



*GUIA
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EM PORTUGAL*



TFRA[®]



1.	PORQUÊ PORTUGAL? _____	5
2.	O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL _____	9
3.	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS _____	13
	Garantia na aquisição de Imóvel	
4.	VEÍCULOS DE INVESTIMENTO _____	19
	Sociedades por Quotas	
	Sociedades Anónimas	
	Sociedade cujo objeto consiste na Revenda de Imóveis	
	Fundos e sociedades de investimento imobiliário	
	Sociedades com sede fora de Portugal	
5.	ENQUADRAMENTO FISCAL _____	27
	Aquisição de Imóveis	
	Detenção de Imóveis	
6.	PLANEAMENTO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO _____	33
	Reabilitação Urbana	
7.	VIAS ALTERNATIVAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO _____	39
	Arrendamento	
	Regime Fiscal Aplicável ao Arrendamento e Contratos de Utilização de Espaço por Pessoas Físicas	
	Contratos de utilização de espaço	
	Unidades de Alojamento Turístico	
	Alojamento local	
8.	ABERTURA DE CONTA BANCÁRIA E TRANSFERÊNCIA DE FUNDOS _____	45
9.	AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA TEMPORÁRIA PARA FINS DE INVESTIMENTO (VISTO GOLD) _____	51
	Requisitos	
	Períodos de permanência e renovações	
	Reagrupamento Familiar	
	Taxas	
10.	REGIME FISCAL DOS RESIDENTES NÃO-HABITUAIS _____	59
	Residente Não-Habitual	
	Vantagens Fiscais	
	Rendimento obtido em Portugal	
	Rendimento obtido fora de Portugal	
	Outras vantagens	
11.	PORQUÊ A TFRA? _____	67



1

*PORQUÊ
PORTUGAL?*



SEJAM BEM-VINDOS A PORTUGAL



CLIMA INVEJÁVEL
durante quase 12 meses



15 AEROPORTOS
Lisboa, Porto e Faro internacionais



BOA REDE FERROVIÁRIA



REDE VIÁRIA
14 284 km

Portugal Continental situa-se numa posição geoestratégica, no extremo da Europa, entre a América e a África, com fronteiras que se encontram estabilizadas há vários séculos, abrindo caminho à solidificação de uma identidade e unidade próprias que valorizam e distinguem o país. Deve fazer-se referência também às Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, dois cartões de visita do Oceano Atlântico para o mundo.

A República Portuguesa é um Estado de direito democrático, signatário das mais importantes Convenções Internacionais, Estado-Membro da União Europeia e da NATO. A organização do País assenta na profunda garantia dos direitos e liberdades fundamentais e na separação e interdependência de poderes.

Portugal possui excelentes vias de comunicação. Além de uma boa rede ferroviária, exhibe uma das redes viárias mais desenvolvidas da Europa com 14.284 Km (composta de Autoestradas (AE), Itinerários Principais (IP), Itinerários Complementares (IC), Estradas Nacionais (EN) e Estradas Regionais).

Destaca-se, igualmente, a rede aeroportuária, a qual contempla 15 aeroportos, dos quais os de Lisboa, Porto e Faro são internacionais. Saliente-se ainda a localização do Aeroporto de Lisboa, dentro da cidade de Lisboa (em sinal contrário à maioria das capitais europeias), o que diminui consideravelmente o tempo de viagem e incrementa a mobilidade dos investidores, para além da natural comodidade inerente.

Com um clima invejável durante quase 12 meses e recursos humanos de excelência, Portugal é o destino ideal para investir e viver, mas também uma porta aberta para diversos mercados internacionais. Este guia visa demonstrar as virtualidades do investimento imobiliário em Portugal.



2

O MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL



RENTABILIDADE COMPETITIVA EM IMÓVEIS ARRENDADOS



MERCADO HABITACIONAL



ESCRITÓRIOS



COMÉRCIO A RETALHO EM ZONAS PRIME



CENTROS COMERCIAIS



GRANDES SUPERMERCADOS

O mercado imobiliário em Portugal hoje ombreia com os principais mercados europeus, a nível da diversificação e qualidade da oferta em todos os sectores imobiliários. Não só é um mercado devidamente regulamentado como a presença da maioria das grandes consultoras imobiliárias internacionais fomentam a transparência, rigor e qualidade nas transações.

Finalizado o programa de ajuda financeira internacional a Portugal, o mercado imobiliário reanimou de forma muito positiva. Investidores estrangeiros, nomeadamente norte-americanos, franceses, britânicos, chineses e brasileiros, estão a dar um novo impulso ao mercado imobiliário habitacional português, sobretudo na zona de Lisboa.

Contudo, não é só o mercado habitacional que se encontra em expansão, também os escritórios, o comércio a retalho em zonas prime, os centros comerciais e até grandes supermercados, têm sido objeto de procura crescente.

Saliente-se que, em geral, os preços do metro quadrado são mais convidativos que antes da crise financeira de 2008, permitindo rentabilidades competitivas dos imóveis arrendados.

Por fim, não pode deixar de referir-se que o aumento do investimento resulta, igualmente, da existência de regimes legais e fiscais competitivos, que vão de encontro às pretensões de investidores com perfis diferenciados.



3

AQUISIÇÃO
DE IMÓVEIS





PROCESSO RÁPIDO E SEGURO

QUE PRIVILEGIA A AUTONOMIA PRIVADA



CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

*Permite fixar as condições
em que as partes vão realizar o negócio.*



ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

*É através desta que se transmite
a propriedade do Imóvel.*

Uma das maiores vantagens do investimento imobiliário em Portugal prende-se com a rapidez e segurança com que os processos de aquisição de Imóveis decorrem.

Não obstante, qualquer transação de Imóveis deve ser submetida a um processo prévio de auditoria à situação jurídica do Imóvel, nomeadamente através da análise dos seguintes documentos:

- a) **Certidão da Conservatória do Registo Predial**, contendo a descrição e todas as inscrições existentes ou pendentes de registo no Registo Predial (nomeadamente hipotecas ou outros direitos e encargos sujeitos a registo) e a identificação completa do titular do Imóvel a alienar;
- b) **Caderneta Predial**, contendo a inscrição na matriz predial e os dados de identificação do Imóvel para efeitos tributários;
- c) **Autorização de utilização**, que define o fim a que se destina o Imóvel (apenas para Imóveis construídos após 7 de Agosto de 1951);
- d) **Ficha Técnica de Habitação**, contendo as características técnicas e funcionais do Imóvel (aplicável apenas em alguns casos);
- e) **Certificado energético**, detalhando o desempenho energético do Imóvel.

No caso de aquisição de terrenos, é necessário apurar o uso do solo permitido e analisar com profundidade os instrumentos de gestão territorial aplicáveis e os regulamentos municipais da área onde o mesmo se situa, por forma a apurar a viabilidade da operação urbanística que se pretende realizar.

A compra e venda de Imóveis é comumente realizada em dois momentos: em primeiro lugar, as partes celebram (i) um contrato promessa de compra e venda, o qual serve para fixar as condições em que as Partes vão concluir a transferência da propriedade através da (ii) escritura de compra e venda¹

1. Admite-se, também, que a transmissão do Imóvel seja titulada por documento particular autenticado, celebrado perante advogado, solicitador ou câmara de comércio e indústria, oficiais de registo ou conservador.



Assim, o contrato promessa de compra e venda permite às partes reduzirem a escrito a sua vontade inequívoca de efetuar o negócio imobiliário, fixando (i) um prazo para a celebração da escritura pública (o que por vezes é necessário por forma a concluir-se a construção do Imóvel e obter-se as necessárias autorizações ou licenças administrativas); (ii) o preço e condições de pagamento, sendo usual a entrega de um sinal equivalente a um valor entre 15% e 45% do preço fixado para a compra do Imóvel (eventualmente, com recurso ao mecanismo de reforço de sinal), o qual funciona como garantia de cumprimento do contrato, na medida em que o incumprimento por parte do promitente vendedor dá, em regra, direito ao promitente comprador a exigir o sinal em dobro (as partes podem convencionar uma penalização diferente ou adicionar outras sanções pecuniárias); (iii) estipular garantias e efetuar declarações sobre a situação do Imóvel que vinculem o promitente vendedor; (iv) prevê a execução específica em caso de incumprimento de qualquer das Partes, o que permite à parte não faltosa obter sentença judicial que produza os efeitos que resultariam do cumprimento integral do contrato promessa.

