

Programme « Mais Habitação » : Les mesures relatives aux Golden Visas

Dans le cadre du programme " *Mais Habitação* ", la Loi n° 56/2023 publiée le 6 octobre 2023 contient des mesures spécifiques qui visent, entre autres, à modifier les règles relatives aux autorisations de séjour pour les activités d'investissement (*Golden Visa*).

En effet, la Loi 56/2023 entraîne la révocation de certaines modalités du régime d'autorisation de séjour pour les activités d'investissement (" ARI "), également connu sous le nom de programme " Golden Visa ".

Dans ce troisième épisode du dossier consacré au programme Mais Habitação, nous reviendrons plus spécifiquement sur les mesures spécifiques et les nouvelles modalités concernant le sujet des Golden Visas.

I. Révocation des autorisations de séjour pour les activités d'investissement

Contrairement à ce qui avait été initialement proposé par le Gouvernement, la nouvelle Loi ne révoque pas entièrement le régime des autorisations de séjour pour les activités d'investissement. L'impact des changements se trouve être limité aux investissements directement ou indirectement liés au marché immobilier et aux investissements qui impliquent uniquement le transfert de capitaux sur un compte portugais.

Les nouvelles demandes d'autorisations de séjour ne seront donc plus acceptées pour les investissements suivants :

- o Transfert de capital d'un montant égal ou supérieur à 1 500 000,00 € ;
- o Acquisition de biens immobiliers d'une valeur égale ou supérieure à 500 000 € ;
- o Acquisition de biens immobiliers avec travaux de réhabilitation pour un montant de 350.000,00 €.

Malgré ces révocations, le législateur a maintenu l'éligibilité de ces investissements pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la Loi, ainsi que pour les futures demandes de renouvellement ou de regroupement familial sur les mêmes typologies d'investissement.

Dans le cas du renouvellement, le nouveau régime détermine la conversion des autorisations de séjour en une autorisation de séjour pour immigrants entrepreneurs, et dans ce contexte, les titulaires doivent respecter la durée minimale de séjour sur le territoire national de 7 jours, consécutifs ou discontinus, la première année et de 14 jours, consécutifs ou discontinus, les deux années suivantes.

Dans le même ordre d'idées, et en cas de renouvellement, le législateur a créé en tant que critère dans le cadre du nouveau régime « l'adéquation du projet commercial » (couvrant tous les régimes de l'ARI) et nous ne savons pas exactement comment ce critère sera appliqué. Il ne sera probablement pas possible de l'appliquer aux cas déjà soumis et fondés sur des investissements immobiliers, car nous ne savons pas quel type d'analyse sera effectuée dans les cas d'investissements immobiliers pour lesquels il est difficile de fournir une telle justification.

Notez, en outre, que si ce nouveau critère est appliqué à tous les cas il pourrait être considéré comme ayant une application rétroactive et donc être inconstitutionnelle.

II. Les modifications des autorisations de séjour concernant les activités d'investissement qui subsistent

En revanche, parmi les types d'investissement qui subsistent, deux ont subi des modifications qui reflètent également la volonté du législateur de renforcer les effets de ce type d'investissement.

En ce qui concerne les investissements dans des "*fonds d'investissement ou de capital-risque*", deux modifications ont été apportées : la première, de nature sémantique remplace l'expression "*acquisition d'unités de participations de fonds d'investissement ou de capital-risque*" par "*acquisition d'actions d'organismes de placement collectif*" ; tandis que la seconde modification vise à restreindre objectivement l'application de la règle aux entreprises "non immobilières".

Pour les autorisations pour les activités d'investissement qui subsistent, notamment la procédure d'augmentation du capital social d'une société commerciale au Portugal elle a également été modifiée en ce qui concerne le nombre minimum d'emplois que la société capitalisée doit maintenir : au lieu des cinq emplois permanents requis en cas de création, il est maintenant exigé la création et maintien d'au moins dix emplois, dont cinq au moins doivent être permanents.

Enfin, une nouvelle exigence très importante sera également ajoutée à la Loi des Étrangers, Loi 23/2007, qui sera transversale à toutes les modalités des autorisations de séjour qui seront maintenues. Dans ce contexte, toute activité d'investissement ne peut viser, directement ou indirectement, l'investissement immobilier.

Compte tenu de ce qui précède, les types d'autorisations de séjour pour activité d'investissement ("ARI") suivants restent éligibles :

- o Création d'au moins 10 emplois ;
- o Transfert de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 500 000 € investi dans des activités de recherche menées par des institutions publiques ou privées de recherche scientifique faisant partie du système scientifique et technologique national ;
- o Transfert de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 250 000 € investis dans la production artistique, la récupération ou l'entretien du patrimoine culturel national, ou qui soutiennent ces activités ;
- o Transferts de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 500 000 € pour l'acquisition d'unités de participation ou d'actions dans des organismes d'investissement collectif non immobilier,

lorsque 60 % de la valeur des investissements est réalisée dans des sociétés commerciales basées au Portugal ;

- o Transferts de capitaux d'un montant égal ou supérieur à 500 000 euros pour la création d'une société commerciale ayant son siège social au Portugal, associée à la création de cinq emplois permanents, ou pour l'augmentation du capital social d'une société commerciale déjà établie au Portugal, avec la création d'au moins cinq emplois permanents ou le maintien d'au moins dix emplois pour une période minimale de trois ans, et avec un minimum de cinq emplois permanents,

III. Modifications des conditions générales d'octroi et d'annulation des titres de séjour.

Le législateur a élargi les conditions de refus d'octroi d'une autorisation¹ de séjour, ainsi que les conditions d'annulation d'un titre² de séjour.

Les ressortissants de pays tiers qui font l'objet de mesures restrictives de la part de l'UE peuvent se voir refuser l'octroi ou le renouvellement d'un titre de séjour. De même, les titulaires d'une autorisation de séjour peuvent également voir leur titre annulé.

Conclusion

Avec les nouvelles modifications, le législateur a clairement l'intention de renforcer et d'attirer les investissements susceptibles d'apporter une valeur ajoutée à l'économie portugaise et de lever des fonds pour des activités relevant habituellement moins de capitaux.

¹ L'autorisation fait référence au mot portugais "*autorização de residência*" et désigne la première demande d'autorisation de séjour.

² Le titre fait référence au mot portugais "*título de residência*" et désigne le document physique ainsi que l'autorisation de séjour qui a été acceptée et émise.

Inversement, et dans la ligne des principes du programme « *Mais Habitação* », la portée des changements a été limitée presque entièrement aux investissements qui ont un impact direct ou indirect sur le marché immobilier.

Au vu de ce qui précède, on peut constater que la loi approuvée dans le cadre du programme "*Mais Habitação*" établit des changements législatifs significatifs, qui auront certainement un impact notable sur le volume de demandes au titre des régimes relatifs aux modalités d'autorisation de séjour pour l'activité d'investissement.

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