

# MAPRO

REAL ESTATE  
IMOBILIÁRIA

ALGARVE · PORTUGAL

# Manuel de l'Acheteur

Tout ce que vous  
devez savoir sur l'achat  
de votre propriété  
en Algarve.



L'achat ou la vente d'une propriété peut représenter une décision importante, tant financièrement qu'émotionnellement.

Dans nos guides de propriétés, nous explorons chaque processus pour nous assurer que nos clients prennent une décision sûre et définitive.



# Procédure d'Achat étape par étape

## Soyez Informé

# 1

Avant d'acheter votre propriété, assurez-vous de comprendre le processus et les coûts impliqués. Nommez un bon avocat. Un avocat local reconnu et avec de l'expérience va vérifier le statut actuelle de la propriété avec ses antécédents fiscaux et un ingénieur indépendant va inspecter son état structurel.

## Conditions d'Achat

# 2

De plus de convenir d'une valeur pour l'achat de la propriété, il est important de convenir avec le vendeur les conditions générales de l'affaire.

## Préparez Vos Documents

# 3

Vous aurez besoin d'un numéro fiscal portugais pour acheter une propriété ici, tandis que votre statut de résidence, que ce soit pour la résidence principale ou secondaire, déterminera le montant de la taxe que vous devrez payer, bien qu'il n'y ait pas de différence significative. Des copies de ces documents seront exigées par l'agent chargé de la vente conformément à la réglementation contre le blanchiment d'argent / capital.

## Contrat de Promesse

# 4

Après vérification et validation en règle, les conditions générales seront alors rédigées sur le contrat. Normalement, un acompte de 10% est échangé à la signature du contrat de promesse et la différence versée à l'acte final/échange du contrat final. Si l'acheteur fait défaut, il perdra son acompte. Si le vendeur fait défaut, l'acheteur doit être indemnisé du double de l'acompte versé.

## Échange Final

# 5

Cela a lieu chez un notaire public ou un bureau d'enregistrement immobilier local. Une troisième option est maintenant disponible, à travers un document privé authentifié à préparer par un avocat. Le paiement de la taxe d'achat (IMT) sera exigé avant la signature du contrat final. Une fois terminé, le contrat sera enregistré comme votre propriété légitime. Félicitations pour l'achat de votre propriété!



# Coûts d'Achat

## SERVICES PROFESSIONNELS

---

Cela comprend généralement un avocat, un ingénieur et dans certains cas, un conseiller fiscal spécialisé ou un consultant en gestion de patrimoine. Les honoraires des avocats s'élèvent généralement à environ 1% du prix d'achat du bien convenu plus la TVA respective à moins qu'il y a un accord entre l'acheteur et son avocat désigné.

Les honoraires de l'ingénieur dépendront de la taille et de la nature de la propriété ainsi que de l'étendue de l'enquête effectuée. En règle générale, il coûtera entre €400 et €1400 plus TVA, en fonction de la dimension du bien ou de la complexité du rapport.

Les honoraires d'un consultant en gestion de patrimoine seront déterminés par l'échelle du service.

MAPRO

REAL ESTATE  
IMOBILIÁRIA

ALGARVE · PORTUGAL

# Impôts Locales

## IMT

Taxe de transfert de propriété. Cette taxe est prélevée sur l'acheteur avant la signature des actes définitifs.