Ademais, o contrato promessa permite igualmente comunicar às entidades públicas e privadas o negócio prometido para que possam pronunciar-se e declarar se pretendem exercer os (eventuais) direitos legais e contratuais de preferência.

Privilegiando o regime legal português a autonomia privada, as partes podem ainda incluir no contrato promessa diversas cláusulas com vista a reduzir riscos ou salvaguardar interesses concretos, como condições suspensivas, resolutivas e obrigações variadas.

O contrato-promessa pode ser levado a registo procedendo-se ao registo provisório de aquisição. Este registo é meramente obrigacional, mas permite ao beneficiário gozar de uma prioridade pré-tabular e publicitar o seu direito a terceiros.

No mesmo sentido, as partes podem ainda atribuir eficácia real ao contrato promessa, permitindo que as obrigações fixadas possam produzir, igualmente, efeitos contra qualquer terceiro em qualquer circunstância, constituindo-se um ato real de aquisição a favor do promitente-comprador.

Dentro do prazo fixado no contrato promessa, as Partes outorgam a escritura definitiva de compra e venda, através da qual se transmite a propriedade do Imóvel, sendo, em simultâneo, promovido o respetivo registo a favor do Comprador.

Importa ainda referir que quando se trata de mercado não habitacional os profissionais do sector, antes da formalização da compra e venda (ou celebração do contrato promessa) tendem a celebrar acordos preliminares, os quais podem ter a forma de cartas de intenções, memorando de entendimento ou acordos de princípios, cujo o teor é livremente acordado.

Ainda no mercado não habitacional, as escrituras públicas tendem a ser mais complexas, prevendo-se, por exemplo, garantias adicionais.

GARANTIA NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Na falta de estipulação escrita e sem prejuízo de regimes especiais, o prazo legal de garantia dos Imóveis é de 5 anos contados da data de outorga da escritura de aquisição (ou da data da tomada de posse do Imóvel se esta ocorrer antes), sendo que este prazo se suspende a partir da data da denúncia de alguma desconformidade e durante o período em haja privação do uso do mesmo.

A denúncia de quaisquer desconformidades terá que ser realizada no prazo de 1 ano a contar da data em que a mesma foi detetada (mas sempre dentro do prazo de garantia de 5 anos), aconselhando-se que seja feita por escrito, através de carta registada com aviso de receção (para facilitar a prova da denúncia atempada do defeito).

Comunicado o defeito, caso o vendedor não proceda voluntariamente à reparação, terá de recorrer-se aos meios judiciais, intentando uma ação no prazo máximo de 3 anos a contar da data da denúncia (este prazo suspende-se durante o período em que haja privação do uso do Imóvel, devido à realização de operações de reparação ou substituição, bem como durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito).

O desrespeito de qualquer destes prazos acarreta o fim da obrigação do vendedor reparar os defeitos no Imóvel.



4

VEÍCULOS DE
INVESTIMENTO





VEÍCULOS DE INVESTIMENTO



SOCIEDADES POR QUOTAS



SOCIEDADES ANÓNIMAS



SOCIEDADE CUJO OBJETO CONSISTE NA REVENDA DE IMÓVEIS



SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA



SOCIEDADES COM SEDE FORA DE PORTUGAL

O investimento imobiliário em Portugal comporta várias alternativas e vários modelos, adequados a vários perfis de investidores e tipos de investimento. Muitos destes veículos beneficiam do passaporte europeu, podendo facilmente atuar nos restantes Estados-Membros.

SOCIEDADES POR QUOTAS

As sociedades por quotas são o tipo societário mais utilizado em Portugal, muito pela facilidade, adaptabilidade e menores custos iniciais associados à sua constituição, bem como ao maior controlo da sociedade pelos sócios, controlo esse também inerente à simplicidade de funcionamento da estrutura societária.

As sociedades por quotas são normalmente utilizadas para negócios de pequeno e médio volume, devendo ser constituídas com um mínimo de um sócio, não existindo limite máximo. Os órgãos da sociedade são, em regra, a Assembleia Geral e a Gerência, podendo também ter órgãos de fiscalização.

O capital social mínimo é de EUR 1,00 por cada sócio, existindo, no entanto, atividades para as quais a lei estabelece um mínimo específico. Os sócios respondem solidariamente pelas entradas convencionadas no contrato social mas só o património social responde pelas dívidas da sociedade.

As entradas dos sócios não têm que ser realizadas obrigatoriamente em dinheiro, podendo sê-lo em bens diferentes de dinheiro. Contudo, nestes casos, as entradas devem ser objeto de um relatório elaborado por um Revisor Oficial de Contas independente, onde conste a descrição dos bens, bem como o seu real valor. Este relatório não pode ter data superior a 90 dias à data da celebração do contrato de constituição de sociedade.



De notar que as entradas em espécie, realizadas no ato de constituição da sociedade, devem realizar-se necessariamente no momento da celebração do contrato ou da escritura de constituição de sociedade.

O nome da Sociedade deve ser formado, com ou sem sigla, pelo nome ou firma de todos, algum ou alguns sócios, ou por uma denominação particular, ou ainda pela reunião de ambos os elementos, incluindo sempre pela palavra “Lda.” ou “Limitada”. Caso a Sociedade seja constituída somente por um sócio, deve ainda ser incluída a palavra “Unipessoal”.

SOCIEDADES ANÓNIMAS

As sociedades anónimas são, em regra, utilizadas para negócios de maior volume, que envolvam uma estrutura mais complexa.

A sociedade tem que ser constituída, em regra, com um mínimo de cinco acionistas, não existindo limite máximo, sendo o capital social mínimo de EUR 50.000,00 dividido em ações. Em casos pontuais, a sociedade anónima também poderá ter um acionista único. O capital social deverá ser realizado no ato de subscrição, podendo ser protelado o pagamento de 70%, caso se trate de entradas em dinheiro.

Os sócios limitam a responsabilidade ao valor das ações que subscrevem, só respondendo pelas dívidas o património social, exceto no caso de se tratar de um acionista único.

O nome da sociedade deve ser formado, com ou sem sigla, pelo nome ou firma de todos, algum ou alguns sócios, ou por uma denominação particular, ou pela reunião de ambos os elementos, incluindo sempre pela palavra Sociedade Anónima ou S.A.

A sociedade anónima terá, em regra, como órgãos a Assembleia Geral, o Conselho de Administração (ou Administrador Único) e ainda um Fiscal (que deverá ser um Revisor Oficial de Contas independente). Tal como nas sociedades por quotas, também nas sociedades anónimas é possível a realização de entradas em espécie.

Para investimentos imobiliários é comum utilizar-se sociedades anónimas, quando as mesmas detenham Imóveis, pois as sociedades por quotas estão sujeitas ao imposto de transmissões imobiliárias (IMT) quando mais de 75% do respetivo capital social é transferido, o que não

acontece no caso das sociedades anónimas.

SOCIEDADE CUJO OBJETO CONSISTE NA REVENDA DE IMÓVEIS

Para qualquer das formas societárias previstas anteriormente, as sociedades podem eleger como objeto social o investimento imobiliário para revenda.

A legislação portuguesa prevê a isenção de imposto municipal de transmissões (IMT) no caso de aquisição de bens imóveis para revenda, sendo entendido como revenda a operação iniciada com a aquisição de um bem imóvel e a posterior venda desse mesmo bem, sem que este tenha sofrido qualquer alteração de fundo.

Neste âmbito, compreende-se que o agente económico considera o bem imóvel como uma mercadoria e que o transaciona tal como se de um artigo comercial se tratasse. Esta noção implica que o sujeito passivo não imprime modificações ou alterações ao estado do Imóvel, sendo o único valor acrescentado criado o valor da margem comercial do agente económico.

