

**Polska**



# Zakup nieruchomości w Portugalii

2016-07-15 12:30:36



Portugalskie przepisy dotyczące kupowania nieruchomości nie przewidują obostrzeń w stosunku do obywateli i cudzoziemców, wynikających z kwalifikacji zawodowych, przynależności organizacyjnej lub miejsca zamieszkania. Byłoby to niezgodne z konstytucją oraz z zobowiązaniami międzynarodowymi Portugalii w ramach UE i OECD.

## **WYMOGI FORMALNE**

Aby nabyć nieruchomość w Portugalii należy:

1. Wylegitymować się paszportem lub dowodem osobistym, w przypadku osób fizycznych lub, w przypadku osób prawnych, zaprezentować dodatkowo takie dokumenty jak „Cartão de Empresa/Pessoa Colectiva”, „Certidão Comercial” i/lub pełnomocnictwo.
2. Zwrócić się o przyznanie portugalskiego numeru podatkowego (tzw. NIF - Número de Identificação Fiscal), który można uzyskać w Urzędzie Skarbowym - Finanças.
3. Otworzyć konto bankowe w banku w Portugalii, do którego otwarcia jest potrzebny przynajmniej dokument tożsamości z adresem i NIF.
4. Sprawdzić dokumenty nabywanej nieruchomości, których rodzaj uzależniony będzie od jej charakteru. Wśród wymaganych dokumentów znajdują się jednak na pewno:
  - aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości stanowiący potwierdzenie praw sprzedającego do lokalu - Certidão de Teor;
  - dokument wydawany przez Urząd Skarbowy stwierdzający stan finansowy nabywanej nieruchomości:
    - a) Caderneta Predial Urbana - dotyczący nieruchomości sklasyfikowanej jako budowlana lub mieszkaniowa;
    - b) Caderneta Predial Rústica - dotyczący nieruchomości sklasyfikowanej jako rolna;
  - W przypadku nieruchomości mieszkaniowych, konieczne jest zaprezentowanie „Zgody na Użytkowanie”, wydanej przez Urząd Miasta lub Gminy (w zależności od miejsca nabywanej nieruchomości) - Licença de Utilização;
  - Certyfikat Energetyczny - Certificado Energético de Habitação - dokument z charakterystyką energetyczną nieruchomości;
  - Dowody zapłaty podatku transakcyjnego (IMT) i opłaty skarbowej (IS).
5. Zawrzeć umowę kupna - sprzedaży nieruchomości w postaci aktu notarialnego u notariusza lub w postaci „Documento Particular” u adwokata;
6. Umowa kupna - sprzedaży, sporządzona przez notariusza lub adwokata, powinna zostać zarejestrowana w „Urzędzie Rejestru Nieruchomości” - Conservatória do Registo Predial.
7. Na zadeklarowanie lokalnego podatku od nieruchomości IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) kupujący ma 60 dni od daty podpisania umowy.

## **PROCEDURA**

### **1. Rezerwacja (Contrato de Reserva)**

Umowa o rezerwację i wpłatę kwoty rezerwacji najczęściej ma miejsce w przypadku korzystania z pośrednika nieruchomości. Jej kwota może być różna, od kilkuset euro do kilkudziesięciu tysięcy euro. Powoduje, że zarezerwowana nieruchomość zostaje wycofana z oficjalnej sprzedaży przez pośrednika nieruchomości. W Portugalii zwyczajowo jest ona zwracana, jeśli nie dojdzie do transakcji.

## **2. Umowa przedwstępna kupna-sprzedaży (Contrato Promessa Compra e Venda)**

Umowa przedwstępna jest zawierana zwyczajowo na jeden do kilku miesięcy przed realizacją umowy sprzedaży. Przy jej zawarciu dochodzi też do wpłaty zaliczki, zwykle od 10% do 30% wartości nieruchomości. Umowa określa też datę, którą strony określają jako ostateczną do podpisania umowy kupna-sprzedaży. Odstąpienie od umowy przedwstępnej powoduje przepadek kwoty zaliczki, chyba że w samej umowie zastrzeże się pewne sytuacje, np. odmowę finansowania przez bank.

## **3. Umowa sprzedaży nieruchomości (Escritura)**

Może zostać podpisana u notariusza (zalecane) lub u adwokata. Wtedy dochodzi do zapłaty reszty kwoty transakcji, opłat notarialnych i podatków od transakcji nieruchomości. Elektroniczna rejestracja tej transakcji w rejestrze nieruchomości następuje w tym samym dniu.

## **KOSZTY ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI W PORTUGALII**

1. Podatek od nabywanej nieruchomości – czyli IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões).

Dla nieruchomości o wartości powyżej 574.323€ wysokość podatku wynosi 6% od wartości nieruchomości. W przypadku nieruchomości o niższej wartości procent ten jest niższy i zależy od kwoty transakcji.

Podatek IMT, dotyczący aktów przekazania praw własności gruntów i budynków sklasyfikowanych jako rolne, wynosi 5%. Pozostałe sytuacje: IMT w wysokości 6,5% lub 10%.

2. Jednorazowa płaata skarbową – IS (Imposto do Selo): 0,8% wartości nabywanej nieruchomości.

3. Lokalny podatek od nieruchomości – czyli IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), jest ustalany przez lokalne urzędy miast i gmin. Maksymalne stawki tego podatku płaconego w relacji do wartości katastralnej nieruchomości (VPT) wynoszą:

a) 0,8% od nieruchomości sklasyfikowanych jako rolne;

b) zwykle od 0,3% do 0,5% od nieruchomości sklasyfikowanych jako budowlane.

4. Coroczna opłata skarbową – IS (Imposto do Selo): stawka 1% dla nieruchomości budowlanych o wartości katastralnej nieruchomości (VPT) powyżej 1.000.000€.

5. Taksa notarialna, zwykle mieści się w przedziale od 200€ do 500€.

6. Wynagrodzenie lub też prowizja pośrednika (jeśli kupujący zdecyduje się na jego pomoc): wartość zależna od kwoty transakcji i od konkretnej umowy.

7. Koszty rejestru w „Urzędzie Rejestru Nieruchomości” (Registo Predial): około 250€.

*Opracował: Tomasz Litwiński, biegły rewident w Portugalii*

*www.litwinski.pt*

*Stan prawny: lipiec 2016*



**INNOWACYJNA GOSPODARKA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO  
ROZWOJU**

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego