

# GUIDE INVESTIR AU PORTUGAL '22



**CCI LUSO FRANÇAISE**  
Câmara de Comércio e Indústria Luso-Francesa

# O SEU **PARCEIRO** DE NEGÓCIOS

PORTUGAL - FRANÇA

## VOTRE **PARTENAIRE** D'AFFAIRES

FRANCE – PORTUGAL



### **JUNTE-SE À NOSSA REDE** e descubra um mundo de vantagens:

Rede de contactos internacional

Club de negócios

Apoio à criação e desenvolvimento de empresas

Descobrir novos clientes

Encontrar parceiros de negócios

» **e muito mais!**

### **REJOIGNEZ NOTRE RÉSEAU** et découvrez un monde d'avantages:

Réseau international de contacts

Club d'affaires

Création et développement d'entreprises

Trouver de nouveaux clients

Rencontrer vos partenaires d'affaires

» **et beaucoup plus!**

Mais de **130 anos** de experiência ao serviço das empresas  
Plus de **130 ans** d'expertise au service des entreprises

- 04 La Chambre de Commerce et d'Industrie Luso-Française
- 06 Bien vivre son expatriation au Portugal
- 08 S'installer au Portugal - les démarches
- 10 Déménagement - Archivage - Relocation
- 12 Une nouvelle école trilingue à Lisbonne
- 13 Construisons l'avenir ensemble
- 14 Apprendre le portugais avec l'Alliance Française
- 16 Expatriation et assurances au Portugal
- 18 Pourquoi choisir le Portugal pour investir ?
- 20 Les points clés de la fiscalité au Portugal
- 24 Être résident non habituel (RNH) - le statut fiscal qui attire les expats et les étrangers vers le Portugal
- 26 Les nouvelles tendances pour recruter au Portugal !
- 28 Droit de succession dans l'espace européen
- 30 Gestion de patrimoine immobilier au Portugal
- 32 Types de sociétés commerciales
- 34 Comment ouvrir un commerce au Portugal ?
- 36 Acquisition de sociétés, les aspects légaux de la transmission de participations sociales au Portugal
- 38 Acquisition de biens immobiliers au Portugal
- 40 Bureaux à Lisbonne : savoir comment et où investir
- 42 Hébergement local et fiscalité
- 44 L'immobilier résidentiel
- 46 Rénover et construire au Portugal
- 48 Être un entrepreneur français, investir au Portugal et recruter sur le marché Portugais - questions-réponses.
- 50 Pourquoi créer sa start-up au Portugal ?

## LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE LUSO-FRANÇAISE



### Votre partenaire d'Affaires au Portugal

Créée en 1887, la Chambre de Commerce et d'Industrie Luso-Française (CCILF) est une association privée reconnue d'utilité publique. Elle met à votre disposition tout son savoir-faire pour vous appuyer dans vos démarches à l'international. Elle compte aujourd'hui dans son réseau d'adhérents plus de 600 entreprises portugaises et françaises travaillant sur les deux marchés.

Implantée dans les 2 principaux pôles économiques du pays, Lisbonne et Porto, la CCILF a comme principale vocation de favoriser le commerce bilatéral luso-français. Interlocuteur privilégié de la communauté d'affaires luso-française, la CCILF propose une grande diversité de services et appuie de façon opérationnelle toutes les entreprises, intéressées à développer un courant d'affaires durable entre la France et le Portugal.

La CCILF est, elle-même, membre d'un réseau regroupant 125 Chambres de Commerce Françaises (CCFI) implantées dans 95 pays pouvant ainsi servir de plateforme à ses adhérents qui visent un développement à l'international.

Elle travaille également en étroite collaboration avec les Chambres de Commerce et d'Industrie de France représentant près de 3 millions d'entreprises.

Travaillant au fil des années avec des associations industrielles portugaises et des groupes d'entreprises de divers secteurs, la CCILF organise régulièrement des séminaires thématiques et des missions sectorielles pour le compte d'entreprises françaises qui souhaitent se développer ou s'implanter sur le marché portugais. De plus, la CCILF propose également divers services de domiciliation permettant à ces dernières de tester le marché portugais ou démarrer leurs activités sans frais de structure.

Forte d'une équipe expérimentée, nos services d'accompagnement continuent d'évoluer et se regroupent sous la marque « Le Booster », reconnaissance mondiale propre aux CCFI.

La CCILF, déjà référencée Team France Export depuis début 2020, s'est vue nommée Opérateur Agréé pour le Chèque Relance Export le 1er octobre de cette même année, faisant ainsi désormais partie du dispositif d'aides mis en place par la France pour appuyer l'exportation et la croissance externe de ses entreprises et voyant ses prestations être éligibles à des subventions.

Pour renforcer son caractère bilatéral, la CCILF a créé une activité d'appui aux entreprises portugaises qui désirent intégrer le marché français, développant pour cela des contacts préférentiels avec les organismes du Commerce Extérieur portugais. Nous pouvons accompagner des demandes de prospection commerciale sur mesure grâce au renouvellement de notre partenariat avec la CCI Paris-Île de France et sur tout le territoire français grâce aux représentants de l'OSCI. Nous renforçons aussi nos partenariats avec les associations d'agents commerciaux en France pour permettre des relations d'affaires plus faciles entre les PME portugaises et des agents commerciaux en France.

Au-delà de l'appui commercial et toujours dans l'objectif de faciliter les opportunités B to B entre les acteurs de la communauté d'affaires luso-française à travers des échanges réguliers d'expériences et d'idées, la CCILF anime un Club d'affaires riche en actions permettant aux professionnels de tout secteur non seulement de créer et étoffer leur réseau mais aussi d'accélérer le développement de leurs activités.

## La CCILF : votre partenaire sur le marché portugais

### Nos services vous permettent de :

- Connaître le marché portugais
- Réaliser des Études de marché / Validation produit-marché
- Trouver des clients ou sous-traitants
- Acheter au Portugal
- Trouver des représentants et des partenaires commerciaux
- Créer une entreprise au Portugal
- Développer les contacts avec la Communauté d'Affaires luso-française
- Faire connaître votre entreprise
- Être informé régulièrement des opportunités d'affaires au Portugal
- Participer ou visiter des Salons, Foires au Portugal

### Nos services mettent à votre disposition :

- Location de bureaux et salle de réunions dans le Centre Français des Affaires (uniquement à Lisbonne)
- Domiciliation de votre entreprise : permanence téléphonique, secrétariat commercial
- Appui au recrutement de collaborateurs
- le réseau de ses adhérents pour tout autre service nécessaire à votre activité

## Devenir membres de la CCILF c'est :

### • Accéder au réseau mondial des membres

Être membre de la CCILF c'est entrer dans la plus grande communauté d'affaires française au monde. 33 000 entreprises à votre portée ! Grâce à l'annuaire en ligne, vous pouvez rechercher des prospects ou de futurs partenaires dans 95 pays, mais vous pouvez aussi être contacté par d'autres membres de CCI Françaises dans le monde souhaitant échanger avec vous.

### • Entrer dans un monde de privilèges unique

Être membre de la CCILF vous donne accès à de nombreux avantages offerts par d'autres membres de la CCILF mais aussi par d'autres

membres du réseau mondial. Ainsi, vous pouvez bénéficier d'avantages en France et dans de nombreux pays. Chaque membre peut aussi mettre en valeur son offre dans la Carte Privilèges et proposer des avantages qui seront accessibles au réseau mondial.

### • Echanger des opportunités d'affaires

La CCILF est un club d'affaires dont l'objectif est de développer son réseau, mais aussi d'y faire des affaires. Ainsi, vous pouvez retrouver la rubrique Opportunités d'Affaires sur notre site. Elle vous permet de déposer des offres et de consulter, en ligne, les opportunités. Avec un accès facile et une organisation claire des opportunités, vous pouvez développer vos affaires encore plus facilement grâce à la CCILF.

Le site internet de la CCILF est un vrai outil de travail. Notre volonté est d'apporter à nos membres un maximum de contacts et d'opportunités d'affaires afin de leur permettre de développer leurs affaires au Portugal, en France mais aussi dans le monde entier grâce à notre réseau.

### • Bénéficier d'une application mobile

Le monde est aujourd'hui dans votre main à distance d'un clic ! Grâce à l'application « CCI Connect » disponible sur Apple et Android vous accéder encore plus facilement à nos événements, à vos privilèges. Vous pouvez voir en avant-première qui participe aux événements, faire de nouveaux contacts et avoir la possibilité de les gérer. Enfin vous avez un accès facile au réseau mondial des CCI Françaises dans le monde, à leurs programmes et à leurs privilèges.

Vous pouvez la télécharger dès maintenant. C'est un avantage exclusif réservé à nos membres !

Consultez notre Site et Rejoignez-nous !

[www.ccilf.pt](http://www.ccilf.pt)

E-mail: [info@ccilf.pt](mailto:info@ccilf.pt)

Siège à Lisbonne: T. (+ 351) 21 324 19 90

Délégation à Porto: T. (+ 351) 22 605 15 00

## BIEN VIVRE SON EXPATRIATION AU PORTUGAL

Le Portugal attire de nombreux expatriés français. Quels sont les points essentiels pour préparer et vivre sereinement son expatriation au Portugal ?

### Se poser les bonnes questions

La base de tout projet d'expatriation, c'est sa motivation. Vous devez ainsi définir en amont la motivation de votre projet, son socle.

Le Portugal séduit principalement en raison de son coût de la vie, de sa facilité d'accès à la propriété immobilière, de sa fiscalité intéressante (notamment pour les retraités avec une imposition forfaitaire de 10%), de la qualité de vie offerte et de sa proximité avec la France.

Prenez le temps d'explorer les raisons qui motivent votre expatriation au Portugal, afin de construire votre projet. Il est important de rationaliser son choix, de ne pas idéaliser le Portugal, bien qu'il soit attractif à de nombreux points de vue. Pour vous aider, il est primordial de bien se documenter : consultez différentes sources telles que les ambassades, les médias, les témoignages d'autres expatriés, ou encore le guide de l'expatrié au Portugal d'Expat.com.

### Une organisation sans faille

L'organisation sera le maître mot pour réussir votre expatriation, dès lors que toutes les démarches sont concernées. Et cela commence avant le départ ! Assurez-vous d'avoir pris toutes les dispositions nécessaires concernant les démarches avant de vous expatrier : résiliation de vos différents contrats en respectant les préavis, notification de votre départ auprès de votre centre d'impôts ou caisse d'assurance maladie, et profitez de l'occasion pour faire un bilan de santé avec votre généraliste.

Pensez à emporter les originaux de vos documents essentiels, une copie et à en héberger une en ligne :

passport, carte d'identité, permis de conduire, extrait d'acte de naissance, de mariage, livret de famille, etc.

Une fois sur place, vous devrez obtenir un certificat d'enregistrement auprès de la mairie de votre lieu de résidence ("Câmara municipal") afin de régulariser votre séjour. L'immatriculation consulaire auprès des services français est fortement recommandée.

Enfin, pensez à votre protection sociale, un point à ne surtout pas prendre à la légère. Évaluez vos besoins et votre budget en amont : ai-je besoin d'assurance locale ou internationale, rapatriement, continuité ou non des soins lors des retours en France... autant de questions qui détermineront la solution la mieux adaptée à votre situation.

### S'adapter à son nouvel environnement

Pour se sentir chez soi, rien de tel que d'apprendre à connaître son nouvel environnement. Renseignez-vous sur la culture et l'histoire du Portugal avant le départ, partez à la découverte de son patrimoine historique et culturel une fois sur place : musées, monuments, festivals culturels, mais aussi en allant déguster des plats traditionnels dans des restaurants ou tout simplement en flânant dans les rues de votre ville pour vous imprégner de l'atmosphère ambiante.

Les Portugais sont réputés pour leur ouverture d'esprit, amicaux et accueillants. Pour établir des liens durables, prenez le temps d'apprendre le portugais. Qui plus est, les cours de langue sont un excellent moyen de rencontrer de nouvelles personnes. Sortez de votre zone de confort et n'hésitez pas

à rencontrer du monde : cafés, bars, événements, au travail, activités de loisirs, groupe d'expatriés... toutes les occasions sont bonnes !

### Rester positif

Une expatriation est une aventure excitante, qui s'accompagne de hauts et de bas. Soyez-y préparé pour bien les affronter. Dans un premier temps, vous serez fasciné par la nouveauté, la découverte. A cette phase succède en général une période de désillusion liée à la confrontation aux différences

culturelles et à l'éloignement de vos habitudes précédentes. Cette période est celle où vous prendrez vos repères afin de passer à l'étape d'adaptation et d'intégration, et commencer à apprécier pleinement votre nouvelle vie.

Bien se préparer et oser : voilà les clés pour réussir votre expatriation au Portugal !

Plus d'informations :

[www.expats.com/fr/destination/europe/portugal/](http://www.expats.com/fr/destination/europe/portugal/)



# expat.com

La référence des expatriés



**Expats.com** est la plateforme de référence pour celles et ceux qui vivent ou souhaitent vivre au Portugal. Elle fournit gratuitement informations et conseils aux expatriés et futurs expatriés pour vivre, travailler et entreprendre : c'est l'outil incontournable pour réussir son expatriation.

[www.expats.com](http://www.expats.com)

## S'INSTALLER AU PORTUGAL - LES DÉMARCHES

Francisco Tomás Catarro,

Avocat, TMA & Associados

Notre expérience nous a permis de constater un intérêt considérable de la part des citoyens et entreprises françaises à résider et/ou à faire des affaires au Portugal.

A cet effet, il y a un certain nombre d'aspects qui doivent être préparés à l'avance, dont les suivants semblent mériter d'être mentionnés :

### 1. Documents

Votre pièce d'identité française et votre passeport sont des documents indispensables pour voyager et s'installer ici. Par conséquent, la première vérification qui s'impose est de s'assurer de la compatibilité entre la durée estimée de votre séjour au Portugal et la durée de validité de ces documents.

En revanche, nous soulignons que votre permis de conduire est accepté au Portugal, à condition qu'il ait été délivré par les autorités françaises, par un autre pays de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen. Notez également que si la validité de ce document expire et que vous êtes déjà résident habituel au Portugal, le permis est valable dans les termes et avec les exigences requises par la loi portugaise pour les permis de conduire portugais.