Assim, a aquisição poderá beneficiar de isenção de IMT, desde que tal isenção seja requerida antes da celebração do ato ou contrato de aquisição (e sempre antes da liquidação) e sejam cumpridas as seguintes condições: (i) o adquirente seja sujeito passivo de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC);

(ii) encontrar-se inscrito para a prática da atividade de compra e venda de Imóveis e revenda dos adquiridos; (iii) exerça, normal e habitualmente, a atividade de comprador de prédios para revenda (comprovado com exibição de certidão do Serviço de Finanças da localização da sede ou domicílio, onde conste ter sido adquirido ou vendido pelo menos um prédio para revenda no ano anterior àquele em que pretende beneficiar de isenção) e (iv) revenda o prédio adquirido com isenção no prazo de 3 anos após a sua aquisição.

Caduca a isenção se o prédio não for revendido no referido prazo de 3 anos ou se o prédio for novamente vendido para revenda, situação em que a sociedade vendedora tem de liquidar o IMT que inicialmente não pagou por via da isenção.



FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os Fundos de Investimento Imobiliário possuem um regime jurídico próprio e podem ser legalmente classificados como um organismo de investimento coletivo, o qual constitui um património autónomo que resulta da captação e aplicação de poupanças de entidades individuais e coletivas em valores imobiliários ou equiparados, sob um princípio de repartição de risco.

O capital dos Fundos de Investimento Imobiliário é representado por unidades de participação, sendo a gestão exercida, em regra, por sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário com carácter de independência.

Os Fundos de Investimento Imobiliário podem ser abertos, fechados ou mistos. São abertos os fundos de investimento cujas unidades de participação são em número variável. Ao invés, são fechados os fundos de investimento cujas unidades de participação são em número fixo.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, podem também constituir-se sob forma societária – as sociedades de investimento imobiliário, as quais podem ter capital fixo (SICAFI) ou variável (SICAVI).

Enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário constituem patrimónios autónomos geridos por terceiros (sociedades gestoras), as Sociedades de Investimento Imobiliário são organismos de investimento coletivo com personalidade jurídica, que titula em nome próprio os activos e podem ou não ser auto-geridos.

Com as devidas adaptações, os Fundos de Investimento Imobiliário e as Sociedades de Investimento Imobiliário beneficiam de um regime legal semelhante, sendo a sua constituição e operação sujeitas a regulação e supervisão.

SOCIEDADE DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

Criadas em 2019, com o objectivo de potenciar o mercado de arrendamento as Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária possuem um regime jurídico próprio no âmbito do qual estas entidades são assimiladas a sociedades anónimas sujeitas a supervisão por parte da Comissão

Por outro lado, outras das especificidades inerentes ao regime especificamente aplicável a estas entidades prendem-se com múltiplas restrições relacionadas com rácios de endividamento e dispersão de capital, e políticas de investimento especialmente dirigidas para a exploração de imóveis para arrendamento, entre outras particularidades.

Se legalmente a figura das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliário distingue-se dos Organismos de Investimento Coletivo (i.e., Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário), o regime fiscal especificamente aplicável a estas entidades é o mesmo, verificando-se que, à semelhança do sucedido com os Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário, estas entidades não são sujeitas a tributação relativamente a rendimentos de capitais (i.e., juros, dividendos, etc.), rendimentos prediais e mais-valias decorrentes da alienação de imóveis e participações em determinadas entidades.

Finalmente, refira-se que o regime fiscal favorável é alargado a investidores não residentes, na medida em que, em relação a estes, o regime fiscal especificamente aplicável a Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária prevê a possibilidade de estes beneficiarem de uma tributação reduzida sobre dividendos e mais-valias decorrentes da alienação de ações em Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária.

SOCIEDADES COM SEDE FORA DE PORTUGAL

Não obstante os regimes referidos anteriormente, as sociedades com sede fora do território nacional poderão adquirir Imóveis, quotas, ações ou unidades de participação livremente.

Naturalmente, que o país de origem poderá determinar um diferente impacto fiscal, sendo oneradas com especial gravidade as empresas sediadas em jurisdições sujeitas a um regime claramente mais favorável vulgo paraísos fiscais (offshores), pelo que deve ser evitada a aquisição de Imóveis por parte de sociedades aí localizadas² (lista dos países, territórios e regiões, considerados paraísos fiscais em Portugal em anexo).

² O mesmo acontece no caso de se tratar de pessoa singular.



5

ENQUADRAMENTO
FISCAL





IMPACTO FISCAL

IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

IMT

Varia consoante o uso e valor do Imóvel.
Estão previstas diversas isenções de IMT.



IS

Corresponde, em regra, a 0,8% do
do valor da transação.

DETENÇÃO DE IMÓVEIS

IMI

Incide sobre o VPT
dos Imóveis.



AIMI

Quando o VPT for superior a 600 mil euros,
poderá haver lugar a um pagamento
adicional ao IMI.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Uma das análises prévias essenciais à compra e venda de Imóveis prende-se com o impacto fiscal de tais transações, nomeadamente no que diz respeito a:

a) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT)³ Incide sobre as transações onerosas, sendo aplicável uma taxa ao valor de aquisição ou ao Valor Patrimonial Tributário ("VPT"), consoante o que for mais elevado. A referida taxa varia consoante o uso e o valor do Imóvel. Assim, regra geral:

As taxas aplicáveis à aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente são as seguintes:

RENDIMENTO COLECTÁVEL (EUROS)	TAXA MARGINAL A APLICAR (EM PERCENTAGEM)	PARCELA A ABATER (EUROS)
ATÉ 92.407,00	0%	0,00
DE MAIS DE 92 407,00 ATÉ 126 403,00	2%	1 848,14
DE MAIS DE 126 403,00 ATÉ 172 348,00	5%	5 640,23
DE MAIS DE 172 348,00 ATÉ 287 213,00	7%	9 087,19
DE MAIS DE 287 213,00 ATÉ 574 323,00	8%	11 959,32
SUPERIOR A 574 323,00	6%	0,00

3. O IMT tributa não só as transmissões onerosas do direito de propriedade, como as figuras parcelares desse direito e ainda outras situações que a lei equipara a transmissões onerosas de Imóveis (por exemplo, transmissão da posse do Imóvel antes da escritura, arrendamento com opção de compra, cessão de posição contratual no contrato promessa, procuração irrevogável para a venda de Imóvel determinado, aquisição de mais de 75% do capital social de uma sociedade por quotas que seja proprietária de Imóveis – exceto Sociedades Anónimas).



Por outro lado, as taxas aplicáveis à aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação são as seguintes:

RENDIMENTO COLECTÁVEL (EUROS)	TAXA MARGINAL A APLICAR (EM PERCENTAGEM)	PARCELA A ABATER (EUROS)
ATÉ 92.407,00	0%	0,00
DE MAIS DE 92 407,00 ATÉ 126 403,00	2%	924,07
DE MAIS DE 126 403,00 ATÉ 172 348,00	5%	4 716,16
DE MAIS DE 172 348,00 ATÉ 287 213,00	7%	8 163,12
DE MAIS DE 287 213,00 ATÉ 574 323,00	8%	11 959,32
SUPERIOR A 574 323,00	6%	0,00

Em termos genéricos, as aquisições onerosas de Imóveis estão sujeitos a IMT às seguintes taxas:

- (i) 6,5% para terrenos para construção, espaços comerciais ou prédios urbanos;
- (ii) Taxa progressiva até 6% para Imóveis destinados, exclusivamente, a habitação;
- (iii) 5% para prédios rústicos;
- (iv) 10% para Imóveis que sejam adquiridos por residentes em jurisdições sujeitas a um regime claramente mais favorável, vulgo paraísos fiscais (offshores).

