



PROPRIETA BRASILE BAHIA

WWW.PROPRIETABRASILEBAHIA.IT

DOMANDI PIÙ FREQUENTI

UFFICIO DI LONDRA: +44 (0) 207 801 3107 ● BRASILE SEDE: +55 (71) 3013 1413





INDEX

- COME POSSO RAGGIUNGERE BAHIA E IL BRASILE DALL'ESTERO?
- HO BISOGNO DI UN AVVOCATO PER ACQUISTARE UNA PROPRIETÀ?
- COME FUNZIONA IL PROCESSO DI ACQUISTO?
- ¿COME SI DIFFERENZIA IL PROCESSO DI ACQUISTO PER LE PROPRIETÀ IN COSTRUZIONE?
- UNA VOLTA CHE SI POSSIEDE LA PROPRIETÀ A QUALI SPESE E TASSE SI È SOGGETTI?
- QUALI SARANNO I COSTI ASSOCIATI ALL'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ?
- A QUALI TASSE ANDRÒ INCONTRO IN CASO DI VENDITA?
- CHE COS'È UN NUMERO CPF, E COME NE OTTENDO UNO?
- IN QUALE FUSO ORARIO SI TROVA LA ZONA DI BAHIA?
- QUANTO TEMPO CI VUOLE A VOLARE VERSO BAHIA DA ALTRE PARTI DEL BRASILE E DA OLTREOCEANO?
- È POSSIBILE PER GLI STRANIERI OTTENERE UN MUTUO BRASILIANO?
- QUAL'È IL POTENZIALE DI AFFITTO?
- COM'È IL CLIMA A BAHIA?
- BAHIA È SOGGETTA A QUALCHE TIPO DI DISASTRO NATURALE?
- COME POSSO OTTENERE LA RESIDENZA PERMANENTE IN BRASILE?
- ESISTONO DEI VINCOLI AMBIENTALI SULLO SVILUPPO EDILIZIO A BAHIA?
- CHE COS'È IL CRECI? PERCHÉ È IMPORTANTE?
- IL MERCATO IMMOBILIARE È SICURO E LEGALMENTE PROTETTO?
- VENGONO INCORAGGIATI GLI INVESTIMENTI ESTERI?
- COM'È LA BUROCRAZIA IN BRASILE?
- LA PROPRIETÀ SARÀ UNA PROPRIETÀ FONDIARIA ASSOLUTA?
- IL DIVARIO FRA RICCHI E POVERI È COSÌ GRANDE COME DICE LA GENTE? SONO MOLTE LEGGENDE URBANE SUL CRIMINE IN BRASILE, QUANTO SONO VERE QUESTE VOCI E COM'È LA REALTÀ?





COME POSSO RAGGIUNGERE BAHIA E IL BRASILE DALL'ESTERO?

L'Aeroporto Internazionale di Salvador gode di un accesso diretto da Europa e America. Inoltre sta rapidamente emergendo come ponte tra Europa, nord America ed altre parti dell'America

Le linee aeree convenzionali che servono Salvador includono:

- La linea aerea portoghese nazionale Tap, la quale ha frequenti voli diretti da Lisbona a Salvador; con un servizio di connessione dal regno unito e in tutta Europa.
- La linea aerea spagnola Air Europe, la quale ha frequenti voli diretti da Madrid a Salvador, con voli di connessione da tutta Europa.
- La linea aerea tedesca Air Condor, la quale ha voli diretti regolari da Francoforte a Salvador, con voli di connessione da tutta Europa.
- La linea aerea nazionale brasiliana TAM, che offre voli diretti da Miami.
- La linea aerea nazionale brasiliana TAM, che offre voli diretti da Parigi e Londra.

