

DREAMHOME

M A D E I R A

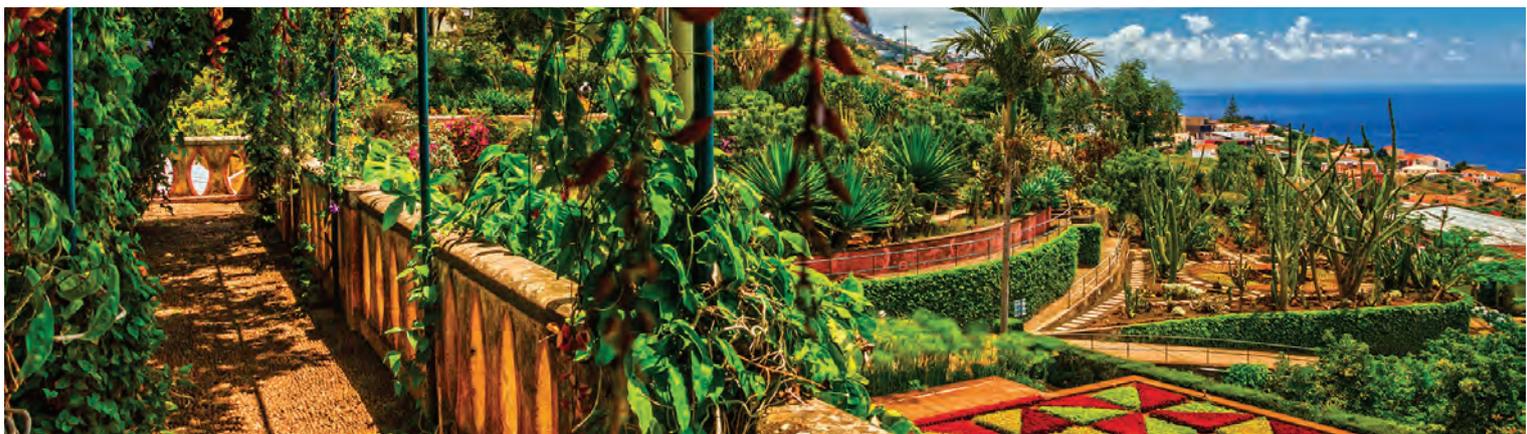
AMI 13381

Petit guide des acheteurs

Introduction de Madère

En raison de ses températures subtropicales exceptionnelles tout au long de l'année et de l'influence portugaise avec son peuple accueillant, Madère constitue une destination de plus en plus prisée pour ceux qui recherchent une escapade tranquille et sûre au soleil ou pour s'installer sur l'île durant toute l'année. Madère est une île charmante au long des 12 mois, avec des températures moyennes quasi constantes de 18 à 25 degrés. Une fois approfondis votre connaissance de Madère, vous vous retrouverez avec un profond sentiment de sécurité, car Madère a le plus bas niveau de criminalité d'Europe.

L'archipel de Madère est une destination idéale pour les séjours outre-mer. Les îles sont situées dans l'océan Atlantique, à environ 500 km au sud-ouest de l'Algarve et à 275 km de la côte ouest africaine. Madère est surnommée "La perle de l'atlantique" pour être fleurie toute l'année. C'est aussi la destination insulaire la plus revisitée d'Europe. Plus de 60% de Madère est une réserve naturelle unique classée patrimoine mondial de l'UNESCO. L'île possède une flore unique et des fleurs abondantes qui lui valent la réputation méritée de paradis du jardinier.



Informations sur la vente de propriétés à Madère



Madère a un marché immobilier sain et est actuellement la deuxième région en croissance la plus rapide juste après Lisbonne (Capital du Portugal). Les prix de l'immobilier sont soutenus par les acheteurs étrangers en quête de soleil hivernal et le régime fiscal favorable de RNH.

D'origine volcanique, l'île a beaucoup de montagnes et bien sûr, d'intéressantes et belles vues sur la mer et paysages environnants. Etant donné que ces belles vues sont une constante et si c'est ce que vous recherchez, alors vous avez trouvé l'un des meilleurs endroits au monde pour régaler vos yeux ces vues magnifiques. Sans oublier également certaines des plus belles montagnes au monde, qui à différentes époques de l'année, sont couvertes de fleurs épanouies au parfum les plus délicieux.