Saliente-se que estão previstas diversas isenções de IMT (desde que cumpridos determinados requisitos), nomeadamente, nos seguintes casos:

- a) Aquisição de prédios para revenda;
- b) Aquisição de prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística;
- c) Aquisição de prédios classificados como de interesse nacional/público/municipal.

b) Imposto do Selo (IS)

Adicionalmente ao IMT, incide sobre a aquisição onerosa do imóvel, em regra, a 0,8% do valor da transação. Tanto o IMT como o IS devem ser pagos pelos adquirentes dos Imóveis antes da sua transmissão.

DETENÇÃO DE IMÓVEIS

Habitualmente, a detenção de Imóveis fica sujeita ao pagamento de outros impostos.

a) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI é um imposto que incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) dos Imóveis situados em Portugal (em regra, o VPT é inferior ao valor de mercado dos Imóveis em cerca de 15% a 20%), revertendo o produto deste imposto para os municípios onde se localizam os Imóveis.

O responsável pelo pagamento deste Imposto é o proprietário do Imóvel a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto. Assim, mesmo que a 1 de janeiro de 2018 o Imóvel seja vendido, o IMI de 2017 será da responsabilidade do anterior proprietário, uma vez que em 2018 está a ser liquidado o IMI de 2017.

As taxas de IMI variam por município, em regra, entre 0,3% e 0,45% para os prédios urbanos (incluindo os terrenos para construção) e são de 0,8% para os prédios rústicos.

Existem, contudo, situações em que estas taxas são elevadas para o triplo, nomeadamente, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Esta taxa de imposto aumenta, ainda, para 7,5% no caso dos prédios propriedade de sociedades domiciliadas em jurisdições sujeitas a um regime claramente mais favorável vulgo paraísos fiscais (offshores).

Saliente-se que estão previstas diversas isenções de IMI (desde que cumpridos determinados requisitos), nomeadamente, nos seguintes casos:

- a) Prédios urbanos destinados a habitação própria permanente
- b) Prédios integrados em empreendimentos a que seja atribuída a utilidade turística
- c) Prédios objeto de reabilitação urbana

b) Adicional ao IMI (AIMI)

O AIMI incidirá sobre a soma do Valor Patrimonial Tributário (VPT) total dos prédios urbanos para habitação e terrenos para construção dos quais os contribuintes sejam proprietários, ou usufrutuários a 1 de Janeiro do ano a que respeita. Sobre os imóveis detidos por pessoas jurídicas ao IMI acresce um adicional de 0,4% ao ano, calculado sobre o VPT.

No caso de imóveis afetos ao uso pessoal dos sócios, órgãos sociais ou de fiscalização de pessoa jurídica, a taxa aplicável é de 0,7%, sendo aplicáveis às parcelas que excedam VPTs de 1 ou 2 milhões de euros quotas marginais de 1% e 1,5%, respetivamente. Caso as pessoas jurídicas sejam domiciliadas em jurisdição sujeitas a um regime mais favorável (offshore) a taxa de AIMI é de 7,5% ao ano.

No caso de pessoas físicas, é prevista uma dedução de 600 mil euros ao valor tributável dos imóveis (que passa a 1 milhão e 200 mil euros para os casados ou unidos de fato). A taxa de imposto para as pessoas físicas é assim de 0,7% sobre o valor que exceda as dedução previstas (600 mil euros ou 1 milhão e 200 mil euros). Para valores de VPT superiores a 1 milhão ou 2 milhões (ou o dobro, caso sejam casados ou unidos de facto), as taxas marginais aplicáveis sobem para 1% ou 1,5% respetivamente.

6

PLANEAMENTO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO



INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO

NACIONAIS, REGIONAIS, MUNICIPAIS

*Classificam os solos em rústicos ou urbanos.
Definem o conteúdo do aproveitamento do solo.*



QUADRO REGULADOR NACIONAL



REGULAMENTOS MUNICIPAIS

Em Portugal, o desenvolvimento de qualquer projeto imobiliário deve ter em especial consideração as normas legais em matéria de ocupação, uso e transformação do solo, planeamento urbanístico e de controlo administrativo das operações urbanísticas.

Nestas matérias existe não só um quadro regulador nacional, como os municípios têm um papel importantíssimo na definição das regras aplicáveis na sua circunscrição, nomeadamente através da aprovação de regulamentos municipais.

Todo o país está abrangido por instrumentos de planeamento, os quais podem ter âmbito nacional, regional ou municipal. É natural que existam diversos instrumentos de gestão territorial (comumente apelidados de planos) aplicáveis à mesma operação urbanística, sendo necessário analisar casuisticamente as regras aplicáveis.

Os instrumentos de planeamento não só classificam os solos em rústicos e urbanos (determinando o seu destino básico), como definem o regime do uso do solo (definem o conteúdo do seu aproveitamento.) Saliente-se que, dependendo do tipo de instrumento que se trate, um plano pode chegar ao pormenor de definir, por exemplo, a implantação e volumetria das edificações, os índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas, indicadores relativos às cores e materiais e utilizar, bem como a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas.

Não obstante a constante diminuição da intensidade do controlo prévio das entidades públicas e o aumento da responsabilidade dos promotores imobiliários, a realização de operações urbanísticas (por exemplo, obras de urbanização, obras de demolição, construção, alteração ou ampliação, autorização de utilização de edifícios) está em, em regra, dependente de licença, comunicação prévia ou autorização administrativa.

A responsabilidade por este controlo prévio dos projetos urbanísticos é, normalmente, dos municípios, embora outras entidades públicas possam ser chamadas a intervir (por exemplo, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP ou a Direção-Geral do Património Cultural).



No âmbito do controlo prévio as entidades públicas verificam se o projeto urbanístico está ou não de acordo com as regras legais e regulamentares em vigor e finda a construção é necessária a obtenção da autorização de utilização, a qual certifica que o Imóvel está apto ao fim para que foi construído.

Além destes regimes gerais, existem regimes especiais de licenciamento que devem ser tidos em consideração no planeamento de uma operação urbanística, a saber o licenciamento industrial, o licenciamento comercial e o licenciamento turístico.

REABILITAÇÃO URBANA

Ciente que as cidades se vão degradando progressivamente nas suas estruturas urbanas, nos seus edifícios, nos seus espaços exteriores decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento dos desenhos da sua organização a novos modos de vida, a promoção da reabilitação urbana constitui, atualmente um objetivo estratégico e um desígnio nacional.

Neste sentido, não só existe um regime legal próprio da reabilitação urbana como têm vindo a ser aprovados regimes excecionais e temporários.

Assim, as obras de reabilitação urbana beneficiam, por exemplo, de um procedimento simplificado de controlo prévio, bem como da dispensa temporária do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, uma vez que essas normas tendem a estar orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios.

Recorde-se que podem ficar isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. Estes Imóveis podem ainda beneficiar de isenções de IMI.

Existem inúmeras oportunidades para investidores que se queiram dedicar à reabilitação urbana.



7

VIAS
ALTERNATIVAS
DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO



VIAS ALTERNATIVAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



ARRENDAMENTO

Para fins não habitacionais beneficia de maior liberdade contratual.



CONTRATOS DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇO

Novo modelo jurídico de cedência de espaços comerciais e/ou de escritório.

Para retail parks e centros comerciais.

As partes fixam com autonomia os direitos e deveres aplicáveis.



UNIDADES DE ALOJAMENTO TURÍSTICO

Prestação de serviço de alojamento mediante remuneração.



ALOJAMENTO LOCAL

ARRENDAMENTO

Em Portugal, o arrendamento de Imóveis para fins habitacionais ou não habitacionais (comerciais) está tipificado e regulamentado pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano. A Lei Portuguesa impõe um regime formal ao contrato de arrendamento, o qual deve ser celebrado por escrito e conter um conjunto de informações específicas sob pena de ser considerado inválido, como a identificação das partes, o fim a que se destina e a renda acordada.

Os contratos de arrendamento para fins habitacionais assumem uma regulamentação mais apertada, sendo sujeitos a um conjunto de normas imperativas (nomeadamente no que respeita à cessação dos contratos pelo senhorio e/ou pelo arrendatário) pelo facto do legislador entender que a habitação é um direito social que deve ser protegido, ainda que sem prejudicar os inerentes direitos dos proprietários dos Imóveis.

