

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

Guia do Investimento Imobiliário
Açores

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

Índice

INTRODUÇÃO	4
FORMAS DE INVESTIMENTO EM IMÓVEIS	4
a) Aquisição Direta (Asset Deal)	4
b) Aquisição Indireta (Share Deal)	6
VEÍCULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	8
a) Sociedade Imobiliária	8
b) Sociedade Imobiliária Coletada para Revenda	8
c) Organismos de Investimento Coletivo (OIC)	9
d) Sociedades Estrangeiras	9
ENQUADRAMENTO FISCAL	10
a) Aquisição de Imóveis	10
b) Detenção de Imóveis	14
c) Exploração de Imóveis	15
d) Venda de Imóveis	16
VISTOS GOLD / GOLDEN VISA	16
a) Introdução	16
b) Vantagens da ARI / Visto Gold	17
c) Benefícios da ARI / Visto Gold	17
d) Requisitos Quantitativos para Solicitação da ARI / Visto Gold	17
e) Requisitos Temporais Mínimos para a Atividade de Investimento	18
f) Requisitos Cautelares e Documentais a Preencher	18
g) Solicitação da ARI / Visto Gold	19
h) Prazo para a Decisão do pedido de Concessão e Renovação da ARI / Visto Gold ..	19
i) Custos para a Concessão e Renovação de um Título de ARI / Visto Gold	19
j) Obrigação de Permanência em Território Nacional	20
k) Data de Implementação e Validade do Regime Especial de ARI / Visto Gold	21
l) Reagrupamento Familiar e Respetivos Custos	21
m) Obtenção de Nacionalidade Portuguesa	22

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

REGIME RESIDENTES NÃO HABITUAIS	22
a) Introdução	22
b) Prazo de Duração do Regime RNH	23
c) Requisitos Essenciais para Aderir ao Regime RNH	23
d) Vantagens do Regime RNH	23
e) Requisitos para Usufruir das Isenções de Tributação / redução de Tributação	24

Introdução

A Região Autónoma dos Açores é um arquipélago transcontinental e um território autónomo da República Portuguesa, situado no Atlântico nordeste, dotado de autonomia política e administrativa, consubstanciada no Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores.

Os Açores integram a União Europeia com o estatuto de região ultraperiférica do território da União, conforme estabelecido nos artigos 349.º e 355.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

Formas de Investimento em Imóveis

a) Aquisição Direta (*Asset Deal*)

O conceito de propriedade, em Portugal, abrange não apenas a “propriedade plena”, mas também outros direitos reais de garantia e de aquisição, assentando no direito pleno e exclusivo de uso, fruição e disposição do imóvel.

Entre os restantes direitos reais legalmente previstos, destaca-se enquanto objeto de transações imobiliárias, o direito de superfície, ou seja, o direito de construir ou manter uma obra em parte ou na totalidade de terreno alheio, com carácter perpétuo ou temporário, caso em que no final do respetivo prazo a propriedade da superfície reverte para o dono do solo.

Diferentemente do que sucede com outros sistemas jurídicos, o sistema português não prevê a denominada “propriedade fiduciária”.

A compropriedade de imóveis é admitida no direito português. Importa ainda dar nota da possibilidade de constituição de um edifício, ou de um conjunto de edifícios funcionalmente ligados entre si, sob o regime de propriedade horizontal.

(i) Formalidades a cumprir

A transmissão da propriedade sobre imóveis (rústicos e/ou urbanos) em Portugal por compra e venda é formalizada mediante escritura, celebrada perante notário, ou mediante documento particular autenticado, celebrado perante advogado, solicitador, câmara de comércio e indústria, oficiais de registo ou conservador. A outorga do contrato de compra e venda depende, ainda, da observância de outras formalidades.

O referido contrato só pode ser celebrado após análise e confirmação, por parte da entidade celebrante, dos documentos que sejam exigíveis à sua instrução, atendendo ao tipo de negócio a celebrar e do imóvel a transmitir, bem como dos comprovativos do pagamento das obrigações fiscais inerentes.

Entre os documentos necessários à transmissão da propriedade sobre imóveis destacamos, pela sua importância, a necessidade de exibição do alvará de autorização de utilização do imóvel ou do alvará de licença de construção do mesmo e comprovativo do respetivo pedido do alvará de autorização de utilização efetuado há mais de 50 dias (salvo se a sua construção for anterior a 7 de agosto de 1951, caso em que não será necessário cumprir estas formalidades).

(ii) O registo predial

O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos imóveis, garantindo a segurança do comércio jurídico imobiliário, e confere a presunção da existência do direito e sua titularidade. O registo predial em Portugal é da responsabilidade do Estado. Assente nestes princípios, vigora, atualmente, o regime da obrigatoriedade de registo predial de factos que determinem a constituição, o reconhecimento, aquisição ou a modificação de direitos reais sobre imóveis.

A falta de registo poderá implicar a falta de proteção do adquirente face a terceiros e bem assim a impossibilidade de transmissão do imóvel por parte do adquirente.

Igualmente, com exceção dos casos especiais tipificados na lei (*e.g.* registo provisório de aquisição que mantém a sua prioridade após ser convertido em definitivo) e atendendo ao princípio da prioridade do registo, o direito registado em primeiro lugar produz efeitos perante terceiros e prevalece sobre os demais direitos incompatíveis de outros terceiros, ainda que estes tenham sido constituídos em data anterior à data do registo.

(iii) Due diligence e contratos preliminares

É recomendável, antes da celebração da compra e venda, que o comprador diretamente, ou através dos respetivos consultores, verifique a situação comercial, legal, urbanística, ambiental e fiscal do ativo imobiliário pretendido adquirir.

Neste contexto, é prática de mercado que o comprador desenvolva uma auditoria (*due diligence*) cobrindo todas as referidas áreas, de forma a confirmar que sobre o imóvel em causa não incidem quaisquer ónus, encargos ou limitações (registados ou não junto da Conservatória do Registo Predial competente) ou que, existindo, a sua extinção é assegurada antes ou após a compra e venda (*e.g.* direitos de preferência ou hipoteca).

É ainda usual, antes da formalização da compra e venda, a celebração entre as partes de contratos ou acordos preliminares tendentes à mesma, sob a forma de cartas de intenções, memorandos de entendimento ou acordos de princípios, cujo grau de vinculação varia de caso para caso, consoante o desejado.

