

Adquisición de bienes inmuebles en Portugal

El proceso de compra de propiedad portugués es bastante sencilla y ofrece una buena protección para el comprador y el vendedor. Haga clic en los siguientes enlaces para guiarle a través de las etapas.

Extra los costos que debe considerar:

Usted debería permitir que un 10-15% por encima del precio de compra para cubrir cosas como: *Compra de Impuestos (IMT)*, que se basa en una escala de 0% a 6,5% del valor declarado.

Notario cargos - Stamp Duty, administrativas y de los gastos de registro, el notario del tiempo - por lo general el 1% del precio de compra.

Legal cargos dependen de su préstamo o hipoteca cantidad (si la hay) y sobre el precio de compra declarado (Montante Declarado Párrafo Escritura) - permite que el 1,5% - 2%.

Compra de Propiedad en Portugal - por Gabrielle Collison

La compra de un lugar en Portugal debería ser fácil todavía demasiadas personas han caído asqueroso de los peligros ocultos que puede llevar su propiedad sueños estrellarse abajo a su alrededor.

En esta sencilla guía Gabrielle Collison comparte sus consejos sobre cómo minimizar los riesgos y disfrutar de una compra sin problemas.

Escrito en Inglés llanura, con ninguna de las modas, esta guía contiene:

- * Cómo encontrar reputación portugués agentes de bienes raíces
- * Estudios de caso de los compradores de vivienda en Portugal como tú
- * Cómo obtener buen asesoramiento jurídico portugués para su compra de la propiedad
- * Fuera del plan de construcción de nuevas vs vs reventa libre construir
- * Cómo llevar a cabo sus propios controles de las casas en Portugal
- * Paso a paso, la compra de casa Portugal diagramas de flujo
- * Consejos para el alquiler de una propiedad en Portugal
- * Asesoramiento sobre la venta de su propiedad portugués
- * La manera de decidir el lugar en Portugal para comprar su casa
- * Asesoramiento sobre el traslado a Portugal y se convierta en un portugués residente
- * Y mucho, mucho más

Número fiscal

Numero fiscal de Contribuyente

En primer lugar, para la compra de bienes en Portugal, se necesita un fiscal (impuestos) número (Número Fiscal de Contribuinte). Solicitar un número fiscal es un procedimiento simple y que será publicada con su número de inmediato. El costo de solicitar un fiscal número es de unos 5 euros.

Ir en persona a su oficina tributaria local (Repartição de Finanças), así como prueba de identidad (tarjeta de residencia, tarjeta de identidad o pasaporte), se necesita una dirección en Portugal a los que la oficina de impuestos puede enviar su tarjeta fiscal (Cartão De Contribuinte). Si todavía no dispones de una portugués dirección que normalmente será capaz de utilizar el de un abogado, agente de propiedad, o un amigo. Si / cuando cambie la dirección que usted debe informar a su nueva oficina de impuestos o contribuyentes Oficina de Asesoramiento (Serviço de Apoio ao Contribuinte). La mayoría de las ciudades tienen una oficina de impuestos.

Promessory Contrato

Promessa de Compra e Venda

Una vez que vea una de las propiedades que te gusta, y han aceptado su oferta, usted normalmente promessory firmar un contrato (Promessa de Compra e venda) con el titular (en el que la promesa de comprar la propiedad, y el propietario se compromete a vender a usted, A un precio acordado y dentro de un plazo de tiempo acordado). En este punto, usted tendrá que pagar un depósito (normalmente el 10% del precio de compra) y estamos de acuerdo en una fecha (normalmente nada hasta 6 meses), por la que para completar la compra. Otras condiciones también se puede especificar en el contrato promessory, como la realización de cualquier trabajo de construcción, la conexión de la electricidad, etc Si no completa la compra perderá su depósito, y si el propietario no completa la venta deben pagar Usted dos veces la cantidad de su depósito. No es necesario disponer de la Promessa de Compra e venda elaborado por un abogado, pero os recomendamos que hacer.

Si quiere acelerar la compra de la propiedad, y pagar el precio total de compra de una sola vez, no siempre es necesario para completar una promessory contrato. Si elige esta opción, le recomendamos que consulte a un abogado.

