

AVRIL 2019

Impôt sur le revenu (IRS) et plus-values immobilières obtenues par les non-résidents

INTRODUCTION

À ce sujet, plusieurs décisions ont été publiées récemment et renforcent sur l'interdiction de traitement discriminatoire des contribuables en fonction de leur résidence.

En effet, la jurisprudence considère généralement qu'il est discriminatoire et, par conséquent, contraire aux règles de la libre circulation de l'Union Européenne de taxer les non-résidents au Portugal sur la totalité des plus-values immobilières réalisées, alors que les résidents ne sont imposés que sur 50% de la plus-value.

Ces décisions sont extrêmement importantes pour les citoyens non-résidents qui décident de vendre les immeubles dont ils sont propriétaires au Portugal, dans la mesure où elles leur garantissent le droit à une imposition plus juste.

LA QUESTION

En vertu du code portugais de l'impôt sur le revenu (CIRS), lorsqu'une personne physique résidente au Portugal vend un bien immobilier (qui n'est pas sa résidence principale) et réalise une plus-value, elle n'est assujettie à l'impôt sur le revenu que sur 50% de cette plus-value. Cette plus-value est obligatoirement intégrée à ses autres revenus imposables et, par conséquent, soumise au barème de taux progressifs de l'impôt sur le revenu (14,5%-48%).

Cette règle d'imposition entraîne, pour la personne physique qui vend un bien immobilier, d'être assujettie à une taxation plus élevée l'année où elle vend ce bien. En effet, le fait d'englober la plus-value dans les autres revenus détermine que le taux d'imposition applicable à l'ensemble des revenus de l'année de référence soit nettement supérieur.

Or, si la plus-value est réalisée par un non-résident, elle est considérée dans sa

totalité et imposée au taux spécial proportionnel de 28% (bien que le code de l'impôt sur le revenu prévoit la possibilité pour le non-résident, s'il réside dans l'Union européenne ou dans l'Espace économique européen, d'opter pour un régime d'assimilation aux résidents et d'intégrer cette plus-value à ses autres revenus imposables).

Ces dernières années, plusieurs citoyens non-résidents se sont interrogés sur la légalité des liquidations de l'impôt sur le revenu qui déterminaient l'imposition de la totalité des plus-values réalisées par eux et ont saisi les tribunaux pour dénoncer ce qu'ils considéraient comme une discrimination. De fait, les citoyens non-résidents estiment qu'ils doivent être taxés exactement de la même façon que les résidents, à savoir qu'ils doivent être assujettis à l'impôt sur 50% de la plus-value.

JURISPRUDENCE EN LA MATIERE

La Cour de justice de l'Union européenne s'est prononcée à plusieurs reprises sur cette question en mentionnant expressément que les dispositions du code de l'impôt sur le revenu (CIRS) - qui stipule que seuls 50% de l'assiette des plus-values immobilières réalisées par les résidents sont pris en compte - constitue une discrimination face aux règles du marché commun de l'Union Européenne, notamment vis-à-vis de la liberté de circulation des capitaux.

Par la suite, les tribunaux nationaux ainsi que le Centre d'Arbitrage Administratif (CAAD) se sont prononcé sur cette question, considérant que la législation constitue une discrimination injustifiée.

Ainsi, dans plusieurs affaires, les avis d'impôt sur le revenu des personnes physiques, ont, en ce sens, été annulés, afin que les non-résidents au Portugal, mais qui résident dans un État membre de l'Union européenne, bénéficient de la limitation de l'assiette d'imposition à 50%, tout en continuant, néanmoins, d'être soumis au taux spécial proportionnel de 28%. Cela se traduit, dans les faits, par l'application d'un taux effectif d'imposition aux non-résidents de 14%.

MOYENS DE CONTESTATION

Aussi longtemps que les normes du code de l'impôt sur le revenu (CIRS) ne seront

pas modifiées et que l'autorité fiscale portugaise n'aura pas adapté ses procédures internes à l'interprétation jurisprudentielle mentionnée ci-dessus, les citoyens non-résidents continueront d'être imposés au taux de 28% sur la totalité de la plus-value réalisée.

Cependant, les contribuables disposent de moyens pour contester la légalité de cette imposition et demander un assujettissement à l'impôt limité à 50% des plus-values perçues. Ainsi, il conviendra toujours de (i) de présenter la déclaration de l'impôt sur le revenu dans le délai légal prévu à cet effet (ii) recevoir l'avis d'impôt sur le revenu, qui donnera lieu à la taxation de la totalité de la plus-value et (iii) introduire un recours contre ledit avis d'imposition en demandant à la Cour, ou au centre d'arbitrage administratif (CAAD), de se prononcer sur la matière.

Seule une décision favorable, au cas par cas, amènera l'autorité fiscale portugaise à ne soumettre à l'impôt que 50% de la plus-value réalisée. Bien qu'il ne soit pas possible de garantir que la Cour ou le CAAD émette un avis positif en faveur du contribuable, il s'avère que l'interprétation récente de ces institutions va dans ce sens. Dans ce contexte, la probabilité d'obtenir gain de cause est élevée.

Pour terminer, il importe de souligner que, pour éviter que soit engagée une procédure d'exécution fiscale, l'impôt sur le revenu devra être liquidé ou, à titre alternatif, une garantie devra être fournie.

Le cabinet **PARES | Advogados** se tient à votre disposition pour toute information sur la législation applicable à l'imposition des plus-values immobilières. Il peut fournir tout l'appui nécessaire aux contribuables ayant réalisé des plus-values immobilières et voulant s'assurer qu'ils sont correctement imposés.

Marta Gaudêncio

msg@paresadvogados.com

Maria Norton dos Reis

mnr@paresadvogados.com

La présente note d'information s'adresse aux clients et aux avocats et n'a pas de fins publicitaires. Toute copie, diffusion ou reproduction, sous quelque forme que ce soit, est strictement interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. L'information fournie revêt un caractère général et ne dispense pas le recours au conseil juridique préalablement à toute prise de décision concernant la matière à l'étude. Pour toute information complémentaire, veuillez contacter **Marta Gaudêncio** (msg@paresadvogados.com) et/ou **Maria Norton dos Reis** (mnr@paresadvogados.com).