas progressivas que variam entre 14,5% e 48% (esta última para rendimentos superiores a 80.000 Euros)

(Para os rendimentos mais elevados é ainda aplicável uma sobretaxa extraordinária)

Outros Impostos/taxas

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Na aquisição, venda ou arrendamento de imóveis há isenção de IVA. É possível, preenchidas determinadas condições renunciar à isenção, sujeitando as operações a IVA a uma taxa de 23%.

Os trabalhos de construção, recuperação e reabilitação de imóveis para venda ou arrendamento são passíveis de tributação à taxa geral de IVA de 23% (em determinadas situações a taxa a aplicar pode ser de 6%).

Taxa de Saneamento

A Taxa de Saneamento de Águas Residuais Urbanas destina-se a dar cobertura aos águacustos com a actividade de recolha, drenagem, elevação, tratamento e rejeição das as residuais urbanas, incluindo a manutenção e melhoria da rede. Integra os custos com a rede de esgotos (antiga Taxa de Conservação de Esgotos).

Em função do município onde os imóveis estejam localizados pode ser cobrada esta taxa, sendo a tarifa paga pelos utilizadores finais do serviço da área do município com contrato de abastecimento de água e obedece à mesma periodicidade (mensal ou bimensal).

Taxa de Protecção Civil

Esta taxa visa remunerar os serviços assegurados pelo Serviço Municipal de Protecção Civil, nos domínios da protecção civil, do combate aos incêndios e da garantia da segurança de pessoas e bens.

A Taxa Municipal de Protecção Civil incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos ou fracções situados no concelho de Lisboa. No caso dos prédios urbanos, a taxa é de 0,0375% do valor patrimonial tributário, subindo para os 0,3% no caso dos prédios degradados.



Convenção para Evitar a Dupla Tributação entre Portugal e o Brasil

A convenção entre Portugal e o Brasil assinada em 2000 e ratificada em 2001 destina-se a evitar que haja uma dupla tributação de rendimentos, quando os mesmos devam ser declarados nos dois Estados, por força da conjugação das legislações internas e da própria convenção.

A legislação interna portuguesa define que as mais-valias/ganhos resultantes da venda de imóveis são sempre tributados no local onde o imó-

vel está localizado, quer o sujeito passivo seja residente quer seja não residente. Por outro lado, a convenção define que estes montantes podem ser tributados no país onde o sujeito passivo é residente.

Deste modo, podendo existir situações em que o sujeito passivo tenha que declarar e pagar impostos quer em Portugal quer no Brasil, a convenção deverá ser accionada utilizando-se os mecanismos nela previstos para eliminar a dupla tributação, designadamente o crédito de imposto.



Como pode a AUREN ajudar?

A AUREN está habilitada a oferecer esclarecimentos adicionais nesta matéria, em particular, no que respeita à sua aplicação à situação em concreto e tratamento junto da Autoridade Tributária.

Para informação adicional, contactar:

Manuela Costa	<i>manuela.costa@aren.pt</i>
Victor Ladeiro	<i>victor.ladeiro@aren.pt</i>
Regina de Sá	<i>regina.sa@aren.pt</i>
Rui Carrilho	<i>ruicarrilho@aren.pt</i>
Carlos Pinho	<i>carlos.pinho@aren.pt</i>
Rosário Líbano	<i>rosario.monteiro@aren.pt</i>

AUREN PORTUGAL
www.aren.pt

Lisboa: Tel. +351 213 602 500 Fax + 351 213 602 501 E-mail aren.lisboa@aren.pt
Porto: Tel. +351 226 060 770 Fax + 351 226 060 878 E-mail aren.porto@aren.pt

AUREN INTERNACIONAL
www.aren.com

ALEMANHA - ARGENTINA - CHILE - COLOMBIA - ESPANHA - THE NETHERLANDS
MÉXICO - URUGUAI

PRESENÇA NOUTROS PONTOS DO MUNDO



www.antea-int.com