

Programme « Mais Habitação » : présentation des mesures sur 5 domaines majeurs

Le 16 février dernier, le gouvernement portugais a annoncé la proposition d'un ensemble de mesures au sein d'un nouveau programme appelé « Mais Habitação », à travers deux propositions de loi (n° 71/XV/1 et la loi 77/XV). Ce programme, contient des mesures et des modifications ayant un impact majeur en matière immobilière, notamment pour les investisseurs.

Malgré la motion de veto de ce programme par le Président de la République, le texte devrait être confirmé par l'Assemblée de la République, vers le milieu du mois d'octobre 2023.

Nous tenons à souligner que ces textes pourraient éventuellement subir des modifications dans le cadre des étapes ultérieures d'approbation, mais il nous semble pertinent dès à présent, d'anticiper et de présenter d'un point de vue pratique, les points clés ayant un impact majeur dans les domaines suivants :

1. Location
2. Hébergement Touristique/Local (Alojamento Local - AL)
3. Golden Visas
4. Impôts et bénéfices fiscaux
5. Simplification des procédures en matière d'Urbanisme

Dans ce premier épisode du dossier consacré au programme Mais Habitação, nous proposons un résumé des principales mesures spécifiquement sur ces 5 domaines. Dans les épisodes suivants, chaque domaine évoqué ci-dessus fera l'objet d'un article dédié où les mesures seront présentées en détail.

I. Location de Biens Immobiliers

Concernant la location, les mesures les plus pertinentes sont les suivantes :

- **La limitation des loyers** pour les nouveaux contrats de location, concernant les propriétés pour lesquelles des contrats de location ont été en vigueur au cours des 5 dernières années. Le montant du loyer des nouveaux contrats ne peut pas dépasser 2% d'augmentation par rapport au loyer du contrat précédent (s'applique aux contrats qui dépassent les limites de prix de

location générale par typologie). Dans quelques cas spécifiques, une augmentation supérieure à 2% peut être appliquée.

- **La non-transition vers le NRAU** (Nouveau Régime pour les Contrats de Location/Bail) pour tous les contrats de bail d'habitation antérieurs à 1990 qui n'ont pas été transférés vers le NRAU : les propriétaires ne sont plus en mesure d'initier la transition.
- **La location forcée** applicable aux propriétés situées en dehors des territoires intérieurs et des régions autonomes, classées comme vacantes depuis plus de 2 ans. Ces propriétés peuvent dorénavant être soumises à une location forcée.
- **La promotion de la location accessible** par la mise à disposition d'une ligne de financement et la cession de terrains et de bâtiments publics.
- **Les incitations fiscales pour le soutien à la location** à travers d'un régime d'exemption d'impôts.
- **La création du Guichet du Locataire et du Propriétaire** dans le but de simplifier, d'accélérer et d'améliorer le fonctionnement des procédures spéciales d'expulsion et du régime d'injonction, ainsi que le renforcement des garanties des parties, notamment dans certains cas, par le paiement par l'État des loyers dus.

2. Hébergement Touristique /Local (AL)

L'hébergement local subit également plusieurs changements importants, notamment :

- **La suspension de l'émission de nouvelles licences AL**, à l'exception des territoires de l'intérieur du Portugal et des régions autonomes.
- **L'exigence d'autorisation de l'assemblée de copropriété** pour l'exercice de l'activité d'hébergement touristique.
- **Le réexamen en 2030 des licences AL** déjà émises.
- **L'impossibilité de transmettre les licences AL** puisque le numéro d'enregistrement de l'établissement d'hébergement local devient personnel et intransmissible, même dans le cas où la propriété appartient à une personne morale ;
- **La création d'une contribution extraordinaire annuelle** créée pour les appartements utilisés à des fins d'hébergement touristique/AL.

- **Les avantages fiscaux pour la conversion de logements touristiques en location traditionnelle**, notamment une exonération de l'impôt sur le revenu (IRS) et de l'impôt sur les sociétés (IRC) sur les revenus locatifs provenant de contrats de location à des fins résidentielles.