### 2. Permis de séjour et de travail

La permanence des citoyens français au Portugal est gratuite. Toutefois, un séjour d'une durée supérieure à 3 mois nécessite une inscription qui formalise votre droit au séjour et donne lieu à la délivrance d'une attestation. Cette inscription doit être effectuée auprès de la mairie de votre zone de résidence et accompagnée (i) d'une pièce d'identité en cours de validité, et (ii) d'une déclaration, sous serment, que vous exercez une activité professionnelle au Portugal (naturellement, les retraités sont dispensés de cette déclaration) ou que dis-

posez de ressources financières suffisantes pour eux-mêmes et leurs cohabitants, ainsi que d'une assurance maladie, si celle-ci est requise pour les citoyens portugais en France.

### 3. Investissement des entreprises

Le processus de création d'une entreprise au Portugal est, d'un point de vue formel, assez simple. Les deux formes de société les plus courantes sont la société à responsabilité limitée et la société anonyme, et la constitution de la première est extrêmement agile, surtout lorsque les associés sont des personnes physiques. À cette fin, il suffit d'obtenir un numéro fiscal portugais pour les associés et les gérants, un emplacement pour le siège social et un comptable qualifié, afin de constituer une société à responsabilité limitée, dans un modèle simplifié. Un autre aspect qui facilite grandement la constitution de ce type de société est la détermination légale d'un capital social minimum de valeur purement symbolique : 1,00 €.

Pour mener à bien certaines activités, il peut être nécessaire d'obtenir une licence, ce qui peut rendre le processus plus long. Dans tous les cas, il est toujours conseillé de demander, à l'avance, des informations juridiques et fiscales sur les activités spécifiques qui sont destinées à être réalisées afin que les processus soient traités avec fluidité et prévisibilité.

### 4. Immobilier

Le marché immobilier est très dynamique au Portugal, avec un chiffre d'affaires élevé depuis quelques années maintenant. Cette activité semble être en grande partie due à l'existence de régimes fiscaux compétitifs, y compris des incitations pertinentes pour l'investissement étranger dans le pays. En outre, le Portugal dispose d'une offre immobilière variée, destinée soit au logement propre (perma-

ment ou simplement occasionnel), soit au commerce, aux opérations de location, d'achat et de vente, ainsi qu'à d'autres entreprises. Cependant, il est important de ne pas négliger la vérification préalable de la légalité des propriétés, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles ou de fractions anciennes et/ou d'immeubles rustiques ou mixtes.

## 5. Fiscalité

Pour transférer votre domicile au Portugal, vous devez également tenir compte des obligations fiscales, une question qui doit être préparée à l'avance,

compte tenu de sa prépondérance. Nous vous conseillons de vous faire accompagner par des spécialistes.



TM & ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

# Accounting, fiscalité, fiches de paie et services financiers

## Une offre full-service

- Procédures simples, fiables et entièrement numérisées
- Expertise & conseil aux entreprises de l'industrie et des services
- Consolidation, IFRS & Reporting
- Tax advisory Résident Non-Habituel, Zone Franche de Madeira, fiscalité et IOSS-OSS)
- Transaction Services
- Membre du réseau GMNI International, présent dans plus de 49 pays



**ACONTAR**

accounting, tax &  
financial services

Edifício Mota Galiza  
R. Calouste Gulbenkian, 52  
6º E05, 4050 - 144 Porto

224 003 940  
acontar.pt

  / acontarpt

## DÉMÉNAGEMENT - ARCHIVAGE - RELOCATION

Pionnier dans l'industrie de la mobilité, la relocation et l'archivage, **AGS Déménagement International** est aujourd'hui l'un des leaders mondiaux. Le Groupe AGS est un groupe Français, implanté dans plus de 148 villes et 97 pays. Ce réseau unique d'agences à travers le monde est l'une des forces de l'entreprise sur le marché du déménagement.

AGS offre une gamme complète de services de déménagements, de relocation et de gestion documentaire. La source unique de tous ces services permet d'économiser du temps et de l'argent, tout en étant efficace. Nous mettons en commun nos connaissances et nos compétences et étudions chaque service en profondeur afin d'adhérer de façon optimale aux normes internationales du métier.

Nos services AGS International Removals offrent d'excellents services et des normes de qualité élevées en matière de déménagements, se spécialisant dans les déménagements internationaux et locaux pour les entreprises, les ambassades et les particuliers.

La filiale AGS Portugal a été créée en 1996 et complète ce maillage mondial. Un service d'excellence, un matériel étudié et adapté pour chaque type de biens pour assurer à ses clients un déménagement optimal avec un garde meubles de plus de 4 000m<sup>2</sup> à votre disposition.

AGS dispose de caisses Europe métalliques scellées avec protection dédiées au déménagement en Europe, mais assure aussi tout type de transport aérien et maritime à travers le monde pour garantir à ses clients un déménagement en toute sécurité, un service unique. Également spécialistes dans le dé-

ménagement de tableaux et objets d'art. Son équipe trilingue est à votre écoute et suivra votre déménagement avec professionnalisme de bout en bout.

**AGS Records Management (archivage)** propose également tous les services et solutions d'archivage aux entreprises : la gestion des documents physiques (stockage, formation, audit-conseil, numérisation et destruction) et archivage électronique.

**AGS Relocation** accompagne les clients étrangers tout au long du processus de relocalisation, en plus du déménagement : localisation des logements, des écoles, aide aux démarches administratives, légalisation de véhicules, obtention du NIF, ouverture de compte bancaire...

### En savoir plus :

AGS Déménagement Portugal  
**Anna Martinez - T. (+351) 910 693 161**  
[www.agsmovers.com/branches/movers-europe/portugal/portugal/](http://www.agsmovers.com/branches/movers-europe/portugal/portugal/)  
[www.facebook.com/AGSInternationalMovers/](https://www.facebook.com/AGSInternationalMovers/)

### En savoir plus :

AGS archivage Portugal  
**Paulo Damas - T. (+351) 967 896 452**  
[www.ags-archivage.com/branches/europe/portugal/portugal/](http://www.ags-archivage.com/branches/europe/portugal/portugal/)



Records Management  
 Worldwide Movers  
 Relocation

You deserve the best

**AGS Lisbonne vous accompagnera  
à chaque étape de votre déménagement,  
pour une mobilité en toute sérénité.**



## POURQUOI CHOISIR AGS ?

- Nos emballeurs professionnels utilisent des emballages écologiques de qualité.
- Un réseau unique de 142 agences dans 96 pays.
- Des caisses métal plombées (caisses Europe) pour protéger vos biens lors de déménagements intra-UE.
- Un interlocuteur unique (en portugais, français, anglais) pour vous accompagner à chaque étape de votre déménagement.
- Caisses en bois sur mesure fabriquées sur site pour protéger vos objets fragiles.
- Gestion complète du dédouanement à l'international.

**DÉMÉNAGEZ EN TOUTE SÉRÉNITÉ AVEC AGS LISBONNE**



You deserve the best

**Déménagements Internationaux  
Relocation  
Archivage**

**AGS LISBONNE : T. +351 21 922 87 10 | E. jerome.merle@ags-globalsolutions.com | [www.agsmovers.com](http://www.agsmovers.com)**



## UNE NOUVELLE ÉCOLE TRILINGUE À LISBONNE



Une nouvelle école maternelle a ouvert ses portes à Lisbonne: l'École Trilingue, qui propose un enseignement en français, anglais et portugais aux enfants de 2 à 6 ans.

Implantée au cœur du quartier résidentiel de Restelo à Lisbonne, l'École Trilingue est une structure scolaire à taille humaine où des élèves de 2 ans à 6 ans peuvent grandir, s'épanouir, et découvrir le monde en français, en anglais et en portugais. L'École Trilingue s'appuie sur le modèle pédagogique d'apprentissage par immersion dans un environnement chaleureux et familial.

Fort de son succès de sa grande sœur de Londres (l'École bilingue), qui depuis 2004 a formé des élèves de 3 à 11 ans et est reconnue à la fois par les inspections française et britannique pour l'excellence de son enseignement, l'École Trilingue de Restelo s'inscrit dans cette continuité.

Elle a pour ambition d'accompagner les élèves de toutes nationalités et parcours dans un enseignement trilingue, homologué par le ministère français de l'Éducation nationale de la Jeunesse et des

Sports et certifié par les Ministères portugais de l'Éducation et des Affaires Sociales.

École bienveillante, inclusive et trilingue, le nouvel établissement scolaire, dont le programme pédagogique repose sur les programmes nationaux français mais intègre une dimension résolument culturelle, permettra aux élèves de s'épanouir dans un environnement international, multilingue, familial et rassurant.

Le personnel enseignant apportera au développement individuel des enfants une attention particulière en parfaite confiance avec leurs parents, afin de les préparer en toute sérénité à l'entrée à l'école primaire.

Véronique Ferreira, co-fondatrice de l'École Trilingue et directrice de l'École bilingue de Londres, explique : « J'ai fondé l'École bilingue de Londres en 2004 avec mon conjoint Franck. Une partie de ma famille est ici au Portugal, donc il était naturel pour nous de nous tourner vers Lisbonne pour entamer une nouvelle phase d'expansion de nos projets éducatifs hors du Royaume-Uni. »

Pour en savoir plus :  
[www.lecoletrilingue.com](http://www.lecoletrilingue.com)

## Comptabilité & Conseil

Joongle, le partenaire stratégique des entrepreneurs et dirigeants.

- Constitution de sociétés, filiales et succursales
- Expertise Comptable & Fiscalité
- Ressources Humaines et Gestion des Salaires
- Conseil Fiscal, Financier et Opérationnel

Un accompagnement sur mesure. Une logique digitale.  
Une capacité d'anticipation. **Une alternative aux cabinets comptables classiques.**



Une question?  
Contactez-nous !

✉ [hello@joongle.pt](mailto:hello@joongle.pt)

☎ (+351) 211 996 109

[www.joongle.pt](http://www.joongle.pt)



PARQUE ATLÂNTICO

## CONSTRUISONS L'AVENIR ENSEMBLE

Acteur majeur du bâtiment, de l'immobilier et l'énergie



### LEGENDRE CONSTRUCTION :

- Bâtiment
- Génie Civil
- Réhabilitation
- Construction Métallique
- Développement d'Immobilier

### LEGENDRE IMMOBILIER :

- Promotion Immobilière
- Exploitation de Résidences, Bureaux et Infrastructures
- Hôtellerie
- Gestion d'Actifs

### LEGENDRE ÉNERGIE :

- Production d'Énergies Renouvelables
- Mobilité Électrique
- Exploitation et Maintenance

## LE GROUPE LEGENDRE CONCRETISE VOS PROJETS

### Projets au Portugal :

#### E.LECLERC LORDELO (Guimarães)

- Installation de 1 435 modules photovoltaïques sur la toiture de l'hypermarché
- Production annuelle de 900 MWh

#### ANTAS BUILD (Porto)

- Usage Mixte : 93 appartements et cellules commerciales
- Surface utile : 10 000 m<sup>2</sup>

#### PARQUE ATLÂNTICO (Cascais)

- Résidentiel : 43 appartements
- Surface Utile : 8 000 m<sup>2</sup>

[groupe-legendre.com](http://groupe-legendre.com)

## APPRENDRE LE PORTUGAIS AVEC L'ALLIANCE FRANÇAISE

Reconnue pour la qualité et la diversité de ses formations en français, l'Alliance Française de Lisbonne applique les mêmes principes à l'enseignement du portugais.

Nos formations s'adaptent à nos clients, en groupe, à la carte, dans nos locaux ou en entreprise.

Dans le domaine de l'entreprise, la formation tient compte du secteur d'activité et de sa terminologie spécifique, comme celle de la technologie, des affaires ou de la diplomatie.

Pour réussir son installation dans un pays étranger, connaître sa langue est le premier pas pour l'intégration.

Nos formateurs enseignent non seulement la langue, mais aussi la culture et la civilisation portugaises. Les cours sont dynamiques, participatifs, et favorisent les interactions orales, ce qui vous permettra de communiquer rapidement en portugais dans votre vie quotidienne et professionnelle.



### UN SERVICE DE TRADUCTION

« La langue française, c'est notre passion ! »

Leonor Francisco Responsable du service de traduction.

Référence reconnue par beaucoup d'entreprises et entités publiques, le service de traduction de l'Alliance Française compte parmi ses clients des banques, des cabinets d'avocats, des entreprises de BTP, de cosmétiques, de la grande distribution, des ministères, mais aussi des universitaires ou des personnalités du monde de la culture.

Spécialisés dans les combinaisons linguistiques portugais/français et français/portugais, nos collaborateurs traduisent uniquement vers leur langue maternelle et possèdent une formation spécialisée qui leur permet de connaître tous les rouages du métier, tant au plan linguistique que technologique. Mais ce sont surtout des amoureux de leur langue, heureux de pouvoir partager cette passion avec nos clients.

### L'ALLIANCE FRANÇAISE À LISBONNE ET AU PORTUGAL

À Lisbonne, vous pourrez nous retrouver dans le quartier des Amoreiras.

Au Portugal, nous comptons 10 associations, présentes dans 12 villes : Lisbonne, Porto, Beja, Braga, Caldas da Rainha, Santarém, Coimbra, Faro, Guimarães, Leiria, Setúbal et Viseu.

Pour plus d'informations, consultez le site de l'Alliance Française au Portugal : [www.alliancefr.pt](http://www.alliancefr.pt)





Alliance Française

*Lisbonne*

### ALLIANCE FRANÇAISE DE LISBONNE

Sede: Av. Conselheiro Fernando de Sousa, 21 A  
1070-072 Lisboa - Portugal

E-mail: geral.lisboa@alliancefr.pt

Tel.: 212 400 086

E-mail: traducao.lisboa@alliancefr.pt

Tel.: 212 400 177

Site: www.alliancefr.pt

**NOVOS DESAFIOS!**

**NOVOS MERCADOS FRANCÓFONOS!**

**NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO!**

A Alliance Française de Lisbonne tem soluções adequadas às suas necessidades e às da sua empresa!

