

## ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W PORTUGALII

### 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 wpłata 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 skarbowa – 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 skarbowa – 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](http://www.litwinski.pt)

Stan prawny: lipiec 2016

Rua Mário Gomes Páscoa, 6 C  
1600-824 Lisboa  
Portugalia

E-mail: [tomasz@litwinski.pt](mailto:tomasz@litwinski.pt)