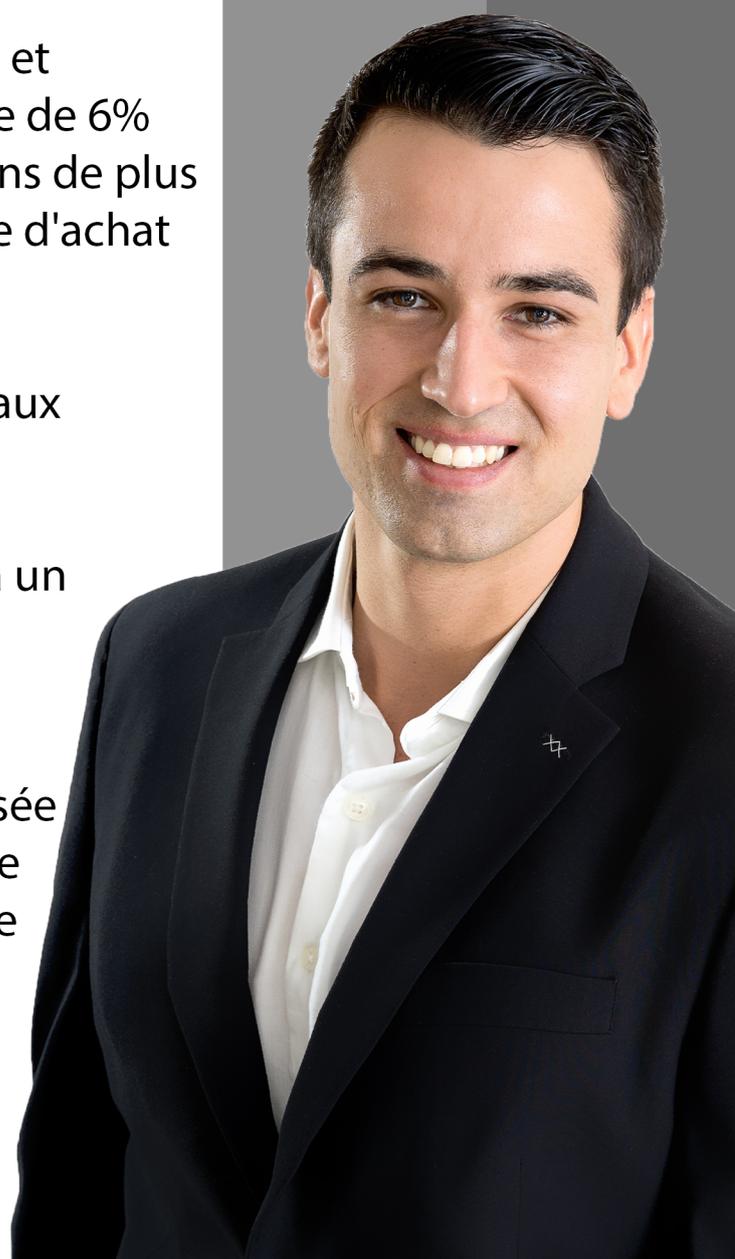
Les biens achetés pour moins de €550.836 sont imposés sur une échelle de 2% à 8%, compensée par une valeur déductible fixe.

Les propriétés vendues entre €550.836 et 1.000.000€ sont soumises à un taux fixe de 6% pour une propriété secondaire. Les biens de plus de €1.000.000 seront soumis à une taxe d'achat de 7.5%.

Les terrains urbains sont soumis à un taux de 6.5%.

Les parcelles rustiques sont soumises à un taux de 5%.

L'utilisation d'une entreprise comme véhicule pour l'achat lorsqu'elle est basée dans une juridiction considérée comme un paradis fiscal (généralement comme une juridiction sur liste noire) peut déterminer une aggravation des taxes respectives.



## **DROIT DE TIMBRE**

Payé par l'acheteur et prélevé au taux de 0.8% de la valeur de l'acte.

## **FRAIS DE NOTAIRE**

Ce coût a considérablement changé au cours des deux dernières années et peut dépendre du notaire utilisé et de la valeur de la propriété.

Notre expérience se situe entre €200 - €750 pour une propriété de moins de €800.000, puis jusqu'à €3.500 à mesure que la valeur augmente.

**MAPRO**

REAL ESTATE  
IMOBILIÁRIA

ALGARVE - PORTUGAL

# Impôts Locales

## IMI

---

Impôt Foncier Municipal. L'IMI est un impôt foncier annuel prélevé sur toutes les propriétés en avril, juin et septembre (le paiement est réalisé par zone). Les taux de l'IMI varient selon les régions et les propriétés, calculés à l'aide d'un index sur l'année de construction, la zone de construction, la localisation et les aménagements, de 0.2% à 0.5% pour les biens qui ont subi le récent processus de réévaluation et un taux maximum de 0.8% pour tous les autres biens.

