



SAMPSON PROPERTY

REAL ESTATE AGENTS

BENEFÍCIOS FISCAIS E CUSTOS PARA PROPRIETÁRIOS

Custos e Impostos dos Imóveis

Neste documento constam todos os impostos associados com a posse, compra ou venda de imóveis.

Inicia com o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel. Este valor é atribuído pelas autoridades fiscais nacionais e a partir dele são calculados os impostos anuais e os limites mínimos das taxas a pagar na transação de propriedades.

IMT – Imposto Municipal de Transferências Onerosas de Imóveis

O IMT depende do imóvel ser residência primária ou não e é pago depende do preço de compra e é pago antes da operação finalizar (escritura) segundo as tabelas abaixo:

Tabela I – Valores de IMT para a 1ª residência

Valor de transação do imóvel	%	Montante de imposto dedutível
Até € 92.407	0%	0€
De € 92.407 até € 126.403	2%	1.848,14€
De € 126.403 até € 172.348	5%	5.640,23€
De € 172.348 até € 287.213	7%	9.087,19€
De € 287.213 até € 574.323	8%	11.959,32€
Acima de € 574.323	6%	0€

Tabela II – Valores de IMT TAX para residência não permanente

Valor de transação do imóvel	%	Montante de imposto dedutível
Até € 92.407	1%	0€
De € 92.407 até € 126.403	2%	924,07€
De € 126.403 até € 172.348	5%	4.716,16€
De € 172.348 até € 287.213	7%	8.163,12€
De € 287.213 até € 550.836	8%	11.035,25€
Acima de € 550.836	6%	0€

As operações de terrenos agrícolas são taxadas 5% e os imóveis comerciais bem como os lotes para construção têm uma taxa fixa de 6.5%.

O valor mínimo a pagar de IMT incide no VPT (valor patrimonial tributário), mesmo que o valor de venda seja inferior.

Imposto de selo, taxas de notário e registo

Estes terão que ser pagos pelo comprador. O imposto de selo é de 0.8% do valor da venda e o mínimo a pagar incide no VPT mesmo que o valor da venda seja inferior. O preço do Notário e Registo é de aproximadamente 800€ e normalmente não excedem os 1,000€.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

Este imposto é cobrado anualmente e pode ser pago em 2 ou 3 prestações dependendo do valor. Valores de IMI abaixo de 250€ são pagos em Abril, entre 250€-500€ em 2 prestações (Abril e Novembro) e acima de 500€ em Abril, Julho e Novembro.

O imposto é calculado no VPT. Os valores situam-se entre 0.2% e 0.8%, na CM de Lagoa é calculado a 0.36% (Loulé e Faro taxam a 0.30%, já em Albufeira o valor é de 0.45%).

Podem ser atribuídas isenções deste imposto dependendo do preço da propriedade (VPT) até 157,500€ (pode ser até 6 anos).

Para valores entre 157,500€ – 236,250€ - pode haver uma atribuição no máximo de 3 anos.

Para estar elegível para a isenção o imóvel tem de ser a residência primária.

AIMI – Imposto Adicional Municipal sobre Imóveis

O imposto não se aplica a terrenos rústicos, imóveis comerciais ou industriais. Todas os outros tipos de propriedades se aplicam.

Para calcular o AIMI precisa de somar o VPT de todos os imóveis de uma pessoa e aplicar as seguintes taxas:

Até 600,000€ - AIMI não se aplica

Entre 600,000€ e 1,000,000€ – 0.7% do valor da diferença entre o valor máximo de património acumulado e 600,000€.

Exemplo: um proprietário com imóveis de VPT de 850,000€ pagará o seguinte: $(850,000€ - 600,000€) \times 0.7\% = 1,750€$

Acima de 1,000,000€ – 0.7% de 400,000€ (1M – 600,000€) + 1% do valor acima de 1,000,000€

Exemplo: um proprietário com imóveis de VPT de 1,300,000€ pagará o seguinte: $(400,000€ \times 0.7\% = 2,800€) + (300,000€ \times 1\% = 3,000€) = 5,800€$ total de AIMI

Imóveis em offshore e propriedades de empresas – 0.4% do valor total

(Se a empresa estiver domiciliada numa “lista negra jurídica” a taxa fiscal será de 7.5% para IMI e AIMI)

Imposto sobre as mais valias de imóveis

Na venda dum imóvel o imposto sobre as mais valias é de 28% para não residentes e de 25% para empresas.

O valor é calculado sobre o valor de venda subtraindo o valor de compra/construção. Alguns custos poderão abater este imposto tais como as remodelações faturadas nos últimos 12 anos, custos de compra (impostos, despesas de notário e registo) e comissões de mediação imobiliária.

Se o imóvel for classificado com residência principal e reinvestir o produto da venda nos 3 anos subsequentes num imóvel ou projeto em construção também marcada como residência principal dentro da EU ou onde Portugal tenha acordos fiscais ficará isento deste imposto.

Offshore e imóveis de empresas são sujeitos ao imposto sobre as mais valias desde 2018.