A nossa oferta:

- Cursos de grupo presenciais ou online (francês ou português): gerais, extensivos, intensivos ou em imersão;
- Cursos para empresas: individuais e/ou de grupo, de francês e português para quadros e dirigentes expatriados;
- Preparação e realização dos exames oficiais de francês;
- E-Learning em francês;
- Serviço de tradução.

**Não hesite em submeter-nos as suas necessidades ou pedir-nos um orçamento.**

A Alliance Française de Lisbonne é certificada pela:



Alliance Française

*Portugal*

A Alliance Française está ao seu lado em Portugal

A Alliance Française é uma rede de referência mundial, para o ensino e difusão cultural da língua francesa e, em Portugal, para o ensino do português.

Atualmente, a rede das 10 Alliances Françaises em Portugal presta uma vasta gama de serviços com vista a acompanhar os seus clientes e parceiros.

### Alliance Française do Algarve (Faro)

algarve@alliancefr.pt - Tel.: 289 828 881

### Alliance Française de Beja

beja@alliancefr.pt - Tel.: 962 680 999

### Alliance Française das Caldas da Rainha + Santarém

info.caldas@alliancefr.pt - Tel.: 262 823 200

### Alliance Française de Coimbra

info.coimbra@alliancefr.pt - Tel.: 239 701 252

### Alliance Française de Guimarães + Braga

info.guimaraes@alliancefr.pt - Tel.: 253 415 653

info.afbraga@alliancefr.pt - Tel.: 256 315 128

### Alliance Française de Leiria

leiria@alliancefr.pt - Tel.: 244 832 948

### Alliance Française do Porto

geral.porto@alliancefr.pt

traducao.porto@alliancefr.pt

Tel.: 226 098 616

### Alliance Française de Setúbal

info.setubal@alliancefr.pt - Tel.: 265 235 389

### Alliance Française de Viseu

geral.viseu@alliancefr.pt - Tel.: 232 425 224

## EXPATRIATION ET ASSURANCES AU PORTUGAL

Le Portugal arrive souvent en tête des classements pour les pays où il fait bon vivre pour s'expatrier que ce soit pour une activité professionnelle ou bien pour prendre sa retraite. Une fois sur place, il faudra mettre en place votre dispositif assurance entreprise et personnel et cet article a pour objectif de vous aider à lister les principaux sujets à traiter.



### L'assurance de votre activité professionnelle :

Tout comme en France, les activités professionnelles doivent souscrire des couvertures d'assurances pouvant varier selon les secteurs. Certaines activités, telles que la médiation immobilière, les soins, le conseil, les services financiers requièrent une assurance de responsabilité civile professionnelle spécifique. D'autres activités peuvent obtenir ce type de garanties au travers d'un simple contrat multirisque professionnel, c'est le cas par exemple des métiers de la restauration ou de l'artisanat.

### Votre assurance santé :

Au Portugal, les systèmes de santé privé et public ont des fonctionnements séparés. La sécurité sociale portugaise - SNS (Serviço Nacional de Saúde) ne remboursera pas vos soins effectués dans le privé et les contrats de santé privée que vous pourrez souscrire ne rembourseront pas vos soins dans le public. Il convient donc dans un premier temps de vérifier si vous pouvez accéder au secteur public. Beaucoup d'expatriés ne bénéficient pas de la sécurité sociale portugaise ce qui complique l'accès au secteur public. En conséquence, le contrat de santé privée permet de traiter la question médicale

sur place, sans passer par le secteur public et indépendamment de votre statut au Portugal. En clair, que vous soyez avec ou sans sécurité sociale, Résident Non Habituel (RNH) ou pas, en déplacement entre votre pays d'origine et le Portugal, fiscalisé ou pas au Portugal, le contrat de santé privée vous donne un accès immédiat à la médecine portugaise.

### Votre assurance automobile :

Si vous arrivez au Portugal avec votre véhicule français, les contrats d'assurance automobile français peuvent ponctuellement vous accompagner à l'étranger mais pour une durée de circulation variant entre 3 et 6 mois maximum selon les compagnies (sauf convention particulière - A vérifier sur vos conditions générales). En clair, au-delà de ce délai, votre assurance française ne fonctionne plus au Portugal, même si votre certificat d'assurance sur le pare-brise pourrait faire croire le contraire aux autorités. Il faudra donc régulariser votre véhicule au Portugal ou bien acquérir une voiture portugaise.

### Votre assurance habitation :

Au Portugal, la souscription d'un contrat d'assurance multirisque habitation n'est pas systéma-



tiquement obligatoire. On estime que 65% à 70% du parc immobilier est assuré. Les propriétaires d'appartements (Propriedade horizontal) sont en revanche obligés de souscrire un contrat d'assurance incendie soit à titre individuel, soit au travers de la copropriété (condóminos). Compte tenu du faible coût de tels contrats, nous vous conseillons fortement, quelle que soit le type de bien (appartement avec ou sans copropriété organisée, ou maison) d'assurer au minimum votre Responsabilité Civile propriétaire dans l'hypothèse où votre bien causerait des dommages matériels ou corporels à des tiers, car l'obligation d'indemnisation quant à elle, existe bel et bien.

### Qui sommes-nous ?

MDS EXPAT est le premier courtier francophone au Portugal avec 4 agences couvrant le territoire (Vilamoura, Lisbonne, Coimbra et Porto) et un centre de services dédié aux francophones. Nos collaborateurs bilingues vous renseignent et vous aident à gérer vos assurances au Portugal.

Nous sommes spécialistes de l'accompagnement des expatriés et vous donnons accès aux principaux assureurs du marché en santé, automobile, habitation, assurance plaisance...

En tant que courtier, ce sont les assureurs qui nous rémunèrent et vous n'avez pas de frais de dossier à payer tout en bénéficiant de tarifs très compétitifs du fait des volumes traités (Société membre du Groupe MDS, le 1er courtier portugais).

\* Nous consulter pour un devis  
[www.mds-expat.com/portugal/fr/sante](http://www.mds-expat.com/portugal/fr/sante)

### MDS EXPAT

#### Informations

Depuis le Portugal : 808 100 180  
(Tarif normal - Prix d'un appel local)  
Depuis la France (00 351) 222 452 118  
[contact@mds-expat.com](mailto:contact@mds-expat.com)  
[www.mds-expat.com](http://www.mds-expat.com)

# MDS EXPAT

## POURQUOI CHOISIR LE PORTUGAL POUR INVESTIR ?

Ivan Iarincovschi, Directeur Général, Propriété Générale

Le Portugal, qui jouit d'une situation géographique privilégiée, est membre de l'UE et représente un marché de plus de 500 millions d'habitants.

La langue portugaise est parlée par plus de 250 millions de personnes. Le Portugal est la troisième plus grande zone économique exclusive de l'UE et le onzième plus grand pays du monde.

L'un des domaines de reconnaissance internationale est l'architecture portugaise, où se distinguent des noms comme Álvaro Siza Vieira, Eduardo Souto de Moura et Carrilho da Graça.

Il ne faut pas non plus oublier la grande résilience du tissu commercial portugais, qui, en termes d'infrastructures et de communication, est parmi les plus élevés d'Europe, parvenant à maintenir un prix bas.

Le potentiel élevé des ressources géologiques du pays est également important, de même que les excellents résultats obtenus en matière de sécurité, puisque le pays est le troisième pays le plus pacifique du monde et le premier de l'UE, ce qui se traduit par un taux de criminalité historiquement très bas.

Le Portugal est l'un des dix pays au monde qui produit le plus d'électricité à partir de sources renouvelables, se situant aux côtés de la France dans la transition écologique. Le groupe Propriété Générale International l'une des entreprises actives sur ce sujet difficile, non seulement pour les deux pays mais aussi pour la planète entière.

Le Portugal figure dans le «Top 10 des pays les plus attractifs pour les investissements étrangers», et la preuve en est l'intérêt des visionnaires du monde entier qui viennent chercher des entreprises à bon

prix, avec une rentabilité stable et de préférence à l'abri de l'inflation, puisque tous les fonds de première échelle sont au Portugal. La preuve en est que l'investissement dans les actifs de premier ordre a atteint des sommets en pleine pandémie.

Que ce soit pour les étrangers qui cherchent à déménager au Portugal ou pour les émigrés portugais qui souhaitent y revenir, il existe un régime fiscal spécial pour les IRS, qui offre plusieurs opportunités pour les personnes à revenu passif, les retraités et les travailleurs. Si vous n'avez pas été résident fiscal au cours des cinq dernières années, mais que vous souhaitez le devenir maintenant, vous pouvez bénéficier de la NHR (Non Habitual Resident). Pour la 3e année consécutive, les Français sont ceux qui investissent le plus au Portugal, dépassant même les Britanniques.

Le Portugal se classe au 10e rang de l'UE en termes de facilités pour démarrer une activité, mais il possède également des entreprises productives, renouvelées et capables d'exporter des produits et services de valeur.

Ce sont quelques-unes des raisons pour lesquelles **Propriété Générale International Real Estate** ne pouvait pas manquer une présence active au Portugal, avec des bureaux dans les 3 grandes et principale régions : Lisbonne, Porto et Algarve.

**Propriété Générale International Real Estate** vise à répondre au besoin de clients sophistiqués et exigeants, à la recherche d'une solution globale et intégrée, avec une large gamme de services permettant aux investisseurs de ne contacter qu'une seule entité.

Notre expérience de plus de 45 ans nous permet d'être le premier choix pour ceux qui cherchent à

commercialiser ou à acheter des biens immobiliers à des fins résidentielles ou commerciales, et notre base de données comprend plus de 54 nationalités.

Nous considérons qu'il ne suffit pas de présenter une bonne propriété ou une bonne entreprise dans laquelle investir, mais aussi il est nécessaire **d'analyser tous les aspects connexes et de fournir tous les services nécessaires**, de l'accueil de l'investisseur aux plans économiques, en passant par les revenus garantis et les impôts.

Nous restons fidèles à **nos valeurs fondamentales que sont le service, l'intégrité et le professionnalisme**. Ces qualités continuent de façonner notre

entreprise et nous aident à faire en sorte que les attentes de nos clients soient dépassées.

En tant que tel, notre mission est d'assurer le succès de votre entreprise immobilière.

*"La seule chose qui rachètera l'humanité est la coopération."*

*Bertrand Russell*

[www.proprietegenerale.com](http://www.proprietegenerale.com)



**GROUPE IGMASA**

Plus de **30 ans** à vos côtés

**Lisbonne · Porto · Funchal**

**ACCOMPAGNEMENT ET CONSEILS  
AUX PME'S ET ENTREPRENEURS**

(+351) 217 826 080

[im.portugal@igmasa.com](mailto:im.portugal@igmasa.com)

[www.igmasa.com](http://www.igmasa.com)

CONCENTREZ-VOUS SUR VOTRE ACTIVITÉ,  
NOUS NOUS CHARGERONS DU RESTE

## LES POINTS CLÉS DE LA FISCALITÉ AU PORTUGAL

Luisa Preto, Associée Igmasa

Cidalia Fatelo, Expert-comptable, Igmasa

Ces dernières années, il existe un engouement pour le Portugal qui est devenu la destination préférée des français en raison de ses nombreux avantages : fiscaux, climatiques, qualité de vie...

Malgré la pandémie, qui a bien évidemment ralenti toute activité économique de forme abrupte au niveau mondial, cela n'a pas fait décroître l'intérêt de venir s'installer au Portugal, bien au contraire.

En quelques mots, le Portugal est devenu petit à petit la Floride de l'Europe évinçant ainsi le Maroc qui était le pays le plus choisi lors de la dernière décennie. Attention, les retraités ne sont plus les seuls à s'installer, en effet, nous assistons de plus en plus à l'arrivée d'entrepreneurs de tout âge qui veulent investir mais aussi vivre au Portugal. Près de 20% des partants de France vers le Portugal exerce une activité professionnelle.

Cependant, il est important de ne pas se précipiter dans son projet entrepreneurial ou bien d'expatriation sans faire une analyse de ce dernier notamment d'identifier les points clés de sa fiscalité.

La fiscalité des personnes physiques se base sur le code des impôts sur les revenus des personnes physiques (codigo do Imposto sobre o rendimento das pessoas físicas, CIRS) tandis que celle des entreprises au Portugal se base sur le code des impôts sur les revenus des personnes morales (Codigo do imposto sobre o rendimentos das pessoas colectivas, CIRC). Vous trouverez ci-dessous quelques explications sur ces derniers qui vous permettront de mieux les comprendre.

### L'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRS):

Revenus	Taux applicable
< 7116 €	14.50%
+ 7116 € a 10 736€	23%
+ 10 736 € a 15 216 €	26.50%
+ 15.216 a 19.696 €	28,5%
+ 19.696 € a 25 076 €	35%
+ 25 076 € a 36 757€	37%
+ 36 757 € a 48.033 €	43,5%
+ 48.033 € a 75.009 €	45%
> 75.009 €	48%

L'IRS est un impôt progressif, calculé en fonction de la situation personnelle de la personne physique et selon le type de revenus perçus. Il fait l'objet d'une retenue à la source et est ajusté lors de la remise de la déclaration d'impôt annuelle.

La population visée est la suivante : Travailleurs dépendants ou indépendants et retraités portugais ou étrangers qui vivent au Portugal. Les personnes physiques non-résidentes sont imposables au titre de l'IRS, seulement sur les revenus perçus sur le territoire portugais.

L'impôt sur le revenu est prélevé à la source, par exemple un contribuable qui reçoit 1000 euros bruts recevra en moins, chaque mois, 110 euros

(11% correspondant aux cotisations pour la sécurité sociale) moins le taux IRS (calculé en fonction de sa situation matrimoniale et de la quantité de dépendants à charge).

### L'impôt sur les sociétés (IRC):

L'IRC s'applique aux sociétés résidentes commerciales ou civiles établies sous la forme de commerces, coopératives, ou autres et aux personnes morales de droit privé ou public, dotées ou non de la personnalité juridique, ayant des organes de direction sur le territoire portugais (siège social ou direction effective).

Par ailleurs, l'IRC s'applique aux sociétés non-résidentes jouissant ou non de la personnalité juridique, qui n'ont pas d'organes de direction sur le territoire portugais et dont les revenus perçus sur le territoire portugais ne sont pas imposés au titre de l'IRS. Parmi les sociétés non-résidentes, il faut distinguer selon qu'elles disposent ou non d'un établissement stable sur le territoire portugais.

