

Kompendium wiedzy na temat zakupu i wynajmu nieruchomości w Portugalii

Poniżej znajdą Państwo wszelkie niezbędne informacje na temat zakupu i formalności związanych z posiadaniem nieruchomości w Portugalii. Mamy nadzieję, że ułatwią one Państwu podjęcie decyzji o zakupie nowego domu lub apartamentu w tym pięknym kraju.

Proces zakupu nieruchomości w Portugalii

Koszty zakupu nieruchomości w Portugalii

Kredyt hipoteczny w Portugalii

Koszty utrzymania nieruchomości w Portugalii

Wynajem nieruchomości w Portugalii

Proces i koszty zakupu nieruchomości w Portugalii

Proces zakupu nieruchomości w Portugalii jest bardzo podobny do polskiego systemu. Oczywiście występują jednak małe różnice.

Dokumenty niezbędne do nabycia:

- paszport lub dowód osobisty w przypadku obywateli UE
- NIF – numer identyfikacji podatkowej. Występujemy o ten numer dopiero przed podpisaniem aktu notarialnego. Nie jest on potrzebny do podpisania formularza rezerwacji czy kontraktu przedwstępnego. Uzyskanie takiego numeru znajduje się w pakiecie usług, jaki oferujemy z naszym prawnikiem. Koszty administracyjne uzyskania numeru to 15 euro.

Proces nabycia nieruchomości:

- 1) Rezerwacja – prosty dokument, który powoduje zdjęcie nieruchomości z rynku na okres 7 – 14 dni. To daje czas prawnikowi na ponowne sprawdzenie statusu nieruchomości i uniknięcia problemów oraz zaangażowania gotówki bez pełnego obrazu. Rezerwacji zazwyczaj towarzyszy mały depozyt (2000 – 6000 Euro), który przekazywany jest na konto właściciela. Na życzenie kupującego to jego prawnik może być depozytariuszem tej kwoty.
- 2) Kontrakt przedwstępny – jest to umowa, która określa warunki i termin nabycia nieruchomości. Zazwyczaj przy okazji tej umowy wpłacane jest 10-20% zadatku. Termin aktu notarialnego ustala się zazwyczaj na 30 – 60 dni po podpisaniu umowy przedwstępnej.
- 3) Akt notarialny – umowa podpisywana przed portugalskim notariuszem. Wtedy wpłacana jest całość kwoty zakupu. Dzieje się to za pomocą czeku przekazywanego stronie sprzedającej w momencie podpisania aktu, co zapewnia bezpieczeństwo środków. Czek może być wydany z twojego portugalskiego konta lub z indywidualnego konta klienta prawników. Założymy dla Ciebie konto w Portugalii, gdyż jest ono niezbędne w późniejszym terminie do opłacania podatków i opłat.

Nabycie nieruchomości w budowie (off-plan):

Procedura wygląda bardzo podobnie, jak w przypadku gotowej nieruchomości. Z taką różnicą, że zazwyczaj zadatek na kontrakcie przedwstępnym (umowie deweloperskiej) jest wyższy i uzależniony od ukończenia kolejnych etapów budowy. W większości sytuacji nie przekracza on jednak 40% ceny. Termin aktu notarialnego uzależniony jest od daty ukończenia budowy. Jeśli na nieruchomość był zaciągany kredyt hipoteczny to zostanie on uruchomiony dopiero w momencie ukończenia budowy i oddania kluczy.

Praktyka postępowania:

Zazwyczaj radzimy naszym klientom, aby podpisali upoważnienie dla jednego z prawników, z którym współpracujemy, do działania w procesie zakupu w ich imieniu. Czyny to cały proces tańszym i efektywniejszym. Wszystkie formalności związane z zakupem ze strony klienta zamykane są podczas jednej wizyty. Przed każdą czynnością wykonywaną w imieniu klienta (zdobycie N.I.E, otwarcie konta bankowego, podpisanie kontraktu przedwstępnego itp.) prawnik prosi o dodatkowe upoważnienie za pomocą e-mail.

Upoważnienie takie może być również podpisane przed polskim notariuszem. W takim wypadku MD Properties zadba o legalizację takiego dokumentu, aby mógł być on używany w Hiszpanii.

Istnieje możliwość osobistej obecności przy każdym z etapów, ale wymaga to dość elastycznego kalendarza.

Zakup nieruchomości na osobę prawną, fundację, spółkę off-shore:

Istnieje możliwość zakupu nieruchomości przez takie podmioty. Każdy przypadek należy jednak rozpatrywać indywidualnie. Zapraszamy do kontaktu. Wtedy po analizie sytuacji chętnie odpowiemy na Państwa pytania.

Koszty zakupu nieruchomości w Portugalii:

Koszty zakupu w Portugalii są zunifikowane w całym kraju. Część z tych opłat zależna jest od ceny nieruchomości i jej wartości kadastralnej. Dokładne jej obliczenie jest możliwe dopiero na konkretnym przykładzie. Koszty zakupu różnią się w wypadku głównego domu i nieruchomości wakacyjnej lub na wynajem. Na całościowe koszty składa się kilka podatków:

- 1) IMT – podatek od transferu nieruchomości
 - a. Główny dom

Cena zakupu	Wysokość podatku
Do € 92 407	0%
€ 92 407 – 126 403	2%
€ 126 403 – 172 348	5%
€ 172 348 – 287 213	7%
€ 287 213 – 574 323	8%

€ 574 323 +	6%
-------------	----

b. Drugi dom lub nieruchomość na wynajem

Cena zakupu	Wysokość podatku
Do € 92 407	1%
€ 92 407 – 126 403	2%
€ 126 403 – 172 348	5%
€ 172 348 – 287 213	7%
€ 287 213 – 550 836	8%
€ 550 836 +	6%

c. Dodatkowo inne

- Ziemia pod budowę: stawka liniowa 6,5%
- Ziemia rolna: stawka liniowa 5%
- Zakup nieruchomości przez spółkę off-shore z rajów podatkowych: stawka liniowa 15%

2) Opłata skarbowa

Wynosi on 0,8% ceny zakupu nieruchomości. Dodatkowo, jeśli na nieruchomość wzięty jest kredyt hipoteczny, to dodane zostanie dodatkowo 0,4% jego wartości.

