

---

# Mercado Imobiliário Português

## Contexto Legal e Fiscal

(Em colaboração com a Sociedade de Advogados Vieira de Almeida e Associados)

Assistimos em 2013 a uma inesperada dinamização do mercado imobiliário que até aí se caracterizava pela ausência de transações, consequente quebra de preços e de novos projetos.

Para além de diversos fatores económicos que concorreram para esta situação, é inegável que o quadro legislativo entretanto criado tem desempenhado um papel fundamental nesta recuperação.

Procurando destacar os aspetos positivos deste quadro legal, pode afirmar-se que a entrada em vigor do NRAU, a revisão do regime de Reabilitação Urbana e, mais recentemente, a implementação do chamado programa *Golden Visa* são fatores (legislativos) que contribuíram decisivamente para esta (espera-se) inversão de ciclo no mercado imobiliário.

O programa *Golden Visa*, tendo inicialmente despoletado uma dinamização significativa do segmento residencial, tem vindo entretanto a atrair outros investidores, incluindo institucionais, que aproveitando este novo quadro legislativo orientado para a reabilitação e revitalização da cidade, para a dinamização (e rentabilidade) do mercado de arrendamento e, claramente para a atração de investimento estrangeiro, procuram agora oportunidades de investimento, associadas ou não à obtenção do *Golden Visa*, em ativos para desenvolvimento e revenda, em ativos de rendimento e, mais recentemente, em produtos de exploração turística.

Na base deste programa está claramente uma legislação com objetivos claros, de fácil compreensão por todos os agentes económicos e de implementação simples, o que se tem demonstrado determinante para o seu sucesso e deve por isso constituir exemplo a seguir em outros setores da economia. Aplauda-se ainda a recente iniciativa governamental de juntar diversos *players* do mercado, com



VIEIRA DE ALMEIDA  
& Associados Sociedade de Advogados, R.L.

**Pedro Ferreirinha**  
Sócio responsável pela Área  
de Imobiliário & Ambiente  
Vieira de Almeida

vista a debater e identificar aspetos que possam aumentar a eficácia deste Programa, sendo de realçar, do ponto de vista da legislação, a ponderação do aumento do prazo que o investidor atualmente dispõe para concretizar a escritura de compra e venda do imóvel – 1 ano a partir do contrato promessa – o que, a concretizar-se, não só colocaria “neste mercado” vários projetos que, embora aprovados, não arrancaram, como teria um impacto relevante e imediato na atividade de construção/reabilitação.

Outro exemplo de legislação que tem tido um papel relevante na atração de investimento estrangeiro é o do Regime Fiscal dos Residentes Não Habituais (analisado mais em detalhe adiante), cuja competitividade, face a regimes semelhantes de outros países, tem resultado em investimentos relevantes no setor imobiliário, designadamente no segmento residencial.

Uma última referência à alteração ao Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, já concretizada em 2014 (decreto lei 12/2014 de 23 de Janeiro), claramente orientada para a simplificação de procedimentos, para a redução dos custos e das condições para instalação destes empreendimentos, adaptando-a ao contexto económico atual e que antevemos, contribuirá também para tornar este setor mais interessante para investidores.

---

## Contexto Legal e Fiscal

Os *Golden Visa* têm estado, sem dúvida, na ordem do dia. O programa, lançado pelo Governo Português no final de 2012, tem tido uma boa receptividade nos países alvo, concretizando-se num forte crescimento dos pedidos de Autorização de Residência em Portugal.

Mas outros instrumentos estão também a atrair investimento estrangeiro. O estatuto fiscal resultante do Regime Fiscal de Residentes Não Habituais (RNH) está a motivar a procura de casa por parte de cidadãos Franceses e Escandinavos (a quem o *Golden Visa* não aproveita). Também investidores Sul Americanos que, a par com a obtenção de um *Golden Visa* e a livre circulação no espaço Schengen, procuram reduzir a sua exposição à bolha imobiliária e ao risco cambial dos seus países de origem, mantêm a procura de investimento imobiliário em Portugal.

Esta “nova procura”, e consequente injeção de capital no mercado, tem criado condições para que muitos projetos, incapazes de resistir às restrições do consumo interno, estejam neste momento a ser vendidos, permitindo aos respetivos promotores/proprietários desalavancar os seus compromissos junto da banca e de terceiros.

