

The Portuguese tax system for foreigners

October 2021

Who has to pay tax in Portugal?

Non-Habitual Residents (NHR) Tax status

Property Tax in Portugal

Capital gains tax

Rental Tax

Property purchase & owning Taxes

Fiscal representation in Portugal

Who has to pay tax in Portugal?

Your tax liability as a foreigner Citizen depends on your residency status, which is defined by how much time you spend living and working in Portugal each year.

If you reside in Portugal for 183 days or more in a calendar year, you'll be considered a resident and will need to pay income tax on your worldwide income. **However, if you live in Portugal for fewer than 183 days in a calendar year, you'll only need to pay on income earned within Portugal.**

Income tax rates for residents in Portugal are progressive, meaning you pay more tax the more you earn.

Non-residents are subject to a 25 percent flat tax rate on employment income derived from Portuguese sources. Other income is also subject to flat rates that may vary between 10 percent and 28 percent.

Non-Habitual Residents (NHR) Tax status

Special Tax Status for non-residents

Some foreigners living in Portugal can take advantage of the **Non-Habitual Residency (NHR) tax codes**, which provide substantial exemptions for the **first 10 years of residence**.

It works like this: the tax code allows expats in some professions to benefit from a tax exemption on all forms of income (employment, business, investment, rental, capital gains, and pension) that they receive from abroad. Further income from inside Portugal is taxed at a flat rate of 20%.

NHR status is available for workers in qualifying professions and has three main benefits:

Firstly, you can live as a Portuguese resident but not pay tax on your earnings elsewhere in the world (including employment and capital gains), effectively giving you non-resident status.

Secondly, you'll pay income tax on Portuguese earnings at a flat rate of 20%, rather than the standard progressive rates of up to 48%.

Thirdly, the tax rate on foreign pension income is only 10%.

Property Tax in Portugal

If you purchase property in Portugal and you are not a resident in Portugal, you are liable to pay some taxes. By definition you are considered to be not living in Portugal if you do not spend 183 days per year (Tax Calendar Year) or more living in Portugal or if your primary address is not there.

Individual taxation as a Non-Portuguese resident, you are liable to tax on your Portuguese sourced income and a married couple are taxed jointly. When you purchase a property in Portugal you be subject to the taxes described below:

Capital gains tax

There is a Capital Gains tax in place in Portugal on the sale of a property by a Non-Resident at a **flat rate of 28% for individuals and 25% for companies.**

If the money from a sale is re-invested, then only 50% of the net taxable income will be subject to capital gains tax. To calculate the taxable gain, you take the selling price, minus the acquisition costs, any costs incurred during the transfer of ownership, and also any property improvement costs that have incurred within 5 years of the sale.

There are a couple of exceptions to Capital Gains Tax in Portugal:

- If you are a tax resident of Portugal (Domiciled in Portugal) and you are selling your primary residence in Portugal and you buy another residence in Portugal. Importantly this rule applies for sales that are within 3 years after, or 2 years before.
- If the property in question was first occupied before January 1989 in your name.
- If you decide to reinvest the monies made from the sale of your Portugal primary residence into another primary residence in the EU, you are then able to roll over the costs.

Agency Fees

In Portugal, only sellers pay agency fees, not the buyers. Since July 2008, the deduction of agency fees is possible as a sales cost from any capital gains obtained from a property sale.

Rental tax

If you decide after you have purchased your property that you wish to rent it out, then you will be taxed on that rental income. **Net rental income is taxed at a flat rate of 15%**, which is withheld at the source.

The Taxable income, can be calculated as the gross rent minus any maintenance costs, related expenses for example insurance premiums and the municipal tax, and also any repair costs that may have arisen. You cannot deduct your interest costs which may have incurred when you bought the property.

Property purchase & owning Taxes

Property Purchase Tax - IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões)

IMT is a property purchase tax which is calculated by the higher value of either the value of the deeds or on the rateable value. The rate is variable, and depends on the type of property and the value of the property.

Example for secondary Home property - Non-resident

Value of the Property	rate	Amount to be deducted
up to €92,407.00	1%	€0.00
from €92,407.00 up to €126,403.00	2%	€924.07
from €126,403.00 up to €172,348.00	5%	€4,716.22
from €172,348.00 up to €287,213.00	7%	€8,163.09
from €287,213.00 up to €550,836.00	8%	€11,035.30
from €550,836.00 up to €1,000,000.00	6%	–
over €1,000,000.00	7.5%	–

Property Purchase Tax - Stamp duty (Imposto de Selo)

The Stamp Duty, or Imposto de Selo, is another property transfer tax that buyers should be familiar with. It's reportedly the oldest tax in Portugal and is charged for pretty much all contracts and legal affairs regarding your real estate. This includes deeds, contracts, and bank mortgages to do with the house. The duty is accounted for by the buyer, **charged at a fixed rate of 0.8% of the property's registered fiscal value.**

Property Owning Tax (Immovable Property Tax, IMI)

As a property owner in Portugal, you must pay IMI, the Portuguese version of council tax.