Ao invés, os arrendamentos para fins não habitacionais beneficiam de uma maior liberdade contratual, podendo o senhorio e o arrendatário fixar livremente as regras relativas à duração e cessação do contrato, aplicando-se supletivamente as normas previstas para os arrendamentos para fins habitacionais sempre que as partes não disponham especificamente sobre qualquer matéria.

CONTRATOS DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇO

Para além das soluções clássicas de arrendamento e compra de espaços, o mercado nacional vem desenvolvendo novos modelos jurídicos de cedência de espaços comerciais e/ou de escritório.

Neste sentido, surgiram os chamados contratos de utilização em que o espaço cedido vem acompanhado da prestação de serviços associados, que podem englobar serviços de limpeza, telecomunicações, secretariado, segurança, entre outros.

Esta figura assumiu particular destaque para espaços em business centers, retail parks e centros comerciais, sendo hoje unanimemente aceite que este tipo de contratos não se encontram sujeitos ao regime jurídico do arrendamento urbano, podendo as partes fixar com autonomia os direitos e deveres aplicáveis.



Este regime atípico permite que os proprietários dos espaços possam excluir alguns direitos típicos das relações de arrendamento, como o direito de preferência do arrendatário na venda do Imóvel ou o direito de trespasse do arrendatário do estabelecimento comercial.

REGIME FISCAL APLICÁVEL AO ARRENDAMENTO E CONTRATOS DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇO POR PESSOAS FÍSICAS

A partir de 2019, as pessoas físicas que procedam ao arrendamento ou à cessão de espaços no âmbito de contratos de utilização de espaços podem beneficiar da aplicação de um regime muito favorável que, visando a promoção de contratos de média ou longa duração (de mais de 2 anos até mais de 20 anos), prevê a aplicação, a estas pessoas, de uma tributação que pode descer até 10% dos rendimentos auferidos, ao invés dos 28% normalmente aplicáveis.

UNIDADES DE ALOJAMENTO TURÍSTICO

Investir num empreendimento turístico pode ser uma via alternativa para obtenção de um rendimento imobiliário em Portugal.

De acordo com o regime legal português, podem definir-se como empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Dentro dos empreendimentos turísticos, é possível investir numa unidade de alojamento específica (espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento, como quartos, apartamentos ou moradias) e explorá-la comercial e turisticamente, quer diretamente, quer através de empresas especializadas na promoção de unidades turísticas.

Com vista a assegurar a proteção dos adquirentes deste tipo de unidades, a lei portuguesa estabelece um regime jurídico específico que prevê a constituição e administração dos empreendimentos turísticos aplicável aos proprietários das unidades de alojamento e às entidades exploradoras e administradoras dos empreendimentos turísticos.

ALOJAMENTO LOCAL

Em franco crescimento nos últimos anos têm estado os estabelecimentos de alojamento local. A lei define como estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos. Nestes casos, não há qualquer mecanismo de licenciamento ou autorização, sendo apenas exigida uma mera comunicação prévia (através do Balcão Único Eletrónico, que igualmente emite o título de abertura dos estabelecimentos) junto da Câmara Municipal territorialmente competente. A exploração dos estabelecimentos de alojamento local pode ser feita diretamente pelos proprietários ou podem arrendar ou ceder a exploração dos mesmos para esse efeito a entidades que se dediquem à prestação desses serviços.

A fiscalidade deste investimento é particularmente apelativa sendo seguramente um dos fatores do seu grande sucesso. De fato, quando o investimento é feito por pessoa física ou jurídica (sujeita ao regime simplificado de tributação), apenas 35% do rendimento, até ao limite de 200 mil Euros/ano, é sujeito a tributação o que permite as seguintes Taxas efetivas de tributação:

	RENDIMENTO SUJEITO A IMPOSTO	TAXA	TAXA EFETIVA DE TRIBUTAÇÃO
PESSOA FÍSICA NÃO RESIDENTE	35%	25%	8,75%
PESSOA FÍSICA RESIDENTE	35%	Taxas Progressivas de IRS (14,5% - 48%)	5% - 16,8%
PESSOA JURÍDICA (regime simplificado)	35%	21%	7,35%

Sendo o Turismo um dos principais ativos de Portugal, esta área não deve ser esquecida na hora de investir.



8

ABERTURA DE
CONTA BANCÁRIA
E TRANSFERÊNCIA
DE FUNDOS



SISTEMA BANCÁRIO EUROPEU

SISTEMA BANCÁRIO PORTUGUES



BANCOS NACIONAIS



BANCOS INTERNACIONAIS

Banque Santander + Deutsche Bank + Barclays Bank...



DEPÓSITOS EM PORTUGAL
GARANTIDOS PELO F. G. D

O sistema bancário Português encontra-se totalmente integrado no Sistema Bancário Europeu, designadamente seguindo os mesmos quadros legais dos demais países da chamada Zona Euro. Ressalve-se que os depósitos em Portugal estão garantidos pelo Fundo de Garantia de Depósitos até ao montante máximo de 100 mil euros por depositante/titular nos termos fixados pelas regras europeias.

Para além de bancos nacionais de referência, estão presentes em Portugal um conjunto de Bancos internacionais, como o Banco Santander, o Barclays Bank ou o Deutsche Bank, com uma rede de agências facilmente acessível.

Atualmente, a abertura de conta bancária em qualquer Banco da zona Euro, requer que o cliente bancário forneça um conjunto de informações sobre o novo cliente, vulgarmente designados de deveres Know your customer (KYC).

A maior parte destas informações, relativas à atividade profissional do novo cliente, morada, proveniência de fundos, são comuns em qualquer jurisdição europeia. Especialmente importante é a informação relativa à atividade pública do cliente, o chamado "high profile client" ou seja, o cliente necessita informar o Banco, designadamente, se exerce ou exerceu cargos políticos em Governos, ou na administração pública em geral.

Em termos práticos, os documentos solicitados pelos Bancos em Portugal, para proceder à abertura de conta são:

- a) cópia certificada de todas as páginas do Passaporte;
- b) cópia de um documento comprovativo da respectiva morada (ex: conta da luz, água ou gás);
- c) cópia certificada do último salário pago. Caso seja um profissional liberal, poderá ser solicitada cópia da última declaração de imposto de renda.

De referir que, estas regras, aparentemente solicitadas para pessoas físicas, acabaram por ter um efeito também sobre as contas de pessoas jurídicas, isto é, se a conta bancária for aberta em nome de uma sociedade, o banco é obrigado a conhecer o UBO (ultimate beneficial owner) ou seja o "dono da sociedade". Assim, os referidos os documentos, são também solicitados relativamente ao UBO.



TRANSFERÊNCIA DE CAPITAIS PARA O EXTERIOR



SEM AUTORIZAÇÃO PRÉVIA

*Transferências para offshores mais escrutinadas.
Ao abrigo do Direito Comunitário Europeu.*

Para além da documentação referente ao UBO, será igualmente necessário fornecer ao Banco (com pequenas variações, conforme o Banco):

- a) as contas aprovadas dos dois últimos exercícios da pessoa jurídica;
- b) certidão do Registo Comercial da Sociedade.

Por fim, e ao contrário do que sucede com algumas jurisdições, em Portugal não existe nenhuma autorização prévia à transferência de capitais para o exterior, ou seja, vigora o princípio do Direito Comunitário Europeu de Livre Circulação de Capitais.

Naturalmente, o banco deverá ser informado da razão da transferência, devendo ser entregue um documento de suporte (ex: escritura de compra e venda de Imóvel), para controlo interno do Banco. As transferências para os países com um regime claramente mais favorável vulgo paraísos fiscais (offshores) são sujeitos a um maior escrutínio por parte do Banco do cliente e eventualmente reportadas ao Banco de Portugal para conhecimento e eventual abertura de um processo para obtenção de informação mais completa sobre a transação em causa.

No que respeita à transferência de fundos para Portugal provenientes de contas abertas em Instituição de Crédito estrangeira, recomenda-se que seja verificado, caso a caso, com a Instituição em causa qual a melhor forma de transferir fundos e, acima de tudo, quanto tempo em média demora tal operação.

