

F3 欧洲热持续升温 投资换居留需警惕



开启移民新时代的欧洲投资移民 目前正处于申请蜜月期 欧洲移民普遍条件宽松 投资少申请快 成功率高 同时 投资换居留的需求也开始升温 2012年10月,葡萄牙政府正式退出黄金居留签证项目,允许非欧盟国家公民通过购置50万欧元(约420万人民币)房地产的方式获得居留权;同时,将另一创造就业岗位的移民方式放宽,由原来的30个岗位缩减为10个即可。截止到目前为止,已有542名外国人通过这一项目获得了葡萄牙居留证,其中大部分为中国人。随着欧洲移民兴起,众多问题也随之而来,许多注意事项需要购房者一一厘清,否则,将会成为欧洲投资移民者的“大陷阱”

1. 欧盟成员国并非全部为“申根国家”

申根国家只有26个:奥地利、比利时、捷克、丹麦、爱沙尼亚、芬兰、法国、德国、希腊、匈牙利、冰岛、意大利、拉脱维亚、列支敦士登、立陶宛、卢森堡、马耳他、荷兰、挪威、波兰、葡萄牙、斯洛伐克、斯洛文尼亚、西班牙、瑞典、瑞士。其中有22个国家是重合的,具有欧盟、申根双重身份。而英国、爱尔兰、塞浦路斯、罗马尼亚和保加利亚仅为欧盟国家,也就是不享受申根国家自由出入的权利;冰岛、列支敦士登、挪威和瑞士则仅为申根签证国家,非欧盟成员。

近期的移民热门国家塞浦路斯则并非申根国家，这是需要众多移民者注意的一点。但同时，塞浦路斯的“单个”身份也为其移民提供了一项重大优势：投资移民后即可获得永久居住权，而不用像其他申根国家一样，前五年只能拿到临时居留权。

2. 居留权并非“绿卡”：临时居留权与永久居留权的区别

多数欧洲移民国家多只是提供了“临时居留权”，这与实际上移民者所期待的“永久居留权”，也就是俗称的“绿卡”，尚有一定差距。

以葡萄牙为例，购买葡萄牙的房产后，首先获得的是“一年期临时居留权”。但永久居留权也并非遥不可及，在购房者的一年居留权满后，只要仍然持有房产，并在葡境内居住满7天，即可申请“两年期临时居留权”。

总体而言，葡萄牙的临时居留权采取“1+2+2”的方式，即首次发放的居留证有效期为1年，之后每两年延期一次；满五年后，满足一定条件，可申请获得永久居留权，也就是通畅意义上的“绿卡”；居住满六年后，在葡萄牙语等级测试通过 B1 水平的同时，可以申请加入葡萄牙国籍。

其余欧洲移民国家，如西班牙、希腊等，均是首先获得临时居留权身份，满足一定年限后，即可申请永久居留权，或申请入籍。

3. 如何保留自己的“居留权”

各国对于购房移民后，移民者每年在该国的居留时间都有一定要求。其中葡萄牙的要求是，第一年居住满7天，此后每两年居住满14天；而塞浦路斯的要求则相对宽松，要求移民者每两年登陆一次；西班牙的要求最为严格，要求购房者在五年内，每年的居住时间都在半年或以上。

但对于具体的操作，则并非十分严格。以葡萄牙为例，每年的7天居住时间最关键的内容是须从葡萄牙入境和出境，但在7天之内，可以去往其他申根国家居住游玩。

保留居住权的另一个关键点是对购置房产的持有。目前，移民国家中以葡萄牙的政策最为灵活，移民者可在正式获得葡萄牙公民身份，也就是加入葡萄牙国籍后，出售自己的房产。而西班牙、塞浦路斯和希腊等国家则不允许出售，需要移民者一直持有购置的房产。

4. 移民并不一定能在当地工作

欧洲多数移民国家对于移民者的工作却具有较为严格的限制。西班牙、希腊和塞浦路斯三个国家的相关政策显示，移民者在取得该国国籍之前，并不允许在当地工作。这也就提醒了众多移民者，如果希望通过置业移民上述国家，需要有其他收入来源，以支撑生活。

只有葡萄牙在这方面的政策相对宽松，根据葡萄牙的黄金居留移民政策，移民者入境后，即可在该国进行工作。这对移民者融入当地社会、融入当地环境都有一些好处，能够在一定程度上提高移民者生活的舒适度。

5. 未来的入籍条件：永久居留并非入籍

根据2003年欧盟长句法案规定，欧盟永久居民，是由欧盟成员国家签发的一种身份，有权利在其他欧盟国家自由定居、工作、经商和学习，该身份的持有人到任何欧盟国家学习，享受目标欧盟国家本国公民的学费待遇。同时规定，虽然欧盟长久居民身份的性质是永久，但需要每五年更新一次。尽管规定该更新是自动更新，但实际上仍然需要由移民者提出申请。

对于中国人而言，欧盟永久居民仍然保留了中国国籍；而申请加入移民国国籍后，则需放弃中国国籍，正式属于“外国人”身份。永久居民和加入国籍享受的经济待遇方面大体差异不大，对于置业移民者而言，最主要的有两点，一是能否工作，二是在政治身份上有所区别，也就是在加入他国国籍之前，即使是在他国国境，依然受中国法律约束，而加入他国国籍后，则需遵守该国法律。

申请入籍的条件大体有两个，一个是居住年限的要求，葡萄牙的要求是获得临时居留权六年后，而塞浦路斯则要求8年期间住满5年，第7年全部住满，西班牙要求持有居留卡10年后，希腊的条件是住满7年；另一个是语言成绩的要求，大部分国家要求通过该国官方语言初级或中级的水平测试，如葡萄牙要求B1等级测试。专家提醒，投资移民欧洲不应盲目跟风，对个人的投资能力、兴趣喜好、未来发展规划等都要进行理性分析。

1. 在选择项目上，根据自己的投资能力、语言等条件结合移民政策，做出最优取舍。是否允许全家移民，是否享受工作等福利，是否可以获取永居等都要考虑
2. 对买房移民来说，要选择有投资价值的房产。首先，尽量投资于现楼，没建好或没动工的风险太大，不好把控；其次，要实地考察，请专业人员帮忙，结

合地段及周边配套估值，谨防房价虚高以及实际面积缩水；此外，国外买房一般要交房产税，要熟悉该国家买房要交哪些税收，以及房子出租所得要交多少税。

3. 除了申请初期需要考虑的投资款、中介费、申请费、律师费等，还要考虑等待获批的几年中的资金缩水问题，并为家庭日常开支和企业经营留出足够的流动资金。而在申请成功定居海外后，也要为开展新生活（如买车 办理保险 生活费等）和孩子的教育做好资金储备，以免生活质量不升反降。

综上所述 法国是一个最适合投资移民 福利最优厚的国家 详情请参照 **F2 法国投资移民政策**