

Quelles sont les taxes sur les biens immobiliers au Portugal?

A combien s'élèvent les impôts et taxes foncières au Portugal?

Impôts sur l'acquisition d'un bien immobilier et sur la valeur des immeubles détenus:

L'acquisition et la propriété d'un immeuble ou appartement entraîne toujours des charges fiscales, variables, pouvant parfois bénéficier d'exemption. L'objet de cet article est de vous apporter une information générale et non exhaustive sur le thème, sachant qu'il faut toujours faire une analyse concrète pour chaque opération, afin de pouvoir profiter d'éventuelles réductions d'impôts, le cas échéant.

1 - IMT (Impôt sur l'acquisition de biens immobiliers)

Quand est-il dû? Lors de l'acquisition du bien immobilier, si aucune exemption n'est applicable;

Base d'imposition: la valeur d'achat, sauf si inférieure à la valeur fiscale du bien (VPT), cas où le IMT s'applique sur le VPT.

Taux d'imposition: bien destiné à l'habitation permanente de l'acheteur y fixant ensuite sa résidence principale:

Valeurs d'incidence	Taux	Notes
Jusqu'à 92 107 €	0.00%	
Entre 92 108 € et 574 323 €	Taux variable de 2% à 6%	Par tranches
Supérieur à 574 323 €	6.00%	

Autres biens urbains destinés à l'habitation (location, logements touristiques, habitation secondaire)

Valeurs d'incidence	Taux	Notes
Jusqu'à 92 107 €	1%	
Entre 92 108 € et 574 323 €	Taux variable de 2% à 6%	Par tranches
Supérieur à 574 323 €	6.00%	

Exemptions possibles:

a) Achats de biens réalisés par des entreprises marchands de biens sous condition d'avoir exercé l'achat ou la vente l'année antérieure et de revendre le bien dans les trois ans. Formalité: certificat à obtenir auprès du fisc.

b) Immeubles situés en zone de réhabilitation approuvée par la Mairie, dont les travaux de réhabilitation commencent dans les deux ans après l'acquisition et permettent une augmentation de deux niveaux de la qualité du bien, toujours certifiée par la Mairie. Formalités: Formulaire précis de la Mairie, certification de l'état du bien avant et après les travaux (vistoria) et formalisation de la demande d'exemption, par remboursement de l'IMT payé à l'achat.

c) Première transmission après réalisation de travaux de réhabilitation d'immeubles situés en zone de réhabilitation définie par la Mairie, dont les travaux de réhabilitation ont été certifiés (vistoria) et ayant apporté une augmentation d'au moins deux niveaux, acheter pour une habitation permanente de l'acheteur. Non applicable si l'acquisition avant rénovation a bénéficié de l'exemption mentionnée en b). Formalités : demande express à l'administration fiscale, faisant preuve des conditions par un certificat à obtenir auprès de la Mairie.

d) réhabilité en conformité

2 - Impôt de timbre (Imposto do Selo)

Quand est-il dû? Lors d'une acquisition de bien immobilier.

Base d'imposition: La valeur d'achat, sauf si inférieure à la valeur fiscale du bien (VPT), cas où l'impôt de timbre s'applique sur le VPT.

Taux d'imposition: 0,8%

3 - IMI (Impôt sur les bien immobiliers)

Quand est-il dû? Tous les ans, payable en 1, 2 ou 3 échéances, selon la valeur de l'impôt.

Echéances:

- Avril: Impôt jusqu'à 250 €
- Avril et novembre: Impôt entre 250 € et 500 €
- Avril, juillet, novembre: montant supérieur à 500 €

Base d'imposition: la valeur fiscale du bien (VPT)

Taux d'imposition variable, fixé par chaque Mairie, la loi définit les limites: taux entre 0,35 et 0,5% pour les immeubles urbains

Exemptions possibles:

a) Entreprises marchands de biens: elle peuvent demander une exemption pour 3 ans dans le cas d'immeubles pour de la revente

b) Entreprises promoteur de construction d'immeubles: elles peuvent demander une exemption pour 5 ans après avoir acheté un terrain pour la construction

c) Achat de logement destiné à l'habitation permanente du propriétaire: immeuble ou fraction achetées pour l'habitation permanente de l'acheteur, disposant d'un revenu annuel inférieur à 150k€ et dont la valeur fiscale du bien n'excède pas 125 000 €.

Formalités: demande de l'exemption par écrit dans les 60 jours après l'acquisition et fixation de la résidence fiscale dans les 6 mois suivants.

d) Immeubles situés dans les zones définies par la Mairie comme zone à réhabiliter, ayant fait l'objet de travaux dûment certifiés par la Mairie: exemption possible pour 5 ans, renouvelable une fois.

Formalités: demande du bénéfice, certification par la Mairie sur la réhabilitation effectuée et sur le fait que ce bénéfice soit applicable.