

La compra de propiedades en Vietnam está regulada por la Ley de Vivienda N° 65/2014, que entró en vigor el 1° de julio de 2015. Esta Ley autorizó por primera vez, bajo ciertas condiciones, la compra de propiedades por parte de extranjeros, acto jurídico que estuvo prohibido hasta el 30 de junio.

Para poder comprar una propiedad en Vietnam, el extranjero (persona física) debe cumplir con los siguientes requisitos: tener pasaporte válido; tener tarjeta de residencia temporaria de por lo menos doce meses de duración o tarjeta de residencia permanente; no estar beneficiado por privilegios o inmunidades o exenciones diplomáticas.

Limitación: la propiedad en manos de extranjeros en un edificio de departamentos no puede exceder el 30% del número total de departamentos que contiene mientras que, si se trata de casas, la propiedad en manos de extranjeros no puede exceder las 250 casas separadas en un área donde la población equivale a un distrito (ward).

Siempre que se observen estas limitaciones, el extranjero que cumpla con los requisitos mencionados en el párrafo segundo puede comprar cualquier tipo de vivienda dentro de Vietnam (departamento o casa), siempre que ésta esté ubicada en área aprobada por el gobierno para la construcción de viviendas con fines comerciales.

El derecho de propiedad que adquiere el extranjero con la compra no es limitado sino que tiene una duración de cincuenta años. La Ley contempla posibilidad de extensión una vez vencido ese plazo pero no establece la duración que tendría la prórroga. El plazo de cincuenta años se cuenta desde la fecha de obtención del Certificado de Propiedad.

Esta limitación no se aplica cuando el extranjero adquirente está casado con ciudadano vietnamita, caso en el cual el derecho de propiedad no tiene fecha de vencimiento.

La Ley también autoriza la compra de propiedades por parte de entidades (personas jurídicas) extranjeras, sea que se trate de entidades extranjeras (inversión extranjera directa), sedes locales de entidades extranjeras, fondos de inversión o bancos.

Trámite

Primero el extranjero tiene que firmar el contrato de compraventa de la vivienda con el propietario actual ante notario público. Ambas partes deben presentar la documentación que las habilita a celebrar esta transacción: el extranjero debe presentar pasaporte y tarjeta de residencia y el propietario actual debe presentar los documentos que prueban su titularidad sobre la propiedad vendida.

Cualquier documentación expedida en el exterior que presente el extranjero (ej. partida de matrimonio) debe encontrarse legalizada por Embajada de Vietnam del país emisor del documento y, además, traducido al vietnamita, con intervención de notario público.

Una vez firmado el contrato de compraventa, el extranjero debe solicitar la emisión del Certificado de Propiedad de la vivienda, expedido en vietnamita y en inglés, ante el Departamento de Construcción de la provincia donde se encuentra la propiedad comprada, para lo cual debe presentar pasaporte, tarjeta de residencia y comprobantes de pago de los aranceles correspondientes. Modelo puede encontrarse en el anexo 2 del Decreto N° 51/2009.

La compra de propiedad vietnamita supone la obligación de pago de los siguientes aranceles:

- 1) Impuesto de registro: 0,5% del valor de la propiedad establecido en el contrato. El vendedor y el comprador deben acordar quién va a pagar este impuesto.
- 2) Arancel por la emisión del Certificado de Propiedad: hasta VND 100.000 (art. 49 del Decreto N° 90/2009).
- 3) Impuesto de ingreso personal: 2% del valor de la propiedad o 25% sobre el ingreso imponible (art. 22 del Decreto N° 100/2008).

Además, debe tenerse en cuenta el pago a realizarse al notario público, que depende del valor de la propiedad comprada: 0,1% del valor total cuando éste oscila entre VND 100 millones a 1.000 millones (art. 2 de Circular N° 08/2012).

Locación

Los extranjeros (sólo las personas físicas, no las personas jurídicas) no pueden transferir su derecho de propiedad pero sí pueden, previa notificación a la autoridad del distrito, alquilar a un tercero la propiedad comprada por un tiempo determinado, vencido el cual recuperan el uso y goce de la propiedad.