3. Golden Visa

Les nouvelles mesures du programme Mais Habitação ne révoque pas entièrement le régime des Autorisations de Résidence pour Activité d'Investissement, mais uniquement les investissements liés directement ou indirectement au marché immobilier, ou qui se traduiraient uniquement par le transfert de capitaux sur un compte portugais, notamment :

- Les acquisitions de biens immobiliers d'une valeur égale ou supérieure à 500 000,00 € ;
- Les acquisitions de biens immobiliers avec travaux de rénovation, d'une valeur totale de 350 000,00 € ; et
- Les transferts de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 1 500 000,00 €.

Par conséquent, il ne sera possible d'obtenir des autorisations de résidence pour activité d'investissement que dans les modalités suivantes :

- La création d'au moins 10 emplois ;
- Le transfert de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 500 000,00 €, à investir dans des activités de recherche menées par des institutions de recherche scientifique publiques ou privées intégrées dans le système scientifique et technologique national ;
- Le transfert de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 250 000,00 €, à investir dans l'investissement ou le soutien à la production artistique, à la rénovation ou à la préservation du patrimoine culturel national ;
- Le transfert de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 500 000,00 € destinés à l'acquisition de parts ou de participations dans des organismes de placement collectif non immobilier, dont 60% de la valeur des investissements sont réalisés dans des sociétés commerciales basées sur le territoire national ;
- Le transfert de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 500 000,00 € destinés à la création d'une société commerciale établie sur le territoire national, combinée à la création de cinq postes

de travail permanents, ou au renforcement du capital social d'une société commerciale déjà établie sur le territoire national, avec la création d'au moins cinq postes de travail permanents ou le maintien d'au moins dix postes de travail, dont un minimum de cinq permanents, et ce pour une période minimale de trois ans.

4. Impôts et bénéfices fiscaux

Sur le plan fiscal lié au marché immobilier, des changements importants sont également à attendre, à savoir :

- L'exonération de l'Impôt sur les Transmissions Patrimoniales (IMT) pour les achats en vue de la revente est réduite de 3 ans à 1 an pour que le bien immobilier acquis soit revendu. Cette modification a un impact sur les futures acquisitions ainsi que sur celles réalisées précédemment, car le projet de loi ne prévoit pas de dispositions transitoires et ne limite pas son champ d'application aux nouvelles acquisitions.
- L'exonération d'Impôt Foncier (IMI) pour les terrains destinés à la construction de logements
- L'abrogation du report du début de la taxation de l'IMI dans les cas où les terrains destinés à la construction ou les biens immobiliers sont inclus dans l'inventaire d'une entreprise dont l'objet est la construction de bâtiments à des fins de vente.
- L'application d'un taux réduit de la TVA sur les travaux de rénovation urbaine.
- L'abrogation des avantages fiscaux applicables aux fonds d'investissement immobilier
- La modification de la taxation des plus-values immobilières et leur réaffectation.
- L'exonération d'impôt sur le revenu (IRS) en cas de vente de biens immobiliers à l'État.

5. Simplification des procédures en matière d'Urbanisme (Simplex Urbanístico)

En cette matière, il est prévu une modification du régime de contrôle préalable des opérations de lotissement et des opérations d'urbanisme prévu au Régime Juridique de l'Urbanisation et de la

Construction (RJUE). L'objectif étant de simplifier les autorisations en matière de logement, de changement d'usage des sols et de simplification des transactions, notamment :

- L'élimination de certains permis/autorisations ;
- La décision tacite pour les permis de construction ;
- La modification du calcul de la suspension des délais ;
- La suppression des permis de construction en certains cas ;
- L'extension des effets de l'avis favorable préalable ;
- La création d'une plateforme électronique pour les procédures d'urbanisme ;
- La limitation des pouvoirs des municipalités dans l'examen des projets de spécialités
- L'exclusion de l'obligation d'avis de l'entité compétente en matière de patrimoine culturel;
- La révocation de certaines exigences du Règlement Général des Constructions Urbaines pendant les travaux ;
- L'élimination de l'exigence de pièces justificatives inutiles ;
- La suppression de l'autorisation d'utilisation des biens immobiliers ;
- La simplification des formalités pour l'achat et la vente de biens immobiliers ;
- La simplification du processus de reclassement des terrains ruraux ;
- La reconversion et construction de biens immobiliers à usage résidentiel.

Le programme Mais Habitação a été réexaminé et approuvé sans modifications le 22 septembre 2023 et doit maintenant être ratifié par le Président de la République.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt