MANUEL DE L'ACHETEUR

MAPRO REAL ESTATE · IMOBILIÁRIA | Knight Frank

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

Bienvenue!

L'achat ou la vente d'un bien immobilier peut représenter une décision capitale, tant sur le plan financier que sur le plan émotionnel.

Dans nos guides immobiliers, nous explorons chaque processus pour vous permettre de prendre une décision éclairée et définitive.

Processus d'Achat 03

Coûts d'Achat 04

Tableaux IMT 07

Impôts Locales 09

Présentation de Mapro Real Estate 11

Le Réseau Mondial 12

Témoignages de Clients 14

Étape par étape

1 SOYEZ INFORMÉ

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

2 CONDITIONS D'ACHAT

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

3 PRÉPAREZ VOS DOCUMENTS

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 'agent chargé de la vente conformément à la réglementation contre le blanchiment 'argent / capital.

4 CONTRAT DE PROMESSE

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 vender fait défaut, l'acheteur doit être indemnisé du double de l'acompte versé.

5 ÉCHANGE FINAL

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 vote propriété légitime. Félicitations pour l'achat de vote propriété!

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.

I.M.T.

Taxe sur le transfert de biens. La taxe est facturée à l'acheteur avant la signature des actes de vente définitifs.

Les propriétés achetées pour une somme inférieure à 603 289 € sont taxées selon un barème allant de 2 % à 8 %, compensé par une valeur déductible fixe.

Les propriétés vendues pour une somme allant de 578 598 € à 1 050 400 € sont soumises à un taux fixe de 6 % pour une propriété secondaire.

Les propriétés d'une valeur supérieure à 1 050 400 € seront soumises à une taxe à l'achat de 7,5 %.

Les terrains constructibles urbains sont soumis à un taux de 6,5 %.

Les terrains ruraux sont soumis à un taux de 5 %.

Les propriétés avec une licence d'habitation touristique paieront 6,5 % d'IMT.

En cas d'achat d'une propriété à un prix inférieur à la valeur imposable, l'IMT sera imposé sur la valeur la plus élevée (c'est-à-dire la valeur imposable). Le taux fixe de 6 % pour un résident principal commence à 603 289 €.

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.

IMT Table:
Applicable en 2023

Continental Portugal: Résidence Principale

Valeur Évaluable ou prix d'achat (Valeur la plus élevée considérée)	Impôt Marginal	Variable Déductible
Jusqu'à € 97.064	0%	0
+ de € 97.064 jusqu'à € 132.774	2%	€ 1.941,28
+ de € 132.774 jusqu'à € 181.034	5%	€ 5.924,50
+ de € 181.034 jusqu'à € 301.688	7%	€ 9.545,18
+ de € 301.688 jusqu'à € 603.289	8%	€ 12.562,06
+ de € 603.289 jusqu'à € 1.050.400	Fixe - 6%	-
+ de € 1.050.400	Fixe - 7,5%	-

*Les propriétés jusqu'à € 97.064 sont exonérées de paiment d'IMT (APEMIP, 2023)

Tableaux IMT :
Applicable en 2023

Portugal continental : Résidence Secondaire

Valeur Évaluable ou prix d'achat (Valeur la plus élevée considérée)	Impôt Marginal	Variable Déductible
Jusqu'à € 97.064	1%	0
+ de € 97.064 jusqu'à € 132.774	2%	€ 970,64
+ de € 132.774 jusqu'à € 181.034	5%	€ 4.953,86
+ de € 181.034 jusqu'à € 301.688	7%	€ 8.574,54
+ de € 301.688 jusqu'à € 578.598	8%	€ 11.591,45
+ de € 578.598 jusqu'à € 1.050.400	Fixe - 6%	-
+ de € 1.050.400	Fixe - 7,5%	-

*Les propriétés jusqu'à € 97.064 sont exonérées de paiment d'IMT (APEMIP, 2023)

I.M.I.

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.

VPT VC X AX CA X CI X CQ X 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 lecoefficient AIMI

A.I.M.I.

