

Inversión en Portugal

Régimen Fiscal de Incentivos

Régimen de la «Golden Visa»

La Golden Visa («GV») consiste en una autorización de residencia especial con el objeto de atraer nuevas inversiones a la economía portuguesa. Este régimen posibilita que nacionales de países de fuera de la Unión Europea soliciten una autorización de residencia y circulen libremente en casi todos los países de la UE (dentro del área Schengen) a través de un amplio abanico de inversiones.

¿Qué se necesita para tener derecho a la GV?

La GV no se concede a ciudadanos de la UE y supone la realización de una inversión admisible en Portugal por un período mínimo de 5 años. El régimen actual, igual que el anterior, favorece la transferencia de capitales, la inversión inmobiliaria y la creación de empleo en territorio nacional.

En lo que se refiere a inversiones financieras, se prevén cuatro posibilidades:

- La transferencia de capitales por un importe de 1.000.000,00 €;
- Transferencia de capitales aplicados en inversión o apoyo a la producción artística, recuperación o mantenimiento del patrimonio cultural nacional – importe mínimo de 250.000,00 €;
- Transferencia de capitales aplicados en actividades de investigación integradas en el sistema científico y tecnológico nacional - importe mínimo de 350.000,00 €, o;
- Transferencia de capitales destinados a la adquisición de unidades de participación en fondos de inversión o de capital riesgo en pequeñas y medianas empresas, siempre que se den determinados requisitos.

En lo que se refiere a inversión inmobiliaria, se prevén dos posibilidades principales:

- Adquisición de bienes inmuebles por un importe mínimo de 500.000,00 €, o;
- Adquisición de bienes inmuebles y rehabilitación de los mismos, cuando su construcción haya finalizado hace más de 30 años o estén ubicados en una zona de rehabilitación urbana, por un importe mínimo de 350.000,00 €.

La última inversión admisible es la creación de 10 puestos de trabajo en Portugal. Los requisitos antes descritos se pueden reducir en un 20 % en caso de que las inversiones se realicen en zonas de baja densidad.

La GV obliga a que el Inversor permanezca (como mínimo) 7 días en Portugal durante el primer año de inversión y 14 días por cada período posterior de 2 años. Además de eso, la GV exige un período mínimo de inversión de cinco años.

Reagrupación familiar

La GV es una autorización de residencia individual para el Inversor. No obstante, éste puede solicitar también la reagrupación familiar (por ejemplo, para su cónyuge y para sus hijos). En el ámbito de la reagrupación familiar, los familiares del Inversor pueden recibir una autorización de residencia sin necesidad de realizar inversiones adicionales.

Tasas

Para que sea posible comprobar los requisitos actuales, la GV se concede en forma de «autorización temporal», que es preciso renovar tras el primer año y, posteriormente, cada dos años.

En el acto de solicitud inicial se cobrará una tasa de 520,40 € por inversor y por la emisión del permiso se cobrará una tasa por un importe de 5.202,60 €. La renovación también implica el pago de una tasa de 2.601,30 €.

Fuente: www.vda.pt

Invertir en el Mercado Inmobiliario Portugués

OBSERVACIONES GENERALES

A. Adquirir propiedades

La compra de propiedades inmobiliarias situadas en Portugal está sujeta al impuesto de transmisiones patrimoniales (IMT) el Impuesto de Timbre (IS). El IMT se grava sobre el más alto de (i) el precio de compra y (ii) el impuesto sobre bienes inmuebles (VPT) y las tasas de aplicación varían entre el 0 % y el 6,5 %, dependiendo del valor de la propiedad. A modo de excepción, si el comprador tiene su sede en una jurisdicción de la lista negra, se aplica una tasa aumentada del 10 % (en lugar del 6,5 %). El IS se aplica además del IMT, a una tasa del 0,8 %.