#### **On entend par « établissement stable » notamment :**

- Toute installation fixe où est exercé une activité de nature commerciale, industrielle ou agricole et notamment un local de production, une succursale, un bureau.
- Toute personne, qui agit sur le territoire portugais pour le compte d'une entreprise non-résidente et qui habituellement signe des contrats engageant l'entreprise dans la limite du cadre de ses activités. Voir la convention fiscale entre la France et le Portugal (article 5).

### Les avantages fiscaux de l'IRC :

#### • **Le système fiscal portugais offre un certain nombre d'allègements fiscaux, dont :**

- a) Des aides fiscales, de nature contractuelle, à l'investissement direct au Portugal sous forme de crédit d'impôt, de réduction de la taxe municipale et de droit de timbre ou même exonération d'impôt.
- b) Des exonérations totales ou partielles de l'impôt municipal sur les transmissions d'immeuble à titre onéreux, afin de promouvoir le développement industriel.
- c) Des incitations fiscales pour encourager les implantations à l'intérieur du pays.

#### **Au Portugal, il existe 2 taxes de IRC à savoir :**

- 21 % pour la généralité des entreprises ;
- 17 % pour les PME, applicable aux premiers 25.000 euros de la base imposable.

Au taux de IRC, il est nécessaire d'ajouter une taxe municipale dont le montant peut varier jusqu'à 1,5% du bénéfice imposable et une taxe de 3 % qui s'applique sur les bénéfices imposables entre les 1.500.000 euros et les 7.500.000 euros, 5 % si ces derniers sont compris entre 7.500.000 euros et 35.000.000 euros et de 9 % si supérieur à 35.000.000 euros.

En complément, il est essentiel de faire référence au Code de la TVA (CIVA) car il s'agit d'un point primordial à prendre en compte dans la gestion de l'activité étant donné que cette dernière influence directement la trésorerie de la société.

Au Portugal, il existe trois taux de TVA (IVA) : 6, 13 et 23 % (le plus répandu).

Deux types de déclarations de TVA peuvent être envoyé au Trésor Public portugais dont le paiement doit être fait dans les mêmes délais :

- Déclarations mensuelles (obligatoires à partir d'un CA de 650.000 euros): à remettre 1 mois et 10 jours après le mois concerné, soit ;
- Déclarations Trimestrielles (applicables jusqu'à un CA de 650.000 euros): à remettre 1 mois et 15 jours après le trimestre concerne;

La tva étant le seul impôt harmonisé dans la Zone Européenne, il existe des déclarations bilatérales qui ont pour but le croisement d'informations et ainsi une réduction de l'évasion fiscale.

Cet article ne pourrait se terminer sans mentionner le Statut de Résident non habituel, ce fameux régime qui a mis le Portugal en avant sur la scène internationale. Il permet de bénéficier d'avantages fiscaux pour les non-résidents qui viennent s'installer au Portugal.

Il a plusieurs objectifs dont notamment celui d'attirer des experts professionnels exerçant des activités à haute valeur ajoutée ou de propriété intellectuelle, industrielle ou savoir-faire, ainsi que des bénéficiaires de pensions perçues à l'étranger.

#### **Les Bénéfices fiscaux du statut RNH sont entre autres :**

- Taux fixe de 10% sur les retraites de sources étrangères au Portugal et une exemption sur certains types de revenus de source étrangère au Portugal et selon ce qui est stipulé dans la CDI entre le Portugal et le pays qui met à disposition ce revenu ;

- Taux fixe de 20% sur les revenus d'activité de haute valeur ajoutée de source portugaise.

#### **Les Conditions d'attribution :**

- Ne pas avoir été résident fiscal portugais lors des 5 dernières années ;
- Devenir résident fiscal portugais avant la demande de RNH;
- Vivre 183 jours au Portugal durant une année civile ;

Ou

- Être titulaire d'une résidence permanente qui démontre son intention de séjourner au Portugal pour une longue période,

#### **Les droits du résident non habituel :**

Le citoyen considéré résident non habituel obtient le droit d'être imposé comme tel durant une période de 10 ans consécutifs à partir de l'année, inclus de son inscription comme résident en territoire portugais. Pour cela, il devra être considéré résident sur le territoire portugais pour chacune de ces 10 années (Cette période de 10 ans n'est pas renouvelable).

Ce bref article sur les points clefs de la fiscalité au Portugal permet d'avoir une vue d'ensemble de cette dernière et de vous guider dans votre projet. Cependant, il est important dans tout projet de se faire accompagner par différents professionnels de toutes compétences confondues pour éviter tout contre-temps dans le développement de ce dernier.

[www.igmasa.com](http://www.igmasa.com)



NOUS VOUS CONNECTONS AVEC VOS RÊVES DEPUIS 1976

# La PROPRIÉTÉ GÉNÉRALE

s'occupe professionnellement des domaines suivant:

PROPRIÉTÉS  
RÉSIDENTIELLES ET  
COMMERCIALES

LOCATION LONGUE  
DURÉE ET VACANCES

DESIGN INTÉRIEUR ET  
EXTÉRIEUR

AVANTAGES DES  
RÉSIDENTS NON  
HABITUELS

CONSTRUCTION ET  
GESTION DE PROJETS

GESTION DE BIENS  
IMMOBILIERS ET DE  
COPROPRIÉTÉS

CONSEILS FISCAUX  
JURIDIQUES ET  
FINANCIERS

VISA OR

OLÁ BONJOUR  
OLÁ BONJOUR  
OLÁ BONJOUR



**PROPRIÉTÉ  
GÉNÉRALE**

INTERNATIONAL REAL ESTATE

Swiss Group



[WWW.PROPRIETEGENERALE.COM//FR-FR](http://WWW.PROPRIETEGENERALE.COM//FR-FR)

[INFO@PROPRIETEGENERALE.COM](mailto:INFO@PROPRIETEGENERALE.COM)

TEL: (+351) 211 451 709

LISBOA - Rua Castilho 39, Loja 33,  
Edifício Castil, Lisboa 1250-096 Portugal

PORTO - Avenida Brasil, 282,  
Eoz do Douro, 4150-152 Portugal

VILAMOURA - Avenida da Marina, Tivoli  
Marina Vilamoura, Loja 4, 8125-401 Portugal

FUNCHAL - Avenida do Infante, 22  
9000-015 Portugal

## ÊTRE RÉSIDENT NON HABITUEL (RNH) - LE STATUT FISCAL QUI ATTIRE LES EXPATS ET ÉTRANGERS VERS LE PORTUGAL

Anthony Meira, Avocat, Caiado Guerreiro & Associados

Diogo Silva Melo, Avocat, Caiado Guerreiro & Associados

Joana Jawa, Avocate Stagiaire, Caiado Guerreiro & Associados

Au cours des dernières années, plusieurs familles françaises ont décidé de vivre, travailler ou de bénéficier de leurs retraites au Portugal, sous le fameux statut fiscal RNH.

En 2009, le Portugal a créé un régime fiscal connu sous le nom de « résident non habituel » en permettant accès à une fiscalité avantageuse.

Depuis son implémentation, ce régime a déjà attiré près de 30.000 personnes, selon les dernières données officielles de 2019. Au-delà des bénéficiaires fiscaux pour les nouveaux résidents, le Portugal offre également une qualité de vie compétitive au niveau de la gastronomie, climat et sécurité, en accueillant toutes les années de nombreuses familles françaises.

Le Portugal est également membre de l'Union européenne (UE) depuis 1986 et tous ses résidents bénéficient des règles européennes, y compris la libre circulation des personnes et des capitaux au sein de l'UE. Le Portugal est l'un des pays les plus sûrs au monde, après avoir été classé quatrième dans le Ranking du Global Peace Index 2021.

### En termes pratique, à quoi s'attendre ?

Dans un premier temps, la décision de vivre au Portugal est la plus importante. Une fois la décision prise et les valises bouclées, vous serez en mesure de commencer votre aventure.

Le régime RNH est accordé aux personnes qui deviennent résidents fiscaux au Portugal et à condition qu'elles n'aient pas été imposées au Portugal au cours des cinq années précédentes à la demande.

### Em termes d'imposition sur les personnes physiques, les Français pourront trouver les conditions suivantes pendant 10 ans :

- L'exercice d'une activité considérée comme d'haute valeur ajoutée permet l'accès à un taux forfaitaire de 20%<sup>1</sup> ;
- Exonération au niveau des dividendes, royalties et intérêts de source étrangère, dépendant la juridiction en question ;
- Taux de 10% sur les pensions de source étrangère ;

Au-delà du statut RNH, dans notre système fiscal il n'y a pas d'impôt sur les successions et sur les donations dès que les bénéficiaires sont des membres de la famille en ligne directe. Dans les cas restants, l'impôt de timbre applicable est de 10%, sachant que s'il s'agit d'une transmission de bien immobilier, il y aura l'imposition additionnelle de 0,8%.

Notre système ne prévoit pas d'impôt sur les fortunes ou sur le capital.

Ce statut fiscal offre aux français une opportunité d'avoir accès à une qualité de vie très compétitive en offrant sécurité aux nouveaux résidents, soit au niveau fiscal soit au niveau personnel et familial.

L'équipe francophone du Cabinet d'Avocats CAIADO GUERREIRO accompagne d'une manière régulière et active les plusieurs familles françaises qui s'installent au Portugal, afin de réaliser leurs projets de vie et se trouve à disposition pour toute question.

[www.caiadoguerreiro.com](http://www.caiadoguerreiro.com)



<sup>1</sup> Au lieu du barème progressif prévue dans la loi fiscale portugaise, dans les termes généraux

# CAIADO GUERREIRO

INTERNATIONAL LAW FIRM



**DES SOLUTIONS  
JURIDIQUES  
INNOVANTES**



*talk to us at*

**[caiadoguerreiro.com](http://caiadoguerreiro.com)**

## LES NOUVELLES TENDANCES POUR RECRUTER AU PORTUGAL !



### **Si vous arrivez sur le marché portugais, vous vous posez certainement beaucoup de questions. Parmi elles, comment recruter vos futurs collaborateurs ?**

Pour y parvenir, vous aurez probablement besoin d'un partenaire qui connaît déjà bien le marché de l'emploi local. Et même si vous n'êtes pas nouveau, ces tendances peuvent réellement vous aider à recruter plus rapidement et plus efficacement. Voici quelques pistes sélectionnées par le cabinet de recrutement Eotim !

### **Vous n'avez pas (encore) d'entité au Portugal : le portage salarial**

Oui, recruter des salariés est possible ! Il s'agit d'un contrat entre vous, une société de portage salarial et un professionnel porté. Plus concrètement, la société missionne chez vous un salarié porté selon les rôle, période et rémunération que vous avez définis avec ce dernier.

Le salarié bénéficie alors d'un contrat de travail portugais et l'entreprise d'outsourcing vous facture les honoraires correspondants pour la rémunération chargé employeur.

### **Vous avez des difficultés à capter les candidats : la marque employeur**

Sûrement le meilleur moyen de vous faire connaître et d'attirer les talents. Elle permet de mettre en avant les raisons de venir ou de rester travailler chez vous. Cela peut se traduire par l'humanisation de votre entreprise sur les réseaux sociaux ou votre site web (photos, vidéos...), l'optimisation de vos annonces d'emploi, de votre communication interne ou de vos processus de recrutement.

### **Vous n'avez pas de temps ou d'équipe dédiée au recrutement : le RPO**

Faites appel à un expert qui pilotera tout (ou une partie) de votre recrutement : sourcing, entretiens, négociations, intégration du candidat, etc. Durant sa mission, le consultant RPO vous est 100% dédié et se présente au nom de votre entreprise. C'est aujourd'hui l'une des méthodes les plus efficaces pour gagner du temps en recrutement !

Contactez Eotim, nous pouvons vous accompagner sur chacun de ces services !

[www.eotim.com/pt](http://www.eotim.com/pt)

*Calculez*  
**VOS TAXES  
SALARIALES  
& PATRONALES**



[ou cliquez ici](#)



ASSISTANCE, PLANIFICATION ET CONSEILS EN MATIÈRE FISCAL ET IMMOBILIÈRE  
SUPPORT AUX ENTREPRISES  
DROIT DE LA FAMILLE ET DE L'ENTREPRISE FAMILIALE

[lisboa@belzuz.com](mailto:lisboa@belzuz.com)

[www.belzuz.com](http://www.belzuz.com)

## DROIT DES SUCCESSIONS DANS L'ESPACE EUROPÉEN

António Manuel Pedroso Leal,

Avoué, Professeur et CEO de PL Solicitors International Office

La mondialisation de l'économie et l'abolition des frontières dans l'espace territorial européen ont entraîné une plus grande circulation des personnes et des biens dans le monde.

Par conséquent, les successions avec des inter-venants internationaux sont de plus en plus fréquentes. Le législateur, conscient du problème émergent, à savoir l'application de règles différentes au phénomène de la succession et son importance dans les accords internationaux, par lesquels les États établissent des obligations réciproques, a décidé de les réglementer efficacement. Imposer l'adoption d'instruments de la coopération judiciaire internationale, entendue au sens large comme des échanges internationaux visant à l'exécution extraterritoriale de mesures procédurales communes.

C'est ce qui s'est passé en Europe, avec l'entrée en vigueur, depuis le 17 août 2015, du **Règlement (UE) n° 650/2012** sur les successions, qui vise à faciliter les transferts de succession transnationaux en Europe, qui, en raison des caractéristiques particulières de l'Union européenne, y sont de plus en plus fréquents.

Aussi, bien que le règlement n'ait pas supprimé les procédures de reconnaissance et d'exécution des décisions rendues par les États membres, dans l'esprit européen, il garantit la cohérence au moment de la transmission du patrimoine, une seule loi étant appliquée aux successions transnationales par une seule autorité.

**Le Règlement (UE) n° 650/2012** prévoit comme règle générale pour régler la succession la loi de l'État dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment du décès.

Toutefois, la règle permet à l'auteur de l'héritage, aux nationalités multiples, par le biais d'un instrument notarié, le testament successoral européen, de choisir la loi qui doit régir sa succession.