Caso se pretenda uma vinculação imediata das partes, é normal celebrar-se um contrato promessa tendo por objeto a compra e venda do imóvel pretendido transacionar, caso em que a celebração do contrato definitivo de compra e venda está via de regra condicionada ao cumprimento de um conjunto de obrigações pelas partes (*e.g.* construção, licenciamento e arrendamento do imóvel) ou à verificação de um conjunto de condições (*e.g.* emissão de autorização de utilização relativamente ao imóvel ou não exercício por parte de arrendatário de direito de preferência legal que lhe assista relativamente à venda da propriedade locada). As partes podem, igualmente, acordar na antecipação do pagamento de parte do preço. Nesta situação, em caso de incumprimento pelo promitente comprador, o promitente vendedor poderá reter o montante recebido; caso seja este último a incumprir terá o promitente comprador o direito de receber em dobro os montantes por si pagos por conta do preço. As partes poderão igualmente acordar na sujeição do contrato promessa a execução específica em

caso de incumprimento (*i.e.* a obtenção de sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial da parte faltosa).

Com vista a assegurar a segurança jurídica necessária ao promitente comprador, é corrente que na data da celebração do contrato promessa se efetue um registo provisório de aquisição do imóvel a seu favor junto da Conservatória do Registo Predial.

(iv) Garantia na compra e venda

De acordo com o Código Civil português, o vendedor é responsável por defeitos (vícios ou falta de qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias ao fim a que se destina o imóvel) verificados no prazo de cinco anos contado desde a data da entrega do mesmo pelo vendedor.

Esta garantia legal pode ser afastada pelas partes, sendo designadamente admissível que as partes acordem na venda do imóvel “no estado em que o mesmo se encontra”.

O adquirente do imóvel beneficia ainda de uma garantia legal de 5 anos contra defeitos relativamente ao construtor do mesmo, independentemente de ter ou não sido parte do respetivo contrato de empreitada, facto que lhe permite, em caso de defeito, demandar diretamente o vendedor e/ou o empreiteiro.

O promotor imobiliário do imóvel, salvo se corresponder ao empreiteiro do imóvel, não é legalmente responsável por defeitos do mesmo.

Em transações imobiliárias comerciais (*v.g.* centros comerciais, hotéis, parques logísticos) é comum que o vendedor (independentemente de ser ou não também promotor imobiliário) ofereça ao comprador/investidor uma garantia contra defeitos durante determinado período, distinguindo-se normalmente prazos diferentes de garantia contra defeitos estruturais, infiltrações, equipamentos técnicos, fachadas, vidros, cobertura, etc. Esta garantia pode ser oferecida com carácter subsidiário relativamente às garantias legais dos empreiteiros ou com carácter autónomo (ficando o vendedor responsável conjuntamente com o empreiteiro).

b) Aquisição Indireta (*Share Deal*)

A opção pela aquisição indireta da propriedade de imóveis através da aquisição das participações sociais do veículo de investimento proprietário dos mesmos prende-se, sobretudo, com as implicações fiscais associadas.

Os veículos de investimento imobiliário mais comuns são as sociedades comerciais (sociedades anónimas e sociedades por quotas) e as instituições de investimento coletivo sob forma contratual (fundos de investimento imobiliário) ou sob forma societária/personalizados (sociedades de investimento imobiliário).

(i) Formalidades a cumprir

A aquisição de participações sociais de um veículo de investimento é feita através da celebração de um contrato particular de compra e venda, mediante o qual as partes acordam no preço e demais condições atinentes à transmissão das participações sociais, incluindo normalmente

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

obrigações ou condições especificamente relacionadas com o ativo imobiliário subjacente (*e.g.* de obtenção de licença enquanto condição para a aquisição) e declarações e garantias quanto às participações sociais, ao veículo, aos ativos imobiliários subjacentes, à situação fiscal do veículo e ao cumprimento das respetivas obrigações fiscais, etc.

Salvo no que respeita às sociedades por quotas, em que a transmissão das respetivas quotas está sujeita a forma escrita, a transmissão de participações sociais de sociedades anónimas ou de instituições de investimento coletivo (ações ou unidades de participação) não está sujeita a exigência de forma. As formalidades a observar nas transmissões com vista a assegurar a respetiva eficácia variam igualmente consoante o tipo de veículo de investimento em causa.

Assim, no caso de sociedades por quotas, a respetiva transmissão está sujeita a registo junto da conservatória do registo comercial competente (o registo comercial português pretende conferir segurança jurídica ao mercado societário e publicidade à situação jurídica das sociedades) e a comunicação da mesma à sociedade, sob pena de ineficácia face a esta. No caso de sociedades anónimas e de instituições de investimento coletivo (sob forma societária ou não), haverá que distinguir consoante estejam em causa valores mobiliários representados por documentos em papel (titulados) ou por registos em conta (escriturais) (caso estejam em causa valores mobiliários depositados em intermediário financeiro e/ou integrados em sistema centralizado de valores mobiliários, poderão haver variações relativamente ao regime ora descrito).

Sendo valores mobiliários titulados, se estiverem em causa títulos nominativos, a transmissão efetiva-se mediante endosso dos mesmos e requerimento à sociedade (emitente) solicitando o averbamento da nova titularidade no respetivo livro de registo de ações; caso estejam em causa títulos ao portador, esta opera mediante a simples entrega dos mesmos ao comprador.

Sendo valores mobiliários escriturais, a transmissão opera mediante registo na conta do comprador com base em ordem escrita do vendedor.

(ii) Due diligence e contratos preliminares

Tal como referido a propósito da aquisição direta de ativos imobiliários, no caso de aquisição indireta dos mesmos, através da compra das participações sociais do veículo proprietário, é igualmente recomendável a realização pelo comprador de uma auditoria (*due diligence*) com vista a verificar a situação comercial, financeira, fiscal, societária, legal e laboral (caso existam ou tenham existido trabalhadores) do veículo de investimento cujas participações sociais se pretende adquirir e dos respetivos ativos (imobiliários e outros).

As considerações feitas anteriormente relativas a contratos e acordos preliminares tendo por objeto a compra e venda de ativos imobiliários são aqui igualmente aplicáveis *mutatis mutandis*.

(iii) Garantias na compra e venda

Na aquisição indireta de imóveis (*share deal*) é comum que o vendedor assuma a responsabilidade durante determinado prazo pela violação de declarações e garantias por si prestadas no contrato de compra e venda relativamente ao objeto da compra e venda e aos ativos subjacentes. Nestas declarações e garantias é usual incluir garantias especiais quanto aos imóveis, distinguindo-se neste quadro as tipologias de defeitos e os prazos de garantia

respetivos, e podendo esta garantia especial do vendedor funcionar autonomamente ou subsidiariamente face às garantias gerais do construtor do imóvel.

Veículos de Investimento Imobiliário

Na região, tal como em Portugal, o título do direito de propriedade pode ser adquirido por qualquer entidade, nacional ou estrangeira, pública ou privada, coletiva ou singular, desde que devidamente munida da denominada “personalidade jurídica”.