B. Tenencia de propiedades

Los impuestos sobre los bienes inmuebles también se aplican a la tenencia de propiedades inmobiliarias y son anuales. La tenencia de propiedades inmobiliarias implica el impuesto municipal sobre los bienes inmuebles (IMI), además del impuesto municipal adicional sobre los bienes inmuebles (AIMI). El IMI se grava sobre el impuesto sobre bienes inmuebles (VPT) y los tipos impositivos varían dependiendo de la ubicación de la propiedad, hasta un máximo del 0,45 %. El AIMI se grava solo en propiedades urbanas para usos residenciales y en parcelas de obra. Las propiedades urbanas con usos comerciales, industriales o de servicios, además de otros tipos de propiedades no clasificados quedan excluidos del AIMI. La base imponible se corresponde con el importe del VPT de la propiedad urbana y las parcelas de obra que tenga cada contribuyente. Los contribuyentes corporativos están sujetos a una tasa del 0,4 %; las personas físicas están

sujetas a una tasa del 0,7 %, pero disponen de una exención para propiedades de hasta 600.000 € (o una cantidad total de 1.200.000 € para cónyuges). Para las entidades con sede en una jurisdicción de la lista negra, se aplica una tasa aumentada del 7,5 % en los dos casos (IMI y AIMI).

C. Impuestos sobre la renta

Las rentas procedentes del arrendamiento de propiedades situadas en Portugal por parte de inversores extranjeros están sujetas al impuesto de sociedades (IRC) a un tipo del 25 %, o al impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRS) a un tipo del 28 %, excepto si el inversor tiene un establecimiento permanente situado en Portugal, para el cual es imputable el impuesto a los ingresos por alquiler. Para el cómputo de los ingresos imponibles, los inversores extranjeros pueden deducirse los costes de mantenimiento, el IMI y el IS, aunque no se permiten los gastos financieros ni los cargos por amortización.

Las plusvalías obtenidas por un inversor extranjero por la venta de propiedades situadas en Portugal también están sujetas al impuesto sobre la renta (IRS o IRC). A efectos fiscales, la plusvalía imponible se corresponde a la diferencia entre el precio de venta y el precio de adquisición. El coste de adquisición se actualiza de acuerdo con las tasas de inflación específicas previstas en la legislación fiscal. Además, también se pueden añadir al coste de adquisición determinados costes en los que incurra el propietario del inmueble, como los costes asumidos por las obras realizadas en los cinco años anteriores y los costes necesarios para la adquisición y/o venta del inmueble.

Si la inversión se realiza por medio de una empresa portuguesa, los impuestos se aplican a los beneficios netos (es decir, la posibilidad de deducir gastos es mayor). Los dividendos e intereses pagados por la empresa portuguesa al accionista extranjero están sujetos retención impositiva (a un tipo del 25 % para accionistas corporativos y un 28 % para particulares) pero el tipo aplicable se puede reducir o eliminar por un tratado de doble imposición o directiva de la UE.

EMPRESAS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDADES

(SOCIEDADES DE COMPRA PARA REVENDA)

Las empresas de compraventa de propiedades pueden disfrutar de una exención del IMT por la compra de propiedades inmobiliarias para su reventa. La exención está condicionada a la reventa del activo inmobiliario en un plazo máximo de 3 años. Esta exención se aplica de forma directa si la empresa ha comercializado activos inmobiliarios en el año fiscal anterior a la adquisición. De manera distinta, se aplica un mecanismo de reintegro si la empresa no ha llevado a cabo transacciones previas. Además, las empresas de compraventa de propiedades pueden disfrutar de un aplazamiento del IMT por un período de 3 años. Como resultado, las empresas de compraventa de propiedades son un medio de inversión fiscalmente eficaz para mantener propiedades inmobiliarias hasta 3 años, independientemente de que esas empresas sigan obligadas al IRC y tributen por cualquier plusvalía obtenida por la venta de propiedades inmobiliarias.