Cela laisse la possibilité au testateur, prévoyant sa disparition et sans préjudice d'autres dispositions testamentaires, de choisir entre la loi dont il est ressortissant au moment où il fait son choix ou au moment de son décès.

Une autre innovation de ce règlement a été l'institutionnalisation du **Certificat Européen de Succession**, prévu au chapitre VI de ce règlement.

Les bénéficiaires de la succession sont autorisés à traiter l'ensemble de la procédure de succession devant une seule autorité, ce qui leur évite la duplication des procédures et des coûts.

Le **Certificat Successoral Européen** vient permettre aux héritiers et/ou aux administrateurs de la succession de prouver leur qualité auprès de toute autorité des États membres, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir d'autres formalités (cf. article 62 et suivants du règlement). À partir de là, avec l'application du **Règlement Européen sur les Successions - Règlement (UE) n° 650/2012**, une plus grande sécurité juridique et une meilleure prévisibilité des décisions ont été obtenues, en faveur de l'application d'une décision unique à tous les biens laissés par le défunt, où qu'ils se trouvent, par une seule autorité compétente.

Il est indispensable que les résidents au Portugal, ayant une nationalité étrangère multiple ou unique, soient dûment conseillés, afin d'évaluer et de prendre les meilleures options, en prévoyant l'iné-

vitable et en assurant la meilleure application de la loi qui régit les successions.

Le phénomène de l'héritage a également pour conséquence les règles applicables, différenciées dans chaque pays, concernant le paiement des impôts émergents, dont l'applicabilité donnera lieu, nous en sommes certains, à une discussion et à une réglementation européenne adéquate.

Certains pays européens, dont le Portugal, exonèrent encore d'impôt les transferts entre ascendants et descendants (1er degré).

Toutefois, en ce qui concerne cette obligation fiscale, qui est réglementée par chaque État membre, c'est le fait de la résidence de chaque bénéficiaire effectif qui prévaut, ce qui détermine l'établissement et le paiement de l'impôt.

PL SOLICITORS INTERNATIONAL OFFICE  
[www.solicitorspl.com](http://www.solicitorspl.com)



SOLICITORS  
INTERNATIONAL OFFICE

\* M. Schulz, A. D. Mavroyiannis (2012), Regulamento (UE) N.o 650/2012 do Parlamento Europeu e do Conselho  
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012R0650&from=HU>



SOLICITORS  
INTERNATIONAL OFFICE

## NOTAIRE/ CONTRATS PARTICULIERS

Achat/Vente  
Compromis de Vente  
Division  
Donation  
Partage (Successions/Divorce)  
Échanges Immobiliers

## LOCATION D'HABITATION ET D'AUTRES

Contrats de Bail  
Expulsion – BNA (Cabinet National de Location)  
Gestion de Patrimoines  
Mise à jour et perception des loyers

## AUTRES

Procurations  
Authentification de signatures  
Photocopies authentifiées  
Traductions Authentifiées (Français et Anglais)

## SOCIÉTÉS COMMERCIALES

Constitution et installation de Sociétés  
Formalités administratives et légales  
Domiciliation des entreprises  
Altération de Statuts  
Mise à jour du Registre du Commerce  
Secrétariat de Sociétés  
Procès-verbaux et registre des délibérations  
Enregistrement des marques

## FISCALITÉ

Conseil Fiscal  
Liquidation d'Impôts (Droit de Timbre, IMT, IR)  
Représentation Fiscale  
Réclamations Fiscales  
RNH – Statut de Résident Non Habituel  
Bénéfices Fiscaux



## GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER AU PORTUGAL

Lourença de Sousa Rita, Partenaire et Coordinatrice  
du département de Droit Civil et Immobilier de JPAB

**JPAB** | José Pedro  
AGUIAR-BRANCO  
Advogados

Ces dernières années, grâce au développement du marché immobilier au Portugal et à l'ouverture du marché national aux investisseurs étrangers, nous avons assisté à une diversité croissante et à une plus grande créativité dans la manière d'acquérir les actifs immobiliers et d'utiliser les instruments de gestion.

En effet, les investissements immobiliers réalisés ne s'inscrivent plus dans le traditionnel asset deal à travers lequel l'investisseur acquiert directement l'immeuble et en assume personnellement sa rentabilité. Bien au contraire.

L'investissement peut se faire de différentes manières et le conseil juridique s'avère de plus en plus être une composante essentielle de l'investissement, puisqu'il est possible de planifier, dès la phase de projet, l'affaire à réaliser en tenant compte des intérêts spécifiques de l'investisseur, notamment en matière de fiscalité, de rentabilité du patrimoine et de planification de la succession.

L'investissement peut être effectué personnellement ou par l'intermédiaire d'une société véhicule. De nos jours, il est habituel pour les investisseurs d'utiliser des sociétés véhicules pour acquérir les actifs immobiliers. L'investisseur peut acquérir l'actif immobilier directement ou, alternativement, en acquérir la propriété indirectement, par exemple, par l'acquisition de parts sociales de la société commerciale qui le possède - shares deal.

L'investissement peut également se faire par l'acquisition d'unités de participation dans des fonds d'investissement immobilier.

Outre l'importance du mode d'acquisition de l'actif immobilier, la définition de sa stratégie de rentabilité revêt une importance particulière.

En effet, aujourd'hui, il n'est plus nécessaire que l'investisseur

exploite lui-même l'actif au Portugal. Plusieurs options s'offrent aux investisseurs étrangers pour explorer la rentabilité de son patrimoine immobilier.

Sans préjudice de la possibilité de recourir à des sociétés spécialisées dans la gestion d'actifs, l'investisseur international peut placer l'actif sur le marché locatif résidentiel ou non résidentiel (commercial, services, détail, industrie), voire céder son exploitation à des tiers par tout autre moyen légal admissible.

Compte tenu du potentiel du marché du tourisme au Portugal, l'une des options dont dispose l'investisseur est également de placer le bien sur le marché de l'hébergement local, l'investisseur pouvant recourir à des sociétés spécialisées dans la prestation de ce type de services de gestion de l'hébergement local.

L'une des activités en expansion dans notre pays ces dernières années, motivée par le marché spécifique des golden visa, a été l'investissement dans des unités d'hébergement dans des stations touristiques. L'un des avantages de ce type d'activité est la sécurité qu'a l'investisseur de savoir que l'entité de gestion immobilière est en charge de la gestion de l'actif, à savoir l'entretien du bien, la prise en charge de la cession du bien à des tiers pour l'hébergement touristique. De plus, étant donné que le bien fait l'objet d'une exploitation touristique, l'investisseur bénéficie encore d'une partie des recettes de l'exercice de cette activité. Un autre avantage consiste dans le fait que l'investisseur lui-même ou sa famille peuvent profiter, pendant une certaine période, du bien et des services fournis dans la station touristique dont il fait partie.

Par conséquent, nous pensons que pour un investisseur étranger souhaitant acquérir un actif immobilier au Portugal, tant la forme d'acquisition du bien que sa rentabilité sont pertinentes. Ainsi, la construction de l'affaire s'avère de plus en plus être l'une des étapes essentielles de l'investissement.

[www.jpab.pt](http://www.jpab.pt)

A close-up photograph of two people shaking hands. One person is wearing a white suit jacket, and the other is wearing a dark blue suit jacket. The background is a soft, out-of-focus light blue.

# JPAB

José Pedro  
AGUIAR-BRANCO  
Advogados

## BUREAU FRANÇAIS

Fort d'une longue expérience dans le conseil juridique, le Bureau français de JPAB est composé d'une équipe bilingue interne, capable de représenter les clients francophones ayant des intérêts au Portugal.

## TYPES DE SOCIÉTÉS COMMERCIALES

Rui Peixoto Duarte, Associé - Abreu Advogados

Au Portugal vous trouverez le même type de sociétés commerciales qu'en France à l'exception de la Société Anonyme Simplifiée (SAS). Les plus communes sont les sociétés à responsabilité limitée pluripersonnelles ou unipersonnelles (Sociedade por Quotas et Sociedade Unipessoal por Quotas) et les sociétés anonymes (Sociedade Anónima ou SA). Vous avez encore les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simples ou par actions.

### Quelles sont les documents nécessaires pour la constitution d'une société commerciale au Portugal?

Si la société est constituée par une ou plusieurs personnes physiques, il faut pour chaque associé :

- Obtention d'un numéro d'identification fiscal portugais N.I.F., auprès de l'autorité fiscale.
- Document nationale d'identification;
- Preuve de résidence (extrait récent d'une facture d'électricité, eau, télécommunications);

Si la société à constituer est l'initiative d'une personne morale, il faut :

- Extrait KBIS, signé manuellement par le greffier et légalisé (Apostillé);
- Procuration signé devant Notaire et Apostillé;
- Obtention d'un numéro d'identification fiscal portugais N.I.P.C., auprès du Registre national des entités juridiques, RNPC.

### Les éléments essentiels pour l'acte constitutif de tout type de société sont les suivants:

- les noms ou la dénomination de tous les associés fondateurs et leurs autres données d'identification;
- le type de société;
- la dénomination de la société;
- l'objet de la société;
- le siège social de la société;
- le capital social, sauf dans les sociétés en nom

collectif où tous les membres n'apportent que leur industrie;

- la part de capital et la nature de l'apport en capital de chaque associé, ainsi que les versements effectués au titre de chaque part;
- si l'apport est constitué d'éléments d'actif autres que de l'argent, la description de ceux-ci et l'indication de leur valeur respective;
- lorsque l'exercice annuel est différent de l'année civile, la date de sa clôture, qui coïncidera avec le dernier jour du mois civil.

### Les étapes pour la constitution d'une société commerciale sont les suivantes:

- Approbation de la dénomination:  
La première étape est le choix du nom et présentation de la demande d'un certificat d'approbation de dénomination sociale auprès du RNPC, indiquant le nom d'un des futurs associés, la classification de l'activité économique, la localisation de la ville où se situera le siège social de la société, ou;

Le choix et réservation d'un nom à partir d'une liste des noms disponibles en ligne (liste des noms proposés par le RNPC).

- Préparation des statuts:  
La constitution de la société est formalisée par la signature, par les associés ou par ces procureurs, d'un document écrit qui contient en annexe les statuts de la société.

Il s'agit d'un acte sous seing privé. Les signatures des associés doivent être certifiées, en présence, d'un notaire ou d'un avocat.

Il est possible de désigner les membres des organes de la société dans l'acte de constitution afin de permettre l'inscription de ces membres dès l'enregistrement de la constitution de la société.

- Immatriculation auprès du registre commercial: La constitution de la société (et la nomination des membres des organes sociaux) est soumise à l'enregistrement commercial.

Le Registre Commercial publie automatiquement l'enregistrement en ligne (Certidão Permanente), équivalent à l'extrait Kbis.

- Ouverture de compte en banque: Les apports en numéraire au capital social de la société sont déposés sur un compte bancaire ouvert au nom de la société à constituer. Les associés peuvent indiquer dans l'acte de constitution que le paiement des apports au capital social de la société sera effectué jusqu'à la fin du premier exercice.
- Choix d'un expert-comptable (TOC): La société est tenue dans les 15 jours à compter du dépôt de l'acte de constitution de choisir un

Expert-Comptable qui sera le responsable pour la préparation des comptes de la société et sa soumission aux autorités fiscales et dans les relations avec la sécurité sociale.

- Déclaration de bénéficiaire effectif (DBE): Dans un délai de 30 jours après la constitution de la société et sa soumission au Registre Commercial, doit être faite la déclaration officielle du bénéficiaire effectif.

Le bénéficiaire effectif est la personne physique qui contrôle, par la détention de participations ou d'autres moyens, une société.

[www.abreuadvogados.com](http://www.abreuadvogados.com)

**Abreu:**  
advogados

## Accélérez votre Business



Découvrez l'application mobile CCIFI Connect conçue exclusivement pour les membres des CCI Françaises à l'international pour :

- ▶ Faciliter le networking
- ▶ Créer des communautés d'affaires
- ▶ Accéder à l'agenda des événements des Chambres de Commerce à travers le monde
- ▶ Bénéficier d'informations et d'offres exclusives dans de nombreux pays



## COMMENT OUVRIR UN COMMERCE AU PORTUGAL ?

Tomás Barbosa, Avocat, TELLES Droit des affaires

La réponse à la question que nous est posée est aujourd'hui plus simple par rapport à un passé pas si lointain.

Plus simple, pas seulement en raison du fait que le Portugal est à la mode et plein d'opportunités, principalement dans les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration, mais aussi en raison de l'attractivité fiscale du pays pour ceux qui veulent s'installer au Portugal et de la simplicité bureaucratique en ce qui concerne les différentes étapes nécessaires à l'ouverture d'une activité au Portugal.<sup>1</sup>

En effet, sur le plan de la fiscalité, le Portugal demeure très attractif avec des bénéfices fiscaux, soit en matière de revenus de source étrangère (i.e. pensions, dividendes, revenus du capital)<sup>2</sup>, de revenus du travail<sup>3</sup>, mais aussi en ce qui concerne l'achat<sup>4</sup>, la détention<sup>5</sup> et l'exploitation<sup>6</sup> de biens immobiliers.

Aussi sur le plan bureaucratique, en particulier en ce qui concerne l'interaction avec les entités publiques, la vie de l'entrepreneur est facilitée.

C'est aujourd'hui très simple d'obtenir un numéro d'identification fiscale (« NIF »), indispensable

pour ceux qui souhaitent s'établir au Portugal : la présentation d'un justificatif de domicile dans le pays d'origine sera suffisante. Cette demande peut même être faite en ligne.

En outre, la constitution de la société qui servira de véhicule à l'activité commerciale est simple et pourra aussi se faire en ligne. A cet égard, il faudra souligner que le type de société généralement utilisé pour les petites/moyennes entreprises (PME) est la « Sociedade por Quotas » (l'équivalent aux SARL), qui peut être constituée par un seul associé. Ce type de société est le plus utilisé au Portugal, car il est moins exigeant : (i) la part sociale a une valeur minimale de €1 ; (ii) il engendre moins de frais et a un fonctionnement et une structure plus simples ; (iii) permet aux associés d'avoir un contrôle renforcé sur l'activité de la société ; et (iv) la transmission des parts sociales est, par principe, limitée.

