



REVENUS DE L'IMMOBILIER

Que devez-vous faire en 2017?

L'investissement étranger dans l'immobilier portugais a été autant populaire que lucratif durant les dernières années. Une fois acheté, beaucoup de personnes réussissent à faire un revenu rondellet en donnant en location leur propriété. Dans des zones touristiques populaires comme l'Algarve, une ou deux semaines proposées aux touristes pendant la haute saison peut être une entreprise profitable.

Malheureusement, au fil des années, beaucoup n'ont pas tenu compte des obligations de conformité.

En raison de l'ignorance (jamais une excuse) ou l'avidité, beaucoup n'immatriculent pas leur activité, ne régularisent pas les enregistrements obligatoires, ne déclarent pas les revenus et ne paient donc pas l'impôt sur le revenu.

Clarté dans la Législation

La législation la plus récente a été adoptée en novembre 2014 et clarifie la situation la plus souvent rencontrée dans la pratique: « *villas et appartements de vacances* ». Ces locations meublées à court terme ont lieu principalement durant les mois d'été parfois avec une utilisation privée intermittente par le propriétaire durant le reste de l'année. Une telle démarche est clairement vue comme une activité touristique et est traitée comme une activité commerciale de prestations de services touristiques sous la Catégorie B.

Un ensemble entièrement différent de lois encadre les locations résidentielles à long terme : le "*Regime de Arrendamento Urbano*". Cette législation définit la relation entre le propriétaire et le locataire et exige normalement un contrat écrit (lorsque la période couverte est



supérieure à 6 mois) dans le but de définir les conditions précises devant être acceptées. Une révision complète de cet ensemble de codes légaux a eu lieu en 2006 et peut probablement changer substantivement pour le futur proche.

Qu'est-ce qui constitue un Logement Local ?

- a) **Définition:** Villas, Appartements ou Fourniture de Maisons d'Hôtes a) logement à court terme, b) avec contrepartie pécuniaire, c) ne respectant pas les critères établis d'une station de vacances. ("*Empreendimento Turístico*").
- b) **Standards Minimums:** 1) *Qualité* et 2) *Sécurité* comme définis dans la réglementation (*Portaria n° 517/2008*).
- c) **Enregistrement:** auprès de l'Autorité Locale ("*Câmara*") ou *Turismo de Portugal*
- d) **Exclusivité:** Seulement enregistré "Logements Locaux" pour louer aux touristes, par leurs propriétaires ou par des agents.
- e) **Partage d'Information:** l'Autorité Locale doit partager l'enregistrement avec "*Turismo de Portugal, I.P.*"

Représentation Fiscale

Votre Représentant Fiscal devrait être votre premier et principal allié. Avec des inspecteurs qui notifient de lourdes amendes, avoir un Représentant Fiscal expérimenté et professionnel pour vous protéger est la stratégie la plus raisonnable à adopter. En cas de contrôle fiscal, les agents immobiliers, des voisins serviables ou même un avocat local, expédiant les taxes foncières, sont souvent en difficulté pour préparer une défense appropriée quand les inspecteurs frappent sur la porte.

Laissez notre expérience, expertise et savoir-faire travailler pour vous pour vous aider à maximiser les revenus de votre propriété portugaise.



Conformité

Si vous avez des locataires à long terme, vous devriez avoir un contrat de location formalisé en triple exemplaire : une copie pour vous, le propriétaire; une autre pour vos locataires et, finalement un troisième à enregistrer aux Finances. (*Modelo 2*)

Si vous louez des logements meublés aux vacanciers, vous devez commencer par une Autorisation de Logement Local.

Si vous louez à une « resort » ou un opérateur de voyages, vous devez respecter vos obligations de conformité.

Peu importe votre situation, **euroFINESCO**, en tant que votre Représentant Fiscal, peut vous aider à respecter vos obligations.

Déclaration d'Impôt Portugaise sur le Revenu

Ce n'est pas une surprise que si vous tirez un revenu d'un bien au Portugal, alors votre première et principale obligation fiscale sera aux *Finanças*. Cependant, si vous êtes fiscalement complètement conforme ainsi que correctement représenté, un inspecteur aura beaucoup de difficultés à vous trouver coupable de quoi que ce soit. Les non-résidents doivent aussi rapporter ce revenu dans leur juridiction de résidence. Chaque impôt payé au Portugal doit normalement constituer un crédit d'impôt étranger, éliminant ainsi toute double imposition.

Notre Plan de Logement Local

En rapportant votre activité comme activité de tourisme , nous pouvons limiter votre imposition au Portugal à moins de 9% de votre revenu brut. Tout aussi important, ce formulaire d'enregistrement d'activités peut éliminer des nouvelles obligations fiscales dans votre juridiction de résidence, d'une façon entièrement conforme.



SERVICES D'ASSISTANCE ESSENTIELS

Chez **euroFINESCO**, nous pouvons vous aider à faire les bons choix:

Compréhension: Faciliter la compréhension des exigences clés et comment ils s'appliquent à vous.

Clarté: Fourniture de Services de Représentation Fiscale; vous mettre en rapport avec des avocats spécialisés dans la préparation de contrats protecteurs.

Conformité: Enregistrements de Autorisation de Logement Local; Préparation de la Déclaration Portugaise d'Impôt sur le Revenu "IRS"; Traitement des conventions fiscales bilatérales.

© tous droits réservés

27 Juin 2017