



CNT AVOCATS

ME CÁTIA NEVES TAVARES



S O M M A I R E

- | | | | |
|----|---|----|-------------------------------------|
| 01 | À propos de nous | 05 | Après la vente - que faut-il faire? |
| 02 | Comment acheter une propriété au Portugal en toute sécurité - la figure de l'avocat et du notaire | 06 | La Succession |
| 03 | Les étapes à suivre dans un achat ou une vente: qui s'occupe de quoi? | 07 | Le RNH |
| 04 | Les précautions à prendre lors d'un achat ou d'une Vente | | |



ME CATIA NEVES TAVARES

Fondée en 2011 Me Cátia Neves Tavares, le Cabinet CNT Avocats possède plus de 18 ans d'expérience professionnelle, notamment sur le marché francophone au Portugal.

Née en France, Me Cátia Neves Tavares a obtenu sa maîtrise en droit privé à la Faculté de droit de l'Université Nova de Lisboa en 2004 et elle est inscrite au Barreau de Lisbonne en tant qu'avocate depuis 2006.

Elle figure également sur la liste de notoriété des avocats francophones de l'Ambassade de France au Portugal. Me Cátia Neves Tavares possède une vaste expérience dans le conseil à des clients nationaux et internationaux sur les questions immobilières,, au sujet des entreprises, de l'emploi et de l'immigration.

En 2007, Me Cátia Neves Tavares a rejoint l'équipe de développement de l'Application *Citius*, que les avocats utilisent pour transmettre leurs procédures aux tribunaux, en collaboration avec le ministère de la Justice, à l'invitation du secrétaire d'État João Tiago da Silveira. Entre 2008 et 2011, elle a fait partie de l'équipe d'avocats enseignants du Barreau de Lisbonne.

Elle est également l'auteur de plusieurs publications nationales et internationales sur des sujets de fiscalité, de droit immobilier, de droit des sociétés, ainsi que sur les programmes existants au Portugal qui attirent les investisseurs étrangers.





L'AVOCAT



Au Portugal, l'Avocat est lui aussi un professionnel libéral, ayant des études de Droit et un stage de 2 ans. Ensuite, il peut se spécialiser ou non dans certain(s) domaine(s).

Dans le domaine de l'immobilier l'avocat représente les intérêts du vendeur ou de l'acheteur, il a un rôle de conseiller le client.



L'AVOCAT



Concernant l'achat / la location / la vente , il a la compétence de vérifier:

- Les taxes à payer,
- S'il existe des charges sur le bien
- Dans le cas d'un appartement, vérifier les assemblées générales (travaux, permissions ou non de faire du locatif de courte durée)
- Rédiger le compromis d'achat et de vente
- le contrat de location
- Se charger d'organiser la documentation pour l'acte définitif en cas d'achat ou vente
- Pouvoir recevoir les fonds et se charger de tous les paiements

Pour pouvoir exercer l'activité, l'avocat doit être inscrit au Barreau des Avocats.

L'avocat n'a pas de compétence territoriale: si le client investit dans à Madère, par exemple, il peut le soutenir de A à Z dans son projet.

Si vous ne pouvez pas vous déplacer pour la signature, il peut vous représenter par procuration.

Si les choses ne se passent pas bien, il peut donner continuité, auprès des tribunaux, tandis que le notaire ou le solicitador non.



LE NOTAIRE :

Au Portugal, les Notaires sont depuis 2004 privés.

Les Notaires ont perdu beaucoup de compétences exclusives.

Au Portugal, normalement, le notaire ne travaille pas en représentation du vendeur ni de l'acheteur, il se limite à vérifier la documentation du bien et que la transaction entre les parties se fait dans la légalité. Règle générale, il n'intervient qu'à l'acte définitif.

Le Notaire ne représente personne.

Il est important de faire l'acte chez un notaire, mais en effet, ce n'est pas obligatoire.



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE: QUI S'OCCUPE DE QUOI?

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le NIF

03 Trouver le bien

04 Analyser la documentation

05 Rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le NIF

03 Trouver le bien

04 Analyser la documentation

05 Rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01

Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

- Acheter pour un investissement locatif?
- Investissement pour résidence principale?
- Achat en habitation secondaire au départ puis changement en principale?
- Achat au nom d'une société? Française (Sci) ou création d'une structure au Portugal?
- Acheter la nue propriété au nom des enfants et se réserver l'usufruit?
- Location de longue ou de courte durée? – que devez vous savoir sur le locatif et qui est différent de la France?



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 **Faire le NIF**

03 Trouver le bien

04 Analyser la documentation

05 Rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le NIF

03 **Trouver le bien**

04 Analyser la documentation

05 Rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le NIF

03 Trouver le bien

04 **Analyser la documentation**

05 Rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le Numéro d'identification Fiscal (NIF)

03 Trouver le bien

04 Analyser la documentation

05 **rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location**

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le NIF

03 Trouver le bien

04 Analyser la documentation

05 Rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 **Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif**

07 Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente



LES ÉTAPES À SUIVRE DANS UN ACHAT OU UNE VENTE:

01 Consulter un avocat et voir quel est le meilleur montage pour votre investissement

02 Faire le NIF

03 Trouver le bien

04 Analyser la documentation

05 rédiger un compromis pour une acquisition ou un contrat de bail pour une location

06 Réunir toute la documentation original pour la préparation de l'acte définitif

07 **Dans le cas d'une acquisition: Acte définitif d'achat et de vente**



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien (copropriété)

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le bien a une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- si pour l'immeuble des travaux sont prévus,
- si il y a des problèmes de copropriété



LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS D'UN ACHAT

1.