Também é importante referir que, não existe qualquer restrição à aquisição, detenção e venda de participações sociais em sociedades comerciais, imobiliárias ou outras.

Por último, não existe também qualquer restrição à entrada e saída de capitais, qualquer que seja a sua proveniência ou destino, desde que tal movimentação de capitais tenha justificação face à legislação portuguesa.

Os veículos e formas de investimento mais apropriados ao exercício da atividade imobiliária são os seguintes:

a) Sociedade imobiliária – Pessoa coletiva de direito privado, que se mostra eficaz e adequada à promoção, exploração e detenção de imóveis. As principais sociedades comerciais são as seguintes:

(i) A sociedade anónima (“S.A.”) constitui o tipo societário característico das empresas portuguesas de maior dimensão. O seu capital social é dividido em ações, ao portador ou nominativas, devendo observar um mínimo equivalente a € 50.000, e ter inicialmente, pelo menos, 5 acionistas. No entanto, é admitida legalmente a possibilidade de constituição de uma S.A. com um sócio único, desde que o mesmo corresponda a uma sociedade comercial. A transmissão de ações não está sujeita a forma especial, embora possa estar sujeita a restrições. Na sua forma mais comum, os órgãos sociais das S.A. são a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal Único, devendo este ser um Revisor Oficial de Contas.

(ii) A sociedade por quotas (“Lda.”) constitui o tipo societário mais utilizado na região, correspondendo à estrutura típica das pequenas e médias empresas em virtude de ter menores exigências de capital inicial, menores custos, de ter uma maior simplicidade de funcionamento e de estrutura, e do maior controlo assegurado aos sócios. A transmissão de quotas está sujeita a forma escrita e o seu registo junto da Conservatória do Registo Comercial é obrigatório. O seu capital social é dividido em quotas e não está sujeito a qualquer mínimo legal, podendo ser constituídas com apenas um sócio (pessoa individual ou coletiva). A identidade dos respetivos sócios e o valor da sua quota é informação sujeita a registo junto da Conservatória do Registo Comercial, sendo de acesso público. Na sua forma mais comum, os órgãos sociais destas sociedades são a Assembleia Geral e a Gerência.

Para ambos os tipos de sociedade, quer o processo de constituição quer a manutenção da sua estrutura constituem processos bastante simples, desburocratizados, de baixo custo e de fácil tratamento.

b) Sociedade imobiliária coletada para revenda – Este veículo assume todas as características previstas para as sociedades imobiliárias expressas na alínea a) anterior podendo ser constituída

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

através de qualquer uma das formas acima referidas. No entanto, a sua particularidade reside no facto de se no ano transato tiver sido realizada uma aquisição ou venda de imóveis, poderem gozar do benefício fiscal de isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) durante 3 anos. Este benefício possibilita que estas sociedades adquiram imóveis não pagando o respetivo IMT, desde que declarem que o imóvel se destina a “revenda”, gozando assim de 3 anos contados da data da aquisição, para realizar a revenda do mesmo, pagando o imposto o novo comprador, que, por sua vez, não o pode destinar a revenda. O imposto será, no entanto, devido pela sociedade imobiliária coletada para revenda nas seguintes circunstâncias:

- (i) Se o imóvel não for revendido no prazo de 3 anos;
- (ii) Se, não obstante não tiver decorrido o prazo de 3 anos, for dado ao imóvel um destino diferente;
- (iii) Se o imóvel for revendido no prazo de 3 anos e o comprador destinar o mesmo para revenda.

c) Organismos de Investimento Coletivo (OIC) – instituições que têm como fim o investimento coletivo de capitais obtidos junto dos investidores, cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos e à prossecução do exclusivo interesse dos participantes. Trata-se de uma figura ainda pouco utilizada em Portugal considerando que a legislação aplicável apenas entrou em vigor em março de 2015 (Lei 16/2015, de 24 de fevereiro). Os OIC podem assumir a forma contratual de um Fundo ou de uma Sociedade (mobiliária ou imobiliária). Os OIC podem ser abertos ou fechados, consoante as ações sejam, respetivamente, em número variável ou em número fixo. Do mesmo modo, podem ser de subscrição particular ou de subscrição pública.

Os OIC sob forma societária podem ser heterogeridos ou autogeridos consoante designem ou não uma terceira entidade para o exercício da respetiva gestão.

Os OIC não respondem, em caso algum, pelas dívidas dos participantes, das entidades que asseguram as funções de gestão, pelo depósito e comercialização, ou por outros OIC. Pelas dívidas relativas ao OIC responde apenas o património do mesmo, composto pelos seus ativos.

A constituição de OIC em Portugal depende de autorização prévia da CMVM.

Genericamente, os organismos de investimento imobiliário podem desenvolver as seguintes atividades:

- (i) Aquisição de imóveis para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa;
- (ii) Aquisição de imóveis para revenda;
- (iii) Aquisição de outros direitos sobre imóveis, nos termos previstos em regulamento da CMVM, tendo em vista a respetiva exploração económica;
- (iv) Realização de obras de melhoramento, ampliação e de requalificação de imóveis em carteira.

O novo regime fiscal dos OIC que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional baseia-se no método de tributação “à saída”, ou seja, a tributação ocorre na medida em que

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

sejam distribuídos resultados aos seus titulares. Salvo determinadas exceções, os rendimentos e os proveitos obtidos na esfera dos OIC não estão sujeitos a tributação. De referir, no entanto, que este veículo justificar-se-á para investimentos imobiliários de avultada dimensão.

d) Sociedades estrangeiras - Tal como referido anteriormente, uma sociedade sediada num país estrangeiro pode adquirir imóveis ou participações sociais nos Açores com total liberdade. De referir, no entanto, que o regime fiscal varia consoante a nacionalidade da sociedade, nomeadamente no que diz respeito às denominadas sociedades “offshore”, cujo regime fiscal aplicável é claramente mais gravoso. Os denominados paraísos fiscais encontram-se elencados na “lista negra” aprovada pela Portaria 150/2004, de 13 de fevereiro, e alterada pela Portaria 292/2011, de 8 de novembro, que discrimina os territórios sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável. Ainda assim, existem países/regiões, não abrangidas por estas portarias, que poderão revestir-se de enorme utilidade.

Enquadramento Fiscal

a) Aquisição de Imóveis

Regra geral, e não sendo aplicável nenhuma das isenções tipificadas na lei, a aquisição de imóveis está sujeita ao pagamento de dois impostos distintos – IMT e IS – que abordaremos de seguida.

- **Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** – O IMT é um imposto que recai sobre as transmissões onerosas de imóveis ou figuras similares como tal classificadas na lei, e incide sobre o preço do imóvel ou sobre o valor patrimonial tributário (VPT) do mesmo, consoante o que for mais elevado. Regra geral, este imposto deve ser pago antes da celebração do contrato de aquisição do imóvel.

