

## LOCATION TRADITIONNELLE vs LOCATION TOURISTIQUE

### Exigences juridiques et implications fiscales

*En termes fiscaux, la différence entre le logement local et location touristique est significative. Pendant que le logement touristique, de courte durée, aussi connue comme logement locale, seulement 15% du revenus est considéré comme imposable, avec possibilité de l'incidence de la TVA, dans le logement de longue durée, connue comme traditionnelle, est considéré 100% do revenu, ce qui ce traduit c e qui entraîne une taxation presque sept fois plus élevé. Voyons :*

#### **1. Logement (traditionnelle) de Longue Durée**

Avec l'entrée en vigueur de la Loi n. <sup>o</sup> 31/2012 de 14 Août (NRAU), les contrat de logement, n'importe leur durée, est devenu l'objet par écrit. Dans l'acte de communication de l'Administration Fiscale, réaliser dans les Service de Finances de l'endroit de localisation de l'immeuble, devra être délivré une copie du contrat, avec l'indication du certificat énergétique de l'immeuble. La communication mentionner, doit se produire jusqu'à la fin du mois suivant du début du logement. Les modifications du contrat sont aussi soumises au devoir de communication.

Le Code de l'Impôt de Timbre exige le paiement, de l'impôt de timbre, dans la valeur de 10% sur la rente mensuel prévu dans le contrat. Cela signifie que, si c'est réaliser un contrat avec durée d'un an, le locateur devra payer l'impôt de timbre, seulement une fois. Mais, si par exemple, dans un an sont conclus, par exemple, trois contrats, l'impôt sera dû pour chaque contrat.

#### **Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada**

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.

Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.

Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

Le Régime Général des Infractions Fiscales prévoit l'application d'une amende, a stipulé de €100 a 2.500€ pour les cas où la copie du contrat de logement n'est pas délivré à l'Administration Fiscale. À son tour, dans les cas où est violé le devoir de passer le reçu, le diplôme mentionner stipule l'assujettissement d'une amende dont la valeur peut aller de €150 à €3.750.

En place d'IRS, les rentes qui résultent du contrat de logement, de longue durée, sont imposée sous les règles de la catégorie F – Revenus de la Propriété.

En 2013, a été consacré la possibilité de choisir l'agrégation.

L'option de l'agrégation permet que les revenus qui n'appartiennent à la catégorie F, soient imposés avec les revenus de la catégorie F. L'option d'agrégation a aussi comme conséquence, l'application d'une surtaxe de 3,5% sur les rentes sur les propriétés.

Au contraire, dans l'éventualité de ne pas choisir l'agrégation, les revenus des autres catégories (si existants) ne seront pas imposés avec les revenus de la catégorie F, étant soumis à une imposition séparée de 28%.

Il faut aussi mentionner que l'option d'agrégation crée, dans la sphère juridique du locateur, un avantage fiscal qui se traduit par la possibilité de déduire, pendant les 5 ans suivants, les pertes subies dans l'année fiscal en cours. C'est-à-dire, se, par exemple, le locateur effectue des travaux de valeur supérieure au rentes obtenu, par la présentation, cette année la, des pertes fiscales, pourra déduire ces mêmes pertes au 5 exercices ultérieurs.

En plus, au locateur sera retenu le montant de 25% des rentes, quand les entités qui paient (locataires), ont comptabilité organisée.

## **2. Logement Touristique ou Logement Local**

L'Enregistrement du logement local est fait au Mairies correspondantes, par une **communication précédente** ou par leur soumission, a travers du guichet

### ***Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada***

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

unique électronique, selon le coût du même, des taux définie par chaque municipale. Et le propriétaire de l'immeuble s'engage à respecter un certain numéro d'exigences, quand soumet l'enregistrement.

Il est prévu une amende de valeur de €2.500 jusqu'à 3.740,87€, pour les cas ou il est pratiqué une activité de logement local sans qu'il y ait eu l'enregistrement à la Mairie compétente, dans le cas de personne individuelle ou de €25.000 jusqu'à €35.000, dans le cas de personne morale.

En termes fiscaux, si le propriétaire de l'immeuble, est une personne individuelle, devra enregistrer, chez l'Administration Fiscale, l'activité de prestation de services hôteliers (Catégorie B), avant son début, par la présentation de la Déclaration du Début d'Activité (Declaração de Início de Actividade (art.º 112º CIRS), chez l'Autorité Fiscale. Pour ça, c'est nécessaire inscrire dans cette Déclaration, le IBAN de la compte bancaire associé à l'activité de l'entreprise.

Les bénéficiaires des rentes qui résultent du logement local peuvent choisir avoir la comptabilité organisée ou par la soumission au régime simplifié de IRS. En quelque option, c'est obligatoire procéder à l'émission de factures, n'étant pas soumises à quelque exigence formelle.

Dans le cas de non-respect des normes juridiques, à savoir si il y a violation du devoir de déclarer les rentes qui résultent de logement local, l'amende à appliquer varie entre 375€ et 22.50€, en plus d'être exigé l'impôt manquant, qui pourra être calculée par méthodes indiciaires.

