

Procédure d'achat immobilier au Brésil

Achat en personne physique

Pour l'achat d'un bien immobilier au Brésil par un étranger personne physique il faut que celui ci possède seulement un cpf , qui devra solliciter auprès du "Ministerio da Fazenda", "Secretaria da Receita Federal".

*Il s'agit du du "Cadastro de Pessoa Fisica" ce qui signifie le Numéro d'immatriculation d'une personne physique. Ce document pourra être sollicité à la "Receita Federal" de n'importe quelle ville brésilienne, à la Poste (correios), ambassade ou représentation consulaire du Brésil à l'étranger ou à travers d'Internet www.receita.fazenda.gov.br
Dans le cas où l'acquéreur est marié, il devra aussi présenter le CPF du conjoint . Le CPF est Obligatoire pour l'achat d'un bien et la signature de l'acte de propriété. Néanmoins, sa présentation n'est pas nécessaire lors de la réservation du bien ou de la signature des contrats de promesse d'achat et de vente.*

La procédure d'achat est la suivante :

*L'étranger personne physique devra faire une proposition financière d'achat au propriétaire, dans laquelle il sera indiqué le prix qu'il souhaite payer (elle n'engage à rien)
Celle-ci sera acceptée ou non.*

La proposition est acceptée:

On passe au compromis de vente (comme en France) entre le l'acquéreur et le propriétaire, dans lequel il sera indiquer le prix, la désignation du bien, les modalités de paiement etc....(il n'y a pas de modèles standards, attention aux clauses abusives du vendeur, qui par exemple peut exiger des pénalités de retards en cas de non respect des dates de versement des fonds .

Attention dans le compromis de vente, il est important de ne pas déterminer de date fixe de versement car pour un étranger personne physique il est très difficile de maîtriser le délai d'arrivée des fonds, et leur conversion en monnaie locale. Le vendeur souhaitant avoir son argent rapidement, il essayera de raccourcir les délais au maximum.

*NB: l'acquéreur peut entrer dans les lieux, le jour du versement de cet acompte.
(en résumé, le versement de l'acompte équivaut à la volonté confirmée d'acquérir le bien)*

Ensuite, le vendeur doit prendre contact avec un notaire, qui comme en France, va s'assurer que le bien vendu n'est pas hypothéqué et que tous les paiements sont à jour, taxe immobilière (IPTU), impôt etc.....

L'établissement des documents ce fait en 1 mois.

NB: faire attention sur plusieurs points particuliers :

a) La première initiative qui doit être prise est de solliciter "a matricula completa e atualizada do imoveis" (aussi appelé "certidão de Inteiro Teor"); Il s'agit d'un certificat d'identité réitérant tout l'historique du bien . C'est à travers ce document envoyé par le "cartório de Registro de Imoveis" qu'il est possible de connaître le véritable nom du propriétaire et de savoir si le bien est libre d'hypothèque, de crédit ou autres ...

b) Régler l'ITBI à la préfecture qui généralement équivaut à 2% de la valeur totale du bien .

c) Envoyer l'écriture au "cartório" d'enregistrement de la circonscription du bien pour que puisse être effectué l'enregistrement à votre nom.

Il est fondamental que l'acquéreur bénéficie des conseils et de l'appui d'un professionnel compétent pour une correcte orientation en terme d'acquisition ou de vente du bien.

NB: L'acquisition d'un bien immobilier au Brésil par l'étranger personne physique est ce qui est encore aujourd'hui le plus pratiqué .

Cependant cette solution à ces limites

Achat en personne juridique

Constitution d'une Société à responsabilité limitée de gestion et administration immobilière (Type SCI française), l'acquisition d'un bien immobilier en personne physique ne donne pas l'autorisation au statut investisseur et c'est dans ce sens qu'il est préférable de constituer une Ltda Société à responsabilité limitée de gestion et administration immobilière (Type SCI française).

En créant celle ci le futur acquéreur intégralisera le capital servant à acheter le bien immobilier auprès de la banque central du Brésil . Comme l'investissement sera déclaré auprès des autorités Brésiliennes cela donnera le droit à l'acquéreur de solliciter son statut investisseur .

De plus des accords bilatéraux ont été signés entre la France et le Brésil en créant une société de ce type l'acquéreur bénéficiera de certains avantages.

Avantage de la création de société :

- Ouverture de compte bancaire (Personne physique et juridique)

(lors d'un investissement locatif indispensable pour encaisser les loyers)

- Réduction de taxe sur tous les changes Euros / Réels

- Réduction sur plus value 15% au lieu de 27,5 %

- Rapatriement en France du capital investi au Brésil sans soumissions à la double imposition .

- Visa de résident Brésilien .

Autres avantages dans la cadre d'une acquisition immobilière :

- Capital disponible sur le compte de votre société au Brésil donc plus grande capacité de négociation auprès des vendeurs .

(Connaissant les lourdes procédures de change de devises étrangère , certain vendeurs refusent de s'engager avant la complète disponibilité des fond sur le territoire Brésilien.)

- Échéance de remboursement plus avantageuse auprès des Banques et des différents constructeurs . (Achat sur plan)

- De plus à cause de la conjoncture actuel certain investisseurs craignent une dévaluation de l'euro par rapport au réais la société vous permettra de changer en réais la totalité de la somme que vous investirez au Brésil et de la laisser disponible sur votre compte sans vous préoccuper par la fluctuation du change .

Démarches d'obtention de visa catégorie investisseur :

- _ obtention du cpf par associé personne physique.*
- _ constitution d'une société de droit brésilien.*
- _ enregistrement de celle - ci auprès du registre du commerce et du fisc Brésilien.*
- _ ouverture du compte en banque de la société.*
- _ intégralisation d'un capital de 150 000 Réais minimum par associé personne physique.*
- _ enregistrement auprès de la banque central du Brésil en tant qu'investissement direct étranger.*
- _ demande de statut investisseur auprès des autorités gouvernementales.*
- _ réception du statut auprès de l'ambassade ou du consulat du Brésil.*

*Etant donné la complexité du système administratif brésilien , il est fortement conseillé d'avoir recours aux services d'un professionnel .
Gains de temps et d'argents non négligable et voire indispensable .*

Ps : C'est seulement le Ministère du travail Brésilien qui décidera , d'autoriser ou non la délivrance de ce type de statut. Néanmoins , la constitution d'un dossier démontrant le réel impact socio-économique de l'investissement favorisera les demandes d'obtention auprès des autorités gouvernementales.

Pour conclure il est fondamental de souligner qu'aucune personne physique ou moral ne peut assurer la délivrance de ce type de statut .

*L'entreprise Brazil Partner propose un package complet regroupant les différentes étapes , préalablement citées .
Pour tous renseignements complémentaires laissez vos coordonnées à notre adresse email : contact@bresilimmo.com.br un de nos conseillers entrera en contact avec vous dans les plus brefs délais*

BRAZIL PARTNER

Shopping Avenida sala 619

Av D Luís, 300 - Aldeota

Fortaleza - CE, 60160230, Brasil.

Tel +5585-3084.4101 / Cel +55 85 8751.2558.

contact@bresilimmo.com.br / www.bresilimmo.com.br / <http://investbrasil.over-blog.com/>