Taxas de IMT - Regra geral, as aquisições onerosas de imóveis estão sujeitas a IMT, à taxa de 6,5%, se estiverem em causa prédios urbanos ou terrenos para construção, e de 5%, se estiverem em causa prédios rústicos, cobrada sobre o respetivo preço ou valor patrimonial tributário, consoante o que for mais elevado. Caso se trate de imóveis destinados a habitação, a taxa aplicável será reduzida, podendo variar entre 0% e 6%. A taxa de IMT aplicável é de 10% sempre que se trate de aquisições ou figuras similares por parte de entidades sediadas em país território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável (“off shore”) e descritos em portaria do Ministério das Finanças (“lista negra”). Esta taxa de 10% não é aplicável caso o imóvel seja adquirido por uma pessoa singular com residência numa off shore incluída na lista negra.

Resumindo:

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

Habitação Própria e Permanente			
Açores		Continente	
Rendimento coletável	Taxa	Rendimento coletável	Taxa
até 115.509,00 €	0%	até 92.407,00 €	0%
mais de 115.509,00€ até 158.004,00€	2%	mais de 92.407,00€ até 126.403,00€	2%
mais de 158.004,00€ até 215.435,00€	5%	mais de 126.403,00€ até 172.348,00€	5%
mais de 215.435,00€ até 359.016,00€	7%	mais de 172.348,00€ até 287.213,00€	7%
mais de 359.016,00€ até 717.904,00€	8%	mais de 287.213,00€ até 574.323,00€	8%
mais de 717.904,00€	6%	mais de 574.323,00€	6%

Habitação (secundária)			
Açores		Continente	
Rendimento coletável	Taxa	Rendimento coletável	Taxa
até 115.509,00 €	0%	até 92.407,00 €	1%
mais de 115.509,00€ até 158.004,00€	2%	mais de 92.407,00€ até 126.403,00€	2%
mais de 158.004,00€ até 215.435,00€	5%	mais de 126.403,00€ até 172.348,00€	5%
mais de 215.435,00€ até 359.016,00€	7%	mais de 172.348,00€ até 287.213,00€	7%
mais de 359.016,00€ até 688.545,00€	8%	mais de 287.213,00€ até 550.836,00€	8%
mais de 688.545,00€	6%	mais de 550.836,00€	6%

Prédios Rústicos	
Rendimento Colectável	Taxa
Qualquer valor	5%

Outros Prédios Urbanos e Aquisições Onerosas	
Rendimento Colectável	Taxa
Qualquer valor	6,50%

Isenções de IMT – Estão tipificadas na lei diversas situações às quais pode ser aplicada a isenção ou redução do pagamento do IMT devido, umas com carácter automático, outras dependentes de autorização ou reconhecimento pela Administração Tributária. Dentro destas isenções ou reduções, destacamos as seguintes:

- (i) As aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;
- (ii) As aquisições de imóveis situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas, quando efetuadas por sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial, que os destinem ao exercício, naquelas regiões, de atividades agrícolas ou industriais consideradas de superior interesse económico e social;
- (iii) As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as obras;
- (iv) As aquisições de prédio urbano ou fração destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana;

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

(v) As aquisições de prédios ou de frações autónomas com destino à instalação de empreendimentos qualificados de utilidade turística, nos termos da respetiva legislação;

(vi) As aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 115.509,00;

(vii) As aquisições de imóveis por sociedades coletadas para revenda, conforme acima referido.

(viii) A transmissão de terreno confinante com prédio do adquirente, se:

- Da junção resultar uma parcela de terreno apta para a cultura que não exceda 5 ha ou se,
- Embora excedendo esse limite, a junção contribuir para a constituição de exploração agrícola economicamente viável de tipo familiar:
 - 40 ha para pessoas singulares;
 - Nas formas societárias de exploração o valor referido será multiplicado pelo n.º de explorações associadas, até ao limite de três.

Ficam, também, isentas de IMT as transmissões onerosas de prédios a favor dos respetivos arrendatários rurais, desde que exista contrato escrito há pelo menos um ano entregue no serviço de finanças do domicílio do senhorio.

(ix) Isenções ou reduções da taxa de IMI ou de IMT e podem ser concedidos relativamente a projetos de investimento de valor superior a €2 milhões para as ilhas de São Miguel e Terceira (€1 milhão para a ilha Terceira, condicionado à criação de postos de trabalho) e a €400 mil para as restantes ilhas e devem ter relevância estratégica para a Região.

Estes benefícios fiscais aplicam-se também aos projetos de investimento relativos a atividades de biotecnologia marinha e aquacultura, e que, independentemente da sua localização, prevejam despesas em investigação e desenvolvimento no valor mínimo de 10% do investimento previsto para um valor mínimo de investimento de €200 mil.

Outro benefício fiscal suscetível de concessão é a isenção ou redução do IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis, por um período até 10 anos, relativamente aos prédios utilizados pelo promotor na atividade desenvolvida no âmbito do projeto de investimento e a isenção ou redução de, pelo menos, 75% do IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis relativamente aos imóveis adquiridos pelo promotor e destinados ao exercício da atividade no âmbito do projeto de investimento. A atribuição destes benefícios fiscais em sede de IMI e IMT está condicionada à emissão de parecer pelo município da área onde os projetos de investimento se localizem, assim como à renúncia à compensação da despesa fiscal envolvida, emitida pelo órgão municipal competente.

• **IVA** – as operações sujeitas a IMT (ainda que isentas), bem como o arrendamento de bens imóveis, estão isentas de IVA. Contudo, e dado que a referida isenção é uma isenção incompleta, ou seja, uma isenção que não permite ao vendedor do imóvel deduzir o IVA suportado com

referência ao mesmo, é possível renunciar à sua aplicação. Sendo este o caso, a aquisição do imóvel estará sujeita a IVA, à taxa de 18%.

A renúncia à isenção de IVA aplicável à aquisição de imóveis poderá, em certos casos, ser uma opção vantajosa, na medida em que tal renúncia permitirá ao vendedor deduzir o IVA incluído no custo de aquisição ou construção do imóvel, bem como qualquer outro IVA suportado no exercício da sua atividade.

De acordo com o regime aprovado pelo Decreto-lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, a renúncia à isenção de IVA aplicável às operações imobiliárias só é admitida quando se mostrem satisfeitas algumas condições, das quais destacamos as mais relevantes:

Condições objetivas:

- (i) O imóvel ser qualificado como um prédio urbano (ou fração autónoma deste) ou, no caso de transmissão, como terreno para construção;
- (ii) O contrato deve dizer respeito à totalidade do imóvel ou a frações autónomas (e não apenas a uma parte dos mesmos);
- (iii) O imóvel deve ser usado pelo adquirente/arrendatário para exercer atividades que confirmam, total ou parcialmente, direito à dedução do IVA suportado;
- (iv) No caso da locação de imóveis, o valor da renda anual deve ser igual ou superior a 1/25 do valor de aquisição ou construção do imóvel.