Tuttavia molti visitatori internazionali diretti a Bahia scelgono di volare verso Rio de Janeiro o Sao Paulo, nel sud del paese, dato che sono ben connessi con molte delle principali città mondiali e da cui è possibile salire su uno dei tanti voli di connessione diretti a Bahia che richiedono solo 1.5-2 ore. Dato che ci sono molti aeroporti domestici a Bahia, ciò permette di avere accesso ad alcune delle sue località più remote.

HO BISOGNO DI UN AVVOCATO PER ACQUISTARE UNA PROPRIETÀ?

Anche se noi consigliamo ai clienti di avvalersi di consiglio legale (specialmente agli stranieri), non tutti i clienti scelgono di usare degli avvocati, specialmente sulle transazioni dirette, come le proprietà in via di costruzione. Grazie all'esperienza del nostro team di vendita e amministrativo, Brazil Bahia Property Ltd può aiutare con l'amministrazione e la burocrazia per poter facilitare una transazione senza intoppi e per fornire guida e supporto lungo tutto il percorso.

Abbiamo un'ampia rete di avvocati e dipendenti in tutta Bahia che possiamo consigliarvi a seconda delle esigenze.

COME FUNZIONA IL PROCESSO DI ACQUISTO?

L'acquirente individua una proprietà da acquistare e redige un contratto di acquisto con il proprietario, la struttura di pagamento eccetera.

Viene condotto uno studio iniziale sul lavoro d'ufficio; vengono recuperati tutti i documenti per la casa e l'atto di proprietà dagli uffici dell'archivio ufficiale.

Vengono richiesti i certificati relativi agli oneri fiscali del Concilio (IPTU) e alla posizione sociale personale e fiscale e tutte le responsabilità per il proprietario.



L'acquirente dovrà fare richiesta di un numero CPF (vedi sotto per una spiegazione più esaustiva).

Viene stipulato un contratto tra acquirente e venditore, dichiarata una vendita privata e un contratto di acquisto (opzionale).

Una piccola caparra assicurerà la proprietà mentre il vostro avvocato controlla la documentazione e i dettagli sulla proprietà

L'avvocato quindi intraprenderà le verifiche necessarie per confermare che il venditore sia il titolare legale della proprietà, che sia in possesso della giusta documentazione, che il lotto sia delle dimensioni corrette e che non gravino oneri sulla proprietà, ad esempio pagamenti in sospeso. Questo procedimento generalmente richiede più tempo per le proprietà di seconda mano rispetto ai lotti in costruzione, poiché potrebbero verificarsi più problemi nel determinare la proprietà. Dovranno essere verificati qualifiche adeguate e qualsiasi responsabilità.

Il denaro viene trasferito dal conto dell'acquirente.

Le proprietà vengono quindi scambiate secondo la 'escritura publica de compra e venda,' che è un atto pubblico di compravendita.

Dopo il trasferimento, bisogna pagare alla Provincia una ITIV (tassa di trasferimento di proprietà) che varia dal 2 al 4% (a seconda della provincia sulla quale è situata la proprietà) del valore dell'immobile (vedi sotto per i dettagli completi). Inoltre l'acquirente dovrà pagare le tasse notarili e di registrazione che possono incorrere in un'ulteriore tassa che può arrivare fino a 2% del valore della proprietà.

Una volta che le tasse vengono pagate e la proprietà viene trasferita all'acquirente tramite la "Escritura Publica" (atto pubblico di proprietà), allora la proprietà viene ufficialmente registrata a nome dell'acquirente presso l'ufficio del catasto. Spesso ci vogliono circa 30 giorni prima che la escritura venga completamente registrata in un documento chiamato la 'Matricula' che mostra lo storico di acquisti e vendite della data proprietà ed è ciò che garantisce i diritti del proprietario. Questo è un passo cruciale e senza di esso, non sarete ufficialmente in possesso della proprietà.

COME SI DIFFERENZIA IL PROCESSO DI ACQUISTO PER LE PROPRIETÀ IN COSTRUZIONE?