De même, en ce qui concerne l'octroi de licences d'activités, la vie des entrepreneurs est également facilitée. Aujourd'hui, la procédure de délivrance des licences d'exploitation d'une activité est simplifiée, notamment dans le domaine de l'hôtellerie et restauration, soit par l'existence d'outils efficaces à cet effet, soit par l'absence de besoin d'au-

<sup>1</sup> En 2021, le Portugal occupait la 8ème place parmi les pays européens ayant attiré le plus de nouveaux projets d'investissement direct étranger.

<sup>2</sup> Possibilité d'exonération d'impôt pour les dividendes et intérêts, et bien aussi pour la propriété intellectuelle, notamment de redevances comme les royalties, de licences, etc. ou les revenus fonciers ; ou l'imposition à un taux réduit pour les pensions (10%) pour ceux qui ont le statut RNH.

<sup>3</sup> Le revenu du travail salarié résultant de l'exercice de l'activité à forte valeur ajoutée est imposable au taux fixe de 20 % pour ce qui ont le statut RNH.

<sup>4</sup> Possibilité d'exonération d'impôt sur la transmission de biens immobiliers (« IMT »).

<sup>5</sup> Possibilité d'exonération d'impôt foncier (« IMI »).

<sup>6</sup> Possibilité d'imposition à un taux réduit des revenus immobiliers, y compris les plus-values immobilières.

<sup>7</sup> C'est le cas de l'activité d'hébergement local (« Alojamento Local ») ou même de certains établissements de restauration qui, en fonction de leur dimension, n'exige pas l'obtention d'une licence préalable au début de l'activité.

torisation au préalable pour le développement de certaines activités .

Cela dit, on voit bien que l'ouverture d'un commerce au Portugal est simple. Néanmoins, nous ne pouvons manquer d'avertir de la nécessité d'un accompagnement spécialisé dans les différents domaines et dès la phase initiale du projet.

Une dernière note pour souligner que TELLES dispose d'une grande expérience dans l'assistance aux personnes physiques et aux entreprises dans leurs

démarches d'implantation au Portugal, avec une équipe multidisciplinaire qui maîtrise parfaitement le français et qui est toujours disponible pour fournir tout le soutien dont le Client peut avoir besoin.

[www.telles.pt](http://www.telles.pt)

**TELLES** 



MAXLOJA - SOC. MED. IMOBILIAR - ANIMET

## RE/MAX COLLECTION MAXGROUP

offre un excellent service à ceux qui s'adressent à nous: réaliser les rêves de nos clients!

Situé dans le centre commercial Picoas Plaza, depuis 2019, **RE/MAX COLLECTION MAXGROUP**, se caractérise par son service premium et apparaît sur le marché pour répondre à un segment exclusif du marché immobilier de luxe national et international.

Afin que vous puissiez mieux connaître ce qui nous différencie sur le marché de l'immobilier de luxe, nous vous invitons à visiter notre agence et à découvrir par vous-même la différence que nous faisons dans la vie de nos clients!

# ACQUISITION DE SOCIÉTÉS, LES ASPECTS LÉGAUX DE LA TRANSMISSION DE PARTICIPATIONS SOCIALES AU PORTUGAL

Mathilde Sucena, Avocat Fondateur, Sucena Advogados

Vaste sujet que le rachat d'une entreprise !

Ce thème peut être abordé de diverses manières, mais nous nous concentrerons ici sur l'opération, stricto sensu, de la transmission de participations sociales au Portugal.

Il existe deux principales formes de sociétés au Portugal : les « sociedades por quotas » aussi appelées « Limitadas » et les « sociedades anónimas ».

Dans le premier cas, lorsqu'un individu ou une entité envisage le rachat d'une « sociedade por quotas », il procède à l'acquisition de « quotas », et lorsqu'il envisage le rachat d'une « sociedade anónima », il acquiert des « ações ».

Bien qu'il existe des similarités dans ces deux cas de figure, des caractéristiques importantes les différencient, et c'est justement ce que nous aborderons ci-dessous, de façon succincte et pratique.

## I-Notions et Principes généraux de la transmission de participations sociales

### 1. Cession de « quotas » des « sociedades por quotas »

Le principe général en matière de transmission de « quotas » est que cette dernière, lorsqu'elle est réalisée en faveur de tiers à la société, nécessite du consentement de la société dont les participations sont cédées.

En outre, la transmission de « quotas » peut être interdite ou être limitée à l'accord des autres associés. La licéité de ces limitations tenant davantage à la volonté et intérêts (individuels) des

associés qu'à la conformité de ces limitations à l'intérêt social.

### 2. Vente d' « ações » des « sociedades anónimas »

Le principe général en matière de vente d' « ações » est la libre transmissibilité de celles-ci, ne pouvant être totalement interdite, mais à peine limitée dans les conditions et termes de la loi. Dans ce cas de figure, l'intérêt social est le principal critère pour déterminer la licéité des limitations à la transmissibilité des « ações ».

## II-Formalisme de la transmission de participations sociales

### 1. Cession de « quotas » des « sociedades por quotas »

Les « Limitadas » étant des sociétés de personnes, où la figure et caractéristiques de l'associé sont importantes, la procédure de transmission de « quotas » implique nécessairement une concrétisation de l'opération en plusieurs étapes avec également, plusieurs formalités à remplir, notamment :

- Le recueil du consentement de la Société et éventuellement des associés à la cession de « quotas », à travers la réalisation d'une Assemblée Générale des associés ;
- L'établissement, par écrit, d'un acte de transmission de « quotas » entre le(s) cédant(s) et le(s) cessionnaire(s) ;
- La modification des statuts pour refléter la nouvelle répartition du capital social ;
- L'enregistrement auprès du Registre du Commerce de l'opération de transmission de participations sociales.

## 2. Vente d' « ações » dans les « sociedades anónimas » dites fermées (i.e. S.A. non côtées)

Les « sociedades anónimas » étant des sociétés de capitaux où les « actions » ont pour vocation d'être librement et facilement transmissibles, car dans ce cas, l'intérêt social est au cœur des préoccupations, la procédure et les formalités de vente « d'ações » sont simplifiées.

En effet, selon la représentation des « ações », i.e. par des Titres (documents en papier - « ações tituladas ») ou par un enregistrement en compte (« dématérialisées » - « ações escriturais »), la transmission des actions s'effectue à travers d'endos (pour les Titres) ou à travers de mouvement de compte (pour les actions dématérialisées), d'enregistrement de l'opération dans le registre d'actions et de remise d'une déclaration dans les termes de l'article 102 du Code des Valeurs Mobilières.

## III-Fiscalité des transmissions de participations sociales

### 1. Droits de Mutation – IMT et Droits de Timbre - Imposto do Selo

Sauf à ce que la société ne détienne un bien im-

mobilier, auquel cas des droits de mutation et droits de timbre peuvent être dus dans certaines circonstances, l'opération de cession de « quotas » ou vente d' « ações » ne sont soumises ni à IMT ni à Imposto do Selo.

### 2. Plus-values Mobilières

De façon générale, si la transmission de la participation sociale génère une plus-value dans la sphère du cédant, celle-ci sera taxée dans la catégorie « G » des plus-values.

Son traitement fiscal va dépendre de divers facteurs attendant tant à la situation du cédant (personne morale, personne physique, résidente ou pas au Portugal, à titre fiscal, etc.) qu'à la propre société (société commerciale « classique », micro et petite entreprise, société Holding/SGPS, etc.).

\* Pour plus d'informations sur ce thème, n'hésitez pas à visiter la rubrique « Newsroom » de notre site web où plusieurs articles sont consacrés au sujet :

<https://msadv.pt/newsroom/>

[www.msadv.pt](http://www.msadv.pt)



**sucena  
advogados**

[www.msadv.pt](http://www.msadv.pt)

## L'expertise légale transfrontalière au service des entreprises et investisseurs

- M&A et Gouvernance d'Entreprise
- Droit Immobilier

Un accompagnement sur mesure combiné à la double culture française et portugaise.

## ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS AU PORTUGAL

Rui Peixoto Duarte, Associé - Abreu Advogados

Bien que le système juridique concernant le droit de la propriété soit basée sur le Code Civil et relativement semblable en France et au Portugal, il y a certaines différences majeures concernant la procédure d'acquisition de biens immobiliers.

Au contraire de la France, dont le rôle central appartient au Notaire dans les différents étapes de l'acquisition d'un bien immobilier, cela n'est pas le cas au Portugal. Pour comprendre le système d'acquisition des biens immobiliers au Portugal, il faut donc s'abstraire de se fixer sur le modèle français.

La recherche d'un bien immobilier peut se faire par de nombreuses méthodes (sites internet, annonces dans les journaux) ou via un agent immobilier qui est une activité réglementée. Normalement, l'agent immobilier se fait payer pour son intervention par une commission sur la valeur de la vente qui est à la charge du vendeur.

Après l'identification du bien immeuble, il est souhaitable que le potentiel acquéreur recherche du conseil pour vérifier la situation juridique du bien en termes des registres (registre foncier et registre fiscal), s'il s'agit d'un immeuble destiné à l'habitation ou commerce ou services, il faut s'assurer que l'immeuble possède un permis d'utilisation et un certificat énergétique valables. S'il s'agit des terrains, il faut connaître les règles d'urbanisme applicables dans la municipalité.

Compte tenu de l'évolution du marché immobilier ces dernières années, la signature d'une réserve, avant la signature du contrat promesse est de-

venue une pratique courante afin que les parties disposent d'un délai suffisant pour négocier les dispositions concernées.

La Promesse comprend généralement : l'identification des parties et du bien vendu, le prix de vente, la date établie pour la signature de l'acte public, devant notaire ou devant le registre foncier, ainsi que l'ensemble des autres conditions générales convenues pour le transfert de la propriété, comme les déclarations et les garanties, les études techniques ou toute autre disposition.

En signant la Promesse de Vente, les parties s'accordent généralement sur le versement d'un acompte qui devra protéger, en dernier ressort, la position de chaque partie en cas de défaillance. Bien que les parties puissent définir des dispositions différentes, le droit portugais prévoit généralement qu'en cas de violation des dispositions d'une promesse d'achat/vente, si l'acheteur ne respecte pas la promesse, l'acompte qu'il/elle a déposé sera versé au vendeur. De même, si le vendeur ne respecte pas la promesse, il devra rembourser le double de l'acompte payé par l'acheteur. Ce montant est normalement versé au vendeur et ne reste pas aux mains du Notaire comme en France.

Il est assez commun que l'acheteur recherche un prêt auprès d'une banque contre la constitution d'une garantie hypothécaire.

Normalement il appartient aux avocats des parties la préparation de toute la documentation concernant le transfert de la propriété incluant le projet

de contrat définitif et le contrat de financement qui est normalement signé devant Notaire ou au Registre Foncier.

Le titre de propriété est uniquement transféré après la signature de l'acte public entre l'acheteur et le vendeur.

Le vendeur et l'acheteur pourront être représentés, dans le cadre de cette formalité, par le biais d'une procuration accordée à cette fin. Cette procuration devra être conforme aux formalités spécifiées.

### **Les procédures standard relatives à la signature de l'acte public sont les suivantes:**

- Rassembler tous les documents nécessaires à la signature avant l'acte public;
- Vérifier l'existence des droits de préemption détenus par les autorités publiques, comme la Municipalité, ou par tout autre tiers. Si des droits de préemption s'appliquent, les dispositions relatives à la vente et à l'achat devront être communiquées au détenteur des droits de préemption avant la signature de l'acte public;
- Procéder au paiement de l'Impôt Municipal sur les Transferts de Propriétés (IMT) et du Droit de Timbre (IS) ;

Après avoir signé l'acte public, il est nécessaire de faire l'enregistrement de l'acquisition, au nom de l'acheteur, auprès d'un bureau du Registre Foncier. Il faut aussi faire l'enregistrement auprès des Autorités Fiscales.

### **Récapitulatif de vérification des procédures pour l'acquisition d'un bien immobilier**

- Obtenir des conseils professionnels
- Obtenir un Numéro Fiscal Portugais (NIF) auprès de l'Administration Fiscale locale
- Si vous ne pouvez pas vous déplacer pour signer l'acte public, signer une procuration afin d'être représenté dans le cadre de la signature de la promesse d'achat et vente et/ou de l'acte public (si nécessaire)
- Négocier la Promesse de Vente
- Payer l'Impôt IMT et les Droits de Timbre auprès de l'Administration Fiscale
- Signer l'acte public devant un Notaire ou un des bureaux du Registre Foncier
- Enregistrer le bien immeuble auprès du bureau du Registre Foncier
- Enregistrer le bien immeuble auprès de l'Administration Fiscale locale.

[www.abreuadvogados.com](http://www.abreuadvogados.com)

**Abreu:**  
advogados

## BUREAUX À LISBONNE : SAVOIR COMMENT ET OÙ INVESTIR

Frederico Leitão de Sousa, Head of corporate solutions, Savills Portugal

Le marché des bureaux à Lisbonne est composé de 7 zones, et chacune d'entre elles possède des caractéristiques uniques et essentielles pour le choix des entreprises qui recherchent divers critères, à savoir le prestige, l'accessibilité, le rapport qualité-prix, entre autres.

Commençons par la **Zone Prime**, qui intègre l'axe allant de l'Avenida da Liberdade à la Praça Duque Saldanha, il s'agit de la zone la plus prestigieuse en termes d'emplacement. **Loyer de base : 26 euros/m<sup>2</sup>/mois.**

Passons ensuite à la **Zone CBD** qui comprend l'axe de l'Avenida da República, l'Avenida Duque de Loulé et la zone Amoreiras, cette zone accueillera, d'ici 2025/2026, le plus grand projet de bureaux du pays, avec environ 100 000 m<sup>2</sup>. **Loyer de base : 22€/m<sup>2</sup>/mois.**

La **Nouvelle zone de bureaux** englobe la zone allant de Campo Grande à la 2<sup>a</sup> Circulaire, Zone de Benfica, Praça de Espanha et Sete Rios. **Loyer de base : 21 euros/m<sup>2</sup>/mois.**

La **Zone historique et Beira Rio**, située dans l'axe fluvial de la ville de Lisbonne, a été le théâtre de plusieurs projets innovants et de réaménagement. **Loyer de base : 23€/m<sup>2</sup>/mois.**

Le **Parque das Nações** a été la cible d'un fort pari dans le développement immobilier, qui a abouti à la construction d'une nouvelle zone de référence sur le marché de bureaux à Lisbonne. **Loyer de base : 20€/m<sup>2</sup>/mois.**

Par ailleurs, le **Couloir Ouest**, quant à lui, est connu pour ses parcs de bureaux et est idéal pour les entreprises qui ont besoin d'occuper de plus grands espaces. **Loyer de base : 16.50€/m<sup>2</sup>/mois.**

Enfin, les **Autres Zones**, comprenant tous les bâtiments situés en dehors des limites des zones précédemment définies, attirent de plus en plus d'opérations face à la rareté actuelle de l'offre sur le marché.

