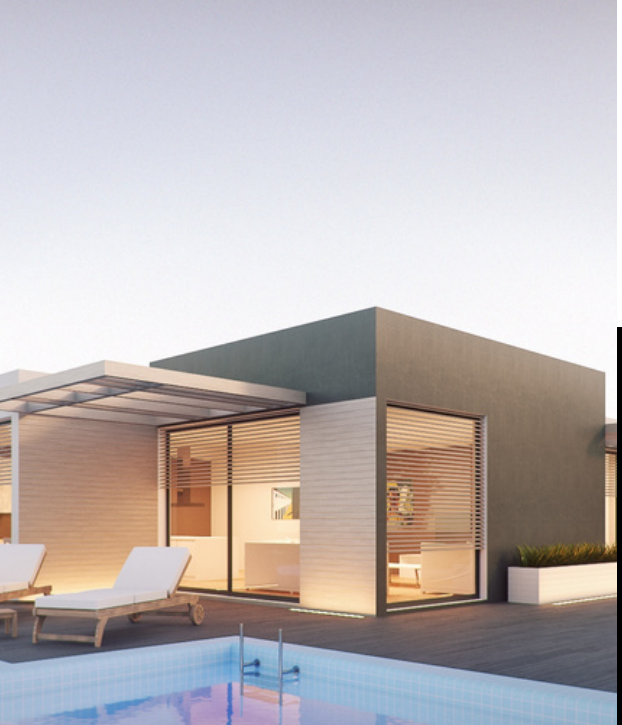
VIVEREINALGARVE.COM

AFFITTARE O COMPRARE CASA IN PORTOGALLO

TUTTO QUELLO
CHE DEVI SAPERE



COSA TI SERVE PER COMPRARE O AFFITTARE

PER AFFITTARE

- NIF Provvisorio
- Documento d'identità valido
- Documenti che accreditano i tuoi rendimenti annuali e mensili

PER COMPRARE

- NIF Provvisorio
- Documento d'identità valido
- I soldi sufficienti per realizzare l'acquisto

COSTI AFFITTI

ZONA NORD: TRA 400€/2.000€

ZONA LISBONA: TRA 800€/4.000€

ZONA ALGARVE: TRA 600€ E 3.000€

COSTI ACQUISTO

ZONA NORD: DA 50.000€

ZONA LISBONA. DA 70.000€

ZONA ALGARVE: DA 95.000€

COMPRARE CASA

- **Per vivere in Portogallo**

Può ancora essere una buona idea a causa dei costi elevati degli affitti. Però devi sempre considerarlo un investimento sul lungo periodo (+10 anni) ed avere capitali sufficienti per realizzare l'acquisto o la possibilità di accedere ad un mutuo.

- **Per speculare**

In questo caso sei arrivato con molti anni di ritardo: speculare in Portogallo nel settore immobiliare è forse possibile solo se sei un milionario e puoi comprare un pack di proprietà per esempio da una banca, un intero edificio o cose simili. Altrimenti non riuscirai mai a comprare e rivendere rapidamente guadagnando dei soldi.

- **Per creare una rendita sul lungo periodo**

In questo caso, nonostante i prezzi di vendita sono piuttosto elevati, continua ad essere una buona opzione perché tanto gli affitti annuali come gli affitti turistici stanno vivendo un momento di grande splendore. Quindi se hai i capitali giusti da investire, si possono ancora realizzare operazioni interessanti per generare un ingresso mensile congruo.

CREARE UNA RENDITA

Comprare casa in Portogallo per creare una rendita può essere interessante sul lungo periodo ed esistono due maniere differenti di monetizzare:

- **Affitto per le vacanze**

In questo caso escludendo chiaramente il periodo pandemia Covid-19 il turismo in Portogallo ha raggiunto numeri stratosferici migliorando rompendo il record di turisti anno dopo anno. Soprattutto zone come Lisbona e l'Algarve hanno moltiplicato i propri numeri costantemente, grazie soprattutto al turismo straniero.

Il grande vantaggio dell'affitto turistico risiede nel fatto che viene tributato insieme a tutti gli altri ingressi che si hanno e che un 85% dei guadagni può essere scaricato come spesa.

I lati negativi sono l'insicurezza della situazione attuale, la grande competenza che esiste nei periodi normali, ed il fatto che normalmente ci si deve affidare a società che gestiscano gli affitti e trovino i clienti, diminuendo così di molto gli ingressi. Quindi a prima vista sembrerebbe più conveniente, pero alla fine bisogna fare bene i conti perché potrebbe non esserlo.

CREARE UNA RENDITA

- **Affitto Annuale**

In questo momento l'affitto annuale è un po' come un'assicurazione sulla vita: essendoci pochissimi affitti annuali disponibili e una grandissima richiesta, i prezzi si mantengono piuttosto alti per la gioia dei proprietari ed affittare, se in possesso dell'appartamento giusto, è abbastanza facile e rapido.

Il lato negativo di questa "assicurazione" è la tassa del 28% che il Governo Portoghese ha inserito su questi tipi di affitti e che bisognerà scontare ogni mese dalla cifra ricevuta.

Quindi anche in questo caso bisogna fare molta attenzione, fare bene i conti e soprattutto cercare di scegliere delle proprietà che abbiano una relazione qualità/prezzo molto buona, affinché l'investimento possa portare dei benefici.

