

• LE CRÉDIT IMMOBILIER

Le processus d'acquisition d'un bien immobilier est généralement associé à la souscription d'un crédit bancaire par l'acheteur auprès d'un établissement de crédit.

Le processus de financement commence par un premier contact avec la banque, au cours duquel doivent être présentés, entre autres, les documents relatifs à l'immeuble (certificat d'enregistrement foncier, livre foncier, permis d'utilisation), le prix de l'immeuble, les revenus de l'acheteur ainsi que la durée de financement souhaitée. Après réception des informations demandées, la banque procède à l'analyse des risques, laquelle comprend nécessairement une expertise indépendante du bien immobilier (prise en charge par l'acheteur).

Les deux principaux critères retenus pour l'approbation du crédit sont l'examen du ratio LTV (*Loan to Value*), c'est-à-dire le pourcentage du montant emprunté par rapport à la valeur résultant de l'expertise indépendante, ainsi que le critère de la capacité d'emprunt (*affordability*) de l'emprunteur, soit la proportion de ses revenus affectée au remboursement du prêt. Si l'emprunteur satisfait à cette analyse, la banque fixe les conditions du financement, notamment les garanties exigées (généralement une hypothèque sur le bien acquis et une assurance-vie de l'acheteur, auxquelles

peuvent s'ajouter d'autres garanties en fonction des circonstances).

Nos projets se distinguent par leur intégration dans des espaces atypiques et captivants. Par Les conditions du crédit immobilier au Portugal sont compétitives par rapport à celles d'autres pays européens. Actuellement, les spreads bancaires peuvent commencer à partir de 0,65 % en sus du taux Euribor à 3, 6 ou 12 mois, le financement pouvant couvrir jusqu'à 85% de la valeur de l'immeuble telle qu'établie par l'expertise bancaire contractée par la banque.

Ce processus prend en règle entre 30 et 45 jours, de sorte qu'il est important de le coordonner avec le processus de négociation de l'acquisition de l'immeuble. Il est courant de prévoir, dans le contrat de promesse d'achat et de vente, une clause permettant à l'acheteur de se désister et de récupérer l'acompte versé dans l'hypothèse où le crédit bancaire ne serait pas accordé.

Sur le plan fiscal, l'acquisition du bien immobilier est soumise à l'impôt sur les transmissions immobilières, dont le taux varie en fonction du prix d'achat, à un droit de timbre de 0,8 % sur le prix d'acquisition, ainsi qu'à un droit de timbre de 0,6 % sur le montant du crédit.

Luís Borges Rodrigues, Associé chez Miranda & Associados, cabinet membre de Miranda Alliance

Pedro Rodrigues, Collaborateur Principal chez Miranda & Associados, cabinet membre de Miranda Alliance



Miranda |  MIRANDA ALLIANCE