Il existe de nombreux types de propriétés à vendre sur les îles, allant des maisons de campagne en passant par de superbes villas modernes et de nombreux appartements élégants disséminés dans les centres principaux de l'île. Il existe également de nombreuses parcelles de terrain à vendre et d'anciennes maisons typiques qui constitueraient un projet de restauration, idéal pour les amateurs de vieilles pierres et de bricolage.

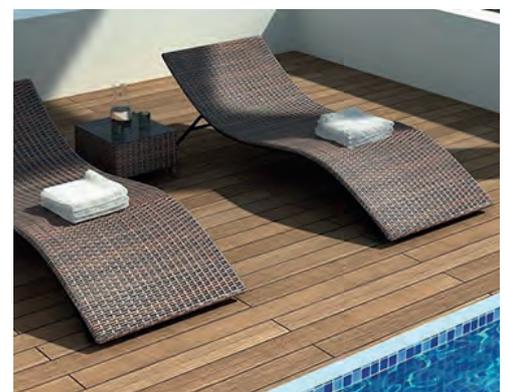
Une grande partie des acheteurs étrangers qui choisissent Madère ont tendance à s'y installer pour la retraite, tandis que de nombreux autres recherchent une maison de vacances de qualité. Chez Dream Home Madeira, habituellement, nos clients recherchent des projets ne nécessitant que peu ou pas de gros travaux. Une façon de profiter rapidement de leur investissement.

Comment rechercher une propriété à Madère?

Sur une carte, Madère ne semble pas très grande (environ 60 km sur 25 km), mais l'île étant très montagneuse, celle-ci compte avec 4 microclimats. Le temps peut changer énormément d'un côté à l'autre de l'île. En hauteur dans les montagnes, les températures sont beaucoup plus basses que sur la côte. Certaines régions sont favorables aux Allemands tandis que d'autres plaisent plus aux Hollandais et aux Suédois. Les Britanniques, les Français et les Belges préfèrent la côte sud plus ensoleillée. L'île est bien plus grande qu'il n'y paraît, il vous faudra toute la journée et plus encore, pour en faire le tour, en raison du terrain montagneux et des nombreuses routes sinueuses et passionnantes à découvrir.

La première chose que nous conseillons aux potentiels acheteurs c'est de dresser une liste de ce qu'ils souhaitent réaliser lors de l'achat d'un bien immobilier à Madère. Essayez de placer 10 éléments sur votre liste. Vous voulez peut-être un jardin isolé, un bungalow, un ascenseur, quatre chambres, une piscine? Seulement après, pensez à l'emplacement. Voulez-vous une vue sur l'océan, si oui, à quelle distance de la mer? À quelle distance voulez-vous être des magasins? Où se trouvent les médecins? Est-ce que je veux une vue imprenable sur la montagne? Ou même les deux choses?

Une fois que vous avez trouvé la propriété et l'emplacement idéal, vous désirez peut-être vous assurer que la propriété est structurellement saine et que les fondations sont solides. Nous sommes en mesure d'organiser pour vous une inspection réalisée par un ingénieur qualifié. Cela devras vous donner une tranquillité d'esprit et vous assurer d'un bon achat. Nous recommandons toujours de faire appel à un avocat pour l'achat de votre propriété à Madère. Il représentera vos intérêts en cas d'absence.



Les exigences légales



Une fois que vous avez décidé d'acheter à Madère, vous devrez également trouver un avocat ou un notaire pour veiller sur vos intérêts durant le processus d'achat. Ils sont nombreux ceux qui parlent anglais ou français. Vous pouvez également leur donner une procuration si vous ne pouvez pas vous présenter vous-même pour signer des documents. Vous aurez également besoin d'un numéro d'identification fiscale disponible auprès du bureau des finances. Un numéro fiscal est requis pour ouvrir un compte bancaire et pour toutes démarches administratives au Portugal.

Le processus d'achat comporte deux étapes. La première est le contrat de promesse d'achat-vente entre l'acheteur et le vendeur de la propriété. Il s'agit d'un contrat juridiquement contraignant, préparé par un notaire ou un avocat et qui doit être signé dans des locaux autorisés à Madère. Il doit inclure l'identité des deux parties, les détails de la propriété ou du projet, la confirmation du titre de propriété, le prix convenu, le montant du dépôt de garantie et la date limite pour la signature de l'acte final. Généralement le dépôt de garantie est égal à 10% du prix convenu.



