



PATRIMOINE

PORTUGAL

Une destination prisée

Destination préférée des Français en Europe, le Portugal a vu ses prix immobiliers s'envoler.

Plus de 50.000 Français sont résidents au Portugal et les prix de l'immobilier s'envolent. Selon une étude de SwissLife AM, celui qui a investi dans l'immobilier en 2013 a vu la valeur de son bien augmenter en moyenne de 50 % dans l'ancien et de 30 % dans le neuf. « *Les prix vont continuer de progresser, de 10 % à Lisbonne et peut-être de 50 % en dehors de Lisbonne* », avance Jaime Goncalves, agent immobilier chez Lisbon Group.

« *Lisbonne devient une ville moderne, jeune, cosmopolite, qui n'est pas sans rappeler le Londres des années 1990* », décrit Camille Letuve, cofondateur d'Athena Advisers, spécialiste de l'immobilier international. Mais le temps des bonnes affaires est révolu, même si les prix peuvent paraître toujours attractifs pour une capitale européenne. « *La valeur moyenne dans la capitale est de 3.000 euros le m², mais les beaux immeubles bien situés se négocient désormais entre 8.000 et 10.000 euros* », observe Jaime Goncalves. L'adoption en 2009 du fameux statut fiscal des résidents

non habituels (RNH) n'est pas étrangère à la brusque notoriété du pays. Ce régime permet aux citoyens européens résidents d'être exemptés d'impôts pendant dix ans sur leurs revenus de source étrangère. De quoi attirer des artistes (droits d'auteur), des entrepreneurs (dividendes) et des retraités, du moins du secteur privé, car les fonctionnaires en sont exclus.

Le fisc français résiste

Quant aux actifs, ils bénéficient d'un taux d'imposition de 20 % seulement sur les revenus salariaux ou ceux issus d'une profession indépendante à valeur ajoutée (médecins, architectes, cadres supérieurs...). Sous réserve de certains critères, notamment ne pas avoir été résident fiscal au Portugal au cours des cinq dernières années, l'obtention du sésame fiscal est aisée. En revanche, le fisc français fait de la résistance. « *Il y a souvent des différences d'interprétation sur la définition de la résidence fiscale* », reconnaît Paul Almeida, avocat chez Delsol & avocats à Lyon. « *Une résidence laissée en France, voire une assurance-vie, peut bloquer un dossier* », poursuit-il. Résultat, à la fin 2018, seuls 6.500 résidents Français ont obtenu les bénéfices de ce régime fiscal. — **Eric Benhamou**



A Lisbonne, même si les prix sont toujours attractifs, le temps des bonnes affaires est révolu. *Photo Shutterstock*