Each individual municipal sets its own rate, which is decided by the municipal assembly.

IMI varies from around 0.3% to 0.45% of the value of a home in urban areas. In rural areas, it can be as much as 0.8%. Homeowners in urban areas with properties worth less than €125,000 can benefit from a three-year exemption on IMI, as long as they live in the property themselves.

You can get a further deduction of around €20 for each dependant, and exemptions also exist for people with low incomes or those with energy-efficient homes.

Property Owning Wealth Tax (Adicional IMI - AIMI)

First introduced back in 2017, the Adicional Imposto Municipal Sobre Imóveis (AIMI) is seen as Portugal's version of a wealth tax, which affects owners with a share in Portuguese property worth over €600,000. Regardless of residency status, **rates applied are 0.4% on the total amount for properties held by companies, 0.7% for individuals and 1% for those owning property valued over €1 million.**

There is some relief which comes via a €600,000 allowance per person, deducted from the value of all Portuguese properties.

The values below are based on the Patrimonial Values of the property

- Up to the value of €600,000 No AIMI is payable

For both IMI and AIMI, the tax authorities calculate property value using the Valor Patrimonial Tributário (VPT), **bear in mind these values are usually lower than the actual market value (usually from 40 to 60% of Market value).**

Taxpayer	Rate (%)
Individuals (1) and undivided inheritances	0.7
Corporations (2)	0.4
Urban properties owned by entities in tax havens	7.5

(1) To the taxable amount of more than € 1,000,000, or the double for married or living in non-marital, will apply a marginal rate of 1% in case of individuals.

(2) In the case of urban properties owned by corporations, for the personal use of the shareholders, members of the board or of any administrative bodies, management or supervision, a rate of 0.7% shall be applied. To the portion of the taxable amount that exceeds € 1,000,000 a marginal rate of 1% is applied.

Fiscal representation in Portugal

For all non-resident individuals or companies having assets based in Portugal, it is a legal necessity to assign a fiscal representative. Non-resident taxpayers gaining taxable income in Portugal must also assign a fiscal representative to guarantee that they obey the tax obligations in Portugal.

A fiscal representative is responsible for any tax calculations regarding the individual or company's tax obligations. They include properties, bank accounts, income, and all tax bills.

Through our **Legal & Tax advisor Partners**, you can have a Fiscal representation in Portugal:



Martínez-Echevarría, Ferreira & Rivera is a professional law firm of legal services, both for consultancy and for judicial protection, with activity developed in Spain, Portugal and Turkey for companies, families and private individuals.

The current team has more than 250 professionals, which makes Martínez-Echevarría & Rivera Lawyers a modern law office, completely adapted and prepared to give a response to the most demanding requirements for companies, both national and international, operating in Spain and Portugal.

El sistema fiscal portugués para los extranjeros

Outubro 2021

Quién tiene que pagar impuestos en Portugal?

Residentes no-habituales (NHR) Estatus fiscal

Impuesto sobre bienes inmuebles en Portugal

Impuesto sobre las plusvalías

Impuesto sobre el alquiler

Impuestos sobre la compra y la propiedad de inmuebles

Representación fiscal en Portugal

Quién tiene que pagar impuestos en Portugal?

Su responsabilidad fiscal como ciudadano extranjero depende de su estatus de residencia, que se define por el tiempo que pasa viviendo y trabajando en Portugal cada año.

Si reside en Portugal durante 183 días o más en un año natural, se le considerará residente y tendrá que pagar el impuesto sobre la renta por sus ingresos mundiales. **Sin embargo, si vive en Portugal durante menos de 183 días en un año natural, sólo tendrá que pagar por los ingresos obtenidos en Portugal.**

Los tipos del impuesto sobre la renta para los residentes en Portugal son progresivos, lo que significa que pagará más impuestos cuanto más gane.

Los no residentes están sujetos a un tipo impositivo fijo del 25% sobre los ingresos laborales derivados de fuentes portuguesas. Los demás ingresos también están sujetos a tipos fijos que pueden variar entre el 10% y el 28%.

