

LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
JOSE MANULE SEVILLA GIL
Silva e Sousa & Associados



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LA DECISIÓN DE INVERSIÓN

LA APERTURA A LA INTERNACIONALIZACIÓN



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LISBOA

“Cada vez más españoles se enamoran de Portugal y se adentran en el misterio portugués. Lo primero que comprenden es que se trata de un país enamorado por las distancias. Cuando se está en Portugal no se está en Portugal, sino más bien que en el prólogo de algo que continua en América, en África, en Asia y en el más lejano Oriente. El destino del país vecino es el viaje: se trata de una cultura que se busca a si misma en el más allá. La consecuencia es que Portugal se descentra, se transfiere para su periferia. Y después pasa que uno se encuentra en Lisboa con una ciudad que es un hueco de nostalgias.

Gabriel Magalhães. El Misterio Portugués (in LA VANGUARDIA)



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LA DECISIÓN DE INVERSIÓN

EL PLAN DE NEGOCIO



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL MODELO

SOCIEDAD PORTUGUESA?

O SUCURSAL?



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

SOCIEDAD PORTUGUESA

PRINCIPALES MODELOS:

SOCIEDAD POR QUOTAS (LIMITADA)

LA SOCIEDAD UNIPERSONAL (LIMITADA)

SOCIEDAD ANONIMA



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

SUCURSAL

OTROS MODELOS

LA ADQUISICIÓN DE UN NEGOCIO
EXISTENTE



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LOS CONTRATOS

LA ADQUISICIÓN

COMPRA VENTA

CONTRATO PROMESA

FORMALIZACIÓN DEL NEGOCIO



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LOS CONTRATOS

LA ADQUISICIÓN ALQUILER



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LOS CONTRATOS

LA ADQUISICIÓN CESIÓN DE EXPLOTACIÓN



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

LA DINAMICA DE LOS CONTRATOS INMOBILIÁRIOS

ALQUILER
EXPLOTACIÓN



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL TURISMO

HOTEL

ALDEAMIENTOS TURISTICOS

APARTAMENTOS TURISTICOS

CONJUNTOS TURISTICOS (RESORTS)

ALOJAMIENTO LOCAL - HOSTEL

TURISMO DE HABITACIÓN

TURISMO EN EL ESPACIO RURAL



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL TURISMO

LICENCIAS

CLASIFICACIÓN



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL TURISMO

EL CASO ESPECIAL DEL ALOJAMIENTO LOCAL

APARTAMENTOS (MÁXIMO 9 UNIDADES POR EDIFICIO)

VIVIENDAS

ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL TURISMO

EL CASO ESPECIAL DEL ALOJAMIENTO LOCAL

REGISTRO:

BASTA UNA COMUNICACIÓN À LA CAMARA MUNICIPAL

LA CAMARA MUNICIPAL LO COMUNICA ALK TURISMO DE PORTUGAL

LA CAMARA MUNICIPAL HACE UNA INSPECCIÓN AL ESPACIO (VISTORIA)



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL TURISMO

EL CASO ESPECIAL DEL ALOJAMIENTO LOCAL

CAPACIDAD MAXIMA (SALVO EN EL CASO DE LOS HOSTELS)

9 HABITACIONES

30 USUARIOS



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL TURISMO

TASA MUNICIPAL TURISTICA

1€ /PAX / NOCHE



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL EQUIPO

CONTRATO DE TRABAJO

REMUNERACIÓN MÍNIMA NACIONAL

EUR.: 557,00 X 14

TASA SOCIAL UNICA (PARTE DE LA EMPRESA): 23,75%

SEGURO



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL EQUIPO

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

TRABAJO TEMPORAL



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURÍSTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

APOYOS A LA INVERSIÓN

LÍNEA DE APOYO A LA CALIFICACIÓN DE LA OFERTA 60M €

(PROTOCOLO TURISMO DE PORTUGAL CON 60% DEL FONDO + 16 INSTITUCIONES
FINANCIERAS)

FINANCIACIÓN HASTA 75% DEL IMPORTE ELEGIBLE

CON EL LÍMITE DE INVERSIÓN DEL TURISMO DE PORTUGAL, DEDE 2.5M (O 3.5M EN CASO DE
COOPERACION DE VARIAS EMPRESAS)

TASA DE INTERÉS DE LA PARTE DEL TURISMO DE PORTUGAL: 0%

HASTA FINAL DEL 2017



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

APOYOS A LA INVERSIÓN

PROGRAMA PORTUGAL 2020



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
Silva e Sousa & Associados

EL RESIDENTE NO HABITUAL VENTAJAS FISCALES

TASA FIJA IRS (TRABAJO DEPENDIENTE O INDEPENDIENTE): 20% DURANTE 10 AÑOS
INCIDE SOBRE RENDIMIENTOS OBTENIDOS EN EL EXTERIOR
O LOS OBTENIDOS EN TERRITORIO NACIONAL EN ACTIVIDADES DE ELEVADO VALOR AÑADIDO

REQUISITOS:

1. NO HABER RESIDIDO EN PORTUGAL EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS
2. REGISTRARSE COMO RESIDENTE
3. DEPENDIENTE DE AUCTORIZACIÓN



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

JOSÉ MANUEL SEVILLA GIL
Silva e Sousa Abogados

ALGUNOS ASPECTOS TRIBUTARIOS



LISBOA

OPORTUNIDADES DE INVERSION EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y TURISTICO

GRACIAS

JOSÉ ANTONIO SILVA E SOUSA
JOSÉ MANUEL SEVILLA GIL

SILVA E SOUSA & ASSOCIADOS



BARCELONA MADRID SEVILLA

LISBOA OPORTO

JASS@IBERJURIS.COM

WWW.IBERJURIS.COM