Vos obligations

Une fois que le contrat de promesse d'achat-vente a été signé et que l'acompte a été payé, le vendeur est tenu, par la loi, de rembourser par défaut le double de l'acompte à l'acheteur. Si l'acheteur parc ontre fait défaut, il perdra également son dépôt de garantie. Après cela, l'avocat ou le notaire effectue des recherches et vérifie les charges ou les hypothèques sur la propriété ou le terrain. Ces vérifications doivent inclure toutes les restrictions de planification, les dettes en suspens, les charges ou les factures de services publics sur le bien ou le terrain, que toute modification soit conforme au permis de résidence et que le vendeur est le propriétaire enregistré du bien ou du terrain.

L'acte

La deuxième partie est la signature de l'acte final. C'est le moment où la propriété est transférée à l'acheteur. Comme pour le contrat de promesse d'achat-vente, il est signé devant le notaire. Le contrat final est ensuite envoyé au registre foncier de Madère, le notaire vous délivrera une copie estampillée de l'acte. Le registre foncier est payant. Vous devrez également vous inscrire auprès du bureau des impôts et des entreprises de services publics (Eau et électricité).





Impôts et frais d'acquisition

Le coût total de l'achat d'un bien immobilier à Madère comprend le prix d'achat du bien et les droits d'enregistrement sur celui-ci, qui varient de zéro à 8% de ce prix. Les projets sur plans peuvent être considérablement moindres s'ils sont bien structurés. Le coût le plus important est constitué par les taxes de transfert de propriété ou les IMT et payé sur une échelle mobile allant de zéro à 8%. Il y a un droit de timbre qui est un taux fixe de 0,8%. Notaire, avocat et frais d'inscription sont inférieurs à 2%.

Ici l'échelle de prix des frais à payer pour l'acquisition d'un bien à Madère

Jusqu'à 92,407€	est évalué à 0%
De 92,407€ jusqu'à 126,403€	est évalué à 2%
De 126,403€ jusqu'à 172,348€	est évalué à 5%
De 172,348€ jusqu'à 287,213€	est évalué à 6%
De 287,213€ jusqu'à 574,323€	est évalué à 8%
De 574,323€ et au delà	est évalué à 6%

Toutes les propriétés à Madère sont soumises à l'IMI ou Taxe Foncière mais avec un coût relativement bas. Madère ne taxe pas les successions.



Transférer de l'Argent à Madère pour effectuer une acquisition

Vous avez déjà des euros, alors la prochaine étape sera très facile, si vous avez par exemple des livres sterling ou des couronnes suédoises, l'achat de votre propriété nécessitera de l'achat d'euros; vous devrez pour cela trouver le moyen le plus économique, le plus sûr et le plus facile de transférer votre argent à Madère pour finaliser votre achat. Le taux de change bancaire sera élevé et pourrait vous coûter des frais supplémentaires faciles à éviter. La fluctuation des taux de change peut également avoir une incidence sur votre coût global, mais vous pouvez généralement économiser jusqu'à 3% du coût en devise (oui, c'est un chiffre choquant) en travaillant avec une société spécialisée dans les devises. Ils peuvent vous aider à atteindre des taux de change exceptionnels bien supérieurs à ceux des banques classiques. Sur un taux de change de 250.000€, un spécialiste des devises peut vous faire économiser environ 7.000€ en vous proposant des taux supérieurs à ceux de votre grande banque. Nous vous conseillons de vous inscrire auprès de nos spécialistes des devises sur le lien ci-dessous, bien avant de chercher votre propriété idéale. Comme ça, une fois que vous avez trouvé votre propriété idéale, vous êtes prêt à agir.



Cliquez ici pour enregistrer vos intérêts monétaires avec les devises NU CURRENCIES. Soyez prêt à agir!