Documentos necesarios

- * Certidão de Teor que muestra si hay algunos pendientes de las hipotecas sobre la propiedad, y si la propiedad está inscrita en el nombre del propietario.
- * Caderneta Predial, desde el Departamento Fiscal (Finanças), detallando el tamaño de la propiedad, su ubicación y los límites, y una breve descripción. En el caso de la tierra que también puede ser un dibujo de la parcela.
- * Confirmación del Departamento de Impuestos (Finanças) que confirma que todos los tipos de proyectos de ley (IMI) se pagan. Esto es importante como cualquier pendientes IMI fiscal se quedará con la propiedad y la responsabilidad de ser los nuevos propietarios.
- * Comprobante de pago de las IMT.
- * Las viviendas construidas o modificadas después del 31 de diciembre de 2003 debería tener una "Ficha técnica de habitação", que contiene información acerca de la propiedad como del constructor detalles, el tipo de materiales empleados y proveedores, etc
- * Los documentos de identificación fiscal y números de los propietarios y los compradores.

* Poder de abogado y el representante del documento de identificación y número de identificación fiscal (si procede).

Si el vendedor es una empresa, también tendrá que proporcionar:

- * Certidão Comercial, expedido por la Conservatória do Registo Predial que identifica a los socios, así como lo que los poderes que tienen en la empresa.
- * Los documentos de identificación fiscal y número de socios de la empresa o el titular.
- * Poder de los otros socios a la firma de la escrituras (si procede).

Asesoramiento jurídico profesional

Los extranjeros, incapaces de hablar el portugués, o el uso de la palabra a sólo un grado limitado, a menudo deciden confiar en el uso de algún tipo de asesoramiento jurídico en la compra de bienes en Portugal.

Tipos de Representante

Los dos tipos de representantes usted puede ser que se enfoque bien un *solicitador (a)* o un *(a) advogado*.

Un solicitador (a), a pesar de la similitud del nombre con el abogado en Inglés, no es el mismo. En Portugal, un solicitador (a) se parece más a alguien que hace de transmisiones. No tienen que estudiar para un grado y están regulados por la Câmara dos Solicitadores. Puede comprobar si un solicitador (a) está inscrito en la Câmara dos Solicitadores yendo a www.solicitador.net. Volver a la esquina inferior izquierda, donde dice Pesquisa Solicitador y poner en la información que usted tenga sobre el solicitador (a) que está buscando, como por ejemplo: apellido (Apellido), primer nombre (Nome), la ciudad / área (Comarca), El código postal (Código Postal) y, a continuación, haga clic en Pesquisar.

Una lista de los solicitadores con apellido que en esa zona debe aparecer con sus números registrados (Cédula Numbers). Para comprobar si hay empresas de solicitadores, haga clic en Pesquisar sociedades individuales debajo de los cuadros de búsqueda y poner en el nombre (Nome) y de la zona / ciudad (Localidade) y, a continuación, haga clic en Pesquisar.

Un advogado (a), es el equivalente a un abogado, abogada o abogado en el Reino Unido. Advogado, en general, un (a) no se especializan, por lo que podría encontrar un abogado trata de una compra de la propiedad un día, el divorcio después de que el día y en la defensa de un tribunal penal después de que el día. Sin embargo, si quiere encontrar un abogado especialista en propiedad, puede ser un valor de cualquier gasto adicional. Abogados estudio durante 7 años en la universidad y obtener el título de doctor (a) en caso de que se gradúen. Están reguladas por la Ordem dos Advogados. Para comprobar que un advogado (a) está calificado, sus principales practicantes dirección y no registrados (número de cédula) ir a la www.oa.pt y haga clic en Pesquisa de Advogados de la parte izquierda. Ponga su nombre en la casilla que indica Nome Profissional y haga clic en Procurar. Su dirección, números de teléfono y fax, dirección de correo electrónico y número de inscritos deben enumerarse.

Sorprendentemente, advogado (a) s no tienen la obligación de inscribir a todos los que practican sus direcciones, pero sólo una oficina principal. Los abogados se han encontrado para tener una dirección que aparece con la Ordem dos Advogados y un completamente diferente en las páginas amarillas (páginas amarelas). El portugués páginas amarillas se puede encontrar en portugués y en Inglés www.pai.pt. Muchos abogados trabajar juntos como una empresa y debería asegurarse de

que emplean en este momento un individuo abogado. La Ordem dos Advogados sitio web no está actualmente lista detalles de las empresas, pero en caso de que desee comprobar en este, se puede contactar con ellos por teléfono, ya que normalmente tienen un habla el Inglés en su centralita. Haga clic en contactos en el lado izquierdo de la página principal de su sitio para los detalles de contacto.

