



www.directgestion.com

Pays : France

Dynamisme : 10



Immobilier de luxe : Barnes cible le Portugal et sa nouvelle clientèle fortunée

En s'installant à Lisbonne, le groupe immobilier spécialisé dans le haut de gamme, Barnes, choisit un marché aux dispositions fiscales attractives, prisé par la clientèle fortunée.

Les prévisions montrent que 2015 sera, dans la lignée de 2014, l'année de la reprise économique au Portugal. Porté par cette embellie, le marché immobilier connaît lui aussi une phase ascendante, notamment dans le haut de gamme où les Portugais sont de retour et représentent aujourd'hui près de la moitié de la clientèle. L'autre moitié revient aux étrangers : les Européens en premier lieu (Français, Allemands, Suisses, Britanniques) ainsi que les Américains. Quant aux Chinois et aux Brésiliens, ils arrivent doucement, à la recherche d'**habitations** luxueuses dans les zones historiques, les centres urbains ou en bord de mer.

Sur le haut de gamme, les biens en vente peuvent être répartis en trois catégories, chacune attirant sa propre clientèle :

- > Les maisons de 600 000 € à 1 000 000 €, prisées des hommes d'affaires portugais ou des cadres supérieurs d'entreprises nationales ou internationales.
- > Les propriétés allant de 1 M€ à 5 M€, qui attirent en premier lieu la clientèle étrangère désireuse de créer dans ces palais, des bureaux ou des hôtels de charme. En Algarve, une maison de 5 chambres, sur un terrain de 2 000 m², coûte entre 5 et 6 M€.
- > Les propriétés au-dessus de 5 M€, choisies pour leur situation géographique et souvent transformées en hôtels, ambassades, condominiums résidentiels, etc. A Sintra, ville royale, se trouve la propriété la plus chère du Portugal, évaluée à 40 M€.

Le Portugal redevient donc un pays où il fait bon investir. Ainsi, en 2014, ce sont 715 000 000 € qui ont été investis dans l'immobilier, soit 130% de plus que l'année précédente. Cette reprise s'explique probablement par des mesures fiscales incitatives pour les non-résidents : les Golden Visas et le système de bénéfices fiscaux.

Récente, cette mesure gouvernementale vise à attribuer des autorisations de résidence aux étrangers désireux d'investir au Portugal. Il leur suffit de remplir l'un des critères prévus par la loi : acquérir des biens immobiliers d'une valeur supérieure ou égale à 500 000 €, ou transférer un capital d'un montant de 1 M€ minimum, ou créer au moins 10 emplois.

- > Le permis de résidence délivré court pour une période d'un an, renouvelable 2 fois pour des périodes de 2 ans. Après les 5 années de Golden Visa, un permis de séjour permanent peut être délivré.
- > Les bénéficiaires sont tenus de passer au moins 7 jours dans le pays la 1^{ère} année et 14 jours dans les périodes de renouvellement. L'autorisation de résidence peut être étendue à l'ensemble de la famille de l'investisseur.

Système des bénéfices fiscaux. Le Portugal dispose également d'un statut fiscal intéressant ouvert aux étrangers ainsi qu'aux citoyens portugais ayant vécu à l'étranger pendant 5 ans ou plus. Baptisé « système de bénéfices fiscaux pour les non-résidents », ce statut permet à ses bénéficiaires d'être exemptés de taxes



www.directgestion.com

Pays : France

Dynamisme : 10



[Visualiser l'article](#)

au Portugal, d'avoir une double exonération sur les revenus provenant de l'étranger, d'être imposé à hauteur de 20% sur les revenus provenant d'activités à forte valeur ajoutée.

Est considérée comme résident portugais, toute personne répondant à l'un des critères suivants : avoir passé 183 jours (consécutifs ou non) au Portugal, si la résidence au Portugal a duré moins de 183 jours, avoir passé la majorité de son année sur le territoire portugais, avoir un des membres de sa famille considéré comme résident.