Tal verificação deverá ser feita antes de ser fechado qualquer aquisição de Imóvel em Portugal, por forma a garantir que o Comprador não incorre em incumprimento por não ter os fundos disponíveis nos prazos acordados.



9

AUTORIZAÇÃO
DE RESIDÊNCIA
TEMPORÁRIA
PARA FINS DE
INVESTIMENTO
(VISTO GOLD)



VISTO GOLD



ATIVIDADE DE INVESTIMENTO EM PORTUGAL

Período mínimo de cinco anos.



A) AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS SITOS EM PORTUGAL	500 000€ IGUAL OU SUP.
B) TRANSFERÊNCIA DE CAPITAL	1 000 000€ IGUAL OU SUP.
C) CRIAÇÃO DE POSTOS DE TRABALHO	10 POSTOS MÍNIMO
D) APLICAÇÃO EM INVESTIGAÇÃO CIÉNTIFICA	350 000€ IGUAL OU SUP.
E) APLICAÇÃO EM INVESTIMENTO OU APOIO À PRODUÇÃO ARTÍSTICA, RECUPERAÇÃO OU MANUTENÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL NACIONAL	250 000€ IGUAL OU SUP.
F) AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL COM CONSTRUÇÃO OU > = 30 ANOS. + AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA + REALIZAÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO	350 000€ IGUAL OU SUP.
G) AQUISIÇÃO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO OU DE CAPITAL DE RISCO PARA A CAPITALIZAÇÃO DE PEQUENAS E MÉDIAS EMPRESAS	350 000€ IGUAL OU SUP.
H) CONSTITUIÇÃO OU REFORÇO DE CAPITAL SOCIAL DE UMA SOCIEDADE COMERCIAL CONJUGADA COM A CRIAÇÃO OU MANUTENÇÃO DE POSTOS DE TRABALHO (MÍNIMO DE 5)	350 000€ IGUAL OU SUP.

O visto gold destina-se a cidadãos nacionais de Estados terceiros, bem como aos seus familiares mais próximos, apresentando como principais vantagens:

- a) A dispensa da obtenção prévia de um visto de residência;
- B) A diminuição significativa dos períodos mínimos obrigatórios de permanência dos seus titulares em território português; e
- C) A possibilidade de livre circulação em todo o Espaço Schengen, hoje composto por 26 países europeus.

REQUISITOS

O acesso ao visto gold depende da realização de uma atividade de investimento em Portugal, que deverá ser mantida por um período mínimo de cinco anos contados desde a data da concessão do referido visto.

Para este efeito, considera-se “atividade de investimento” qualquer atividade que conduza à concretização de uma das seguintes situações em território português:

a) Aquisição de bens imóveis sítos em Portugal, de valor igual ou superior a quinhentos mil euros, podendo o investidor estrangeiro: (i) adquirir os Imóveis em regime de compropriedade, desde que cada comproprietário invista um valor igual ou superior a quinhentos mil euros ou através de contrato promessa de compra e venda, com pagamento de sinal de valor igual ou superior a quinhentos mil euros, devendo o respetivo título de aquisição definitiva do Imóvel ser apresentado antes do pedido de renovação do visto gold; (ii) onerar os Imóveis a partir de um valor superior a quinhentos mil euros; ou (iii) arrendar os Imóveis ou explorá-los para fins comerciais, agrícolas ou turísticos;

B) A transferência de capitais num montante igual ou superior a um milhão de euros, incluindo investimento em ações ou quotas de sociedades;



- c) A criação do mínimo de 10 postos de trabalho.
- d) Transferência de capitais no montante igual ou superior a 350 mil euros, aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- e) Transferência de capitais no montante igual ou superior a 250 mil euros, aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
- f) Aquisição de bem Imóvel, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil euros.
- g) Transferência de capitais no montante igual ou superior a €350.000, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou fundos de capitais de risco vocacionados para a capitalização de empresas, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e, pelo menos, 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional; e
- h) Transferência de capitais no montante igual ou superior a €350.000, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação ou manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de três anos

A atividade de investimento poderá ser exercida a título pessoal pelo requerente do visto gold ou através de uma sociedade comercial unipessoal por quotas com sede em Portugal ou noutro Estado-Membro da União Europeia e com estabelecimento estável em Portugal. Neste último caso, apenas é considerado imputável ao requerente do visto gold a proporção do investimento correspondente à sua participação no capital social da respetiva sociedade.

PERÍODOS DE PERMANÊNCIA E RENOVAÇÕES

O visto gold tem a duração inicial de um ano, contado desde a data de emissão do respetivo título renovável por períodos sucessivos de dois anos. Após cinco anos de titularidade do visto gold, o requerente poderá requerer a autorização de residência permanente.

Para efeitos de renovação do visto gold, o requerente deverá demonstrar ter cumprido os seguintes requisitos mínimos de permanência em território português:

- a) Sete dias, seguidos ou interpolados, no primeiro ano de duração do visto gold; e
- b) Catorze dias, seguidos ou interpolados, nos subseqüentes períodos de dois anos.

La demande de renouvellement du visa *gold* devra être présentée auprès du Service des étrangers et des frontières de la zone de résidence du requérant, accompagnée des documents réferents au type d'investissement réalisé au Portugal.

O pedido de renovação do visto gold deverá ser apresentado junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras acompanhado dos documentos, referentes ao tipo de investimento realizado em Portugal.

Durante o período de validade do visto gold renovado o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras poderá, a qualquer momento, exigir a prova dos requisitos quantitativos e temporais mínimos exigíveis para a obtenção e manutenção do visto gold.



REAGRUPAMENTO FAMILIAR

Os membros da família do titular do visto gold que se encontrem na sua dependência podem requerer o visto gold ao abrigo do regime do reagrupamento familiar, nos termos gerais previstos na lei portuguesa.

Nestes termos, o titular do visto gold válido tem direito ao reagrupamento familiar com os membros da família que: (i) estejam fora do território português; (ii) tenham vivido com o titular do visto gold noutro país; (iii) dependam ou coabitem com o titular do visto gold, independentemente dos laços familiares serem anteriores ou posteriores à entrada do titular do visto gold em território português. Nas referidas circunstâncias é, igualmente, reconhecido o direito ao reagrupamento familiar com membros da família que: (i) tenham entrado legalmente em território português; e (ii) que dependam ou coabitem com o titular do visto gold.

Para este efeito consideram-se membros da família do titular do visto gold:

- a) O cônjuge;
- b) Os filhos menores ou incapazes a cargo do casal ou de um dos cônjuges;
- c) Os menores adotados pelo titular do visto gold quando este não seja casado, pelo titular do visto gold ou pelo cônjuge, por efeito de decisão da autoridade competente do país de origem, desde que a lei desse país reconheça aos adotados direitos e deveres idênticos aos da filiação natural e que a decisão seja reconhecida por Portugal;
- d) Os filhos maiores, a cargo do casal ou de um dos cônjuges, que sejam solteiros e se encontrem a estudar num estabelecimento de em qualquer país no mundo;
- e) Os ascendentes na linha reta e em primeiro grau do titular do visto gold ou do seu cônjuge, desde que se encontrem a seu cargo; e
- f) Os irmãos menores, desde que se encontrem sob tutela do titular do visto gold, de harmonia com decisão proferida pela autoridade competente do país de origem e desde que essa decisão seja reconhecida por Portugal.

Adicionalmente, o reagrupamento familiar poderá ser extensível a:

- a) Pessoa que mantenha com o titular do visto gold, em território português ou fora dele, uma união de facto devidamente comprovada, nos termos da legislação aplicável; e
- b) Filhos solteiros menores ou incapazes, incluindo os filhos adotados do parceiro de facto, desde que estes lhe estejam legalmente confiados.

TAXAS

Atualmente, a receção e análise do pedido de concessão ou renovação de cada visto gold está sujeita ao pagamento de uma taxa de €532,70 (para investir) e €83,10 (por cada processo de reagrupamento familiar).