Neste capítulo fazemos um balanço do impacto dos *Golden Visa* em Portugal, um ano depois de terem sido implementados, explicamos sucintamente a legislação relativa aos Residentes Não Habituais e damos nota das principais medidas do Orçamento de Estado para 2014 com maior implicação no setor imobiliário.

## Golden Visa

Segundo os dados publicados, até meados de março de 2014 foram atribuídos 727 vistos, equivalendo a um total de 441 milhões de euros investidos, provenientes de 29 nacionalidades diferentes, mas principalmente da China (590), Rússia (26), Brasil (19) e Angola (16). Aproximadamente 400 milhões (689 vistos), dizem respeito à aquisição de imóveis, na sua maioria destinados a habitação.

Segundo o Ministério dos Negócios Estrangeiros, os mercados prioritários, nos quais estão a ser reforçados os serviços de atribuição de vistos, são a China, Índia, Rússia, Emirados Árabes Unidos e a Colômbia. Atualmente já existem mais de 20 pedidos de cidadãos Colombianos e esta tendência deve aumentar uma vez que a partir de julho de 2014 a TAP passará a voar diretamente para Bogotá.

Relembramos que as Autorizações de Residência para Atividade de Investimento (legislação abordada no Relatório Anual 2012/2013) são um mecanismo de atração de investimento estrangeiro para Portugal, que atribui uma autorização de residência no país, por um período de cinco anos, a quem aqui concretize uma das operações de investimento previstas na lei, sendo que entre as opções disponíveis, a aquisição de ativos imobiliários num valor igual ou superior a 500 mil euros, tem sido a mais escolhida entre os cidadãos não europeus.

Refira-se que este Programa não é exclusivo de Portugal, já existindo aliás, há vários anos, no Reino Unido, Malta, Letónia e Suíça. Mas desde 2012, tal como Portugal, outros países viram também esta janela de oportunidade para captar investimento direto, nomeadamente a Irlanda, Chipre e recentemente Espanha e Grécia. Refira-se ainda que Malta acabou de aprovar a concessão do 2º passaporte (nacionalidade) de forma imediata, em troca de investimento no país, o que tem gerado alguma polémica no seio da União Europeia, onde tem sido depreciativamente qualificado como consistindo numa “venda da nacionalidade”.

O programa Espanhol embora semelhante ao Português, nomeadamente no limite mínimo de investimento imobiliário de 500.000 €, apenas confere a possibilidade de obtenção de nacionalidade Espanhola ao fim de 10 anos, o que claramente representa uma desvantagem face ao regime Português. No entanto, não exige uma estadia mínima no país. Já o programa Grego surge menos exigente, requerendo apenas 250.000 € de investimento mínimo em ativos imobiliários.

## Regime Fiscal de Residentes Não Habituais em Portugal

O Regime Fiscal de Residentes Não Habituais (“RNH”) estabelece um regime bastante favorável para estrangeiros que decidam fixar a sua residência fiscal em Portugal. O “RNH” é efetivamente um dos mais competitivos regimes Europeus nesta matéria, sendo de destacar em particular: a inexistência de “deemed/lump sum taxation” como noutras jurisdições Europeias, a inexistência de limites à remessa de fundos para Portugal e a inexistência de imposto sobre a fortuna e sobre as sucessões ou doações a favor de cônjuge, ascendentes ou descendentes. Por último, não existem custos associados a este regime que é concedido por um período de 10 anos.

### Quem é elegível?

Um residente não habitual é um indivíduo que:

- passa a ser um contribuinte residente para efeitos do Código do Imposto sobre as Pessoas Singulares (“Código do IRS”);
- não era um contribuinte residente para efeitos de IRS nos 5 anos que antecedem a aplicação do regime.

Em regra, um indivíduo é considerado um contribuinte residente se:

- permanecer mais de 183 dias em território português; ou,
- Independentemente do tempo que passe em território português, detenha em Portugal habitação própria e permanente a 31 de dezembro do ano fiscal em causa.

### Quais são os benefícios?

Os benefícios resultantes do “RNH” vão desde uma isenção total para certo tipo de rendimentos até à aplicação de uma taxa única de 20% (transitoriamente de 23,5%) aplicável a outro tipo de rendimentos.