Dans la région de Loule, ce taux est actuellement de 0.3% de la valeur imposable du bien. Certains acheteurs peuvent être exemptés de cet impôt pour une certaine durée si le bien est acquis comme résidence principale. L'IMI est calculé sur la valeur imposable de la propriété concernée, attribuée par les autorités fiscales, utilisant les coefficients de la formule suivante

$$VTP = VC \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

VPT = Valeur imposable

VC = Valeur de la construction par mètres carrés déterminée par les autorités

A = Surface brute de la construction

Ca = Utilisation enregistrée de la propriété, par exemple commerciale ou résidentielle

CI = Localisation de la propriété dont le coefficient est fixé tous les trois ans par la municipalité et peut varier entre 0.4 to 3.5

Cq = Indicateurs de qualité et de confort qui augmentent ou baissent la valeur, prenant en compte le nombre d'étage dont dispose une propriété, l'existence d'une piscine sur le terrain et même la présence d'un ascenseur.

Cv = Détermine l'âge de la propriété, plus récente elle est, plus élevé sera le coefficient AIMI

# Impôts Locales

## AIMI

---

l'AIMI est un impôt municipal supplémentaire prélevé sur les propriétés résidentielles et les terrains constructibles. Un taux applicable de 0.7% est prélevé sur le VPT plus élevé que €600.000 mais inférieur à €1.000.000. Dans l'éventualité où la valeur imposable excède €1.000.000, le taux d'imposition applicable sera majoré de 1%. Le taux d'imposition ne s'appliquera uniquement qu'au dépassement.

Par exemple:

Une personne privée possédant une propriété d'une valeur imposable de €550.000 sera exempte de l'AIMI, et seule l'IMI standard de 0.3% de la valeur imposable sera applicable.

Une personne privée possédant un bien d'une valeur imposable de €850.000 sera imposée comme suit:

AIMI

€850.000 – €600.000 =

€250.000 x 0.7% = €1.750 AIMI + (€600.000 x 0.3% = €1.800 IMI)

AIMI + IMI = €3.550 au total d'impôts dus.

Si Marie et Jean-Pierre possèdent ensemble une propriété dont le VPT est de €1.200.000, ils seront exemptés de l'AIMI.

€1.200.000 - €600.000 (Jean-Pierre) - €600.000 (Marie) = 0

La seule taxe IMI sera payable à 0.3% sur le VPT

€1.200.000 x 0.3% = €3.600

## MAPRO

REAL ESTATE  
IMOBILIÁRIA

ALGARVE · PORTUGAL

# Comment pouvons-nous vous aider?

Depuis 1992, nous avons représenté des acheteurs et des vendeurs à Quinta do Lago, Vale do Lobo et au-delà. Nous croyons que chaque client mérite l'attention personnelle et l'expertise professionnelle pour lesquelles nous sommes connus.

Au fil des ans, nos connaissances locales et notre expérience sur le marché ont aidé nos clients à trouver leur propriété idéale en Algarve. Que vous achetiez, ou vendez notre objectif est de fournir une expérience simple et sans stress.

Nous sommes votre clé vers une nouvelle vie en Algarve.

## Pourquoi choisir Mapro?

- 27 ans d'expérience et de connaissances locales
- De outils de marketing efficaces
- Un focus sur le marché local
- Une perspective unique et approfondie
- Équipe multilingue et dynamique
- Connectivité mondiale grâce à nos partenaires et membres du réseau Knight Frank
- Un service personnalisé sur mesure



# MAPRO

## REAL ESTATE IMOBILIÁRIA

ALGARVE · PORTUGAL

EDIFÍCIO MAPRO  
ESTRADA DA QUINTA DO LAGO  
8135-106  
ALMANCIL

Téléphone +351 289 390 880

Portable +351 917 771 817

INFO@MAPROREALESTATE.COM

Mapro Real Estate, Ltd. All rights reserved  
License Nr. AMI-317

# MAPRO

STATE  
IÁRIA

REAL  
IMOB



LUXURY PROPERTIES

SELLING  
PROPERTIES  
SINCE 1992

Les informations fournies ne font partie d'aucun contrat, elles peuvent changer à tout moment et sont écrites au meilleur de nos connaissances.