A renúncia à isenção de IVA não é possível sempre que vendedor/senhorio ou comprador/inquilino for uma entidade não residente sem estabelecimento estável na Região, uma vez que a mesma não será obrigada a dispor de contabilidade organizada nos termos dos Códigos do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”) ou do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”).

Para obter a renúncia à isenção do IVA, o vendedor/senhorio deve obter a emissão de um certificado que se destina exclusivamente a confirmar que as partes envolvidas na transação manifestaram a sua intenção de renunciar à isenção do IVA e declararam estarem reunidas as condições necessárias para o efeito.

No que respeita à alienação de prédios, o IVA devido deve ser liquidado pelo adquirente (mecanismo de autoliquidação) no período de tributação correspondente à data na qual a renúncia se torna efetiva (que é data da outorga do respetivo contrato definitivo de compra e venda).

Relativamente ao arrendamento de imóveis, o senhorio deve liquidar o IVA devido sobre as rendas a cobrar aos inquilinos, a partir do período de tributação no qual se torne efetiva a renúncia à isenção (que é a data da celebração do contrato de arrendamento ou do aditamento a tal contrato no qual as partes optem pela sua sujeição a IVA).

O IVA incorrido pelo vendedor/senhorio com o imóvel pode ser deduzido no período de tributação no qual a renúncia à isenção é considerada efetiva ou no período de tributação seguinte, dentro de quatro anos após a data das respetivas faturas.

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

O IVA suportado na construção do imóvel pelo sujeito passivo que, de forma regular, exerce a atividade de construção de imóveis para venda ou arrendamento pode ser deduzido dentro do período de oito anos, uma vez provado que a construção do referido imóvel durou mais de quatro anos.

- **Imposto do Selo (IS)** – Trata-se de um imposto aplicável a determinados atos e contratos previstos numa tabela geral que se encontra anexa ao Código do Imposto do Selo. O Imposto do Selo na aquisição de imóveis apresenta, regra geral, uma taxa fixa de 0,8%, a qual é aplicável independentemente do tipo, natureza ou nacionalidade do veículo ou do negócio em causa. Este imposto deve ser pago antes da celebração do contrato de aquisição do imóvel, e incide sobre o preço do negócio, ou sobre o VPT, consoante o que for mais elevado.

- Imposto do Selo: 0,8%

b) Detenção de Imóveis

Regra geral, e não sendo aplicável nenhuma das isenções tipificadas na lei, a detenção de imóveis fica sujeita ao pagamento de determinados impostos, taxas ou encargos – IMI, IS, encargos de condomínio e TMPC - que abordaremos de seguida.

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** - Em Portugal, a detenção de imóveis gera como encargo fiscal base o pagamento do IMI. O IMI é um imposto anual que incide sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis (VPT), o qual é calculado pelos serviços de finanças tendo em conta determinados critérios previstos na lei (em especial, a respetiva área, localização e elementos de conforto), e que é devido pelos respetivos proprietários a 31 de Dezembro de cada ano. O IMI é, regra geral, pago em três prestações, nos meses de Abril, Julho e Novembro do ano seguinte àquele a que diz respeito.

Taxas de IMI - Atualmente, as taxas de IMI variam entre 0,3% e 0,5% do VPT do imóvel, para os prédios urbanos, nos quais se incluem os terrenos para construção. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos. Quanto aos prédios rústicos, a taxa a aplicar está fixada em 0,8% do VPT. Quanto aos imóveis detidos por sociedades off shore incluídas na lista negra, são tributados à taxa de 7,5% independentemente da sua natureza, rústica ou urbana. As taxas referidas para os prédios urbanos são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas.

- prédios urbanos e lotes de terreno para construção: 0,3% a 0,5%

- prédios rústicos: 0,8%

- quaisquer imóveis detidos por sociedades off shore incluídos na lista negra: 7,5%

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

Isenções de IMI - Estão tipificadas na lei diversas situações às quais pode ser aplicada a isenção temporária/permanente do pagamento do IMI devido, umas com caráter automático, outras dependentes de autorização ou reconhecimento pela Administração Fiscal. Dentro destas isenções, destacamos as seguintes:

- (i) Isenção por 3 anos ou por 5 anos (prazo de 5 anos poderá ser renovável) no âmbito dos imóveis submetidos ao regime da reabilitação urbana;
- (ii) Isenção por sete anos no âmbito do regime aplicável à utilidade turística, ou turismo de habitação;
- (iii) Isenções aplicáveis à habitação própria e permanente de agregado familiar com determinadas características;
- (iv) Isenção para os prédios que sejam classificados como monumentos regionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural;
- (v) Isenção para imóveis adquiridos para revenda por sociedades comerciais coletadas para revenda, pelo prazo máximo de 3 anos;
- (vi) Isenção para terrenos para construção que constem do inventário de sociedades comerciais que tenham por objeto a construção de edifícios para venda, pelo prazo máximo de 4 anos.

• **Imposto do Selo (IS)** – A propriedade, usufruto ou direito de superfície dos seguintes prédios urbanos, sempre que os mesmos tenham um valor patrimonial tributário igual ou superior a €1.000.000,00, são tributados em Imposto de Selo:

- (a) Prédios habitacionais ou terrenos para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, nos termos do disposto no Código do IMI – 1%; e
- (b) Prédios detidos por sujeitos passivos que, não sendo pessoas singulares, sejam residentes num Paraíso Fiscal – 7,5%.

Este Imposto do Selo é devido anualmente, nos mesmos termos, condições e prazos previstos para o IMI.

• **Encargos de Condomínio:** parte significativa dos imóveis em Portugal estão submetidos ao regime da propriedade horizontal. Diz-se que um prédio está constituído em propriedade horizontal quando está dividido em frações autónomas, nomeadamente apartamentos ou andares e garagens, desde que registadas separadamente, devendo ter saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Existe um rol de direitos e deveres que recaem sobre o proprietário de uma fração autónoma, onde se destaca a participação nas despesas com as partes comuns do prédio – com exceção daquele cujo uso esteja atribuído só a alguns condóminos. Entre estas despesas, destacamos as despesas de utilização ou fruição, pagamento de serviços de interesse comum, despesas de conservação, despesas com inovações.