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 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:

| € 850.000 - € 600.000 = € 250.000 x 0.7% = €1.750 AIMI

PAR EXEMPLE:

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

Présentation de

Mapro Real Estate

Histoire

La création de Mapro Real Estate remonte à 1992. L'entreprise a existé d'abord en tant que société de gestion et de location, jusqu'à ce que le nouveau partenariat soit formé en 1999 et que le département immobilier soit créé. Nous avons représenté l'investisseur qui a acheté le projet Quinta Verde dès le début, en 1999. La zone abandonnée, dont la licence avait expiré, devait être redynamisée et faire l'objet d'une planification et d'une autorisation auprès du conseil local, ainsi que de négociations sur l'installation de l'infrastructure. Il s'agissait d'un défi pour Mapro, mais aussi d'une étape importante pour acquérir l'expérience du marché et établir des liens.

Notoriété & Crédibilité

Après avoir vendu la quasi-totalité des 45 terrains de la première phase au cours de la première année, Mapro a orchestré l'échange de propriétaires achetant à Quinta Verde et vendant leurs propriétés à Quinta do Lago, Vale do Lobo et dans les environs, et notre clientèle s'est développée de plus en plus. L'implication de Mapro dans le projet Quinta Verde a représenté une étape importante, établissant sa notoriété et sa crédibilité sur le marché actuel en tant que l'un des agents les plus expérimentés et les plus stables. L'entreprise a connu une croissance organique au fil des années et nous sommes à présent ravis d'apprendre, d'évoluer et de satisfaire nos clients grâce à notre co-branding avec Knight Frank.

Nous considérons que vous méritez l'attention personnelle et l'expertise professionnelle qui ont fait notre réputation. Nous sommes une agence portugaise entièrement agréée, qui compte plus de 30 ans de connaissance de la région et d'expérience sur le marché. Que ce soit pour acheter ou vendre un bien, notre objectif est de vous aider à réaliser le vôtre, en vous offrant une expérience directe, simple et exempte de stress.

Présentation de l'Équipe

« La réussite d'une entreprise dépend des compétences des membres de son équipe » - Chaque individu joue un rôle essentiel dans la réussite de notre entreprise. Notre équipe dynamique, expérimentée et multilingue dispose de connaissances approfondies sur le marché local à partager avec vous.

SUZANA

SANDRA

LILIANA

SAM

FILIPA

Le Réseau Mondial

En tant qu'associé officiel de co-branding du réseau Knight Frank, nous sommes liés au portefeuille de Knight Frank International. De ce fait, nous disposons d'un accès au site web de Knight Frank, à ses plateformes de réseaux sociaux, à ses plateformes immobilières internationales et à ses rapports annuels et publications tels que The Wealth Report, Quantifying ESG in real estate, The Ski Report, The View, Africa Horizons et Active Capital, sans oublier les publications et podcasts Intelligence Talks.

Le Knight Frank International Desk

Accès à plus de 500 bureaux dans le monde entier, notamment en Afrique, en Asie-Pacifique, en Europe, au Moyen-Orient et en Amérique.

"Nous sommes ravis de célébrer cette collaboration avec Mapro Real Estate, qui vient renforcer davantage notre réseau portugais déjà impressionnant.

Nos équipes de Londres et internationales sont ravies de travailler en étroite collaboration avec Mapro dans le but de promouvoir certaines des superbes opportunités qu'offre cette région, d'une manière à la fois proactive et innovante.

Ayant déjà travaillé en étroite collaboration avec Suzana et son équipe, je peux affirmer avec certitude qu'ils incarnent nos convictions fondamentales et proposent un service de grande qualité. Grâce à leur connaissance approfondie du marché, tous nos clients les considèrent, bien sûr, comme des conseillers dignes de confiance."

— Alexander Koch de Gooreynd
Associé, Ventes Internationales Résidentielles

Le Knight Frank Private Office

Le Knight Frank Private Office est une équipe entièrement intégrée de conseillers en immobilier résidentiel et commercial, qui conseille et réalise des transactions pour des particuliers très fortunés, des bureaux de gestion de patrimoine et leurs conseillers. Quatre équipes spécialisées Private Office et basées à Londres, Dubaï, New York et Singapour assurent un service commun pour les clients privés de Knight Frank. Par ailleurs, l'équipe Private Office de Londres est chargée de se déplacer et de gérer les services proposés aux clients au sein de 14 pôles de richesse dans le monde, notamment aux États-Unis, à Monaco, aux Émirats arabes unis, au Qatar, en Inde, à Singapour, à Hong Kong et en Chine.