### Que recherchent les entreprises lorsqu'elles investissent dans de nouveaux espaces de bureaux ?

Les entreprises recherchent différents critères lorsqu'elles prospectent de nouveaux espaces de bureaux. Les préoccupations relatives aux critères ESG, à l'emplacement et au bien-être des employés figurent en tête des priorités. Découvrez quelles sont les critères les plus prisés par les entreprises :

#### 1. Critères ESG

Lorsque l'on parle d'espaces de travail, il est important de mentionner les politiques ESG. L'intégration de stratégies de santé et de bien-être maximise la qualité de vie des utilisateurs des espaces. Les certifications qui visent à établir des lignes directrices pour garantir la santé et le bien-être des utilisateurs des bâtiments, comme la certification WELL, déterminent également la qualité des espaces de travail, ce qui a un impact direct sur la motivation des équipes. La demande de durabilité et d'efficacité énergétique de la part des occupants des bâtiments a déjà augmenté de plus de 200 % depuis la pandémie. Il ne s'agit pas seule-



ment d'un «nice-to-have», mais d'un «must-have».

## 2. Espaces de Coworking

Actuellement, il y a des entreprises, principalement internationales, qui recherchent des espaces flexibles, pour le simple fait d'être un service «clé en main». Il n'est pas nécessaire de s'occuper du mobilier, des services de télécommunications, de la sécurité, entre autres. L'idée que seules les petites entreprises recherchent des espaces flexibles n'existe plus.

## 3. Emplacement et rapport qualité-prix

En règle générale, les entreprises ont tendance à rechercher un emplacement central qui, avant tout, leur confère du prestige. Toutefois, compte tenu de la nouvelle réalité du travail imposée par la pandémie, comme les modèles de travail hybrides, de nombreuses entreprises commencent

également à opter pour des espaces plus périphériques, qui leur offrent un bon rapport qualité-prix. En outre, Lisbonne est une ville qui offre un climat agréable et doux, et compte environ 300 jours de soleil par an. C'est également l'un des facteurs décisifs pour l'installation de nombreuses entreprises dans la ville.

## 4. Espaces d'investissement

Bien que l'offre soit rare, l'appétit pour l'acquisition est de plus en plus évident. Ceci est essentiellement dû à un taux d'occupation très élevé, qui permet aux investisseurs d'acquérir des actifs avec des rendements garantis. Le profil de l'investisseur est de plus en plus international, compte tenu de la politique du Golden Visa, qui accorde des visas aux investisseurs internationaux pour l'achat de biens commerciaux d'une valeur supérieure à 500 000,00 euros.

Le marché des bureaux à Lisbonne devient de plus en plus international en raison de son adaptation rapide à un nouveau paradigme de travail. Dans ce sens, la capitale portugaise, qui a attiré de nombreuses entreprises internationales, est sans aucun doute une bonne option pour ceux qui recherchent un nouvel espace de bureaux.

[www.savills.pt](http://www.savills.pt)



## HÉBERGEMENT LOCAL ET FISCALITÉ

Daniela Esteves, Partner, Finpartner

Catarina Rosado, Expert comptable, Finpartner

### Hébergement local – Imposition dans la catégorie B (revenus commerciaux et professionnels) ou dans la catégorie F (revenus fonciers) ?

Les revenus provenant de l'hébergement local, peuvent être imposés selon les règles de la catégorie B ou de la catégorie F.

Le choix des règles d'imposition se fait au moment de remplir la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRS).

Vérifiez les règles pour chaque catégorie ci-dessous, afin qu'au moment de choisir, vous puissiez opter pour l'option la plus avantageuse sur le plan fiscal.

#### Catégorie B - revenus commerciaux et professionnels

En optant pour les règles de la catégorie B et le régime simplifié (possible pour un chiffre d'affaires annuel estimé jusqu'à 200 mille euros), un coefficient sera appliqué au revenu annuel. Par l'application de ce coefficient, le revenu imposable sera déterminé et par conséquent le taux IRS correspondant sera appliqué à ce montant. Les taux des tranches varient entre 14,5% et 48%. Le pourcentage du revenu imposable peut varier entre 10% et 50%, comme indiqué ci-dessous:

- 50%, si le logement local, sous forme de villa ou d'appartement, est situé dans une zone de contention ;
- 35% pour les établissements d'hébergement locaux en général ;
- 15%, pour les établissements d'hôte (villas, appartements et chambres) ;
- 10% sur les subventions de fonctionnement.

Bien que le régime simplifié soit l'option la plus courante, dans la catégorie B, il est possible d'opter pour le régime de la comptabilité organisée.

Le régime de comptabilité organisée devient obligatoire dans les cas où le chiffre d'affaires annuel est supérieur à 200 mille euros.

Toutefois, le système comptable organisé peut compenser dans certaines situations, car dans ce régime, il est possible de déduire toutes les dépenses inhérentes à l'activité d'hébergement local, sans aucune limitation de valeur. Par conséquent, si les coûts actuels de votre activité d'hébergement local sont supérieurs à 65 % de votre revenu annuel, cette option doit être envisagée car elle peut être plus avantageuse sur le plan fiscal. A noter que le régime de comptabilité organisée impose la nomination d'un comptable certifié, le coût de ce service est naturellement déductible du revenu annuel.

Que l'imposition se fasse par le régime simplifié ou par le régime de la comptabilité organisée, en optant pour l'imposition selon les règles de la catégorie B, l'imposition se fera alors par agrégation. Cela signifie que le revenu du logement local sera ajouté à tous les revenus du contribuable (qui sont sujets à agrégation, comme par exemple les salaires) et à la valeur totale du revenu sera appliquée la tranche d'imposition IRS correspondante.

Il est important de garder à l'esprit que l'option pour les règles de cette catégorie implique l'affectation du bien immobilier à la sphère d'activité. L'attribution du bien générera des plus-values dont l'imposition sera suspendue jusqu'à ce que le bien retourne dans la sphère privée du contribuable. Son affectation générera des plus-values dont l'im-

position sera suspendue jusqu'à ce que le bien retourne dans la sphère privée du contribuable.

Lors de ce transfert, la plus-value potentielle calculée à cette date sera imposable, cependant il est possible d'exclure l'imposition de cette plus-value si le bien génère des revenus de catégorie F pendant 5 années consécutives, par exemple par le biais d'un contrat de location «classique».

### **Catégorie F - revenus fonciers**

Si vous choisissez d'être imposé selon les règles de la catégorie F, sachez que dans ce cas, le revenu imposable correspondra à la différence entre les revenus obtenus au cours de l'année et les dépenses liées à l'activité et prévues pour cette catégorie, qui

comprennent, par exemple, les dépenses liées à la copropriété (*condominio*), à l'exécution de travaux ou le montant de l'impôt foncier municipal (IMI).

Dans cette catégorie, il n'est pas possible d'inclure les dépenses liées à l'acquisition de meubles, de décoration ou d'appareils, les dépenses liées à l'amortissement du bien ou les dépenses de nature financière, telles que celles liées au financement. Cette catégorie offre deux options d'imposition : le revenu peut être imposé par agrégation, en étant soumis aux taux généraux de l'IRS ; ou on peut opter pour l'application d'un taux fixe de 28% qui sera appliqué sur le revenu net de dépenses.

[www.finpartner.pt](http://www.finpartner.pt)



## MON CONSEIL

- .VENTE DE BIENS IMMOBILIERS ANCIENS en France et au Portugal (Partenariats avec Agences Immobilières locales)
- .VENTE DE BIENS IMMOBILIERS NEUFS en France et au Portugal (Résidences Principales, Investissements Locatifs ...)
- .GESTION DE PATRIMOINE en France
- .DÉFISCALISATION en France (Investissements en Loi PINEL, Loi MALRAUX, Loi MEZARD ...)
- .PARTENARIATS AVEC DES PROMOTEURS IMMOBILIERS, LOTISSEURS ET MARCHANDS DE BIENS (MDB)
- .RECHERCHE DE TERRAINS ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS POUR DES PROMOTEURS IMMOBILIERS / LOTISSEURS / MDB
- .CRÉDITS IMMOBILIERS pour des Projets en France et au Portugal (Acquisitions, Rachats, Soutles, Fonds de Commerce ...)
- .CRÉATIONS DE SCI, TRANSMISSIONS, STATUT DE RÉSIDENT NON HABITUEL (RNH) ...

Siège Social: 17 rue Janssen 75019 Paris

Téléphone: +33 6 20 55 62 40

Email: [contact.montconseil@gmail.com](mailto:contact.montconseil@gmail.com)

## L'IMMOBILIER RÉSIDENCIEL

Au cours de ces huit mois de 2022, et selon les données de RE/MAX, les Français ont réalisé 643 transactions immobilières, dont 481 (74,8%) concernaient l'achat/vente de biens immobiliers. C'est-à-dire que sur 4 opérations réalisées avec des clients français, une seule est une opération de leasing.

La municipalité de Lisbonne absorbe plus du quart de l'activité totale réalisée.

Sans surprise, les biens résidentiels représentent la part la plus importante, notamment les appartements (52,4% du total) et les logements (28,5%), sans oublier l'acquisition de terrains, avec 7% de la préférence globale des Français.

Quant aux types d'appartements, et suivant la moyenne nationale, le T2 représente 35,3%, le T3 avec environ 27,9% et le T1 avec 23,4%. En ce qui concerne les maisons, la typologie T3 est dominante avec 49,5% du total des logements.

Rapporté au volume des prix, il est d'environ 80 millions d'euros, le prix médian se situant autour de 200,00 euros (terrains et biens non résidentiels compris). En se concentrant uniquement sur les propriétés résidentielles (appartements et villas), le volume des prix dépasse les 60 millions d'euros, avec un prix moyen de 300 000 euros

Afin de répondre à cette forte demande des Français investissant au Portugal, RE/MAX Collection Maxgroup a créé une équipe de conseillers immobiliers hautement qualifiés, parlant couramment le français et prêts à accompagner leurs clients dans tout ce qui concerne l'achat/vente immobilière, en présentiel ou à distance.

## DU PORTUGAL AU FRANÇAIS

Au cours des cinq dernières années, plus de 40 000 Français sont venus au Portugal. Les principales raisons qui les ont poussés à cette décision étaient les incitations fiscales et les caractéristiques du pays (population hospitalière, climat agréable, proximité de la mer, bonne gastronomie et histoire très riche).

## POURQUOI LES FRANÇAIS SE DÉPLACENT-ILS AU PORTUGAL?

Le Portugal est connu pour son hospitalité et est habitué à recevoir des touristes du monde entier. Et donc, beaucoup de Français achètent un billet pour le Portugal non seulement pour y passer quelques jours, mais pour s'installer, investir et vraiment vivre au Portugal.

Qu'est-ce qui fait que les Français quittent leur pays d'origine et recommencent leur vie en terres portugaises ?

1. Qualité de vie unique
2. La communauté française
3. Mode de vie confortable avec un faible coût de la vie
4. Avantages fiscaux pour les Français s'installant au Portugal
5. Retraite - 10 ans plafonné à 10% d'impôt sur le revenu
6. Richesse culturelle
7. CFE - Soins de santé
8. Transports et routes
9. La «Floride de l'Europe»

[maxgroup.pt](https://maxgroup.pt)  
 +351 211 607 325  
[collectionmaxgroup@remax.pt](mailto:collectionmaxgroup@remax.pt)



## COMPTABILITÉ CONSEIL GESTION TRAITEMENT DES SALAIRES

➤ Visitez [finpartner.pt](https://finpartner.pt)  
et contactez-nous !



## RÉNOVER ET CONSTRUIRE AU PORTUGAL

Ana Cristina Borges,

Expert en droit de l'urbanisme du Bureau de Antas da Cunha Ecija

Tatiana Cardoso,

Responsable du Bureau Francophone de Antas da Cunha Ecija.

ANTAS  
DA CUNHA  
ECIJA

Le Portugal continue à attirer l'attention du monde entier. Tous les jours, nous voyons des personnes et des entreprises qui viennent s'installer dans notre beau pays, soit pour investir, soit pour travailler et surtout pour profiter des bonnes conditions que le Portugal offre.

Nous nous sommes aperçus d'un besoin spécifique par rapport aux exigences légales des rénovations et constructions de biens immobiliers, car plusieurs litiges surviennent du manque d'information existant sur ces thèmes.

Nous vous présentons, ci-dessous, les procédures légales y compris les types de permis et procédures à accomplir auprès des Mairies, nécessaires pour bien rénover et construire au Portugal.

Dans tous les cas, il est toujours important de tenir compte des règlements municipaux de chaque commune, ainsi que de certaines règles très spécifiques concernant la protection des zones agricoles et de protection de la nature.

Il existe deux types de procédures différentes dépendantes du type de travaux à suivre pour construire ou rénover au Portugal.

**1. Travaux exemptés de contrôle préalable** - cette procédure, la plus simple, oblige l'intéressé à envoyer une notification de début des travaux à la Mairie dont le bien immobilier dépend, cinq jours avant le début des travaux. Un exemple de ce type de travaux est le changement du carrelage de la piscine ou la rénovation de la cuisine.

**2. Travaux assujettis à un contrôle préalable** par les mairies, qui se divise en deux sous-types de

procédures, également liées au type de travaux :

- (i) **Demande de licence de construction** – pour les travaux neufs ou constructions neuves, dans un terrain constructible ; travaux de transformation qui entraînent la modification des caractéristiques physiques d'un bâtiment existant, comme la suppression de murs de structures intérieurs, ou la nature et la couleur des matériaux de revêtement extérieur ; travaux d'agrandissement (travaux qui entraînent une augmentation de la zone d'implantation du lot, de la surface totale de construction, de la hauteur de la façade) et travaux de réhabilitation.