Imposto sobre heranças

Entre parentes próximos (conjuges, filhos, pais) não há impostos sobre a herança em Portugal. Em bens presenteados terá de ser calculado 0.8% do imposto de selo com base no VPT. Noutras situações de herança ou bens presenteados terá de ser calculado 10.8% do imposto de selo com base no VPT

Regime fiscal para não residentes

O que é que está a atrair tantos investidores a Portugal? Uma das razões é o Regime fiscal para não residentes. Este permite uma isenção de quase todos os rendimentos provenientes do estrangeiro e uma taxa de IRS de 20% para o trabalho qualificado realizado em Portugal. Esta isenção será atribuída se provar não ter sido contribuinte residente em Portugal nos 5 anos anteriores e o estatuto é garantido por 10 anos.

Para estar classificado como contribuinte residente precisa de passar mais de 183 dias em Portugal num período de 12 meses ou se não permanecer 183 dias tem de ter prova de residência no país.

Então, porque é que deve investir em Portugal?

Iseções da maior parte do rendimento proveniente do exterior, IRS de 20% para o trabalho qualificado realizado no país por conta própria.

Não há impostos sobre heranças ou bens for a de Portugal. Heranças a parentes diretos são isentos e outros casos a 10% de imposto de selo.

Não há imposto sobre o luxo.

Vistos Gold

Outro dos regimes que atrai investimento estrangeiro externo à UE é o programa de vistos gold. Para obter um visto gold precisa cumprir pelo menos um dos pré requisitos abaixo:

- (i) Transferência de capital para Portugal de pelo menos 1,000,000€;
- (ii) Criar 10 postos de trabalho novos em Portugal;
- (iii) Adquirir um imóvel em Portugal com o valor mínimo de 500,000€;
- (iv) Comprar um imóvel cuja construção tenha terminado há mais de 30 anos ou seja localizado numa zona urbana em regeneração para implementar trabalhos de renovação na propriedade que comprou num valor total global que tem de ser superior a 350,000€;
- (v) Transferir capital numa soma superior ou igual a 350,000€, com o objetivo de desenvolver e potenciar atividades de investigação promovidas por entidades públicas ou privadas, integradas na rede nacional científica e tecnológica;
- (vi) Transferir capital numa soma superior ou igual a 250,000€, com o objetivo de apoiar atividades artísticas, recuperar ou manter património nacional, através de instituições fidedignas;
- (vii) Transferir capital numa soma superior ou igual a 350,000€, com o objetivo de comprar unidades de investimento ou promover fundos de capital dedicados a capitalizar empresas que estão ou estiveram legais em Portugal, cuja maturidade, no momento do investimento, é, pelo menos, de 5 anos, e, no mínimo, 60% do investimento é realizado em empresas com sede em Portugal;
- (viii) Transferir capital numa soma superior ou igual a 350,000€, numa empresa com sede em Portugal, para a criação de 5 postos de trabalho permanentes, ou para o reforço do capital de uma sociedade comercial com sede em Portugal, já incorporada, com a criação ou

manutenção de postos de trabalho, 5 dos quais têm que ser permanentes, num período mínimo de 3 anos.

Os valores apresentados poderão ser reduzidos 20% se as atividades relacionadas se localizarem em zonas menos povoadas do território nacional (definidas pela lei nacional).

COM O INTUITO DE CUMPRIR REQUISITOS RELACIONADOS COM A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, AS SEGUINTE SITUACÕES SÃO CONSIDERADAS:

- Co propriedade de imóvel, com cada proprietário a investir no mínimo 500,000€;
- Celebrar contratos de promessa compra e venda antes da inscrição para obter visto gold, garantindo que um depósito inicial mínimo de 500,000€ é realizado. No entanto, no ato da renovação (após 1 ano), a compra do imóvel deverá estar finalizada/escriturada.
- (Banco) garante financiamento da compra do imóvel com um valor de compra acima de 500,000€
- Arrendamento dum imóvel para comércio, produção agrícola ou turismo.

O investimento pode ser direto ou através duma empresa registada cujo indivíduo é o proprietário. Os requisitos terão que ser cumpridos num período de 5 anos, a contar da data de emissão do cartão de residência pela 1ª vez, com o objetivo de oficializar a residência permanente.

Após emitido, o Visto Gold, será válido por um período inicial de 1 ano e após terá que ser renovado em períodos subsequentes de 2 anos, garantindo que as condições se mantêm. Para renovar a autorização de residência, o investidor deverá ter provar que se manteve no território português por períodos mínimos durante a validade do cartão: 7 dias, consecutivos ou não no 1º ano; ou 14 dias consecutivos ou não nos períodos subsequentes de 2 anos.

O investidor pode pedir a reunião da família e fazer uma extensão da residência para a família próxima: cônjuge, filhos menores, filhos adultos maiores, pais que dependam dos cuidados do casal e irmãos menores cujo residente é tutor.

Quando estiverem na posse do visto gold, é permitido aos investidores viajar dentro do espaço Schengen, que é constituído por 26 países Europeus, sem a necessidade de pedir visto. Com este visto fica autorizado a permanecer até 90 dias num dos países do espaço Schengen em cada períodos de 180 dias.