 NU CURRENCIES

Déménager vos effets personnels à Madère



Madère est une île et vous devrez envoyer vos effets personnels ici, soit par transport de conteneurs, soit par la liaison du Ferry de l'Algarve en été. Si vous envoyez des conteneurs de fret à Madère, les options disponibles incluent l'expédition depuis le nord de l'Europe. Les conteneurs d'expédition sont normalement un processus lent qui prend plusieurs semaines pour arriver. Il est également possible de partager les coûts d'expédition de conteneurs avec une autre partie s'installant également à Madère. Il est important de savoir que les conteneurs sont expédiés à quai. Cela signifie qu'il vous incombe de prendre les dispositions nécessaires pour que vos marchandises soient livrées à votre nouveau domicile depuis les quais. Certaines entreprises expédient au Portugal. Toutefois, vous aurez besoin d'un spécialiste de Madère pour l'expédition de conteneurs à Madère. Si vous décidez d'acheter des meubles ici, Madère compte une vaste gamme de magasins de meubles de qualité.

Votre installation à Madère

Tout déménagement à Madère nécessitera un enregistrement auprès des autorités locales. Vous aurez également besoin d'un numéro de sécurité sociale, d'une carte d'assurance maladie, d'un médecin de famille et d'un enregistrement local pour les services de taxe IMI, d'eau, de gaz et d'électricité, vous aurez également besoin de savoir comment payer des factures ici à Madère et s'abonner pour l'internet, la télévision et téléphone. Parmi nos services, nous veillons à ce que tout ce dont vous avez besoin pour une transition facile vers Madère se déroule sans heurts. En tant que petite entreprise familiale, nous sommes fiers du service après-vente que nous fournissons. Soyez assurés pour les années après votre déménagement. Si vous avez besoin d'aide, nous serons toujours là pour vous aider.



Résidence non habituelle



Le secret le mieux gardé de Madère est le régime fiscal préférentiel pour les nouveaux résidents de longue durée, qui s'appelle le "Régime Non Habituel" ou "RNH" et s'applique exclusivement aux nouveaux résidents fiscaux. Le gouvernement portugais a introduit le régime des RNH en 2009 pour encourager les particuliers et les familles à s'installer au Portugal. Il offre un traitement fiscal avantageux pour les 10 premières années de résidence et est ouvert aux personnes ayant un emploi ou aux retraités. La qualification est limitée aux personnes qui n'ont pas été résidents au Portugal au cours des 5 années d'imposition précédentes. Il n'y a pas d'autres exigences majeures, c'est très simple et souvent négligé. Tout revenu provenant d'une pension britannique ou européenne est exonéré de l'impôt portugais à condition qu'il soit déjà imposé dans un autre pays. Comme il existe de nombreuses politiques fiscales en matière de duel en vigueur au Portugal, cela signifie que votre pension peut être exempte d'impôt à Madère. Le coût de la vie à Madère est très bas, cela signifie que vous pouvez très bien avoir le style de vie de vos rêves. S'il vous plaît, contacter nous pour plus de détails.

NON-HABITUAL RESIDENCY
& *The Madeira Islands*

Principal agent représentant



Nous sommes les principaux agents représentants la société de construction de luxe "Bespoke Villas" à Madère. Ce sont des villas d'excellentes qualités construites à Madère. Ils présentent des propriétés de rêve. Elles sont construites tout au long de la côte sud-ouest de l'île de Madère et nous serions heureux de vous les montrer. C'est ce que Madère a de mieux à offrir. Nous avons accès à plusieurs belles maisons dont nos précédents clients ont le plaisir de nous laisser faire une visite!



Notre promesse



Philippe Vandermeulen

Nous sommes une agence immobilière en mesure de trouver votre propriété idéale, ici, sur l'archipel de Madère. Nous comprenons vos besoins et ce que vous souhaitez trouver. Étant soucieux du rapport qualité-prix, nous avons de nombreux contacts et une connaissance approfondie du marché immobilier de Madère. N'hésitez pas et contactez-nous, posez toutes vos questions et parlez-nous de votre rêve de propriété idéale!

Un chaleureux bienvenue à Madère

Et enfin, félicitations pour avoir choisi les îles de Madère comme destination de votre propriété de rêve à l'étranger. Avançons ensemble maintenant!



Estrada Regional 222, n° 164
9360-511 Ponta do Sol · Madeira
www.dreamhomemadeira.com
Philippe: +351 926 989 838

DREAMHOME
MADEIRA