Image not found or type unknown

Portugal : Régime fiscal relatif à l'acquisition d'un bien immobilier

publié le **11/12/2013**, vu **3759 fois**, Auteur : Maître Brice Assayag

Faisant suite à mon premier article concernant « le régime fiscal des pensions de retraites perçues au Portugal », largement repris depuis, je vous propose de nous pencher sur la fiscalité se rapportant d'une part à l'acquisition d'un immeuble au Portugal et d'autre part à sa détention.

Faisant suite à mon premier article concernant «le régime fiscal des pensions de rtraites perçues au Portugal», largement repris depuis, je vous propose de nous pencher sur la fiscalité se rapportant d'une part à l'acquisition d'un immeuble au Portugal et d'autre part à sa détention.

L'acquisition à titre onéreux d'un immeuble au Portugal par une personne physique ou morale résidant ou non au Portugal entraine l'assujettissement de ladite opération aux droits d'enregistrement (Impôt Municipal sur la transmission d'immeubles à titre onéreux) et aux droits de timbre.

S'agissant des droits d'enregistrement, comme en France, l'assiette de cette taxe repose, en principe, sur le prix de vente déclaré. Cependant la valeur cadastrale du bien peut lui être substituée si elle est plus élevée. Le taux, progressif, varie en fonction de la destination du bien, de sa localisation et éventuellement du pays de résidence de l'acquéreur.

En synthèse, si l'acquéreur réside dans un paradis fiscal, il sera taxé à 10%, à défaut la tranche d'imposition maximale s'élèvera à 6% (les tranches médianes pouvant cependant être plus élevées).

Les droits de timbre reposent sur la même assiette. Ils sont également dus par l'acquéreur. Le taux est proportionnel et s'élève à environ 0,8%.

Enfin, la détention des immeubles (ou du seul usufruit) est, comme en France, assujettie au paiement des taxes locales (impôt sur les immeubles). Sont assujettis les propriétaires ou usufruitiers des immeubles au 31 décembre.

L'assiette de la taxe repose, là encore et sauf exception, sur la valeur cadastrale de l'immeuble.

Les taux proportionnels varient principalement en fonction de la nature de l'immeuble et sont compris entre 0,3 et 0,8%, le taux passant à 1% pour les propriétés valorisées à plus d'un million d'euros.

Enfin, les immeubles détenus par des propriétaires établis dans des paradis fiscaux sont assujettis à une taxe spécifique de 7,5%.

En résumé la fiscalité relative à l'acquisition et à la détention d'un bien immobilier n'est pas neutre et varie principalement en fonction de la nature du bien (bien rural ou bien urbain), sa valorisation (valeur réelle ou valeur cadastrale) et sa situation géographique.

Il convient par conséquent de prendre en considération ces paramètres le jour de l'acquisition du bien, voire de procéder à une rapide simulation afin d'éviter toute mauvaise surprise.

Je reste à votre disposition pour toute question ou précision complémentaire.

Bien cordialement,

Brice Assayag

Avocat

Fixe: 01 83 56 15 03

Skype: brice.assayag

Site : www.assayag-avocats.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés