



DIFERENTES OPÇÕES DE COMPRA DE PROPRIEDADE EM PORTUGAL

ALL FINANCE MATTERS

Largo das Sete Ruas, 1-B
8800-604 – Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B
8000-247 Faro

E : info@afm.tax
P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021
W : www.afm.tax



Frequentemente, somos contactados para discutir as várias opções para aquisição de propriedades em Portugal. A nossa resposta geralmente é: depende. Isto porque a melhor abordagem varia com base em vários fatores, incluindo o seu principal objetivo ao adquirir a propriedade (seja para residência pessoal ou para alugar), os seus planos de investimento a longo prazo (se vê a propriedade como um investimento único ou parte de um portfólio maior) e os seus potenciais planos de vender a propriedade num futuro próximo.

Abaixo, fornecemos algumas informações e opções sobre a compra de propriedades em Portugal. Note que estas informações são destinadas apenas para fins informativos gerais e não devem ser consideradas como aconselhamento fiscal, jurídico ou contabilístico. Recomendamos fortemente a consulta com consultores fiscais, jurídicos e contabilísticos antes de realizar qualquer transação de propriedade em Portugal.

a) Compra direta

A compra direta é o método mais comum de aquisição de propriedade em Portugal. Esta abordagem é particularmente sensata se a propriedade for a sua residência principal no futuro.

Ao comprar diretamente, a propriedade não pagará o adicional de IMI (AIMI) nos primeiros 650.000€ de valor patrimonial tributário e pagará apenas o IMI normal. No entanto, note que o IMI em Portugal é relativamente baixo, variando de 0,3% a 0,45% do valor tributário da propriedade.

Quando a propriedade é possuída diretamente, a mais-valia em uma venda futura é tributada sobre 50% do ganho, com as taxas de IRS progressivas. Se a propriedade for a residência principal por mais de 12 meses, pode ser possível evitar a tributação da mais-valia se o produto da venda for usado para adquirir outra propriedade.

A compra direta também pode ser uma opção se pretende alugar a propriedade. Para arrendamentos de curta duração, deve considerar uma moradia, pois em várias localizações as licenças para alojamento local (AL) são restritas em apartamentos.

b) Compra em nome de uma empresa estrangeira (registada em Portugal como uma entidade não residente sem estabelecimento permanente)

Se não pretende viver em Portugal mas deseja ter acesso a uma propriedade para uso pessoal, esta alternativa permite-lhe usar os fundos da empresa em

vez das suas poupanças pessoais. Se a empresa estiver registada como uma entidade não residente, não terá de registar qualquer atividade para fins fiscais em Portugal. Quando a propriedade é comprada através de uma empresa estrangeira, a mais-valia numa venda futura será tributada a 25%. Não é possível reinvestir para evitar a tributação sobre a mais-valia.

c) Compra através de uma empresa limitada portuguesa (que pode ser diretamente possuída por uma entidade estrangeira)

Esta alternativa pode permitir que a compra seja feita usando fundos de uma entidade estrangeira, em vez de poupanças pessoais, se a entidade estrangeira também for acionista.

Quando a propriedade é possuída através de uma empresa portuguesa, a mais-valia numa venda futura é tributada como lucro. As taxas de imposto sobre as empresas em Portugal são de 17% para os primeiros 50.000€ de lucro e 21% para os lucros superiores a 50.000€.

A empresa terá que nomear um contabilista e um diretor, sendo obrigatório o pagamento de contribuições mínimas para a segurança social.

Além disso, note que em Portugal não há imposto sobre herança, e o cônjuge e descendentes diretos só pagarão 0,8% de imposto de selo na transferência da propriedade.



Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email info@afm.tax ou visite www.afm.tax.

"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP!"