

MONTE REI

GOLF & COUNTRY CLUB

COMPRAR CASA EM MONTE REI

Ao decidir investir numa das inúmeras opções imobiliárias em Monte Rei Golf & Country Club, e após acordados os termos do negócio, deve instruir um advogado para aconselhá-lo e representá-lo durante o processo de compra.

NÚMERO FISCAL

Para finalizar o processo de compra de um imóvel em Portugal, deverá obter primeiro um número fiscal. O seu advogado poderá ajudá-lo com o registo do mesmo.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO VENDEDOR

O promotor ou vendedor tem de fornecer toda a documentação relativa à sua actividade e propriedade em questão incluindo o registo IMPIC, o registo da propriedade, licença de habitação, certificado energético, as plantas aprovadas pelo Município e a Ficha Técnica da mesma.

OFERTA FINANCEIRA (CRÉDITO)

Compradores estrangeiros podem solicitar crédito bancário em Portugal para a aquisição de propriedades. A nossa equipa de vendas poderá facultar-lhe os contactos de algumas instituições de crédito locais.

OPÇÕES DO REGISTO DE COMPRA

As propriedades podem ser adquiridas diretamente em seu nome ou por meio de uma empresa. Há benefícios em ambas as opções e recomendamos que consulte um especialista fiscal para decidir qual a opção mais adequada às suas necessidades.

CUSTOS E IMPOSTOS INERENTES À COMPRA

Existem alguns custos e impostos inerentes à compra e venda de uma propriedade em Portugal. Os custos variam consoante o tipo de propriedade que está a adquirir, o seu valor fiscal e de que forma a propriedade é comprada.

IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES)

Sistema de taxa variável, onde em propriedades de valor mais alto são tributadas taxas mais altas.

Propriedade privada: Para propriedades habitacionais com um preço de venda inferior a € 1 milhão, a taxa é variável até um máximo de 6%. Em propriedades acima de € 1 milhão, a taxa é de 7,5%. Os lotes vendidos para construção têm uma taxa de 6,5%.

Entidades corporativas: Não há cobrança de IMT.

IS (IMPOSTO DE SELO)

Propriedade Privada: 0,8% do preço de aquisição do imóvel

Entidades corporativas: Não é cobrado imposto de selo.

Honorários de advogado

HONORÁRIOS DOS ADVOGADOS

Variam entre os 1% e os 2% sobre valor de compra da propriedade

IMI (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)

Propriedade privada: 0,5% a 0,8% do valor tributável do imóvel.

Entidades corporativas: 0,3% a 0,45% do valor tributável do imóvel.

AIMI (IMPOSTO MUNICIPAL ADICIONAL)

Aplicável ao valor combinado de todas as propriedades pertencentes ao mesmo indivíduo ou empresa.

Propriedade privada: Os primeiros € 600.000 não são tributados. Para valores acima de € 600.000, a taxa varia de 0,7% a 1,5%.

Entidades corporativas: O AIMI é remunerado a uma taxa fixa de 0,4%. Não existe isenção para imóveis com valor agregado inferior a € 600.000.

Em Portugal, não existe imposto sobre sucessões entre parentes próximos. Qualquer outra situação estará sujeita ao imposto do selo de 10,8% sobre o valor tributável do imóvel.

RENTABILIZAÇÃO DA

Qualquer lucro obtido através da sua propriedade deve ser reportado à Autoridade Tributária Portuguesa no seu IRS anual.

O PROCESSO DE COMPRA

ACORDO DE RESERVA

O Acordo de Reserva será preparado de forma a mencionar tudo o que está incluído no processo de venda, como o preço acordado, a data para a assinatura da escritura e transmissão da propriedade. Uma cópia deste acordo assinado deverá ser entregue ao seu advogado para posterior preparação do CPCV ou escritura

CONTRATO PROMESSA COMPRA E VENDA

O seu advogado levará a cabo todos os procedimentos legais e reunirá toda a informação necessária sobre a propriedade garantido que o vendedor tem a posse legítima da propriedade e de que não existem ônus sobre a mesma. Com esta informação, o seu advogado deverá preparar o CPCV, documento que formaliza o negócio entre o vendedor e o comprador. Neste contrato deverão constar os detalhes de ambos, comprador e vendedor, bem como os detalhes da propriedade, do valor e data das tranches de pagamento, data da escritura e outros detalhes relevantes acordados entre os mesmos. Este documento deverá ser assinado pelas duas partes ou pelos seus representantes legais mediante apresentação de procuração. Nesta etapa do negócio é normal ser paga uma quantia de sinalização da propriedade, normalmente através da conta do advogado.

ESCRITURA

A escritura oficial da transferência da propriedade será assinada na data acordada, na presença de um notário, por si ou pelo seu advogado caso este tenha uma procuração para fazê-lo. O valor remanescente do preço acordado para compra da propriedade será pago nesta altura e registado pelo notário. Uma vez assinada a escritura e depois de todas as transações a ela associadas estarem completas, o seu advogado registará a propriedade em seu nome no Registo Predial.

GANHOS DE CAPITAL E IMPOSTO DE HERANÇA

Portugal oferece aos seus residentes e investidores vários e atrativos benefícios fiscais. Para melhor compreender as várias opções disponíveis, recomendamos que consulte um advogado local ou um especialista em impostos. Fale com nossa equipa de vendas se desejar obter uma introdução ou contactos nestas áreas.