Residentes no-habituales (NHR) Estatus fiscal

Estatuto fiscal especial para no residentes

Algunos extranjeros que viven en Portugal pueden beneficiarse del código fiscal de la Residencia No Habitual (RNH), que ofrece importantes exenciones durante los primeros 10 años de residencia.

Funciona así: el código fiscal permite a los expatriados de algunas profesiones beneficiarse de una exención fiscal sobre todas las formas de ingresos (empleo, negocios, inversiones, alquileres, ganancias de capital y pensiones) que reciban del extranjero. Los ingresos procedentes del interior de Portugal se gravan a un tipo fijo del 20%.

El **estatus de RNH** está disponible para los trabajadores de profesiones cualificadas y tiene tres ventajas principales:

En primer lugar, puede vivir como residente en Portugal, pero no pagar impuestos por sus ingresos en otras partes del mundo (incluidos los de trabajo y las ganancias de capital), lo que le confiere un estatus de no residente.

En segundo lugar, pagará el impuesto sobre la renta de los ingresos portugueses a un tipo fijo del 20%, en lugar de los tipos progresivos estándar de hasta el 48%.

En tercer lugar, el tipo impositivo sobre los ingresos por pensiones en el extranjero es sólo del 10%.

Impuesto sobre bienes inmuebles en Portugal

Si adquiere una propiedad en Portugal y no es residente en el país, deberá pagar algunos impuestos. Por definición, se considera que no vive en Portugal si no pasa 183 días al año (año civil fiscal) o más viviendo en Portugal o si su dirección principal no está allí.

La tributación individual como no residente en Portugal, está sujeta a impuestos sobre sus ingresos de origen portugués y una pareja casada tributa conjuntamente. Cuando usted adquiere una propiedad en Portugal está sujeto a los impuestos que se describen a continuación:

Impuesto sobre las plusvalías

En Portugal existe un **impuesto sobre las plusvalías por la venta de un inmueble por parte de un no residente con un tipo fijo del 28% para los particulares y del 25% para las empresas.**

Si el dinero de la venta se reinvierte, sólo el 50% de la renta neta tributable estará sujeta al impuesto sobre las plusvalías. Para calcular la plusvalía imponible, se toma el precio de venta, menos los costes de adquisición, cualquier coste en el que se haya incurrido durante la transferencia de la propiedad, y también cualquier coste de mejora de la propiedad en el que se haya incurrido en los 5 años siguientes a la venta.

Hay un par de excepciones al impuesto sobre la plusvalía en Portugal:

- Si usted es residente fiscal en Portugal (Domiciliado en Portugal) y vende su residencia principal en Portugal y compra otra residencia en Portugal. Es importante destacar que esta regla se aplica para las ventas que se realizan dentro de los 3 años siguientes, o 2 años antes.
- Si la propiedad en cuestión fue ocupada por primera vez antes de enero de 1989 a su nombre.
- Si decide reinvertir el dinero obtenido con la venta de su residencia principal en Portugal en otra residencia principal en la UE, podrá reinvertir los gastos.

Tasas de las agencias

En Portugal, sólo los vendedores pagan los honorarios de la agencia, no los compradores. Desde julio de 2008, la deducción de los honorarios de la agencia es posible como coste de venta de cualquier ganancia de capital obtenida por la venta de una propiedad.

Impuesto sobre el alquiler

Si después de comprar su propiedad decide que desea alquilarla, tendrá que tributar por esos ingresos de alquiler. **Los ingresos netos por alquiler se gravan a un tipo fijo del 15%, que se retiene en origen.**

La renta imponible puede calcularse como el alquiler bruto menos los costes de mantenimiento, los gastos relacionados, por ejemplo, las primas de seguro y el impuesto municipal, y también los costes de reparación que puedan haber surgido. No puede deducir los gastos de intereses en los que haya incurrido al comprar el inmueble.

Impuestos sobre la compra y la propiedad de inmuebles

Impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles - IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões)

El IMT es un impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles que se calcula sobre el valor más alto de las escrituras o sobre la base imponible. El tipo es variable y depende del tipo de propiedad y del valor de la misma.

