

## Quelles sont les taxes sur les locations saisonnières au Portugal?

### A combien s'élèvent les impôts sur les locations saisonnières au Portugal?

Quel est le régime fiscal portugais sur les locations d'immeubles et locations saisonnières pour touristes?

L'objet de ce texte est de donner des informations sur des questions importantes et fréquentes pour un investisseur en bien immobilier : quelle charge fiscale sur le revenu, que le propriétaire soit ou non résident, que l'immeuble ou l'appartement soit loué sous contrat de location (meublé ou non) ou qu'il s'agisse de location de logement(s) meublé(s) pour touristes (occupation de courtes durées). Cet article, nécessairement synthétique, ne remplace pas une analyse au cas par cas de chaque opération afin de bien déterminer les incidences fiscales résultant de l'exploitation d'un immeuble.

#### a) Imposition du revenu d'un immeuble qui appartient à une personne physique non résidente:

Bien loué sous contrat de location (meublé ou non)

- Taux d'imposition: 25%
- Base d'imposition: les loyers perçus, moins l'impôt foncier et les frais d'entretien documentés (intérêts et amortissement non déductibles)
- Formalité: déclaration de revenu Mode 3- annexe F, en mai de l'année suivante

#### b) Imposition sur l'activité de location de logement(s) meublé(s) pour touristes exploitée par une personne physique non résidente:

Activité assujettie à la TVA (6%) si CA supérieur à 10 000 €

Possibilité d'adoption d'un régime simplifié de calcul de l'impôt sur le revenu, pour un CA maximum de 200 000€/an

- Base d'imposition: 15% du CA
- Taux d'imposition pour un non résident: 25% (donc 25% x 15%: taux effectif de 3,75% sur CA)

- Formalités: déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration mode 3 - annexe B, en mai de l'année suivante.

A noter qu'il appartient à l'exploitant de déclarer ses revenus dans son pays de résidence, si applicable, cas où l'impôt payé au Portugal pourra être pris en compte pour déduction.

### **c) Imposition du revenu d'un immeuble qui appartient à une personne physique résidente:**

Bien loué sous contrat de location (meublé ou non)

- Taux d'imposition: 28% (taux proportionnel, ne varie pas en fonction du revenu global du foyer fiscal)
- Base d'imposition: les loyers perçus, net d'impôt foncier et frais d'entretien documentés (intérêts et amortissement non déductibles)
- Formalités: déclaration de revenu mod 3 - annexe F, en mai de l'année suivante.

### **d) Imposition de l'activité de location de logement(s) meublé(s) pour touristes exploitée par une personne physique résidente:**

Activité assujettie à la TVA (6%) si CA supérieur à 10 000 €

Possibilité d'adoption d'un régime simplifié de calcul de l'impôt sur le revenu, pour un CA maximum de 200 000€/an

- Base d'imposition: 15% du CA
- Taux d'imposition pour un résident: de 14,5% à 48%, auxquels peut s'ajouter de surtaxes.

Note: le contribuable a toujours l'option de se faire imposer sur le résultat effectif, option à choisir en début d'année.

- Formalités: déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration mode 3 - annexe B, en mai de l'année suivante.

### **e) Imposition du revenu d'un immeuble qui appartient à une personne morale (société) non résidente sans établissement stable au Portugal:**

Bien loué sous contrat de location (meublé ou non)

- Taux d'imposition: 35%
- Base d'imposition: les loyers perçus, net d'impôt foncier et frais d'entretien copropriété documentés (intérêts et amortissement non déductibles).
- Formalités: déclaration du revenu mod 22, en mai de l'année suivante.

**f) Imposition de l'activité d'exploitation de logements meublés pour touristes par une personne morale (société) non résidente avec établissement stable au Portugal:**

(pour l'exercice de cette activité par une société non résidente la création d'établissement stable ou succursale est obligatoire).

Activité assujettie à TVA, taux 6%

- Taux d'imposition: 21%
- Base d'imposition: le résultat net comptable (intérêts et amortissement déductibles)
- Formalités: déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration mod 22, en mai de l'année suivante.

**g) Imposition du revenu d'un immeuble qui appartient à une personne morale (société) résidente:**

Bien loué sous contrat de location (meublé ou non)

- Taux d'imposition: 21% (+ éventuelle taxe municipale de 1,5% maximum)
- Base d'imposition: le résultat net comptable (intérêts de financement et amortissements déductibles)
- Formalités: déclaration fiscale de début d'activité d'exploitation d'immeubles (avant de démarrer l'activité), déclaration mod 22, en mai de l'année suivante.

**h) Imposition de l'activité de location de logement(s) meublé(s) pour touristes par une personne morale (société) résidente:**

Activité assujettie à TVA, taux 6%

Possibilité d'adoption d'un régime simplifié de calcul de l'impôt sur le revenu, pour un CA maximum de 200 000€/an et un total d'actif maximum de 500 000€.

- Base d'imposition du régime simplifié: 4% du CA, pour activité hôtelière
- Taux d'imposition: 21% (+ éventuelle taxe municipale de 1,5%)

Notes:

- le contribuable peut choisir de se faire imposer sur le résultat effectif, option à faire en début d'année.
- un expert comptable agréé (TOC) doit être désigné, dès qu'il s'agit d'une exploitation par une société de droit portugais ou un établissement stable de société non résidente.
- Formalités: déclaration fiscale de début d'activité économique d'exploitation de logement(s) meublé(s) pour touristes (avant de démarrer l'activité), déclaration mod 22, en mai de l'année suivante.