1. Per prima cosa si avanza una richiesta di prenotazione della proprietà con il costruttore, che di solito vale per 2 o 3 giorni.
2. Firma un ' contratto di prenotazione' e si paga un piccolo deposito per assicurarsi la proprietà, questa cifra varia ma può aggirarsi attorno alle £ 2000. I contratti di prenotazione specificano la data entro la quale deve essere pagato il deposito completo per la proprietà. Di solito si tratta di 21 fino a 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di prenotazione.

3. L'avvocato quindi conferma che il costruttore o l'acquirente attuale è il titolare autentico della proprietà, che è in possesso dei requisiti corretti, che non esistono oneri, come pagamenti in sospeso sulla proprietà.
4. Se tutto va bene con il contratto, questo viene firmato e il denaro viene trasferito sul conto del costruttore tramite la banca centrale.
5. Di solito dell'opzione per l'acquirente di stipulare un piano di pagamenti con pagamenti regolari fino alla data di consegna. I costruttori di solito sono aperti alle offerte di pagamenti dilazionati. I pagamenti rateali possono variare da un anno fino a cinque anni. Tuttavia i pagamenti sono di solito soggetti ad un aggiustamento finanziario basato su di un indice imposto dal governo federale. Questo viene fatto per tenere in conto le variazioni del prezzo dei materiali grezzi. Ciò significa che il totale finale da pagare potrebbe essere lievemente diverso dal prezzo preventivato inizialmente.
6. Il titolo della proprietà viene di solito trasferito all'acquirente appena dopo il completamento dell'edificio e la consegna delle chiavi. Questa è la 'Escritura Publica'.

UNA VOLTA CHE SI POSSIEDE LA PROPRIETÀ A QUALI SPESE E TASSE SI È SOGGETTI?

Tassa di Proprietà (IPTU – (IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano) – come una tassa provinciale – relativa ai titolari di proprietà urbane. Le proprietà urbane sono soggette ad una tassa municipale annuale, la quale si aggira attorno allo 0.6% fino all'1% del valore ufficiale della proprietà. Tuttavia il valore ufficiale è spesso molto minore dell'attuale valore della proprietà. L'importo può dipendere dalla municipalità all'interno della quale viene effettuato l'acquisto della proprietà.

Foro – è come la tassa di locazione ma al giorno d'oggi è riservata alla 'Zona Marinha' - La zona lungomare della spiaggia (si applica solo alle proprietà lungo la spiaggia). Non si può tecnicamente possedere la spiaggia in Brasile e la zona del lungomare può essere solo presa in leasing dal governo federale brasiliano (SPU) ed ecco dove entra in gioco il FORO. Questa tassa non si applica a tutta la zona del lungomare, e quindi bisogna fare delle ricerche per accertarsi della sua e pensa o meno. Inoltre molte aree è proibito costruire sulla zona del lungomare, e quindi non c'è alcun motivo di registrarsi con il SPU e di pagare tale tassa.

Bollette – proprio come ogni altra proprietà, se possedete una casa o un appartamento, aspettatevi di dover pagare le bollette dell'acqua e della luce. Inoltre se la proprietà si trova all'interno di un condominio, i titolari sono obbligati a pagare le tasse condominiali, che fanno coprire i costi congiunti necessaria la gestione del condominio, come ad esempio la sicurezza e il mantenimento delle strutture comuni.



QUALI SARANNO I COSTI ASSOCIATI ALL'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ?

I costi di transazione in Brasile sono costituiti dai seguenti: (tutti questi punti possono variare leggermente a seconda della posizione e delle circostanze individuali)

ITIV (Imposto sobre transmissão de bens imóveis). Questa tassa è una tassa di trasferimento proprietà che può variare dal 2 al 4% del valore della proprietà – a seconda della provincia locale.