En ce qui concerne le paiement de TVA, devra être délivré une facture ou document équivalent pour le service fourni (article 36<sup>ème</sup>, CIVA), étant débitée TVA au taux réduit de 6%, dans le régime général. Si au début de l'activité est estimé un volume d'affaires inférieures à 10.000 €, il aura l'exemption de TVA, et est appliqué un régime fiscal spécial, prévu dans l'article 53<sup>ème</sup> CIRS. Mais, dès que la valeur des 10.000€, pendant l'année fiscale, est dépassée, il faudra

***Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada***

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

communiquer cette situation à l'Autorité Fiscale, par une Déclaration des Modifications et les factures comprendront TVA, au taux réduit de 6%, à titre de paiement de IRS.

Le propriétaire de l'immeuble, pour assurer que son activité est en conditions de procéder, devra se certifier que toutes les exigences fiscales sont réunies.

### 3. Conclusion

Implications fiscales des personnes individuelles, dans le choix d'un des régimes :

	<b>Logement de Longue Durée</b>	<b>Logement Local Régime simplifié &lt; 10.000€</b>	<b>Logement Local Régime simplifié &gt; 10.000€</b>
<b>IS (Impôt de Timbre)</b>	10%	Pas applicable	Pas applicable
<b>Imposable</b>	100%	15%	15%
<b>Catégorie</b>	<b>F – des Propriétés</b>	<b>B – des Entreprises</b>	<b>B - des Entreprises</b>
<b>IRS (taux)</b>	28% (Fiscalité Autonome) ou 14,50% a 48% (agrégation)	14,50% a 48%	14,50% a 48%
<b>+Surtaxe IRS</b>	3,5% (si agrégé)	3,5% (si agrégé)	3,5% (si agrégé)
<b>+Taux Additionnel</b>			
<b>Rétention</b>	2,5 a 5%	2,5 a 5%	2,5 a 5%
<b>TVA</b>	25%	0%	0%
<b>Dépenses déductibles</b>	0%	0%	6%
	Dépenses de maintenance et conservation; IMI, IS, copropriété e assurance de l'immeuble	0%	0%

#### **Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada**

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

Dans un cas pratique, dans lequel une personne individuelle, soit résidente ou non résidente, reçoit en 2014, la valeur de 10.000€, provenant du logement de l'immeuble, situé au Portugal, nous pourrions vérifier la différence qui existe dans le traitement fiscal des deux types de logement :

**a) Logement (traditionnelle) de Longue Durée**

10.000€x28% (TA) = 2800€ (taxe à payer)

**b) Logement Touristique ou Logement Local**

10.000€x15% (imposable) = 1500€ x14,50%= 217,50€ (taxe à payer)

**4. Sécurité Sociale**

La soumission de la déclaration de début de activité chez l'Administration Fiscale, cependant, va impliquer la communication à l'Institut de Sécurité Sociale et l'inscription des contribuables chez cette entité, s'ils ne sont pas encore inscrits. Par conséquent, après un an d'exemption automatique du paiement de sécurité sociale, au Portugal, est obligatoire payer la sécurité social correspondante aux travailleur indépendant.

<b>Travailleurs</b>	<b>Revenu Pertinent</b> <i>(par référence à l'année civile précédente au moment de la fixation de la base d'incidence imposable)</i>	<b>Base d'incidence</b>
travailleur indépendant (A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>70% de la valeur total des services fournis</li> <li>20% de la valeur total des revenus associés à la production et ventes de biens</li> </ul>	Limite minimale: 1 <sup>er</sup> Étage (419,22 EUR)
travailleur indépendant (A) – activités hôtelières, similaires, restauration et boissons	20% de la valeur total des services fournis	
travailleur indépendant avec comptabilité organisé	Valeur du revenu imposable, si elle est inférieure à la valeur résultant de l'application des règles ci-dessus.	Limite minimale: 2 <sup>ème</sup> Étage (628,83 EUR)

**Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada**

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

Les uniques exceptions correspondent, à ceux qui pratiquent une autre activité rémunérée au Portugal, sur laquelle tombent déjà les cotisations et ceux, qui travaillant à l'étranger, et puissent prouver, qu'ils sont couverts par un système de sécurité sociale de n'importe quel pays appartenant à l'Union Européenne (Formulaire A1).

**Verónica Pisco**

**18/12/14**

*(Avocat et diplômée en fiscalité)*

*Remarque: Tout le contenu de ce site est protégé par les Droit d'Auteur et Droits Connexes, et Droits de Propriété Industrielle, sous la Loi Portugaise et de l'Union Européenne, les conventions internationales et autres lois, et ne peuvent pas être utilisée sans le consentement, de Veronica Pisco - Law Office. Par conséquent, le contenu de ce site ne peut pas être copié, modifié ou distribué sauf avec la permission expresse.*

**Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada**

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)