

## Modificaciones importantes en la Golden Visa en Portugal

El 16 de febrero, el primer ministro de Portugal ha reiterado sobre las medidas que conducen a la modificación sustancial del programa de Golden Visa, poniendo en relieve que la causa principal resulta por la creciente especulación en el mercado inmobiliario.

### ¿A partir de cuándo?

Los cambios vendrán por la modificación de la Ley de Extranjería, que prevé la Autorização de Residência para fins de Investimento (ARI).

El procedimiento de modificación legal tardará por lo menos 45 días, por lo que no conoceremos el nuevo texto hasta entonces, luego del trámite de la Ley en el Parlamento.

Sin embargo, no es posible generar certeza en la fecha todavía.

Por la técnica legislativa conocida en Portugal, seguramente se establecerá un plazo para la entrada en vigencia de las modificaciones. Por ejemplo, las últimas limitaciones en relación a la ARI (zonas de adquisición del Real Estate) tuvieron un *vacatio legis* desde diciembre de 2020 hasta enero de 2022.

No obstante, por la contundencia e interés en luchar contra la especulación en el sector inmobiliario, debemos esperar seguramente una extinción menor al año.

### ¿Fin de la inversión en Portugal?

Por el contrario: será una modificación al régimen actual. Lo que el Gobierno ha denominado una reclasificación del marco legal actual.

Pero ciertamente sí una finalización de la Golden Visa vinculada al Real Estate, más allá de las renovaciones de quienes ya cuentan con la ARI aprobada, quienes el Gobierno ha asegurado contarán con una regulación específica y limitada.

Hasta ahora, y por declaraciones del primer ministro, conocemos que se mantendrán las posibilidades de residir con motivos de inversiones orientadas a la cultura, creación de puestos de trabajo, entre otros.

### Recomendación

Si bien no tenemos certezas en las fechas y condiciones de extinción, lo cierto es que la norma está ahora vigente y a día de hoy es posible realizar las solicitudes.

Por tal motivo, si tiene planes de invertir y residir en Portugal recomendamos concretar lo antes posible la aplicación de la solicitud o buscar alternativas de inversión que presumiblemente puedan ser cubiertas en la nueva norma y que sugerimos a continuación.

## Important amendments to the Portuguese Golden Visa

On February 16, the Prime Minister of Portugal confirmed the measures leading to the substantial amendment of the Golden Visa program, emphasizing that the main reasons are due to the growing speculation in the real estate market.

### When will the changes come into effect?

The changes will arise from the modification of the Foreigners Law, which provides for the Autorização de Residência para fins de Investimento (ARI) (Residence Authorization for Investment Purposes).

The legal amendment procedure will take at least 45 days, so we will not know the new text until then, after the Law is processed in Parliament.

However, the date is not yet certain.

Due to the legislative technique known in Portugal, there will surely be a deadline for the entry into force of the amendments. For example, the last limitations in relation to the ARI (Real Estate Acquisition Zones) had a *vacatio legis* from December 2020 to January 2022.

However, due to the forcefulness and interest in fighting speculation in the real estate sector, we should surely expect an extinction of less than one year.

### The end of investment in Portugal?

On the contrary: this will be an amendment to the current regime. The Government has called it a reclassification of the current legal framework.

But certainly, an end of the Golden Visa linked to Real Estate, beyond the renewals of those who already have the approved ARI, who the Government has assured will have a specific and limited regulation.

So far, and according to statements made by the Prime Minister, we know that the possibilities of residency for cultural investments, job creation, among others, will be maintained.

### Recommendation

Although we do not have certainty in the dates and conditions of extinction, what is certain is that the regulation that allows applying for the Golden Visa is currently in force and as of today it is possible to apply for it.

For this reason, if you plan to invest and reside in Portugal, we recommend that you apply as soon as possible or look for investment alternatives that can presumably be covered by the new rule, which we suggest below.

## Alternativas

Si no ha concretado todavía la inversión en Real Estate, recomendamos redirigir la inversión a sectores que seguramente serán menos afectados por las modificaciones legales, tales como los fondos de inversión. Puede verlo en nuestro otro [artículo](#).

Igualmente, puede optar a otros tipos de residencia fundados en razones de emprendimiento o de trabajo (incluso remoto).

Sin olvidar que el vecino inmediato, España, ha fortalecido su propio programa de Golden Visa, otorgando mayores tiempos para la solicitud inicial (3 años) y ventajas superiores en la tramitación luego de la nueva Ley de Startups publicada apenas el 28 de diciembre de 2022, según te detallamos en esta [publicación](#).

## Alternatives

In case you have not yet finalized the Real Estate investment, we recommend redirecting the investment to sectors that will surely be less affected by the legal changes, such as investment funds. Please refer to our other [post](#) on this subject.

Likewise, you can decide to apply for other types of residence based on entrepreneurship or work (even remote) reasons.

We must not forget that Spain, its immediate neighbour, has reinforced its Golden Visa program, granting longer times for the initial application (3 years) and superior advantages in the processing after the new Startup Law recently published on December 28, 2023, as detailed in this [publication](#).