#### Rendimentos com origem no Estrangeiro:

- Rendimentos passivos gerados fora de Portugal (ex. dividendos, juros, pensões e rendas) são totalmente isentos em Portugal sendo essa isenção aplicável independente da tributação aplicável na fonte. (i.e. dupla não tributação).
- Rendimentos ativos (ex. rendimentos provenientes do trabalho ou da prestação de serviços) resultantes de “atividades de valor acrescentado” podem ficar totalmente isentas desde que verificadas determinadas condições. As atividades consideradas de alto valor acrescentado são identificadas no diploma relevante e incluem, consultoria de *software*, cargos académicos, investigadores, consultores fiscais, quadros superiores de empresas como CEO's e CFO's.

#### Rendimentos com origem em Portugal:

- Rendimentos ativos obtidos em Portugal e relacionados com “atividades de alto valor acrescentado” são sujeitas a uma taxa única de 20% (transitoriamente de 23,5%) em vez do regime geral de taxas progressivas.

### Segurança Jurídica

Com vista a proporcionar a necessária segurança jurídica para tomar a decisão de aderir a este regime, é possível obter das autoridades fiscais uma informação vinculativa confirmando que o candidato reúne os requisitos e pode beneficiar do “RNH”, o que é particularmente aconselhável no caso de estruturas de investimento complexo.

O “RNH”, embora sendo um procedimento simples, exige um trabalho aturado e minucioso de preparação, pelo que se recomenda vivamente uma análise caso a caso para identificar, (i) se a candidatura reúne todos os requisitos exigidos e, (ii) qual poderá ser o alcance dos benefícios aplicáveis.

### Orçamento do Estado 2014

Algumas notas sobre o Orçamento do Estado para 2014 com impacto no património/setor imobiliário, designadamente no âmbito da sua gestão e/ou detenção:

- Prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões ou em fundos de poupança-reforma passam a ser tributados em sede de IMT e de IMI, respetivamente, beneficiando, mesmo assim, de uma redução das taxas aplicáveis para metade (antes totalmente isentos).
- Alargamento dos benefícios fiscais em sede de IMT, Imposto do Selo e emolumentos em caso de reestruturações empresariais, eliminando-se, designadamente, as restrições quanto à natureza da atividade exercida pelas entidades envolvidas e quanto à obrigatoriedade da atribuição de partes de capital como contrapartida, no caso de incorporação de ramos de atividade por parte de uma sociedade.
- Até 31 de dezembro de 2015, os fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH/ SIIAH), continuarão a beneficiar de isenções ao nível do IMI, do IMT e do Imposto do Selo, uma vez que ocorreu uma prorrogação do regime fiscal até à data supra referida.
- Passa a incidir, igualmente, sobre terrenos para construção, cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, o imposto de selo, à taxa de 1%, que até agora, incidia apenas sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos com afetação habitacional, cujo valor patrimonial tributário fosse igual ou superior a € 1.000.000.
- Feita a avaliação geral dos prédios urbanos, revoga-se a taxa do IMI aplicável aos prédios urbanos não avaliados nos termos do Código do IMI, passando a existir apenas taxas aplicáveis aos prédios rústicos (0,8%) e aos prédios urbanos (0,3% a 0,5%).

- Importa ainda referir a ampliação da possibilidade de renúncia à isenção do IVA na primeira transmissão ou locação do imóvel que tenha sido objeto de grandes obras de renovação ou transformação, prevendo que passe a ser admitida se das obras resultar uma alteração do valor patrimonial tributável (VPT) para efeitos de IMI superior a 30%, reduzindo-se, assim, a anterior percentagem que o legislador tinha fixado nos 50%. Reconhecendo-se o contexto de crise no setor imobiliário, alarga-se para 5 anos consecutivos o prazo durante o qual os operadores económicos, que hajam deduzido o IVA na aquisição de imóveis, podem ter os imóveis “desocupados” sem que tenham de proceder à regularização deste imposto, de uma só vez, a favor do Estado, pelo período de regularização ainda não decorrido, por oposição ao anterior regime, o qual fixava um prazo de apenas de 3 anos.
- Refira-se por último, agora no contexto da reforma do IRC e no âmbito da alteração do regime de Participation Exemption, que foi revogado o regime especial de tributação, tendo-se introduzido um desvio à regra da Participation Exemption, resultando que se o ativo da sociedade for composto em mais de 50% por imóveis localizados em Portugal, e desde que não sejam imóveis afetos ao desenvolvimento de uma atividade agrícola, industrial ou comercial, então as mais-valias resultantes da alienação de participações sociais destas sociedades, incluindo SGPS, serão tributadas, sendo, consequentemente, incluídas no lucro tributável da sociedade.

