

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