Haciendo sus propios controles

En un mundo ideal la utilización de un representante legal debería significar que está protegida y de que usted reciba honestos y buenos consejos. Sin embargo, sólo porque alguien tiene un grado y unos pocos después de las iniciales de su nombre, esto no garantiza que éstos se comportan de una manera ética y moral. Se recomienda encarecidamente que usted también hacer sus propios controles junto a los de su representante legal. Si usted no habla portugués ti mismo, tener una perspectiva independiente portugués traductor, o confiable amigo de habla portuguesa, para hacer estos controles. No corte las esquinas de esta causa de la costa o de tiempo extra. Se le puede costar bastante más tarde.

Selección de su representante legal

Muchos agentes de bienes raíces, constructores y desarrolladores de recomendar un abogado o solicitador (a) de usted. Esto la mayoría de las veces no se solicitador o su abogado (a). Es mucho mejor para elegir su propia representación legal independiente y, de preferencia, de una zona a bastante distancia de la agente de bienes raíces, constructor o desarrollador. Si no, nunca se puede estar seguro de que se actúe en sus mejores intereses y no los de los proveedores. También se ha conocido por un abogado para actuar en ambos vendedor y el comprador. Esto no está permitido y totalmente contrarias a la ética. Otra práctica es a veces conseguir un abogado "amigo" (a menudo de trabajo de la misma oficina) para hacer frente a la otra parte. En efecto, la compra y venta es todavía muy "bajo un mismo techo." Use su sentido común cuando la selección de su asesoramiento jurídico y seguir de cerca a los procedimientos. Pregunte por las citas de algunos abogados / solicitadores. En promedio cobran del 1 al 2,5% del valor de compra de la propiedad por sus honorarios legales. Sin embargo, yendo más barata para el abogado, con el fin de tratar de ahorrar dinero no es necesariamente una buena idea.

Muchas gracias a la amabilidad de Gabrielle Collison para que nos permita utilizar el anterior extracto de su libro [Compra de Propiedad en Portugal](#).

Poder

Procuração

Si no es posible para que usted se presente a firmar la escritura, usted puede otorgar poder a alguien (Procuração) a actuar en su nombre.

La forma más fácil de otorgar un poder de representación es mientras está en Portugal, en la oficina del Notario. De lo contrario, el poder puede ser preparado por la embajada de Portugal en su país de residencia, o por un notario local - pero en este caso debe ir acompañada de un Certificado de Notario apostilla del Convenio de La Haya y traducido al portugués.

Vecinos "El derecho a comprar (Exercício de Direito de Preferência)

Cuando un proveedor dispone de un comprador para un artículo rústico (*rustico prédio* - tierra) o un trago artículo (*prédio misto* - un artículo urbanas dentro de un rústico artículo), y un precio y la fecha prevista para su terminación es de acuerdo, el proveedor debe informar a todos sus vecinos (Cuya propiedad fronteras artículo para la venta) de la carta, enviada por correo certificado. En la carta se debe indicar el número de artículo / s de la propiedad para la venta, el nombre / s, dirección / es, fiscal y número / s de la adquirente / s, el lugar y la fecha de la *escritura*, y el precio convenido. La propiedad del papeleo deben adjuntar a la carta. Por ley, el vendedor debe esperar 8 días para una respuesta. Si no hay respuesta es próxima, la ley supone que nadie quiere comprar la propiedad.

Si un vecino quiere comprar la propiedad, que debe estar en condiciones de completar el día que ya está programada, y pagar el precio ya acordado. Si más de un vecino interesado en comprar la propiedad, entonces hay algunos casos que dar preferencia a uno de ellos (por ejemplo si se entregó parte de sus tierras para construir una calle, o de otro tipo de acceso a la propiedad que está a la venta). Si nadie tiene preferencia legal entonces el proveedor puede ofrecer a la unidad para su subasta entre las partes interesadas y va al mejor postor.

Cuando la compra de una propiedad que usted debe asegurarse de que esto se ha hecho y ninguno de los vecinos quieren comprar la propiedad (su abogado debe comprobar por usted). Si no se hace esto entonces los vecinos pueden tener el derecho a comprar, al precio convenido, años en el futuro!

Compra de Impuestos

Imposto municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)

Usted deberá pagar los impuestos de compra (IMT) con al menos 3 días antes de completar la venta y el comprobante de pago debe ser mostrado al notario.