- **Taxa Municipal de Proteção Civil (TMPC):** É uma taxa que visa remunerar os serviços assegurados pelos Serviços Municipais de Proteção Civil, nos domínios da proteção civil, do combate aos incêndios e da garantia da segurança de pessoas e bens. Esta taxa incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos ou frações destes (edifícios ou terrenos), e corresponderá a uma percentagem variável em função do município, das condições de conservação, do estado de ocupado ou devoluto, etc. As taxas a aplicar serão variáveis consoante o Município.

c) Exploração de Imóveis

Sem prejuízo de regimes específicos ligados à atividade do turismo, nos Açores, tal como em Portugal Continental, a exploração de imóveis pode assumir diversas figuras jurídicas, sendo a mais comum o arrendamento, o qual poderá ser habitacional ou não habitacional, gozando de regimes jurídicos algo distintos. Também aqui não há qualquer restrição à celebração de contratos de arrendamento, na posição de senhorio ou de inquilino, por parte de entidades portuguesas ou estrangeiras, sejam elas pessoas individuais ou coletivas. O contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito tendo obrigatoriamente de conter a identificação das partes, do locado, do fim a que se destina, da renda, do alvará de utilização do imóvel que comprove a aptidão do mesmo para o fim pretendido e ainda referência ao respetivo certificado energético.

Em caso de venda do imóvel pelo senhorio, o novo proprietário sucede automaticamente na respetiva posição contratual de senhorio, mantendo-se o contrato de arrendamento nos mesmos termos entre o arrendatário e o novo proprietário do imóvel sem necessidade de formalização da respetiva cessão de posição contratual para o efeito. Em determinadas situações, em caso de venda ou dação em pagamento do imóvel, o arrendatário tem direito de preferência na sua aquisição.

Através do arrendamento são pagas ao proprietário do imóvel as devidas rendas que, regra geral, não estão sujeitas a IVA. O averbamento do arrendamento é obrigatório junto das autoridades fiscais e terá associado o pagamento do Imposto do Selo, a ser pago uma única vez pelo senhorio, à taxa de 10% sobre o valor da primeira renda mensal.

Os rendimentos auferidos a título de rendas serão tributados em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas coletivas, consoante o senhorio seja, respetivamente, uma pessoa singular ou coletiva.

d) Venda de Imóveis

Regra geral, a venda de imóveis ou das participações sociais de sociedades detentoras de imóveis está sujeita ao pagamento de IRS ou IRC, em sede de mais-valias, consoante o senhorio seja, respetivamente, uma pessoa singular ou coletiva.

Na venda de participações sociais (ou concentração no mesmo sócio por qualquer outro motivo) que representem mais do que 75% do capital social de sociedades por quotas, detentoras de imóveis, haverá ainda lugar ao pagamento de IMT.

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

Há ainda um conjunto alargado de normas e de regras aplicáveis às mais diversas situações, pelo que optámos, neste documento, por apenas chamar a atenção para a existência do regime da tributação das mais-valias no nosso ordenamento jurídico. São várias as soluções nesta matéria, consoante se trate de pessoa individual ou coletiva, residente ou não residente, pelo que cada caso deverá ser objeto de uma ponderação individual, sendo que, relativamente a não residentes, será essencial a análise do respetivo Acordo de Dupla Tributação, que porventura possa ter sido celebrado.

VISTOS GOLD /GOLDEN VISA

a) Introdução

O que se tem chamado de “Visto Gold ou Golden Visa” não é em rigor um verdadeiro “visto”, mas antes uma autorização de residência para entrada e permanência em território português, para fins de investimento. A designação mais correta é a que resulta da lei: Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI).

Esta autorização de residência destina-se a ser atribuída a quem não seja cidadão de território da União Europeia, ou do espaço Schengen, nem esteja sob sua aplicação, e preencha determinados requisitos relacionados com investimento, aquisição de imóveis e/ou criação de emprego.

São aplicáveis taxas/emolumentos aos pedidos de residência e sua renovação, devendo ser antecipadamente preparados os documentos necessários à verificação e demonstração das condições de atribuição.

A ARI é inicialmente concedida pelo prazo de um ano, a qual poderá ser objeto de renovações, cada uma delas por um período de dois anos, se se mantiverem válidos os respetivos pressupostos, em especial no que diz respeito ao investimento.

Decorridos cinco anos, poderá ser concedida uma autorização de residência permanente, ou, o investidor poderá continuar a renovar a sua ARI. Caso opte pela autorização de residência permanente, deixa de ser necessária a manutenção do investimento.

De referir ainda que um cidadão estrangeiro que resida legalmente em Portugal há seis anos, poderá também obter nacionalidade portuguesa.

b) Vantagens da ARI/Visto Gold

- Entrar e permanecer em Portugal com dispensa de visto de residência;
- Residir e trabalhar em Portugal, podendo manter outra residência noutro país;
- Circular pelo espaço Schengen, sem necessidade de visto;
- Beneficiar do direito de reagrupamento familiar, conforme infra referido;
- Aceder à residência permanente (ao fim de 5 anos e nos termos da legislação em vigor);

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

- Aceder à nacionalidade portuguesa (ao fim de 6 anos e nos termos da legislação em vigor).

c) Beneficiários da ARI/Visto Gold

Poderão ser beneficiários todos os cidadãos nacionais de Estados Terceiros que exerçam uma atividade de investimento, pessoalmente ou através de sociedade unipessoal por quotas constituída em Portugal ou noutro Estado da União Europeia e com estabelecimento estável em Portugal, que reúnam um dos requisitos quantitativos e o requisito temporal previstos na legislação aplicável, e cujos mais significativos aqui destacamos:

d) Requisitos Quantitativos para Solicitação de ARI/Visto Gold

Considera-se como requisito quantitativo mínimo a verificação de, pelo menos, uma das seguintes situações em território nacional:

- A transferência de capitais num montante igual ou superior a 1 milhão de euros;
- A criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
- A aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros;
- A aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, pelo valor mínimo conjunto de 350 mil euros;
- A transferência de capitais no montante igual ou superior a 350 mil euros, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- A transferência de capitais no montante igual ou superior a 250 mil euros, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, nos termos previstos na lei;
- A transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 mil euros, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas que, para esse efeito, apresentem o respetivo plano de capitalização e o mesmo se demonstre viável. De referir ainda que, em determinadas situações, o valor mínimo de investimento pode ser reduzido em 20%, quando as atividades em causa sejam desenvolvidas em territórios legalmente considerados como tendo uma baixa densidade populacional.

e) Requisitos Temporais Mínimos para a atividade de Investimento

O requisito temporal mínimo para a manutenção do investimento é de cinco (5) anos, contado a partir da data da concessão da Autorização de Residência. Findo este prazo, deixa de ser necessária a manutenção do investimento.

f) Requisitos Cautelares e Documentais a Preencher

Todos os interessados na autorização da ARI deverão reunir cumulativamente os seguintes requisitos cautelares:

- Ausência de condenação por crime que em Portugal seja punível com pena privativa de liberdade de duração superior a um ano;
- Não estar interdito de entrar em território nacional, subsequente a uma medida de afastamento do país;
- Ausência de indicação no Sistema de Informação Schengen;
- Ausência de indicação no Sistema Integrado do SEF para efeitos de não admissão.

