



Le nouveau régime de bail rural couvre les locations à des fins agricoles et forestières, s'appliquant après le 11 janvier 2010 aux nouveaux contrats et aux contrats déjà existants après son premier renouvellement.

Contacts

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Cette information est à caractère générique et ne doit pas être tenue comme conseil professionnel. Au cas où vous nécessitez de conseil juridique sur ces matières, vous devez contacter un avocat. Si vous êtes client de Macedo Vitorino & Associados, vous pouvez nous contacter à un contact ici dessus.

Le nouvel régime du bail rural

Les règles régissant la location des terres agricoles à des fins agricoles et forestières ont été réparties sur plusieurs lois et se caractérisaient par le manque de flexibilité et l'insuffisance regardant la réalité. Le Décret-loi n ° 294/2009, publiée le 13 octobre, a approuvé le nouveau système de baux agricoles ("RAR") par la création de trois types de bail: de l'agriculture, de la sylviculture et de la campagne.

1. Activités agricoles, forestières et complémentaires

Ces activités sont régies par le nouveau système de baux dans le seul but de l'agriculture, la sylviculture et la production de biens et de services associés, tels que les services fournis par les entreprises de tourisme dans les zones rurales, les activités de loisirs en tourisme, l'apiculture, la chasse et dans la fabrication et / ou la commercialisation des produits de la production propre provenant exclusivement de l'agriculture ou la sylviculture développés dans les immeubles objet du contrat. A titre innovateur, le bail rural peut également inclure le transfert de droits de production et des droits à une aide financière en vertu de la Politique Agricole Commune.

2. Les délais, les rentes et des autres dispositions

Dans le cadre du RAR, la durée minimale des baux agricoles et forestiers est réduite à 7 ans avec renouvellement automatique à la fin du terme pour les baux agricoles et pour les baux ruraux dans le cas où les parties en conviennent. La durée maximale des contrats des baux forestiers continue à être de 70 ans.

En ce qui concerne les rentes, les limites pour les baux agricoles ont été éliminées, et la rente correspondant sera, dans le cadre de RAR, librement convenu par les parties. Il est également prévu la mise à jour annuelle en appliquant le rapport publié par l'Institut National des Statistiques.

Les baux agricoles demeurent exonérés d'impôts et d'enregistrement foncier. Le propriétaire est encore obligé à livrer le contrat original, ainsi comme les modifications suivantes, dans les services financiers, où il réside, et est aussi créé une incitation supplémentaire pour se conformer à cette obligation accessoire, qui est l'exonération de l'impôt municipal sur les ventes d'immeubles applicable aux ventes de terres agricoles au profit de ses locataires à condition qu'il existe un contrat écrit d'au moins de trois années, et que ce contrat est connu par l'administration fiscale de la résidence du propriétaire.

3. L'entrée en vigueur du régime

Le RAR sera en vigueur au 11 de janvier de 2010 et s'applique aux contrats célébrés après cette date. Les contrats déjà existants doivent être adaptés quand ils sont renouvelés.

© 2009 Macedo Vitorino & Associados