Actualización de enero de 2007: En la actualidad existen diferentes escalas para 2 IMT, uno se aplica a las residencias permanentes y uno para la segunda hogares, ver a continuación:

IMT sólo por la tierra (*prédio rustico*) es del 5%.

IMT para la construcción de propiedades urbanas y no a habitación (por ejemplo, *Armazens*) es del 6,5%.

Por mixta de las tierras (*predios mistos*) la parte rústica atrae a la tasa fija de 5%, con la parte urbana, ya sea evaluado como el cuadro de abajo o el 6,5%.

IMT sobre otras propiedades es en una escala móvil basada en el valor de la propiedad (a partir de enero de 2008):

RESIDENCES PERMANENTE:

Precio de compra (Euros)	Porcentaje de Precio de compra	Tax Band Ajuste (Reducido en)
Hasta 87.500	0	0
87.500 - 119.700	2	1.750
119.700 - 163.200	5	5.341
163.200 - 272.000	7	8.605
272.000 - 543.900	8	11.325
Más de 543.900	Único tipo de	6%

SEGUNDA VIVIENDAS / VIVIENDAS DE VACACIONES:

Precio de compra (Euros)	Porcentaje de Precio de compra	Tax Band Ajuste (Reducido en)
Hasta 87.500	1	0
87.500 - 119.700	2	875
119.700 - 163.200	5	4.466
163.200 - 272.000	7	7.730
272.000 - 521.700	8	10.450
Más de 521.700	Único tipo de	6%

Pagar por su propiedad

Es posible que resulte beneficiosa para abrir una cuenta de banco portugués a pagar por la adquisición de bienes inmuebles, los impuestos, los abogados, etc y cuentas de servicios públicos, las tasas, etc que tendrá que pagar por una propiedad, cuando en Portugal.

Hay una serie de empresas especializadas en el cambio de moneda, especialmente para la compra de bienes en el extranjero, que a menudo ofrecen una tasa mucho más favorable que los bancos. Trabajamos con una de esas empresas, de Relaciones Exteriores Cambio de divisas:

Terminación de Venta

Escritura Publica de Compra e Venda

Para completar, usted (o el titular, o su / su abogado), debe hacer una cita con el Notario. Todas las partes involucradas en la compra / venta debe asistir a la oficina del notario, a menos que haya otorgado un poder a alguien a actuar en su nombre (ver más abajo). Si usted no habla portugués es necesario disponer de un traductor presente, y usted debe tomar con usted todos los documentos pertinentes (normalmente su abogado organizar este). Usted y los vendedores se lee

La Escritura de Compra y Venta (Escritura Publica de Compra e Venda), que usted luego a firmar. Ahora debe pagar el saldo del precio de compra.

La propiedad ahora es el tuyo, pero debes tener una copia oficial de la escritura (que se obtiene a partir de la notario) para el registro de tierras (Conservatória do Registo Predial) disponer de la propiedad registrada a su nombre. Si la propiedad es ser su residencia principal que normalmente será capaz de reclamación de los primeros 6 años libre de tasas (IMI), siempre y cuando su residencia dentro de los primeros seis meses después de registrar la propiedad a su nombre.

Exención de IMI (Consejo de Impuestos)

Iisenção de Imposto Municipal sobre Imóveis

Por primera vez los compradores pueden solicitar la exención del pago de IMI. La solicitud debe hacerse, dentro de los 60 días a partir de la firma de la escritura, en la Finanças para el área donde se encuentre el bien. La exención sólo se concede en las principales residencias (no en segundas residencias o casas de vacaciones). El período de adquisición es bien contados desde la fecha de adquisición (una propiedad que no es nuevo) o la emisión de la licencia municipal de uso (para una nueva construcción de propiedad).

Valor Patrimonial	Exención en años
Hasta 150.000 euros	6
Hasta 225.000 euros	3

NOTA: Hacemos lo posible para mantener la información en este sitio web correcta y actualizada, sin embargo aconsejamos que compruebe actual de las normas y los reglamentos específicos de sus circunstancias con las autoridades y los profesionales y / o un abogado.

Pura Portugal Ltd es una cooperativa de trabajadores de la compañía limitada por garantía Registrados en el Reino Unido no: 5123198.
Oficina de registro: 93 North Street, Burwell, Cambridge, CB25 0BB, Reino Unido.