Todos os interessados na autorização de ARI deverão reunir cumulativamente os seguintes requisitos documentais:

- Ser titular de passaporte válido;
- Ser portador de visto Schengen, se aplicável, e regularizar a situação junto do SEF no prazo de 90 dias a contar da data da primeira entrada em Portugal;
- Registo criminal do país de origem ou do país onde reside há mais de um ano devidamente traduzido para Português, e autenticado junto do Consulado de Portugal do país emissor, ou, apostilhado nos termos da Convenção de Haia;
- Declaração a autorizar consulta do registo criminal português;
- Declarações negativas de dívida atualizada emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira e pela Segurança Social (em Portugal);
- Declaração, sob compromisso de honra, pela qual o requerente atesta que cumprirá os requisitos da atividade de investimento em território nacional;
- Comprovativo do seguro de saúde;
- Comprovativo do pagamento da taxa de análise do pedido de ARI (€ 514,80).

g) Solicitação da ARI/Visto Gold

Os interessados poderão formular o seu pedido de uma das seguintes formas:

- Pessoalmente, nas Direções e Delegações Regionais do SEF em Portugal. O interessado pode solicitar a ARI junto da Direção ou Delegação Regional do SEF da área de residência, no prazo de 90 dias a contar da data da primeira entrada em Portugal, entregando o processo com os comprovativos do investimento realizado e do com análise de € 514,80;
- Pessoalmente, junto de postos diplomáticos ou consulares portugueses no estrangeiro, devendo ali entregar o processo com comprovativo do investimento realizado e do comprovativo do pagamento da taxa de análise de € 514,80.

h) Prazo para a Decisão do Pedido de Concessão e Renovação da ARI/ Visto Gold

Se o pedido de concessão de ARI estiver completo, o SEF validará a candidatura dentro do prazo legal máximo de 90 dias.

i) Custos com a Concessão e Renovação de um Título de ARI/ Visto Gold

- Caso o pedido de concessão de ARI seja deferido, o investidor deve pagar uma taxa de 5.147,80€.
- Caso o pedido de renovação de ARI seja deferido, o investidor deve pagar uma taxa de 2.573,90€.

j) Obrigação de Permanência em Território Nacional

Para a obtenção da ARI não é necessário que o requerente permaneça em Portugal durante determinado período de tempo. Bastará apenas que se apresente no SEF na data que vier a ser acordada para a recolha de determinados elementos pessoais (impressão digital, entre outros).

Após a obtenção da autorização de residência, o respetivo titular terá as seguintes obrigações de permanência em território nacional:

- Durante o 1º ano de emissão do visto, terá de estar em território português 7 dias, seguidos ou interpolados;
- Durante a 1ª renovação do visto (2 anos), terá de estar em território português durante 14 dias, seguidos ou interpolados;
- Durante a 2ª e posteriores renovações do visto (2 anos), terá de estar em território português durante 14 dias, seguidos ou interpolados.

Caso no final de 5 anos o investidor opte pela residência permanente, o seu titular não se poderá ausentar do país durante períodos superiores a:

- a. 24 meses seguidos;
- b. 30 meses interpolados em cada 3 anos.

Quanto aos membros do agregado familiar agrupado, são exigidos para cada um deles exatamente as mesmas condições. Relativamente à prova desta permanência em território nacional, a mesma poderá ser feita através de diversos elementos (ex: bilhetes de avião, hotéis, despesas de alimentação, etc.).

k) Data de implementação e validade do Regime Especial de ARI/ Visto Gold

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

O regime está em vigor desde o dia 8 de outubro de 2012, sem termo pré-definido, não sendo previsível face à conjuntura política e legislativa, que o mesmo venha a ser extinto ou restringido.

l) Familiares do Titular do ARI/ Visto Gold que podem beneficiar do Regime – Reagrupamento Familiar e Respetivos Custos

- São considerados membros da família convencional:
 - Cônjuge;
 - Filhos menores ou incapazes a cargo do casal ou de um dos cônjuges;
 - Menores adotados pelo requerente quando não seja casado, pelo requerente ou pelo cônjuge, por efeito de decisão da autoridade competente do país de origem, desde que a Lei desse país reconheça aos adotados os direitos e deveres idênticos aos da filiação natural e que a decisão seja reconhecida por Portugal;
 - Filhos maiores, a cargo do casal ou de um dos cônjuges, que sejam solteiros e se encontrem a estudar;
 - Ascendentes na linha reta e em 1º grau do residente ou do cônjuge, desde que se encontrem a seu cargo;
 - Irmãos menores desde que se encontrem sob a tutela do residente, de harmonia com decisão proferida pela autoridade competente no país de origem e desde que reconhecida por Portugal.
- São considerados os membros da família em união de facto:
 - Parceiro que mantenha, em território nacional ou fora dele, com o cidadão estrangeiro residente, uma união de facto, devidamente comprovada nos termos da lei;
 - Filhos solteiros menores ou incapazes, incluindo os filhos adotados do parceiro de facto, desde que estes lhe estejam legalmente confiados.
- O reagrupamento familiar deverá ser solicitado junto de uma Direção ou Delegação Regional do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras da área de residência.
- O pedido de reagrupamento familiar pode ser feito no momento do pedido da concessão de ARI ou numa fase posterior, consoante a conveniência do investidor.

Em qualquer caso, está associado à decisão que recaia sobre o pedido de ARI. Nesse sentido, através do mesmo investimento, é possível a obtenção de ARI para todos os membros que integrem o reagrupamento familiar.

- Caso o pedido de reagrupamento familiar solicitado no âmbito do regime de ARI seja deferido, o investidor terá que pagar € 5.147,80€ por cada familiar reagrupado e, por cada renovação, € 2.573,90.

m) Obtenção de Nacionalidade Portuguesa

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

De acordo com a Lei da Nacionalidade, as pessoas que residam legalmente em território português há, pelo menos, 6 anos, podem, obter a nacionalidade portuguesa por naturalização.

Para além deste requisito, torna-se ainda necessário que o requerente seja maior de idade, conheça suficientemente a língua portuguesa, e não tenha sido condenado, com trânsito em julgado da sentença, pela prática de crime punível com pena de prisão de máximo igual ou superior a 3 anos, segundo a lei portuguesa.