Atto di Proprietà e Registrazione degli atti: Una volta che viene registrato l'atto di proprietà, allora l'ufficio notarile pubblico applicherà una tassa in base ad una scala graduata. Tuttavia il risultato finale è di solito inferiore al 2%. Spesso l'atto di proprietà dovrebbe costare circa l'1.25% del valore della proprietà e la registrazione degli atti lo 0.75%.

Spese legali – normalmente de un 0.5% a un 2%, dependiendo de la complejidad de la transacción.

Laudêmio – Questa applica solo alle proprietà sulla spiaggia. Sulla spiaggia, i primi 30 m dalla linea di alta marea tecnicamente appartengono allo Stato brasiliano – e si chiama Zona Marinha. Un compratori può ottenere l'usufrutto privato pagando una piccola tassa annuale di occupazione al governo per uso privato (Foro – vedi sotto). Quando un proprietario vende tale usufrutto privato, al governo spetta il 5% del valore di quel diritto (non del valore della proprietà); chiamato "laudemio".

A Brazil Bahia Property noi ci impegneremo per trovare per voi i minori costi possibili.

A QUALI TASSE ANDRÒ INCONTRO IN CASO DI VENDITA?

Gli aumenti di capitale sulle proprietà in Brasile sono tassabili, sia per brasiliani che per gli investitori esteri. Spesso, questa tassa può essere significativamente ridotta o non versata del tutto, ad esempio se il denaro viene speso per migliorare la proprietà.

Ai residenti brasiliani tale onere viene ridotto proporzionalmente in base a quanto a lungo hanno avuto possesso della proprietà. La tariffa standard è fissata solo al 15% (e dipende da qualsiasi trattato di doppia tassazione che potrebbe avere il vostro paese) e tale tassa può essere completamente evitata se voi:

1. Reinvestite i profitti in Brasile.
2. Trattenete La proprietà per un significativo ammontare di tempo (si applica solo ai residenti brasiliani, anche se la cosa è ambigua, ad esempio se viene garantito un visto per gli investitori).



CHE COS'È UN NUMERO CPF, E COME NE OTTENGO UNO?

l'unica formalità richiesta è l'ottenimento di un "CPF" (Catastro de Pessoa Fisica). Il CPF è il numero di registrazione fiscale necessario per qualsiasi azione amministrativa Brasile, ad esempio, acquistare una casa, una auto, ottenere una linea telefonica o la fornitura elettrica.

Un numero CPF può facilmente essere ottenuto on-line sul sito Web della Recita Federal o tramite l'ambasciata brasiliana locale, l'ufficio postale, un avvocato brasiliano, o un buon agente immobiliare. Brazil Bahia Property sarà felice di aiutarvi ad ottenerlo.

Il CPF significa inoltre che vi viene richiesto di completare una dichiarazione dei redditi annuale – ciò dà la possibilità alle autorità di seguire lo sviluppo e l'evoluzione di una proprietà così come quello di qualsiasi introito derivante da essa.

L'acquirente può ottenere un CPF all'esterno del Brasile assumendo un buon avvocato e garantendogli la procura.

IN QUALE FUSO ORARIO SI TROVA LA ZONA DI BAHIA?

Bahia si trova a sole 3-4 ore dietro GMT. Ciò significa che la differenza di fuso orario tra Bahia USA/Europa non è mai così grande.

QUANTO TEMPO CI VUOLE A VOLARE VERSO BAHIA DA ALTRE PARTI DEL BRASILE E DA OLTREOCEANO?

Dal sud del Brasile:

- Volare verso Salvador richiede circa 1,5 ore da Rio e 2 ore da Sao Paulo. Volare verso Porto Seguro richiede solo 1.5 ore da Rio e 2 ore da Sao Paulo.

Internazionale:

- volare verso Bahia dalla Spagna o dal Portogallo richiede circa 8-9 ore e dal regno unito circa 9.5 ore.

È POSSIBILE PER GLI STRANIERI OTTENERE UN MUTUO BRASILIANO?

