

FEVRIER 2019

IRS – REVENUS FONCIERS

INTRODUCTION

Tel que divulgué il y a quelques temps, l'imposition sur les revenus fonciers a subi quelques changements. En effet, compte tenu de la situation actuelle du marché de la location résidentielle, l'objectif de ces nouvelles mesures fiscales est d'encourager les propriétaires à proposer des contrats de bail d'une plus grande durée.

La Loi n.º 3/2019, du 9 janvier, déjà publiée, établit ainsi les modifications suivantes:

MODIFICATIONS AU CODE DE L'IMPOT SUR LE REVENU (IRS) – ACCROISSEMENTS DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les indemnités obtenues par la résiliation de contrats de bail (désignées dans le Code de l'IRS comme des indemnités dues en raison du fait de renoncer, à titre onéreux, à des positions contractuelles ou d'autres droits inhérents à des contrats concernant des biens immeubles) constituaient un revenu soumis à l'IRS, dans la catégorie G – Accroissements du Patrimoine Immobilier.

Avec cette modification législative, les indemnités légalement exigibles par la résiliation des contrats de bail à durée indéterminée, concernant des immeubles que le contribuable affecte à sa résidence principale, ne seront désormais plus soumises à l'impôt sur le revenu.

Il s'agit des indemnités légalement exigibles par les propriétaires en cas de résiliation du contrat de bail à durée indéterminée dans les cas prévus à l'article 1101 du Code Civil, notamment (i) lorsque le propriétaire ou ses descendants au premier degré ont la nécessité d'occuper le bien ou (ii) lorsque la démolition ou l'exécution de travaux de rénovation ou restauration profondes obligent le locataire à quitter le bien.

MODIFICATIONS AU CODE DE L'IRS – TAUX D'IMPOSITION DES REVENUS FONCIERS

En général, les revenus fonciers obtenus par des personnes physiques sont imposés au taux autonome de 28%.

Avec la présente modification législative, le taux d'imposition des revenus fonciers est réduit comme suit :

Durée initiale	Réduction du taux	Taux applicable	Renouvellements
Égale ou supérieure à 2 ans et inférieure à 5 ans	2%	26%	Pour chaque renouvellement d'une durée égale, la réduction sera de de 2% jusqu'à la limite de 14%
Égale ou supérieure à 5 ans et inférieure à 10 ans	5%	23%	Pour chaque renouvellement d'une durée égale, la réduction applicable est de 5% jusqu'à la limite de 14%
Égale ou supérieure à 10 ans et inférieure à 20 ans	14%	14%	-
Supérieure à 20 ans	18%	10%	-

Le Gouvernement va réglementer, dans un délai de 60 jours à compter de l'entrée en vigueur de cette loi, les conditions dans lesquelles les réductions de taux indiquées ci-dessus se vérifient.

PRISE D'EFFETS ET APPLICATION DE LA LOI DANS LE TEMPS

La Loi n° 3/2019, du 9 janvier, est entrée en vigueur le 10 janvier 2019 mais a commencé à produire ses effets au 1^{er} janvier 2019 et s'appliquera aux nouveaux contrats de bail et à leurs renouvellements contractuels, ainsi qu'aux renouvellements de contrats de bail à partir du 1^{er} janvier.

PARES | Advogados est à votre disposition pour fournir de plus amples informations sur l'imposition des revenus fonciers et d'autres revenus provenant des immeubles, d'une façon plus concrète et adéquate à la réalité de chaque client.

Marta Gaudêncio
msg@paresadvogados.com

La présente Note d'Information s'adresse à des clients et avocats. Il ne constitue pas de la publicité et toute copie, circulation ou autre forme de reproduction est interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas le recours à un conseil juridique préalable à toute prise de décision sur le sujet en question. Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez contacter **Marta Gaudêncio** (msg@paresadvogados.com).