Le Réseau Mondial

“Sports and Entertainment” Desk de Knight Frank

En plus de son bureau Private Office géré avec minutie, Knight Frank dispose d’un département consacré au sport et au divertissement. L’équipe en charge du département utilise le réseau international pour mieux satisfaire les exigences de ses clients.

Relations Publiques et Couverture Médiatique de Knight Frank

Le rôle de l’équipe interne hautement qualifiée responsable des relations publiques employée par Knight Frank consiste à communiquer avec ses principaux contacts médiatiques à travers le monde, en cherchant à promouvoir les opportunités auprès de son public international.

Site Eeb de Knight Frank

En moyenne, les pages du site web de Knight Frank sont consultées plus de 3,4 millions de fois par mois et le nombre moyen de visiteurs s’élève à 1,3 million, ceux-ci provenant de plus de 185 pays. Une partie intégrante de la commercialisation de votre bien immobilier passe non seulement par les plateformes utilisées par Mapro, mais aussi par un réseau plus large et international.

Marketing Digital de Knight Frank

En plus de la liste complète des propriétés publiée sur le site web de Knight Frank et consultée par plus de 13 millions de personnes dans 22 langues, l’équipe de Knight Frank experte en marketing digital apporte une valeur ajoutée en investissant dans des annonces numériques ciblées et en optimisant leur visibilité sur les moteurs de recherche. Le Knightfrank.com/blog offre également une visibilité supplémentaire à votre bien.

Témoignages de Clients

“ Nous avons eu grand plaisir à travailler avec Sam dans le cadre de l’achat de notre propriété aux abords de Vilamoura. Sam s’est démené pour nous satisfaire tout au long du processus. Nous vivons à l’étranger et nous ne savions pas comment acheter au Portugal. Il nous a aidés avec ses recommandations, ses conseils, ses visites et bien d’autres choses encore. Si vous recherchez quelqu’un qui se démènera pour vous, choisissez Sam ! C’est un agent extraordinaire ! “

★★★★★ **— Sue Nairn**

“ Nous recherchions un bien immobilier au Portugal depuis le début de l’année 2022. Nous avions rencontré plusieurs agents et visité différentes propriétés, mais dès que nous avons rencontré Sam Remus de Mapro, au mois de mai, nous avons su qu’il était l’homme de la situation. Nous avons cherché la propriété idéale de manière intensive pendant l’été et Sam nous a finalement trouvé la perle rare. Le service qu’il a fourni et l’attention qu’il a portée au déroulement harmonieux de l’ensemble du processus étaient sans égal. Nous remercions Sam et Mapro pour avoir réalisé notre rêve. »

★★★★★ **— Kathryn Nuttall**

“ Nous avons acheté deux biens immobiliers différents avec Sandra au fil des ans et nous avons toujours bénéficié d’un service amical, informatif et professionnel. Elle nous a été d’une grande aide pour tout ce qui concerne les visites et l’achat des propriétés. Elle est extrêmement compétente et nous la recommandons vivement. “

★★★★★ **— Fiona Campbell**

“ Notre société britannique Heywood Real Estate et Knight Frank entretiennent une relation de longue date et, lorsque nous leur avons demandé de nous recommander une agence immobilière en Algarve, ils n’ont pas hésité à nous mettre en contact avec Mapro. Ma femme et moi avons été en contact avec de nombreuses agences locales pendant un certain temps et nous pouvons dire avec certitude que Mapro dépasse de loin les autres agences auxquelles nous avons eu affaire. Comme Knight Franck, nous recommanderions Mapro sans hésiter, car ses conseillers sont particulièrement efficaces, serviables et prêts à tout pour satisfaire leurs clients. »

★★★★★ **— Gary Heywood**

Edifício Mapro · Av. Alm. Mendes Cabeçadas
8135-106 Almancil · Algarve · Portugal
T. (+351) 289 390 880
info@maprorealestate.com
www.maprorealestate.com

MAPRO – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. AMI 317

Les informations fournies ne proviennent d'aucun contrat, peuvent être modifiées à tout moment et ont été rédigées en fonction de notre connaissance du domaine concerné.