En termes de procédure administrative à la Mairie, il existe la soumission du projet architectural (la plus importante et décisive pour la poursuite du projet), la livraison de spécialités (projets des eaux, égouts, électricité, structure/stabilité, télécommunications, gaz, etc.), le dépôt des documents pour l'émission du permis (identification de l'entrepreneur et ses documents lui permettant de réaliser les travaux) et finalement l'émission du permis, le titre qui permet l'exécution des travaux, normalement affiché à l'avant du bien immobilier.

- (ii) **«Comunicação Prévia»** – pour les situations où nous disposons d'un allotissement précédemment approuvé, pour les travaux de reconstruction qui n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur de la façade ou du nombre d'étages ; les travaux de construction, de modification ou d'agrandissement en zone urbaine consolidée qui respectent les plans communaux ou intercommunaux, comme par exemple, la construction de piscines associées au bâtiment principal ou changement des cou-

leurs des façades, parmi d'autres situations.

Cette procédure est plus simple que la demande de permis, car la présentation du projet architectural et des projets de spécialité, ainsi que les avis nécessaires d'entités externes, sont tous soumis en même temps. Ensuite, le paiement des taxes peut être effectué après, en général, 8 jours ouvrables (bien que ce délai ne signifie pas que les services de la Municipalité ne puissent pas demander d'autres éléments qu'ils considèrent appropriés) ; avec la présentation des projets et le paiement des taxes, en règle générale, les travaux peuvent commencer et l'analyse par la Municipalité se poursuit en parallèle. Cette procédure doit être utilisée avec une certaine prudence.

Comme note de fin, nous ne pouvons pas oublier un point important, à considérer dans le cas de fractions autonomes, qui concerne le consentement des propriétaires pour effectuer des travaux. Quelques travaux nécessitent aussi l'approbation de la copropriété par majorité ou même unanimité : les travaux modifiant la ligne architecturale ou

l'arrangement esthétique du bâtiment ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'assemblée des copropriétaires, approuvée à la majorité des deux tiers de la valeur totale de l'immeuble ; les innovations dans les parties communes de l'immeuble sont autorisées, tant qu'elles ne nuisent pas à l'usage, par l'un des copropriétaires, de leurs biens propres et communs ; les travaux constituant des innovations sont subordonnés à l'approbation par l'assemblée des copropriétaires à la majorité des deux tiers de la valeur totale de l'immeuble ; le changement de propriété horizontale exige une unanimité des copropriétaires.

Ces règles légales du droit de l'urbanisme au Portugal sont extrêmement importantes, il faut les connaître et respecter, car non seulement le nombre de plaintes, de voisins, par exemple, grimpe à une vitesse incroyable, mais les entités compétentes contrôlent, également de plus en plus tout type de travaux, et par conséquent le risque d'amendes ou de suspension obligatoire des travaux est réel. Gouverner, c'est prévoir !

[www.adcecija.pt](http://www.adcecija.pt)



**EFFIGEST**  
estratégia e contabilidade

LISBOA - PORTO - PARIS - LONDRES

## Ajudamo-lo a preparar hoje o futuro da sua empresa Préparons aujourd'hui le futur de votre société

A EffiGest é uma empresa com 30 anos de experiência no Apoio à Gestão especialmente nas áreas da Contabilidade, Gestão Social e Processamento de salários, Fiscalidade, Auditoria.

Prestamos assistência as empresas portuguesas e francesas que pretendem instalar-se em França, em Portugal e no Reino-Unido.

EffiGest est une société avec plus de 30 ans d'expérience dans l'accompagnement des sociétés dans divers domaines: Comptabilité, Gestion Sociale et Traitement des Salaires, Fiscalité, Audit,

Notre force est l'accompagnement des sociétés françaises et portugaises qui souhaitent s'installer au Portugal, en France et au Royaume- Uni.

### Em PORTUGAL :

Rua dos Sapateiros, 39 - 1100 - 576 LISBOA  
Avenida da República, 679 - 3° - 4450 - 242 Matosinhos - PORTO  
Tel: +351 22 938 34 15 - [effigest@effigest.pt](mailto:effigest@effigest.pt)

### Em FRANÇA :

20 ter rue Schnapper - 78 100 SAINT GERMAIN EN LAYE  
62 rue de Caumartin - 75 009 PARIS  
Tel: +33 1 39 04 25 50 - [effigest@effigest.fr](mailto:effigest@effigest.fr)

### No REINO-UNIDO :

2<sup>nd</sup> Floor, 19 Margaret Street - London W1W 8RR  
Tel: +44 2076 371 442 - [effigest@effigest.co.uk](mailto:effigest@effigest.co.uk)

# ÊTRE UN ENTREPRENEUR FRANÇAIS, INVESTIR AU PORTUGAL ET RECRUTER SUR LE MARCHÉ PORTUGAIS - QUESTIONS-RÉPONSES.

L'équipe de Droit du Travail de RBMS

Madalena Januário - José Ricardo Gonçalves - Inês Castelo Branco - Joana Azenha



Le guide «Investir au Portugal» doit absolument aborder les questions liées aux relations de travail établies sur le territoire portugais par des investisseurs français. En réponse à l'invitation de la CCILF d'écrire un article sur le sujet, nous avons décidé d'utiliser le format questions-réponses pour apporter notre contribution issue de notre expérience quotidienne de conseil à nos clients dans le domaine du droit du travail. Faute de place, ces réponses sont nécessairement télégraphiques et ne dispensent pas de la nécessité d'une consultation spécialisée sur chacun des sujets abordés.

## 1. Quel type de contrat de travail dois-je signer ?

En règle générale, un contrat de travail doit être signé pour une durée indéterminée, c'est-à-dire sans durée préétablie. Toutefois, dans les cas exceptionnels autorisés par la loi (par exemple, accroissement exceptionnel de l'activité ou démarrage de l'entreprise), un contrat à durée déterminée peut être conclu. Ce contrat doit obligatoirement être établi par écrit et contenir, de la manière la plus détaillée possible, l'explication du motif justifiant le contrat à durée déterminée et la période souhaitée, faute de quoi il sera considéré comme un contrat à durée indéterminée.

## 2. Quelle est la durée maximale d'un contrat à durée déterminée ?

La durée maximale d'un contrat à durée déterminée, à terme fixé, est de 2 ans et de 4 ans, s'il s'agit d'un contrat à terme imprécis. Un contrat à terme fixe peut être renouvelé trois fois, mais la durée totale des renouvellements ne peut pas dépasser la durée initiale du contrat. Si le travailleur a déjà été prestataire de services de l'entreprise

ou a exercé des fonctions dans l'entreprise dans le cadre d'un travail temporaire, la situation doit être analysée avec prudence, car, dans certains cas, cette période est incluse dans la durée du contrat à durée déterminée.

## 3. Les contrats de travail prévoient-ils une période d'essai ?

En règle générale, oui. Dans le cas des contrats à durée indéterminée, pour la majorité des travailleurs, cette durée est de 90 jours. Dans certaines situations, liées au type de tâches à accomplir, à la complexité, au degré de responsabilité, entre autres, l'employeur peut établir des périodes d'essai d'une durée plus longue, avec une limite maximale de 240 jours. Si le contrat est à durée déterminée, le période d'essai est de 15 jours (jusqu'à 6 mois) ou de 30 jours (6 mois ou plus). La période d'essai peut être exclue ou réduite.

## 4. Combien d'heures un travailleur au Portugal peut-il travailler ?

En règle générale, jusqu'à 8h/jour et 40h/semaine.

## 5. Comment les heures supplémentaires sont-elles rémunérées ?

Les heures supplémentaires sont payées selon les tranches suivantes : 25% (1ère heure, jour ouvrable); 50% (heures suivantes, jour ouvrable); 50% (jours non ouvrables). Toutefois, certaines conventions collectives de travail (CCT) prévoient un taux plus élevé.

## 6. Quels mécanismes de flexibilité pour l'organisation du temps de travail sont prévues par le droit du travail portugais ?

Nous en suggérons quelques-unes, qui doivent

être choisies au cas par cas : i) adaptabilité ; ii) banque de temps individuelle (par CCT) ou collective; iii) heures concentrées; iv) exemption des heures de travail.

### **7. Puis-je négocier avec le travailleur le montant de son salaire ?**

Oui, en prenant en compte :

- La valeur du salaire minimum national général, actuellement de 705,00 € ;
- Les salaires minimums établis dans la CCT applicable, comme pour cette question et d'autres, par extension déterminée par une ordonnance du gouvernement, aux entreprises et affiliées à des associations d'employeurs et aux travailleurs non syndiqués ;
- Les salaires minimums prévus par le gouvernement pour les travailleurs administratifs ;
- Le principe «à travail égal, salaire égal».

### **8. Le droit portugais comporte-t-il des règles spécifiques concernant le télétravail ?**

Oui, notamment en ce qui concerne le droit au télétravail, le partage des frais supplémentaires, la vie privée du travailleur et les accidents du travail.

### **9. À combien de jours de vacances un travailleur a-t-il droit au Portugal ?**

Au moins 22 jours ouvrables. Cependant, il existe des CCT qui prévoient un minimum plus élevé et/ou des augmentations en fonction de l'assiduité du travailleur.

### **10. Combien coûte un employé à une entreprise ?**

Les principaux coûts avec un employé, au Portugal, sont le salaire mensuel, plus la prime de vacances et la prime de Noël du même montant, la cotisation à la sécurité sociale (23,75 %), les fonds de compensation (1 %) et l'assurance accidents du travail (obligatoire).

### **11. Mon entreprise connaît des difficultés financières et j'ai l'intention de procéder à un licenciement collectif. Quelle compensation dois-je verser aux travailleurs ?**

Le travailleur concerné par un licenciement collectif a droit à un montant correspondant à 12 jours de salaire de base et aux indemnités d'ancienneté pour chaque année complète d'ancienneté (les contrats antérieurs à octobre 2013 ont leurs propres règles).



**rbms**

RODRIGUES BASTOS, MAGALHÃES E SILVA & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

[www.rbms.pt](http://www.rbms.pt)

## POURQUOI CRÉER SA START-UP AU PORTUGAL ?

Cátia Neves Tavares, Avocate, CNT Avocats



L'intérêt des investisseurs créateurs de start-up envers le Portugal est sans précédent. En effet, le Portugal représente bien plus que le « paradis fiscal » pour les retraités étrangers ou une simple destination touristique. Voici quelques bonnes raisons de créer une start-up au Portugal :

### 1. Des démarches administratives simplifiées pour la création d'entreprise au Portugal

Pour aller plus vite, le Portugal a mis en place, depuis 2007, avec le programme SIMPLEX, des dispositifs qui permettent de créer les entreprises avec rapidité et en toute sécurité.

### 2. Une main-d'œuvre qualifiée

La main-d'œuvre au Portugal est qualifiée. Le pays a effectivement choisi d'investir dans un système éducatif de haut niveau, notamment dans les domaines des nouvelles technologies et des recherches scientifiques. Des compétences très recherchées par les start-ups.

### 3. La situation géographique au Portugal

Le Portugal est situé à la pointe de l'Europe, une position stratégique et centrale pour toute entreprise cherchant à investir sur le marché européen, ou se rapprocher des autres continents. En parallèle, le niveau de sécurité au Portugal est de plus en plus apprécié. Nous sommes le 3ème pays le plus sûr au monde.

### 4. Les incubateurs de start-up fleurissent au Portugal

Le Portugal compte plus de 2 500 start-ups, dont plus d'un tiers sont étrangères.

De nombreux espaces de coworking ont ouvert ces dix dernières années, Lisbonne et Porto sont devenues les lieux de prédilection des « digital nomads ».

Dès 2017, Lisbonne a lancé le programme Launch in Lisbon. Ces dernières années, des groupes d'entrepreneurs se sont multipliés, ayant pour objectif d'accompagner les nouveaux arrivants dans leurs démarches quotidiennes. Le programme accueille également les entrepreneurs qui cherchent à installer leur business.

### 5. Des Visas spécifiques

Le Portugal a également créé deux types de visas, afin d'encourager des entrepreneurs étrangers à s'installer dans le pays: le StartUP Visa, qui vise accueillir des entrepreneurs étrangers qui souhaitent développer un projet d'entrepreneuriat et/ou d'innovation au Portugal et le Tech Visa, qui permet aux entreprises StartUP étrangères inscrites au Portugal de faire venir des employés d'autres pays, sans dépasser plus de 50 % de tous leurs employés.

[www.cntavocats.com](http://www.cntavocats.com)



cátia neves tavares  
— Advogada / Law Office —

[www.cntavocats.com](http://www.cntavocats.com)

[geral@cntavocats.com](mailto:geral@cntavocats.com)

+351 213 530 724 | +351 913 868 699

Porto | Lisboa | Coimbra | Vilamoura

**MDS**  
**EXPAT**

**SOLUTIONS  
D'ASSURANCE  
AU PORTUGAL.**

**INSURANCE  
SOLUTIONS  
IN PORTUGAL.**

**[mds-expat.com](http://mds-expat.com)**

Buzzee Insure, Lda, Sede: Av. da Boavista 1277/81, 2º, 4100-130 Porto. Matrícula/Pessoa Coletiva: 514844132. Capital social: 5.000€ Mediador de seguros inscrito em 02-03-2018 na ASF - Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, na categoria de Agente de Seguros, sob o nº 418459492, com autorização para os Ramos Vida e Não-Vida, verificável em [www.asf.com.pt](http://www.asf.com.pt).

**MDS**  
**GROUP**

# Investir au Portugal

**2<sup>ème</sup>**

**Pays le plus  
ouvert aux IDE**

Source: OCDE

**4<sup>ème</sup>**

**Pays en matière  
de qualité de vie**

Source: Expat Insider 2022

**Un bon investissement commence  
par un bon soutien juridique.**

Cabinet d'avocats de premier plan,  
du Portugal aux pays lusophones.

Vous pensez à demain?  
Parlons-en aujourd'hui.

**[abreuadvogados.com](http://abreuadvogados.com)**