

## Budget de l'Etat Portugais 2017- Nouvel Impôt sur le Patrimoine immobilier

Des diverses mesures qui résultent du Budget de l'Etat Portugais pour 2017, nous souhaitons attirer votre attention pour celles qui portent plus directement sur le patrimoine immobilier, décrites comme suit.

### Révocation de l'item n° 28 du Tableau Général du Droit de Timbre

Le Budget de l'Etat 2017 prévoit la révocation de l'imposition du droit de timbre (de 1%) portant sur la propriété, l'usufruit ou de droits de surface d'immeubles résidentiels ou de terrains pour la construction de logements avec une valeur patrimoniale fiscale (« VPF ») supérieure ou égale à un million d'euros.

Cette révocation prendra effet le 31 décembre 2016 et comprend, ainsi, l'impôt qui serait dû en 2017 par référence à 2016.

### "Additionnel" à la taxe foncière municipale (IM) : le nouvel impôt sur le patrimoine immobilier

La version préliminaire du Budget de l'Etat 2017 prévoyait un "additionnel" à la taxe foncière municipale (IM). Néanmoins, la version final du Budget de l'Etat a introduit une complexification supplémentaire au régime de cet « Additionnel », en définissant un taux d'impôt différent i) pour les personnes physiques (qui bénéficient d'une déduction) et morales (sans déduction), ii) pour les immeubles avec une valeur patrimoniale fiscale supérieure à 1 million d'euro et aussi iii) en fonction de la destination donnée par les personnes morales à ces immeubles.

En effet, les **personnes morales** supporteront un Additionnel (qui opère vraiment comme une surcharge ou un nouvel impôt sur le patrimoine immobilier), en général, à un taux de **0,4%**, qui portera chaque année sur la somme des valeurs patrimoniales fiscales (VPF) des tous les immeubles urbains situés sur le territoire portugais dont le contribuable soit titulaire (propriétaire, usufruitier ou bénéficiaire de droits de surface le 1er janvier de l'année concernée). De leur côté, les **personnes physiques** paieront, en général, un taux de **0,7%**.

De plus, pour les immeubles des **personnes morales**, destinés au bénéfice personnel des partenaires, membres des organes sociaux ou gérants, le taux d'impôt applicable est de **0,7%**. Si ces immeubles ont une VPF supérieure à 1 million d'euros, le taux qui porte sur la valeur qui dépasse cette limite sera de 1%.

Si jamais les **personnes morales** ont résidence fiscale dans une juridiction que bénéficie d'un régime d'imposition clairement plus favorable, le taux sera de **7,5%**.

En revanche, les **personnes morales** ne bénéficient pas de déductions, devant donc payer ce nouvel impôt sur la somme brute de la VPF.

Le montant imposable est déduit du montant de 600 000 euros le cas où le contribuable est une **personne physique ou une succession indivise** (si la personne physique a choisi le régime fiscal d'imposition commune, le montant imposable sera de 1.200.000 euros). Si la somme des VPF est supérieure à 1 million d'euros (ou 2 million d'euros, si le régime de l'imposition commune a été choisi) le taux marginal sera de **1%**.

Le calcul des VPF ne prend pas en compte les immeubles exemptés d'IM pendant l'année qui précède celle sur laquelle porte l'Additionnel et sont expressément exclus les immeubles urbains classés comme « commerciales, industriels, ou services » bien que les « autres ».

Pour les **personnes physiques** il est déductible à la collecte de l'IRS par référence à la partie de la collecte d'impôt proportionnelle aux revenus de la catégorie F, dans un scénario d'agrégation de ce revenu, ou par référence à la collecte résultante de l'application du taux spécial de 28% à ce revenu.

Pour les personnes morales, en ce qui concerne l'IRC, pour autant que nous pouvons le voir, le contribuable peut choisir de déduire cet impôt par référence la fraction de la collecte correspondante aux revenus provenant de la location des immeubles qui génèrent cet Additionnel et ce jusqu'à la concurrence de cette collecte (dans ce cas, l'Additionnel cesse de pouvoir être déduit au profit imposable).

Cet Additionnel est déterminé annuellement en juin par l'Administration Tributaire et doit être payé pendant le mois de septembre de l'année à laquelle il se rapporte.

Quoique intégré dans une taxe municipale, cet Additionnel est une recette du Fonds de Stabilisation Financière de la Sécurité Sociale, et non pas des municipalités.

### Commentaires

Cet Additionnel – qui est, en outre, un nouvel impôt/ surcharge sur le patrimoine immobilier urbain – vient remplacer l'imposition du droit de timbre d'1% portant sur la propriété, l'usufruit ou de droits de surface d'immeubles résidentiels ou de terrains pour la construction de logements avec une VPF ≥ €1.000.000.

Par rapport au droit de timbre, ce nouvel impôt portera sur un plus grand nombre de contribuables, car il se peut appliquer à toutes les personnes physiques ayant un patrimoine immobilier dont la somme de VPF dépasse 600 000 euros et par le fait que les personnes morales n'aie pas droit à des déductions. Les principaux bénéficiaires de cette mesure sont personnes physiques avant concernés par le Droit de Timbre révoqué, lesquels passeront, dans beaucoup de cas, à payer moins d'impôt.

En revanche, cet Additionnel pourra représenter une grave surcharge pour les entreprises qui disposent d'immeubles, puisque, même si ces immeubles sont sous location, la récupération de l'Additionnel payé dépendra de l'existence de collecte de l'IRC en général et de collecte attribuable à l'activité de location.

Ce régime risque de générer des situations de manque d'équité (et de potentiels litiges basés sur des arguments d'illégalité et d'inconstitutionnalité de ce nouvel impôt sur le patrimoine immobilier) et conseille les agents économiques à conduire une évaluation soigneuse de l'impact de ce nouvel impôt.

Lisbonne, le 14 décembre 2016

Ana Monjardino (Associée et Coordinatrice du French Desk)

António Queiroz Martins (Avocat et membre du French Desk)

**MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS**

**Sociedade de Advogados, R.L.**