A emissão de cada título de visto gold e subseqüentes renovações estão sujeitas, respetivamente, ao pagamento de uma taxa de €5.324,60 e €2.666,30, estando os referidos valores sujeitos a atualizações anuais (a partir de 1 de Março de cada ano) com base na variação do índice médio de preços no consumidor em Portugal Continental relativo ao ano anterior, excluindo habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Acresce que as pessoas que venham a residir em Portugal em consequência da atribuição do visto gold poderão adquirir o direito de aceder ao regime fiscal dos “residentes não habituais”, com a possibilidade de beneficiar de isenção de IRS sobre a maioria dos seus rendimentos de fonte estrangeira, bem como da taxa reduzida de 20% sobre os rendimentos auferidos em resultado do exercício de atividades de elevado valor acrescentado de carácter científico, artístico ou técnico.

REAGRUPAMENTO FAMILIAR

CÔNJUGE

Poderá ser extensível a parceiro de facto.



FILHOS MENORES, INCAPAZES, ADOPTADOS

*A cargo do casal ou de um dos cônjuges.
Poderá ser extensível aos filhos do parceiro de facto.*



FILHOS MAIORES SOLTEIROS E ESTUDANTES EM PORTUGAL

A cargo do casal ou de um dos cônjuges.



ASCENDENTES EM LINHA RETA E 1º GRAU

A cargo do casal ou de um dos cônjuges.



IRMÃOS MENORES

Sob tutela do titular do Visto Gold.

10

REGIMES FISCAIS
DOS RESIDENTES
NÃO-HABITUAIS E
EX-RESIDENTES



REGIME FISCAL DIRIGIDO A:



BENEFICIÁRIOS DE PENSÕES OBTIDAS



PROFISSIONAIS QUALIFICADOS

*Em atividades de elevado valor acrescentado,
da propriedade intelectual, industrial, ou 'know-how'.*

RESIDENTES NÃO-HABITUAIS

Este regime foi aprovado em 2009 e atribui algumas vantagens fiscais, durante um período de 10 anos, às pessoas que solicitem a residência fiscal em Portugal. O objetivo deste regime especial é atrair "profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou da propriedade intelectual, industrial, ou 'know-how', bem como beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro.

Este regime foi pensado para os sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) que, não tendo residido em Portugal, para efeitos fiscais, nos últimos cinco anos, transfiram para o território português a sua residência fiscal, ou seja o regime não depende da nacionalidade, podendo ser concedido a um Português que tenha sido não residente fiscal em Portugal, por um período mínimo de cinco anos.

VANTAGENS FISCAIS

O regime prevê a concessão de algumas vantagens fiscais a estes contribuintes. Esses benefícios variam consoante o tipo de rendimentos em causa, a saber:

a) Rendimento obtido em Portugal

Tributação à taxa fixa de 20%, se proveniente das seguintes actividades (consideradas actividades de elevado valor acrescentado):

- (i) Arquitetura, engenharia ou geologia;
- (ii) Teatro, bailado, cinema, rádio e televisão, canto, escultura, música, pintura;
- (iii) Auditoria e consultoria fiscal;
- (iv) Medicina e medicina dentária;
- (v) Ensino universitário;
- (vi) Psicologia;
- (vii) Arqueologia, biologia, profissões liberais, em geral, técnicas e outras similares na área da informática, serviços de
- (viii) Informação, agência de notícias, investigação científica e desenvolvimento.
- (ix) Design;



(x) Investimento, administração e gestão de empresas promotoras de investimento produtivo, desde que se verifique afetação a projetos elegíveis com contrato de concessão de benefícios fiscais celebrado ao abrigo do Código Fiscal do Investimento, e

(xi) Desempenho de funções em quadros superiores de empresas.

b) Rendimento obtido fora de Portugal

Nestes casos, aplica-se o método da isenção da tributação em Portugal, desde que se verifiquem determinados requisitos.

Assim, encontram-se isentos de tributação:

- (i) juros;
- (ii) dividendos;
- (iii) mais valias;
- (iv) rendimentos prediais;
- (v) rendimentos empresariais e profissionais⁴

desde que os rendimentos **possam** ser tributados no país de origem:

- (i) em conformidade com o Acordo contra a Dupla Tributação celebrado entre Portugal e o respetivo Estado; ou
- (ii) quando não exista Acordo contra a Dupla Tributação, em conformidade com o modelo de convenção fiscal da OCDE (excluindo as jurisdições com um regime fiscal claramente mais favorável, vulgo paraísos fiscais), e não sejam considerados obtidos em Portugal nos termos do CIRS.

⁴ *Apenas quando provenientes de uma das actividades de elevado valor acrescentado ou da propriedade intelectual, industrial, ou 'know-how'.*

Também os Rendimentos do Trabalho Dependente beneficiam de isenção de tributação desde que:

- (i) os rendimentos sejam tributados no país de origem, em conformidade com o Acordo contra a Dupla Tributação celebrado entre Portugal e o respetivo Estado; ou
- (ii) os rendimentos sejam tributados no Estado de origem desde que, nos termos do CIRS, os mesmos não possam ser considerados como obtidos em Portugal, nos casos em que não exista Acordo contra a Dupla Tributação com o Estado de origem.

Por fim, os rendimentos de Pensões estão isentos de tributação desde que::

- (i) os rendimentos sejam tributados no país de origem, em conformidade com o Acordo de Dupla Tributação celebrado entre Portugal e o respectivo Estado; ou
- (ii) os rendimentos não sejam considerados obtidos em Portugal, nos termos do CIRS.



OUTRAS VANTAGENS

Podem apontar-se, ainda, as seguintes vantagens ao regime fiscal dos residentes não habituais:

- a) Em Portugal, não existe imposto ou sequer declaração sobre o património, pelo que não há nenhuma obrigação de declarar quaisquer bens para as autoridades fiscais portuguesas (apenas rendimentos).⁵
- b) Heranças e doações, entre ascendentes e descendentes e marido e mulher, estão isentos do imposto;
- c) Outras heranças e doações são tributadas a uma taxa fixa de 10% sobre os activos localizados em Portugal (os outros activos não estão sujeitos a imposto).