REGIME RESIDENTES NÃO HABITUAIS

a) Introdução

O regime dos Residentes não Habituais (RNH) poderá aplicar-se às pessoas singulares que transfiram para o território português a sua residência fiscal, desde que não tenham sido tributados como residentes fiscais em Portugal em qualquer dos 5 anos anteriores à transferência.

Ao abrigo do regime RNH, a maioria dos rendimentos provenientes de fonte estrangeira não serão tributados em Portugal e os rendimentos de atividade nacionais considerados de valor acrescentado poderão beneficiar de uma taxa de tributação fixa de 20%.

b) Prazo de duração do regime RNH

Após a inscrição no registo de contribuintes da Autoridade Tributária (AT), os contribuintes nestas circunstâncias adquirem o direito a ser tributados como RNH por um período de 10 anos consecutivos, desde que em cada um dos anos em causa seja considerado residente fiscal em Portugal, período após o qual passarão a ser tributados de acordo com as regras gerais aplicáveis. Não existe, no entanto, qualquer processo de “renovação” do regime dos RNH, pelo que, o mesmo se manterá enquanto a AT não tiver razões que obstem à sua aplicação.

c) Requisitos Essenciais para aderir ao regime RNH

A residência em território Português para efeitos fiscais pode ser adquirida, em qualquer ano, quando o sujeito passivo preencha um dos seguintes requisitos:

- Tenha permanecido em território Português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em causa;
- Tendo permanecido menos tempo, disponha em território Português, em qualquer dia do período da alínea anterior, de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e ocupar como residência habitual (nomeadamente através da aquisição ou arrendamento de um imóvel destinado a habitação).

O gozo do direito a ser tributado como RNH em cada ano do período de 10 anos requer que o sujeito passivo nele seja considerado residente, para efeitos de IRS. Sempre que o sujeito passivo não tenha gozado do direito a ser tributado como RNH no período de 10 anos, poderá

retomar o gozo do mesmo em qualquer dos anos remanescentes daquele período, desde que nele volte a ser considerado residente para efeitos de IRS.

O pedido de inscrição como RNH deve ser apresentado no momento da inscrição como residente fiscal em território português junto de qualquer Serviço de Finanças ou posteriormente, até 31 de Março, inclusive, do ano seguinte àquele em que se torne residente fiscal em Portugal.

d) Vantagens do Regime RNH

O regime RNH contempla dois conjuntos distintos de benefícios, sendo a sua aplicação feita de acordo com o critério da proveniência (fonte estrangeira ou nacional) e o critério da natureza dos rendimentos auferidos.

De forma genérica, estes benefícios repartem-se da seguinte forma:

- **Isenção de tributação | Rendimentos de Fonte Estrangeira:** juros, dividendos e outros rendimentos de capital, mais-valias (Por regra, as mais-valias pela alienação de participações sociais não beneficiam da isenção de tributação), rendimentos de trabalho dependente e independente, rendimentos prediais e ainda rendimentos provenientes de pensões de reforma ou outras;
- **Tributação a taxa fixa | Rendimentos de Fonte Portuguesa:** rendimentos provenientes do trabalho dependente e independente.

e) Requisitos para usufruir das isenções de tributação / redução de tributação

1. Rendimentos de Fonte Estrangeira auferidos por RNH e abaixo descritos estão isentos de tributação, desde que cumpridos os requisitos indicados:

- **Rendimentos de Trabalho Dependente:** se tributados no Estado da fonte em conformidade com Acordo para Evitar a Dupla Tributação (ADT) celebrada por Portugal com esse Estado ou, nos casos em que não exista ADT, desde que os rendimentos não sejam considerados obtidos no território português.
- **Rendimentos de Trabalho Independente :** Se os mesmos forem considerados de valor acrescentado (ver infra) e se puderem ser tributados no outro Estado, em conformidade com ADT, ou caso não exista ADT aplicável com o Estado da Fonte, se puderem ser tributados no outro Estado em conformidade com Convenção Modelo OCDE, desde que esse Estado não conste da lista das off-shores incluídas na lista negra. Ou seja, não é obrigatório que exista uma tributação efetiva no estado da fonte.
- **Rendimentos de Capitais, Mais-valias, Rendimentos Prediais :** se puderem ser tributados no outro Estado, em conformidade com ADT, ou caso não exista ADT aplicável com o Estado da Fonte, se puderem ser tributados no outro Estado em conformidade com Convenção Modelo OCDE, desde que esse Estado não conste da lista das off-shores incluídas na lista negra. Ou seja, não é obrigatório que exista uma tributação efetiva no estado da fonte.

INVEST IN AZORES

AZORES BUSINESS DEVELOPMENT SOCIETY

- **Pensões** : sejam tributados no outro Estado, em conformidade com ADT ou não sejam considerados obtidos em território português, i.e., que não sejam devidas por entidades com residência em Portugal a que deva imputar-se o pagamento. No caso das pensões, desde que preenchidos alguns requisitos a analisar caso a caso, poderá mesmo verificar uma situação de dupla não no Estado da fonte e em Portugal.

São passíveis de ser abrangidos por este regime os cidadãos Franceses, do Reino Unido, da Escandinávia, entre muitos outros.

2. Rendimentos Portugueses auferidos por RNH e abaixo descritos estão sujeitos a taxa de tributação fixa de 20%, desde que cumpridos os requisitos indicados:

- **Rendimentos de Trabalho Dependente** : se se tratarem de rendimentos decorrentes de “atividade de valor acrescentado”, tem lugar a aplicação de tributação à taxa fixa de 20%, a qual é objeto de retenção na fonte. À referida taxa poderá acrescer, enquanto a mesma vigorar, a sobretaxa extraordinária de 3,5%.

- **Rendimentos de Trabalho Independente**: se se tratarem de rendimentos decorrentes de “atividade de valor acrescentado”, tem lugar a aplicação de tributação à taxa fixa de 20%, a qual é objeto de retenção na fonte. À referida taxa poderá acrescer, enquanto a mesma vigorar, a sobretaxa extraordinária de 3,5%.

3. Atividades de valor acrescentado

A Portaria n.º 12/2010, de 7 de Janeiro, define quais é que são as atividades que são consideradas de elevado valor acrescentado, havendo a destacar as seguintes:

- Arquitetos, engenheiros e técnicos similares;
- Artistas plásticos, atores e músicos;
- Auditores;
- Médicos e dentistas;
- Professores;
- Psicólogos;
- Profissões liberais, técnicos e assimilados;
- Investidores, administradores, e gestores de empresas promotoras de investimento produtivo, desde que afetos a projetos elegíveis e com contratos de concessão de benefícios fiscais celebrados ao abrigo do Código Fiscal do Investimento;
- Quadros superiores de empresas (isto é, pessoas com cargos de direção e com poderes de vinculação da pessoa coletiva).