Vérifier qui est le propriétaire

2.

La description du bien

3.

Les charges sur le bien

4.

Si toutes tout ce qui est construit est légale

5.

Si vous souhaitez faire une extension/construction, voir si elle est possible (piscine ou autre)

6.

Dans le cas d'un investissement pour du locatif de courte durée, vérifier si pour la commune il n'y a pas de quotas dans les zones dites « surchargées »

7.

Les copropriétés sont maintenant en mesure de s'opposer à l'exercice de l'activité de logement touristique des immeubles bénéficiant de la propriété horizontale. Décision étant soumise à l'approbation de plus de la moitié des tantièmes du bâtiment

8.

En cas de location ou achat d'un commerce, vérifier que le local ait une licence pour exercer l'activité

9.

Dans le cas d'un achat d'un appartement, il faut vérifier

- **si pour l'immeuble des travaux sont prévus,**
- **si il y a des problèmes de copropriété**



APRÈS LA VENTE - QUE FAUT-IL FAIRE?

- **L'année suivante à la vente il faut faire la déclaration revenue et déclarer la plus-value, même si c'était la résidence principale et que vous avez la possibilité de réinvestir dans les 36 mois qui suivent.**
- **Jusqu'en 2022 les Non-résidents étaient taxés au taux de 28% sur les plus-values, mais désormais, ils peuvent être également taxés comme les résidents au taux de 28% sur la moitié.**

==> Nous conseillons de ne pas changer la résidence fiscale tant que la situation de la vente de la maison, qui était une résidence principale, n'est pas résolue, pour ne pas perdre les bénéfices.



LA SUCCESSION

Le Droit de Successions au Portugal prévoit deux types de successions:

légale

volontaire = testament

Quand il n'y a pas de testament, les biens sont divisés entre les enfants, parents, conjoints etc,

= héritiers légitimes

Si vous désirez décider quelles sont les héritiers et de quoi ils héritent, vous aurez à laisser ces indications dans un testament

Même si vous pouvez transmettre une partie de votre patrimoine à qui bon vous semble, membres de votre famille ou non, le Droit de Successions au Portugal ne vous permet pas de distribuer tous vos biens selon votre volonté.

**En vérité, seul 1/3 de l'héritage peut être transmis à qui bon vous semble, par testament — ce qui s'appelle la quote-part disponible.
Les 2/3 devront être répartis entre les héritiers réservataires.**

Les quotes-parts disponibles et indisponibles varient selon le nombre d'héritiers et leur nature.



LA SUCCESSION

Par exemple :

Si il n'y a pas de descendants, ni d'ascendants, la part du conjoint correspond à la moitié de l'héritage ;

Si il n'y a pas de conjoint, la part des enfants correspond à la moitié de l'héritage ;

Si il n'y a ni conjoint ni enfants, la part des ascendants correspond à un tiers de l'héritage, que les ascendants soit parents ou grand parents.

Pour calculer la quote-part indisponible, il faut prendre en compte avec la valeur des biens existants du patrimoine à la date du décès, les donations faite du vivant par le défunt aux descendants héritiers, ainsi que les éventuelles dettes de l'héritage.

Attention:

- **La donation au dernier vivant n'existe pas au Portugal**
- **Règlement (UE) numéro 650/2012 du Parlement Européen et do Conseil du 4 Juillet de 2012**



LA SUCCESSION

ATTENTION: Les héritiers directs sont libres d'impôts au Portugal, mais pas si ils sont résidents en France, par exemple!

Le Droit de Successions au Portugal prévoit le paiement d'un impôt au taux de 10% sur la valeur du patrimoine légué, localisés sur le territoire national. Ainsi tous les héritiers ne sont pas amenés à payer cette impôt. Sont exempts du paiement de l'impôt les héritiers directs. Les autres bénéficiaires, membres de la famille du défunt ou non, doivent payer cet impôt.

Pour résumer, après le décès, ce qui doit être fait et demandé :

- 1- Déclaration de décès.** La première démarche à faire est déclarer et enregistrer le décès au Registre Civil, dans les 48 heures suivant le décès.
- 2- Habilitation des héritiers.** Elle est fournie lorsqu'il n'y a pas de testament. En règle générale, c'est le chef de famille, c'est à dire, l'héritier le plus âgé, qui doit effectuer la demande. Elle peut être faite auprès du Notaire.
- 3- Déclaration aux services des impôts.** La famille dispose d'un délai de trois mois à la suite du décès pour déclarer celui-ci à l'autorité fiscale. Il est nécessaire d'y présenter le certificat de décès et la carte de citoyen de la personne décédée ainsi que les cartes de citoyen des héritiers respectifs et les NIFs
- 4- Répartition des biens.** Dans le cas où les héritiers s'entendent sur la répartition des biens, la répartition est faite au cartório ou au Balcão de heranças. Quand les personnes ne s'entendent pas sur la division des biens, il est ouvert un procès en litige.



LE RNH

RNH A 10% toujours possible, pour ceux qui s'installent jusqu'au 31.12.2023 et qui feront la demande jusqu'au 31.03.2024

20% RNH continue pour les activités dans le domaine de la recherche et de l'innovation à partir de 2024



LE RNH

01 Faire le NIF comme non résident

02 Achat ou location

03 CRUE

04 Changement d'adresse sur le NIF

05 Demande du code d'accès sur le NIF

06 Demande su Statut RNH



OÙ SOMMES-NOUS

E-mail	geral@cntavocats.com
Website	www.cntavocats.com
Téléphone	+351 213 530 724 +351 913 868 699
Adresse	Lisbonne Caldas da Rainha Albufeira