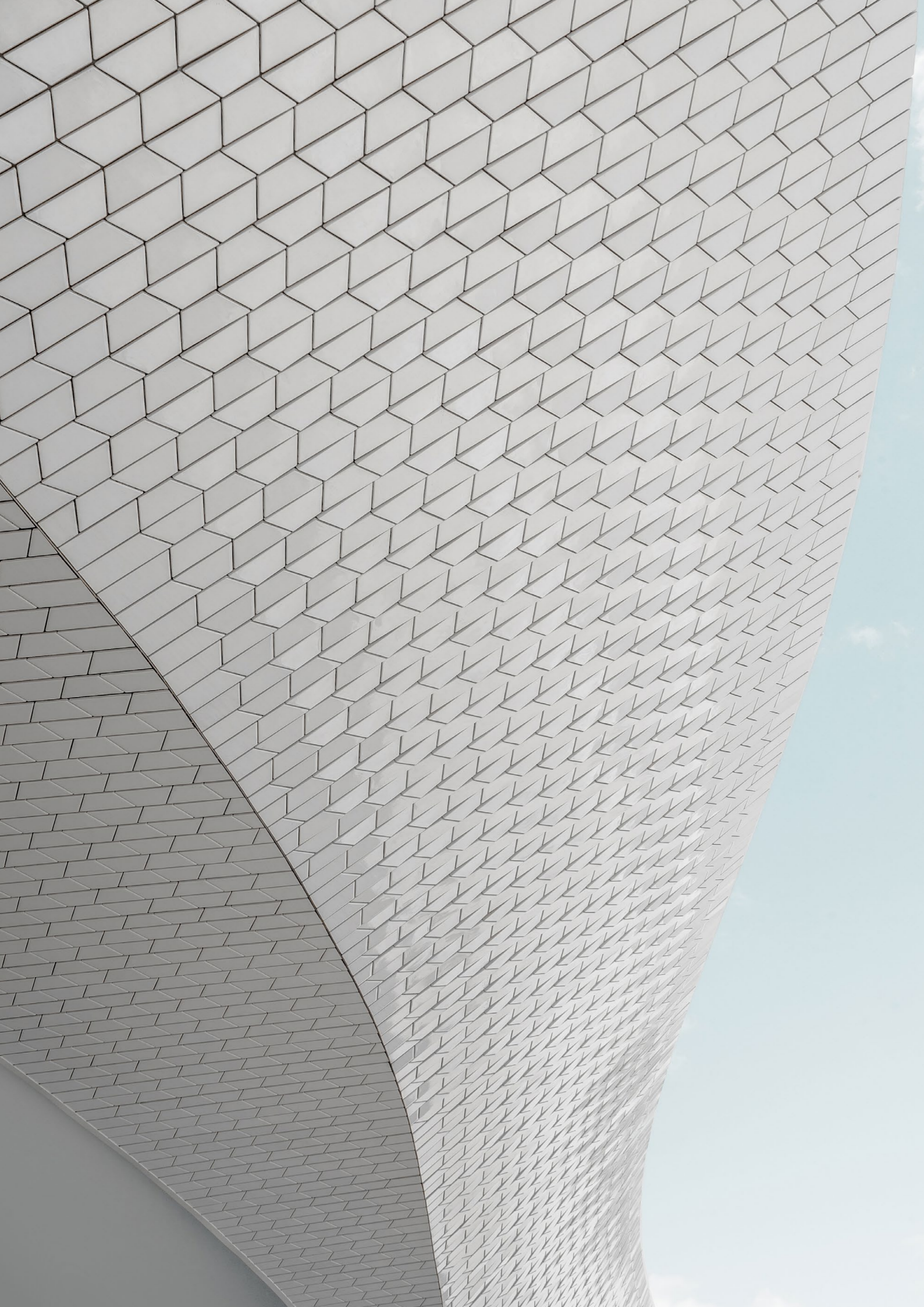
EX-RESIDENTES

Este regime foi aprovado em 2019 e prevê a atribuição, a pessoas físicas que cumpram determinados requisitos, de um regime fiscal mais favorável no âmbito do qual são excluídos de tributação em Portugal 50% dos rendimentos do trabalho dependente e dos rendimentos empresariais e profissionais auferidos durante um período de 5 anos.

Em virtude de este regime se dirigir a ex-residentes, cumpre salientar que a sua aplicação depende da verificação de um conjunto de requisitos, a saber

- (i) Não residência em território português em qualquer dos três anos anteriores;
- (ii) Residência em território português antes de 31 de dezembro de 2015;
- (iii) Situação tributária regularizada.

⁵ . A única exceção é a declaração de contas bancárias no exterior (apenas se declara a respetiva existência e identificação, não os saldos).



11

PORQUÊ
TFRA?





**PRÁTICA
CONSOLIDADA**



**AÇÃO RÁPIDA,
EFICIENTE E FLEXÍVEL**



**SÓLIDO
CONHECIMENTO JURÍDICO**



**PROFUNDA COMPREENSÃO
DA REALIDADE EMPRESARIAL**

A Teixeira de Freitas, Rodrigues e Associados é uma sociedade de advogados de responsabilidade limitada que pauta a sua atuação pela abordagem prática dos problemas dos seus clientes.

Combinando um sólido conhecimento jurídico e uma profunda compreensão da realidade empresarial, o escritório desenvolveu uma capacidade notável de agir de forma rápida, eficiente e flexível na resolução dos problemas que lhe são apresentados.

A atividade de TFRA assenta numa prática consolidada, quer na assistência jurídico-legal a empresas nacionais e estrangeiras, como pessoas físicas abrangendo desde o estudo e planeamento dos investimentos até à respetiva implementação, desenvolvimento e acompanhamento no quotidiano das operações inerentes.

Trata-se de um posicionamento transversal a todas as disciplinas que apresentem pontos de contacto, direto ou indireto, com a atividade dos clientes, com as vantagens resultantes da prestação integrada de serviços jurídicos.

No campo das operações imobiliárias, temos para oferecer:

- a)** Disponibilidade para auxiliar o investidor em todos os passos necessários para a aquisição de Imóveis em Portugal com segurança e tranquilidade;
- b)** Equipa plenamente apta para apoiar os seus clientes na obtenção de vistos gold ou outros regimes fiscais vantajosos;
- c)** Assessoria em toda a tramitação subjacente à realização de atividades de investimento em Portugal.

PAÍSES, TERRITÓRIOS E REGIÕES

COM REGIMES DE TRIBUTAÇÃO
PRIVILEGIADA CLARAMENTE MAIS FAVORÁVEIS

ANDORRA	ILHA DE SÃO PEDRO E MIGUELON	JORDÂNIA
ANGUILHA	ILHA DE TOKELAU	KOWEIT
ANTÍGUA E BARBUDA	ILHA TRISTÃO DA CUNHA	LABUÁN
ANTILHAS HOLANDESAS	ILHA TUVALU	LÍBANO
ARUBA	ILHAS BERMUDAS	LIBÉRIA
ASCENSÃO	ILHAS CAYMAN	LIECHTENSTEIN
BAHAMAS	ILHAS COCOS E KELLING	MAURÍCIAS
BAHRAIN	ILHAS COOK	MÓNACO
BARBADOS	ILHAS DE QUESHM	MONSERRATE
BELIZE	ILHAS DO CANAL (COM EXCEÇÃO DE JERSEY)	NAURU
BOLÍVIA	ILHAS FALKLAND OU MALVINAS	PANAMÁ
BRUNEI	ILHAS FIJI	POLINÉSIA FRANCESA
COSTA RICA	ILHAS KESLIM	PORTO RICO
DJIBOUTI	ILHAS MALDIVAS	REPÚBLICA ÁRABE DO YÉMEN
DOMINICA	ILHAS MARIANAS DO NORTE	REPÚBLICA DE VANUATU
EMIRATOS ÁRABES UNIDOS	ILHAS MARSHALL	QUATAR
GÂMBIA	ILHAS NATAL	SAMOA AMERICANA
GRENADA	ILHAS NORFOLK	SAMOA OCIDENTAL
GIBRALTAR	ILHAS PACÍFICO	SANTA LÚCIA
GUIANA	ILHAS PALAU	SÃO CRISTÓVÃO E NEVIS
HONDURAS	ILHAS SALOMÃO	SÃO MARINO
HONG KONG	ILHAS SVALBARD	SÃO VICENTE E GRENADINAS
ILHA DE GUAM	ILHAS TURKS E CAICOS	SEYCHELLES
ILHA DE KIRIBATI	ILHAS VIRGENS BRITÂNICAS	SUAZILÂNDIA
ILHA DE NIUE	ILHAS VIRGENS DOS E.U.A	SULTANATO DE OMAN
ILHA DE PITCAIRN	JAMAICA	TONGA
ILHA DE SANTA HELENA		TRINIDAD E TOBAGO

LISBOA

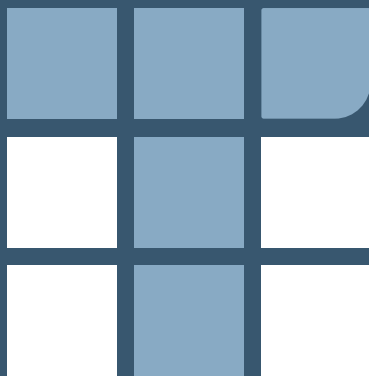
Av. da República 32 – 4.º Esq. 1050-193 Lisboa
T +351 217 815 660
F +351 217 815 679
E lawfirm@tira.pt

FUNCHAL

Edifício Marina Fórum, Av. Arriaga, 77 – 6.º
9000-060 Funchal – Madeira
T +351 291 232 374
F +351 291 230 324
E lawfirm@tira.pt

ABRIL 2019

A informação constante deste guia assume carácter meramente indicativo, devendo ser adequada a cada caso concreto através do recurso a um advogado.



LISBOA . FUNCHAL

TEIXEIRA DE FREITAS, RODRIGUES & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP RL