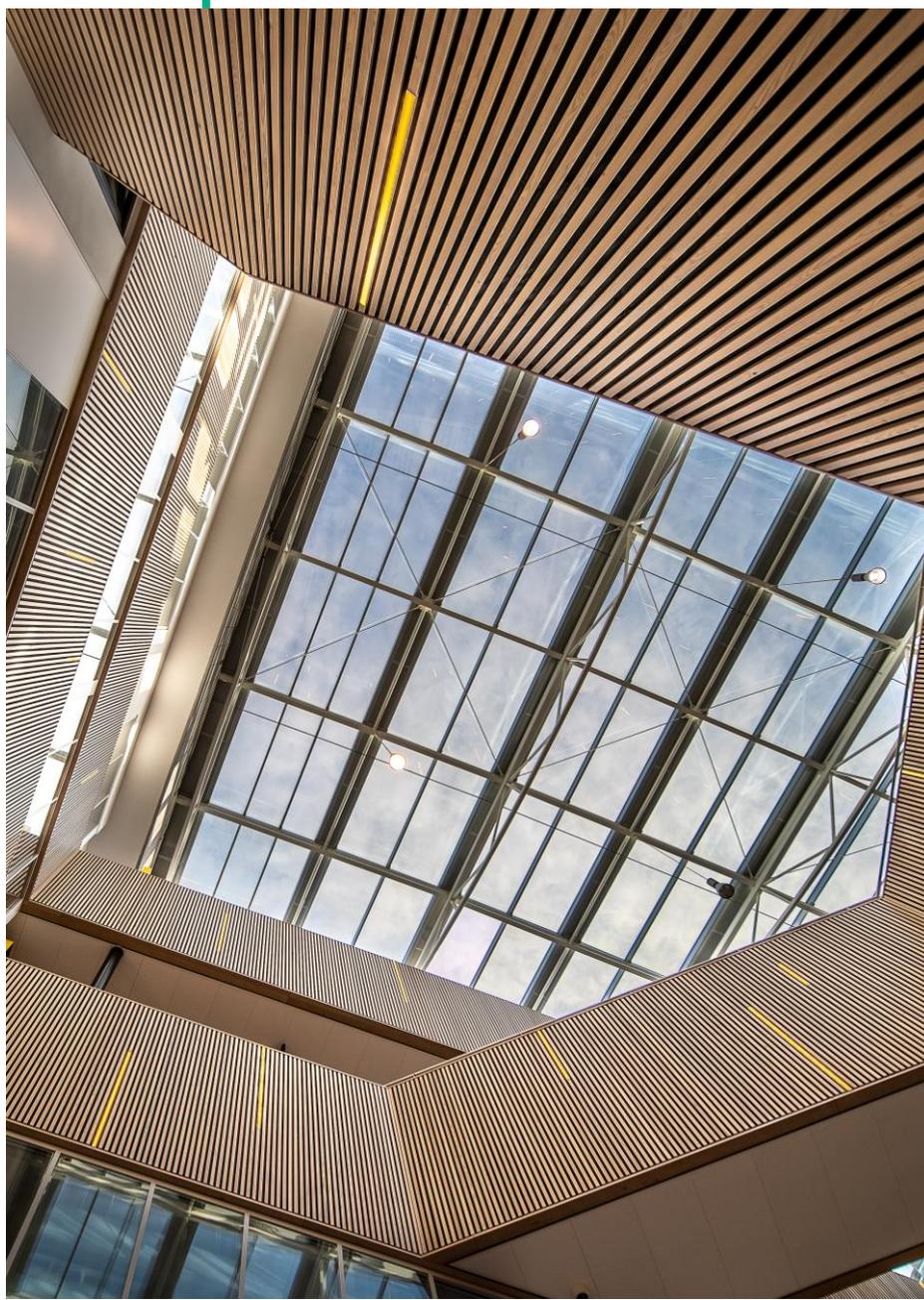


# FISCAL

AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA  
PARA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO:  
ALTERAÇÕES AOS REQUISITOS  
DE INVESTIMENTO

VdA EXPERTISE



Reverêiro 2021

**Foi publicado o Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro ("DL 14/2021"), que introduziu alterações ao regime de autorização de residência para atividade de investimento, de modo a favorecer o investimento em territórios do interior, na criação de emprego e na requalificação urbana e do património cultural.**

O DL 14/2021, publicado na passada sexta-feira, veio introduzir alterações relevantes ao regime da autorização de residência para atividade de investimento (comumente designado de "Golden Visa").

Em concreto, são estabelecidas restrições relativamente à elegibilidade dos investimentos imobiliários que passam a dar acesso à autorização de residência, verificando-se ainda um aumento dos valores mínimos da maioria das modalidades de investimento.

#### INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Atualmente, qualificam-se para a concessão da autorização de residência:

- A aquisição de imóveis de valor igual ou superior a **€ 500k**;
- A aquisição e realização de obras de reabilitação de imóveis de imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou que se encontrem localizados em área de reabilitação urbana, no valor global igual ou superior a **€ 350k**.

Apesar de se manterem inalterados os valores mínimos de investimentos, o DL 14/2021 vem estabelecer que, no caso de **imóveis destinados à habitação**, apenas serão elegíveis aqueles que se situem "*nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou nos territórios do interior*". Os "*territórios do interior*" encontram-se previstos na [Portaria n.º 208/2017 de 13 de julho](#), que passa assim a identificar as zonas em que os investimentos imobiliários em imóveis destinados a habitação se mantêm elegíveis para efeitos da autorização de residência. Nesta Portaria incluem-se, entre outros, alguns concelhos do Alentejo Litoral, do Algarve, do Douro e da Serra da Estrela.

Ficam **excluídas das novas restrições, as aquisições de imóveis não afetos a fins habitacionais, como sejam imóveis comerciais, industriais ou para serviços.**

#### OUTROS INVESTIMENTOS

O DL 14/2021 procedeu ainda ao aumento dos valores mínimos das seguintes tipologias de investimento:

- Transferência de capitais (de € 1M para **€ 1,5M**);
- Investimento em atividades de investigação (de € 350K para **€ 500k**);
- Aquisição de unidades em fundos de investimento vocacionados para a capitalização de empresas portuguesas (de € 350k para **€ 500k**); e
- Constituição/reforço de capital social de sociedade Portuguesa, com criação/manutenção de 5 postos de trabalho (de € 350k para **€ 500k**).

**Apenas se mantêm inalteradas** as regras relativas às tipologias de investimento na criação de emprego (**10 postos de trabalho**) e na produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional (**€ 250k**).

#### PERÍODO TRANSITÓRIO | RENOVAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA E REAGRUPAMENTO FAMILIAR

As novas regras **apenas serão aplicáveis** aos pedidos de autorização de residência requeridos após **01.01.2022**, sendo que até essa data se aplicarão os requisitos e limites atualmente em vigor.

A alterações identificadas **não prejudicam** a renovação das autorizações de residência e a concessão ou renovação das autorizações de residência para reagrupamento familiar, quando a autorização de residência para investimento tenha sido concedida ao abrigo do regime aplicável até 01.01.2022.

# Contactos



**TIAGO MARREIROS MOREIRA**  
TM@VDA.PT



**FRANCISCO CABRAL MATOS**  
FCM@VDA.PT



**JOÃO RISCADO RAPOULA**  
JCR@VDA