Ejemplo de residencia secundaria - No residente

Valor del inmueble	tipo	importe a deducir
hasta €92,407.00	1%	€0.00
desde €92,407.00 hasta €126,403.00	2%	€924.07
desde €126,403.00 hasta €172,348.00	5%	€4,716.22
desde €172,348.00 hasta €287,213.00	7%	€8,163.09
desde €287,213.00 hasta €550,836.00	8%	€11,035.30
desde €550,836.00 hasta €1,000,000.00	6%	–
over €1,000,000.00	7.5%	–

Impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles - Stamp duty (Impuesto de Selo)

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, o Impuesto de Selo, es otro impuesto de transferencia de propiedad que los compradores deben conocer. Se dice que es el impuesto más antiguo de Portugal y se cobra por casi todos los contratos y asuntos legales relacionados con su propiedad inmobiliaria. Esto incluye las escrituras, los contratos y las hipotecas bancarias relacionadas con la casa. **El impuesto corre a cargo del comprador, con un tipo fijo del 0,8% del valor fiscal registrado de la propiedad.**

Impuesto sobre la propiedad (Impuesto sobre bienes inmuebles, IMI)

Como propietario de una propiedad en Portugal, debe pagar el IMI, la versión portuguesa del impuesto municipal.

Cada municipio establece su propia tasa, que es decidida por la asamblea municipal.

El IMI varía entre el 0,3% y el 0,45% del valor de la vivienda en las zonas urbanas. En las zonas rurales, puede llegar al 0,8%. Los propietarios de viviendas en zonas urbanas con un valor inferior a 125.000 euros pueden beneficiarse de una exención del IMI durante tres años, siempre que vivan ellos mismos en la vivienda.

Pueden obtener una deducción adicional de unos 20 euros por cada persona a su cargo, y también existen exenciones para las personas con bajos ingresos o las que tienen viviendas energéticamente eficientes.

Impuesto sobre el Patrimonio Inmobiliario (Adicional IMI - AIMI)

Introducido por primera vez en 2017, el Impuesto Adicional Municipal Sobre Imóveis (AIMI) es la versión portuguesa de un impuesto sobre el patrimonio, que afecta a los propietarios de bienes inmuebles portugueses de más de 600.000 euros. Independientemente del estatus de residencia, los tipos aplicados son del 0,4% sobre el importe total para las propiedades de las empresas, del 0,7% para los particulares y del 1% para los propietarios de bienes valorados en más de un millón de euros.

Existe una **exención que se obtiene a través de una desgravación de 600.000 euros por persona**, que se deduce del valor de todas las propiedades portuguesas.

Los valores que se indican a continuación se basan en los valores patrimoniales de los inmuebles

- Hasta el valor de 600.000 euros no se paga AIMI

Tanto para el IMI como para el AIMI, las autoridades fiscales **calculan el valor de la propiedad utilizando el Valor Patrimonial Tributario (VPT)**, tenga en cuenta que estos valores suelen ser inferiores al valor real de mercado (normalmente del 40 al 60% del valor de mercado).

Contribuyente	Tipo (%)
Personas físicas (1) y herencias indivisas	0,7
Sociedades (2)	0,4
Inmuebles urbanos propiedad de entidades en paraísos fiscales	7,5

(1) A la base imponible superior a 1.000.000 de euros, o el doble para casados o convivientes no matrimoniales, se le aplicará un tipo marginal del 1% en caso de personas físicas.

(2) En el caso de inmuebles urbanos propiedad de sociedades, para uso personal de los socios, miembros del consejo o de cualesquiera órganos de administración, dirección o supervisión, se aplicará un tipo del 0,7%. A la parte de la base imponible que exceda de 1.000.000 de euros se le aplicará un tipo marginal del 1%.

Representación fiscal en Portugal

Para todas las personas físicas o jurídicas no residentes que tengan activos radicados en Portugal, es una necesidad legal asignar un representante fiscal. Los contribuyentes no residentes que obtienen ingresos imposables en Portugal también deben asignar un representante fiscal para garantizar que cumplen con las obligaciones fiscales en Portugal.

Un representante fiscal es responsable de los cálculos fiscales relativos a las obligaciones fiscales de la persona o empresa. Esto incluye propiedades, cuentas bancarias, ingresos y todas las facturas de impuestos.

A través de nuestros Parceiros asesores legales y fiscales, **usted puede tener una representación fiscal en Portugal:**



Martínez-Echevarría, Ferreira & Rivera es un despacho profesional de servicios jurídicos, tanto de asesoramiento como de tutela judicial, con actividad desarrollada en España, Portugal y Turquía para empresas, familias y particulares.

El equipo actual cuenta con más de 250 profesionales, lo que convierte a Martínez-Echevarría & Rivera Abogados en un despacho moderno, totalmente adaptado y preparado para dar respuesta a los requerimientos más exigentes de las empresas, tanto nacionales como internacionales, que operan en España y Portugal.