RÉGIMEN DE REHABILITACIÓN URBANA

(REGIME DE REABILITAÇÃO URBANA)

Se aplica un régimen fiscal especial a proyectos de rehabilitación que puedan ser declarados «trabajos de rehabilitación urbana». En caso de que se cumplan determinadas condiciones, el Régimen de rehabilitación urbana facilita los siguientes incentivos fiscales:

- i. Exención del IMT por la adquisición de propiedades inmobiliarias que vayan a estar sometidas a trabajos de rehabilitación urbana
- ii. Exención del IMT aplicable a la adquisición de inmuebles rehabilitados, si los adquieren particulares y se usan como vivienda habitual (habitação própria e permanente)
- iii. Exención del IMI aplicable durante un período de tres años para propiedades inmobiliarias sometidas a trabajos de rehabilitación urbana

iv. Exención del IMI aplicable durante un período de cinco años para inmuebles rehabilitados (si no se ha solicitado la exención del IMI anterior – no se aplican conjuntamente)

v. Aplicación de un tipo de IVA reducido del 6 % (en lugar del 23 %) en obras que se realicen de acuerdo con un contrato de obra de rehabilitación urbana (empreitada de reabilitação urbana)

Fuente: www.vda.pt

Régimen fiscal de los Residentes No Habituales

El Régimen Fiscal de los Residentes No Habituales (RNH) prevé condiciones bastante favorables para las personas físicas que trasladen su residencia fiscal a Portugal. El RNH es uno de los regímenes europeos más competitivos, especialmente por no imponer ningún umbral mínimo de tributación («forfait»), ni ninguna limitación a la transferencia de capitales ni imposición fiscal a la fortuna («wealth tax»).

Debe tenerse en cuenta que este régimen no depende del pago de tasas administrativas y es aplicable por un periodo de 10 años, pudiendo además combinarse con el hecho de que en Portugal no se tributa por las transmisiones en vida (donaciones) ni por fallecimiento (sucesión) entre cónyuges, ascendientes o descendientes.

¿Quién se puede beneficiar de este régimen?

Un residente fiscal no habitual es cualquier persona física que:

- Pase a ser un contribuyente residente en Portugal a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas («IRS» portugués); y
- No haya sido contribuyente residente en Portugal a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas en ninguno de los 5 años anteriores a la aplicación de este régimen.

Para ser considerado residente fiscal en el ámbito de la legislación portuguesa, una persona física debe:

- Pasar más de 183 días en territorio portugués (seguidos o intercalados, por cada período de 12 meses); o
- Habiendo permanecido menos tiempo, disponga en Portugal de vivienda en condiciones que hagan suponer la intención de mantenerla y ocuparla como residencia habitual.

Beneficios

Los beneficios derivados del RNH incluyen exenciones totales tributarias en relación con las rentas de origen extranjero y una tasa reducida del 23,21 % para determinados tipos de rentas percibidas en territorio portugués (recuérdese que el tipo máximo del impuesto sobre la renta de las personas físicas en Portugal puede superar el 50 %).

Seguridad Jurídica

Para asegurar la situación personal del solicitante, se puede obtener ante la Autoridad Tributaria y Aduanera una información vinculante para confirmar que su caso concreto se encuentra dentro del presente régimen. Esta opción es aconsejable para las situaciones más complejas.

La aplicación del RNH no depende de procedimientos complejos. Sin embargo, es necesario un análisis caso por caso para averiguar (i) si se cumplen los requisitos y condiciones para que una persona física sea apta para el RNH y (ii) qué beneficios serán aplicables para ese caso concreto.

No dude en ponerse en contacto con VdA, pues estaremos encantados de aclararle todo lo que necesite y/o hacer seguimiento de su proceso de integración en el RNH.

RENTAS DE ORIGEN EXTRANJERO

Los **ingresos pasivos** con origen fuera de Portugal (p. ej., dividendos, intereses, pensiones e ingresos inmobiliarios) están totalmente exentos, aunque no estén sujetos a tributación en el país de origen.

Los **ingresos activos** (p. ej., de trabajo por cuenta ajena o prestaciones de servicios) derivados de actividades de alto valor añadido también pueden estar totalmente exentos, dependiendo de algunas condiciones específicas. Las actividades de alto valor añadido se describen en el Decreto n.º 12/2010 e incluyen a programadores de software, académicos, científicos, consultores fiscales y altos directivos de empresas, entre otros.

RENTAS DE ORIGEN PORTUGUÉS

Los ingresos activos obtenidos en Portugal por el ejercicio de actividades de alto valor añadido serán objeto de una tasa fija del impuesto sobre la renta de las personas físicas del 23,21 % (al contrario de los impuestos progresivos).

Fuente: www.vda.pt