

Le point sur les avantages fiscaux en matière de réhabilitation urbaine au Portugal

Maria da Graça Martins
SRS Advogados

Le marché immobilier portugais est en franc développement après plusieurs années de stagnation. La demande étrangère qui vient, non seulement, des investisseurs européens, mais également de pays tiers qui découvrent ou redécouvrent le Portugal, y est sans doute pour beaucoup.

Outre le climat, la stabilité politique, la situation géographique, le prix du m² plus accessible après la crise de 2008, il est certain que l'existence de certains régimes juridiques et fiscaux explique ce choix d'investissement.

Le régime fiscal des résidents non habituels qui permet à certains professionnels et retraités de bénéficier de taux d'imposition très faibles ou même d'une totale exonération sur les revenus, ainsi que les visas " dorés ", sont des cas de succès qui offrent des opportunités uniques dans le marché portugais.

Ces mouvements finissent eux-mêmes par avoir un impact positif sur les opérations de réhabilitation urbaine des principales villes portugaises, puisque la demande stimule et dynamise l'offre.

Il est intéressant de remarquer que l'Etat portugais a, depuis quelques années, mis en place, un cadre juridique et fiscal attrayant du point de vue fiscal, permettant non seulement aux particuliers, mais également aux entreprises, de jouer un rôle plus actif dans le processus de préservation et de valorisation du paysage urbain.

Cette réalité a été accentuée par le changement récent de la loi sur les anciens contrats de location. En effet, ceux-ci peuvent désormais être renégociés sous certaines conditions, donnant lieu à un nouveau souffle en matière de réhabilitation urbaine. Les projets de restauration d'anciens édifices se multiplient et relancent sur le marché des logements de grande qualité à des prix toujours très accessibles.

Le système des avantages fiscaux prévoit un certain nombre d'allègements ou d'exonérations concernant les opérations de réhabilitation urbaine des logements soumis à des baux anciens ainsi que, d'une façon plus générale, des immeubles situés dans les zones de réhabilitation urbaine (**Areas de reabilitação urbana - " ARU "**), créées par le décret-loi n ° 307/2009 du 23 Octobre.

Concrètement, ces mesures fiscales applicables dans le cadre de la réhabilitation urbaine visent avant tout les taxes foncières des municipalités (**Imposto Municipal sobre Imóveis - " IMI "**), l'impôt foncier sur les transmissions onéreuses (**Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas - " IMT "**), l'impôt sur le revenu des Personnes physiques (**Imposto sobre o rendimento das Pessoas Singulares - " IRS "**), l'impôt sur les revenus de certains fonds immobiliers (**Imposto sobre o rendimento das Pessoas Colectivas - " IRC "**) et, finalement, la TVA.

IMI

- > Exonération d'IMI pour les immeubles urbains objets de travaux de réhabilitation pour une période de deux ans à compter de l'année de délivrance du permis par la Mairie.
- > Exonération d'IMI pour une période de 5 ans qui peut être prorogée de cinq ans pour les immeubles réhabilités, implantés dans les zones de rénovation urbaine (ARU). Ce régime s'applique aux opérations de rénovation entreprises après le 1er janvier 2008 et conclues au plus tard le 31 Décembre 2020.

IMT

- > Exonération d'IMT lors de la première vente d'un bien immobilier réhabilité implanté en ARU et exclusivement destiné à la résidence permanente.
- > Exonération d'IMT des acquisitions d'édifices destinés à la réhabilitation urbaine, à condition que, dans les deux ans à compter de la date d'achat, l'acheteur commence les travaux.

IRS

- > **Déduction des dépenses** : le propriétaire d'immeubles soumis à des travaux de réhabilitation peut déduire 30% des dépenses réalisées (jusqu'à € 500).
- > **Plus-values** : le vendeur est imposé au taux de 5% sur la vente de biens immobiliers totalement réhabilités et situés dans les zones de rénovation urbaine (ARU).
- > **Revenus fonciers** : le propriétaire d'immeubles est imposé au taux réduit de 5% après l'achèvement des travaux de réhabilitation.

IRC

Fonds immobiliers

- > Parallèlement, un certain nombre d'avantages fiscaux attribués aux Fonds d'Investissement Immobiliers (FII), dans le cadre de la réhabilitation urbaine ont été créés, notamment, l'exonération de l'impôt sur le revenu des sociétés, à condition qu'au moins 75% de leurs actifs soient des biens immeubles objet de travaux de réhabilitation dans les zones de rénovation urbaine (ARU). Dans un cadre plus vaste, le système des avantages fiscaux appliqué aux FII fixe à 10% le taux d'IRS et d'IRC sur les revenus issus des unités de participation dans les FII.

TVA

Les opérations suivantes réalisées bénéficient d'un taux réduit de TVA de 6%

- > Contrats de travaux effectués dans des bâtiments ou dans des espaces publics situés dans les zones de réhabilitation urbaine telles que définies par la loi (zones de rénovation et reconversion urbaines prioritaires, zones d'intervention des entreprises de réhabilitation urbaine et autres), ou encore dans le cadre d'opérations de requalification et de réhabilitation d'intérêt public national reconnu comme prioritaire.
- > Contrats de travaux de réhabilitation d'immeubles qui, indépendamment de leur emplacement, signés avec l'Institut du logement et de la rénovation urbaine (**Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - "IHRU"**), ainsi que les travaux faisant l'objet d'aides dans le cadre de régimes spéciaux de soutien financier ou fiscal pour la réhabilitation des bâtiments ou de programmes bénéficiant de l'appui financier de l'IHRU.