Una volta che viene ottenuto un visto permanente, è possibile, tuttavia senza di esso al momento ciò non è consentito, anche non dovrebbero tardare ad arrivare delle riforme al riguardo. Non originariamente consigliamo agli stranieri di aprire dei mutui all'estero tramite mutuanti internazionale, poiché i costi tendono ad essere più bassi ed il processo in Brasile può essere piuttosto pesante dal punto di vista burocratico.



QUAL'È IL POTENZIALE DI AFFITTO?

Anche se è difficile fare una stima generale, le prospettive di affitto a Bahia sono generalmente buoni, specialmente per gli standard statunitensi ed europei. Se acquistate una proprietà a buon prezzo in un'area con una richiesta alta, i lettori possono essere impressionanti. Con il boom economico e il numero dei turisti che aumenta di anno in anno, questo trend non potrà far altro che continuare.

Salvador, in quanto terza città più grande di tutto il Brasile, e le aree costiere al Nord, offrono un grosso mercato con un eccellente potenziale di affitto.

COM'È IL CLIMA A BAHIA?

È difficile immaginare una temperatura migliore per tutto l'anno rispetto a quella di Bahia, si tratta di un autentico clima tropicale. Anche se i mesi estivi sono leggermente più caldi, talvolta arrivando a 32°C, le temperature a Bahia raramente si distaccano dai 27°C, con una varianza di un paio di gradi in entrambi i sensi.

La stagione delle piogge è generalmente tra giugno e agosto, ma anche allora le temperature sono buone e di frequente si trova aggiornate con cieli blu e sole splendente; è più probabile che si verifichi un acquazzone tropicale rispetto ad una pioggia sostenuta, anche se di solito per qualche settimana ogni anno possono verificarsi piogge sostenute.

BAHIA È SOGGETTA A QUALCHE TIPO DI DISASTRO NATURALE?

Bahia non incorre in disastri naturali. Non ci sono uragani, vulcani, tsunami o terremoti.

COME POSSO OTTENERE LA RESIDENZA PERMANENTE IN BRASILE?

Ci sono molti modi per ottenere il permesso di residenza in Brasile: come investitore, sposando una persona brasiliana, dopo la pensione o a seconda del proprio lavoro.

Come investitore:

Fondazione di un'azienda e conseguente dimostrazione di attività commerciale che soddisfi i requisiti locali. Ciò include l'investimento di un ammontare minimo di fondi, registrati in maniera ufficiale tramite la banca centrale.

Acquistare una casa non è sufficiente, tuttavia la differenza fra una bella casa e una pensione è difficile da differenziare legalmente.

Basandosi su un introito pensionistico fisso:

Se uno straniero ha oltre 50 anni e può provare di avere un introito mensile permanente (come una pensione – è prevista una soglia minima), allora si può fare richiesta di un visto permanente in qualità di pensionato.



ESISTONO DEI VINCOLI AMBIENTALI SULLO SVILUPPO EDILIZIO A BAHIA?

Fortunatamente sia per i turisti che per i proprietari immobiliari, Bahia possiede delle regolamentazioni molto stringenti per quanto riguarda l'ambiente ed ha delle specifiche restrizioni ecologiche sulle zone che governano lo sviluppo urbano.

Alcune aree sono protette in qualità di APA (Area de Proteção Ambiental). Si tratta di aree protette dal punto di vista ambientale intese a preservare ecosistemi sistemi rari e la fauna e la flora minacciate dall'estinzione.

Le APA includono molte regolamentazioni riguardo all'uso dei terreni, alla dimensione dei lotti, all'occupazione del suolo, alla pavimentazione eccetera. Le APA sono spesso controllate da agenzie federali e statali come la IBAMA, ossia l'agenzia per la protezione ambientale.

CHE COS'È IL CRECI? PERCHÉ È IMPORTANTE?