3) Notariusz – 350 – 800 euro

4) Opłata za wpis do ksiąg wieczystych – 250 euro

Standardowe koszty zakupu nieruchomości w Portugalii o wartości 200 tys. euro wynoszą ok. 10 000 euro.

Kredyt hipoteczny w Portugalii

W portugalskim banku można uzyskać kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości w tym kraju. Polskie banki nie udzielają tego typu kredytów. Procedura uzyskania kredytu jest bardzo podobna do tej polskiej, a dokumenty są niemal identyczne.

Podstawowe fakty na temat kredytów w Portugalii:

- Zasadniczo portugalskie banki udzielą finansowania do 75% wyceny nieruchomości. Wycena jest zazwyczaj ok. 5% niższa od ceny rynkowej.
- Kredyt zostanie udzielony, jeśli po odjęciu wszelkich stałych zobowiązań, rat innych kredytów itp. przyszła rata nie będzie wyższa niż 25% naszych dochodów netto
- Kredyt może być udzielony do 70 roku życia, maksymalnie na 35 lat
- W tej chwili oprocentowanie i marża razem wahają się pomiędzy 3% - 4%

- Wszystkie banki pobierają prowizję od udzielenia kredytu. Wynosi ona pomiędzy 1 – 1,75%
- Banki wymagają ubezpieczenia na życie i ubezpieczenia nieruchomości. Większość z nich umożliwia wliczenie tych kosztów do raty kredytu.

Dokumenty wymagane przy aplikowaniu o kredyt:

W przypadku pracy na etat:

- PIT za ostatni rok
- 6 ostatnich odcinków wypłaty
- Wyciąg z konta bankowego za ostatnie 6 miesięcy
- Wyciąg z BIK

W przypadku samozatrudnienia:

- PIT za ostatnie 2 lata
- KPiR z bieżącego roku
- Wyciąg z konta bankowego za ostatnie 6 miesięcy
- Wyciąg z BIK

Dla portugalskich banków bardzo ważny jest też stan cywilny. Dlatego należy dostarczyć wszelkie dokumenty związane z rozdzielenością majątkową, separacją, rozwodami itp.

Koszty utrzymania nieruchomości w Portugalii:

Różnią się one w zasadniczy sposób od tego z jakim typem nieruchomości mamy do czynienia. W przypadku willi do kosztów należy doliczyć koszt wody na podlewanie ogrodu, czy koszty czyszczenia basenu. W przypadku apartamentu koszty wyglądają następująco:

- opłata czynszowa do wspólnoty (port. gastos de comunidade) - jest to opłata za utrzymanie terenów wspólnych, ich sprzątnięcie oraz ochronę. Jest wysokość zależna jest od ilości basenów i innych udogodnień w ramach projektu. W zależności od tego waha się pomiędzy 80 – 650 euro.
- Roczny podatek od nieruchomości (port. IMI) – jego wysokość jest ustalana przez lokalne władze i różna dla każdej nieruchomości. Opłacana jest raz w roku. Dla apartamentu z dwiema sypialniami waha się zazwyczaj pomiędzy 0,2 – 0,8% wartości kadastralnej nieruchomości/rocznie
- Media – koszt mediów w przypadku trzech osób zamieszkujących apartament to zazwyczaj 40-50 euro miesięcznie
- Ubezpieczenie – 250 – 700 euro/rocznie
- Reprezentacja podatkowa – dla obywateli UE nie jest obowiązkowa - każdy nie rezydent musi mieć przedstawiciela podatkowego, z którym US prowadzi korespondencję. Cena takich usług to ok. 250 euro/rocznie

Wynajem nieruchomości w Portugalii

Aby wynajmować apartament lub willę krótkoterminowo należy aplikować o specjalną licencję. Zdobyć jej jest stosunkowo łatwe i wymaga spełnienia podstawowych warunków bezpieczeństwa przez nieruchomość. Jesteśmy w stanie zaoferować usługi zdobycia takowej licencji.

Z wynajmem mieszkania wiążą się konkretne podatki. W tej chwili dla nierezydentów, którzy nie chcą zakładać portugalskiej spółki jedyną opcją rozliczenia się z podatku od najmu jest liniowa stawka 15% od dochodu. Efektywnie jednak opodatkowanie jest niższe, gdyż od można odliczyć następujące koszty:

- Wynagrodzenie agencji zajmującej się najmem
- Wydatki na naprawy i małe ulepszenia
- Roczny podatek od nieruchomości
- Koszty mediów, ubezpieczeń
- Wynagrodzenie wszelkiego rodzaju usług związanych z nieruchomościami np. czyszczenie basenu, ogrodnik, ochrona

Wszelkie koszty związane z zakupem nieruchomości, a także związane z ulepszeniami, które w znaczny sposób podniosły jej wartość można odliczyć przy sprzedaży nieruchomości. W ten sposób podatek od zysków kapitałowych zostanie zmniejszony.