SIMULARE RENDIMENTI INVESTIMENTO

CARATTERISTICHE DI UN BUON INVESTIMENTO

✓ **Costruzione Moderna con meno di 15 anni;**

✓ **Con tutte le comodità (ascensore, piscina comunitaria, parking, terrazza);**

✓ **Nelle vicinanze dei principali centri abitati;**

✓ **Costo a prezzo di mercato e non di bolla speculativa;**

✓ **Se utilizzato per le vacanze, vicino alla spiaggia;**

✓ **Decorazione moderna e minimalista;**

✓ **Con 1 o 2 camere da letto (evitare monolocali);**

RENDIMENTO NETTO

- **Appartamento T1 - 180.000€**

Affitto mensile stimato: tra 650€ e 800€ mese

Rendimento netto: Tra il 3% ed il 4% annuale

- **Appartamento T2 -250.000/350.000€**

Affitto mensile stimato: tra 1.000€ e 1.200€ mese

Rendimento netto: Tra il 3% ed il 4% annuale

- **Villa V3/V4 - 350.000/700.000€**

Affitto mensile stimato: tra 1.500€ e 3.500€ mese

Rendimento netto: Tra il 3% ed il 4,5% annuale

SIMULARE RENDIMENTI INVESTIMENTO

TASSE E COSTI ACQUISTO CASA

IMT (Imposto Municipal Sobre As Transmissões Onerosas De Imóveis)

Questa tassa Municipale ha un valore in percentuale che si applica sul valore dell'immobile. I valori variano tra il 2% e l' 8% del valore di vendita dell' immobile, e si utilizza questa formula per calcolare con la Tabella 1 come riferimento:

IMT = Valore di Acquisto X Tassa Marginale – Importo da sottrarre

1.Tabella per appartamento proprio e permanente
Fino a 92.407,00€ / 0% - 0,00
Da 92.407,00€ fino a 126.403,00€ / 2% – 1.848,14€
Da 126.403,00€ fino a 172.348,00€ / 5% – 5.640,23€
Da 172.348,00€ fino a 287.213,00€ / 7% – 9.087,19€
Da 287.213,00€ fino a 574.323,00€ / 8% – 11.959,32€
Superiore a 574.323,00 / 6%

1.2 Tabella per appartamento vacanze o investimento
Fino a 92.407,00€ / 1% - 0,00
Da 92.407,00€ fino a 126.403,00€ / 2% - 924,07€
Da 126.403,00€ fino a 172.348,00€ / 5% - 4.716,16€
Da 172.348,00€ fino a 287.213,00€ / 7% - 8.163,12€
Da 287.213,00€ fino a 574.323,00€ / 8% - 11.035,25€
Superiore a 574.323,00 6%

TASSE E COSTI ACQUISTO CASA

Imposto de Selo

Per calcolare questa tassa si utilizza la formula qui sotto:

Imposto de Selo = Valor Acquisto X 0,008.

Si applica un secondo imposto de Selo nel caso abbiamo bisogno di un prestito bancario In questo caso si utilizzerà questa formula:

Imposto de Selo sul valore del credito = Valore del credito X 0,006.

IMI (Imposto Municipal Sobre As Transmissões Onerosas De Imóveis)

L' IMI é um valore che si paga annualmente, ed è calcolato in base al valore catastale dell'immobile in questione. Il valore patrimoniale è definito per il CIMI (Código Do Imposto Municipal Sobre Imóveis), pertanto può variare a seconda della Regione e della città.
I valori variano tra il 0.3% e lo 0.8% del valore catastale.
Esiste la possibilità di ottenere alcuni benefici come per esempio:
– nel caso di progetti di riabilitazione urbanistica dove si applicano tasse speciali.
– nel caso di soggetti passivi (o familiari) i cui rendimenti, calcolabili ad effetto di IRS non siano superiori ai 153 000€.
– e alcune altre esenzioni come per esempio per i Fondi di Investimento Immobiliare e gli Immobili Turistici.

TASSE E COSTI ACQUISTO CASA

Spese Aggiuntive

Spese notarili: 600 euro circa.
Spese di Registro: 250€ circa.
Appoggio Avvocato: 1/1,5% prezzo di vendita

Esempio di acquisto senza mutuo:

Una coppia di pensionati italiani decide di comprare un appartamento in Portogallo, del valore di 170.000€. Adesso vediamo tutte le spese aggiuntive.

Usando la tabella 1 come riferimento:
IMT = 170.000€ X 5% – 5.640,23€ = 2.859,77€
Quindi in questo caso l' IMT sarà di 2.859,77€,
Imposto de Selo:
170.000€ X 0.008 = 1.360,00€
Spese aggiuntive: 300,00€* di Notaio e 200,00€ per il Registro, per un totale di
4.719,77€ sul valore dell'immobile.

In caso di mutuo avremmo dovuto aggiungere l'imposto de selo sul valore del prestito richiesto.

Servizio di Personal Shopper Immobiliare

HAI BISOGNO DI AIUTO PER TROVARE LA MIGLIORE OCCASIONE IN ALGARVE?

Allora contatta subito con noi e così potrai usufruire del miglior servizio in Algarve per ottenere la casa perfetta per le tue esigenze e necessità.

CONTATTA ADESSO

Vivere in Algarve