Gli agenti immobiliari brasiliani sono regolamentati da un organo governativo chiamato CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Ciascun business o agente immobiliare qualificato possiede una licenza emanata dal CRECI che assegna un identificativo unico registrato presso la Camera di Commercio. Molti agenti locali ed internazionali non lo possiedono, e perciò operano senza restrizioni né regolamentazioni. IBBI – e tutti i nostri agenti – possiedono una registrazione CRECI completa che significa che non correte alcun rischio avendo a che fare con agenti senza licenza.

IL MERCATO IMMOBILIARE È SICURO E LEGALMENTE PROTETTO?

Il Brasile possiede delle leggi immobiliari sofisticate e ben sviluppate, simile a quelle della democrazia occidentale. Il sistema legale è molto robusto.

Proprio come in ogni mercato immobiliare del mondo, e se stai sempre il rischio di frodi e raggiri. Tuttavia, si tratta di un problema relativamente piccolo in Brasile grazie ad un sistema legale sicuro dove i diritti immobiliari sono ben definiti.

VENGONO INCORAGGIATI GLI INVESTIMENTI ESTERI?

Investitori esteri possiedono esattamente gli stessi diritti dei brasiliani per quanto riguarda investimenti e proprietà. L'investimento straniero nel mercato immobiliare, nel turismo e nell'economia in generale viene incoraggiato attivamente e fornisce una grossa spinta per l'economia.



COM'È LA BUROCRAZIA IN BRASILE?

Come in ogni altro mercato emergente, il Brasile soffre della sua buona dose di problemi amministrativi e burocratici. A Brazil Bahia Property, noi e vi consiglieremo dall'inizio alla fine e vi aiuteremo ad ottenere la corretta rappresentazione legale e locale.

LA PROPRIETÀ SARÀ UNA PROPRIETÀ FONDIARIA ASSOLUTA?

Le proprietà in generale in Brasile sono considerate proprietà fondiaria assoluta, il che significa che sarete titolari della proprietà fin da subito senza alcuna restrizione.

IL DIVARIO FRA RICCHI E POVERI È COSÌ GRANDE COME DICE LA GENTE? SONO MOLTE LEGGENDE URBANE SUL CRIMINE IN BRASILE, QUANTO SONO VERE QUESTE VOCI E COM'È LA REALTÀ?

Il Brasile è un paese carico di disuguaglianza, con il 10% più ricco della popolazione che guadagna più di 50 volte le cifre del 10% più povero. L'enorme gap presente tra ricchi e poveri e la povertà stessa sono problemi che il Brasile chiaramente si trova a dover affrontare. Il Brasile ospita più milionari rispetto qualsiasi altra parte del mondo – si ritiene oltre 1 milione.

Fortunatamente a partire dall'introduzione da parte dell'ex presidente Lula di una riforma sociale su ampia scala che include un aumento dei salari minimi, sta emergendo rapidamente la classe media. Le future riforme sull'educazione e gli investimenti coadiuvati dai petrol-dollari offrono un'opportunità unica di innalzare gli standard culturali e di alleviare ulteriormente la disparità.

Il divario tra ricchi e poveri, assieme alla povertà, porta inevitabilmente a problematiche legate al crimine. Tuttavia, l'estensione del crimine in Brasile è una leggenda metropolitana. La maggior parte dei crimini gravi è confinata alle città del sud più densamente popolate, principalmente a Rio de Janeiro e Sao Paulo, e in realtà gran parte di questa attività criminosa è legata alla rivalità fra gang, nella favellas cittadine o nei sobborghi più poveri. Il crimine nei confronti dei turisti è molto raro.

Salvador, come ogni altra grande città, riceve la sua buona dose di piccoli crimini e le sue grandi favellas implicano che dovrebbe essere affrontata con rispetto e buonsenso. Al di fuori di Salvador, il crimine non è un grosso problema, i brasiliani sono conosciuti in tutto il mondo per essere incredibilmente amichevoli, ed è appunto raro assistere ad atti di violenza da parte dei brasiliani.