

投资移民风向标转向 详解欧洲购房五大陷阱

来源:CCTV 证券资讯| 2014-02-27 09:49:04

2014年的2月份,对于中国众多的移民投资者而言,都标志着一个阶段的无奈结束。实施28年、移民数达13万的加拿大移民政策被毫无预警地叫停,6.6万正在等待的中国申请者无奈梦碎。除了加拿大废止投资移民外,其余热门的移民大国,如美国、澳洲也相继调整了移民政策。美国移民局收紧了EB-5投资移民,也就是区域中心项目的审批,而澳大利亚则倾向重大投资,提高了投资移民金额的门槛。并且,对于大量的移民申请者美国和澳洲也并非加拿大

2014年的2月份,对于中国众多的移民投资者而言,都标志着一个阶段的无奈结束。实施28年、移民数达13万的加拿大移民政策被毫无预警地叫停,6.6万正在等待的中国申请者无奈梦碎。

除了加拿大废止投资移民外,其余热门的移民大国,如美国、澳洲也相继调整了移民政策。美国移民局收紧了EB-5投资移民,也就是区域中心项目的审批,而澳大利亚则倾向“重大投资”,提高了投资移民金额的门槛。

并且,对于大量的移民申请者美国和澳洲也并非加拿大的合理替代品:相对于加拿大过去要求投资80万加元(约人民币450万元)的条件,美国要求50万美元起价,同时需要创造10个就业岗位;而澳大利亚的要求则更为苛刻,500万澳元(约人民币2750元)是入门条件。

本来小众的欧洲移民则逐渐进入了人们的视线,“开启移民新时代的欧洲投资移民,目前正处于申请蜜月期,”和中移民总裁王力民说,“欧洲移民普遍条件送、投资少、申请快、成功率高。”

葡萄牙的政策正印证了王力民的观点,2012年10月,葡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(行情专区)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”

对于许多投资移民者而言,移民欧洲的一大优势是可以获得“申根”签证,也就是自由出入欧洲各国。但实际上,并非所有欧洲国家都为“申根国家”;也就是说,欧盟成员国和申根国家的名单上,是有所区别的。

欧洲联盟,简称欧盟,由欧洲共同体发展而来,初始成员国共6个,目前已经发展到27个,分别为:英国、法国、德国、意大利、荷兰、比利时、卢森堡、丹麦、爱尔兰、希腊、葡萄牙、西班牙、奥地利、瑞典、芬兰、马耳他、塞浦路斯、波兰、匈牙利、捷克、斯洛伐克、斯洛文尼亚、爱沙尼亚、拉脱维亚、立陶宛、罗马尼亚、保加利亚。

而申根国家的意思为“申根签证”的通用国家。申根签证是指根据申根协议而签发的签证，据此协议，任何一个申根成员国签发的签证，在其他成员国也被视为有效，无需另外申请签证。

而申根国家只有 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。

这其中有 22 个国家是重合的，也就是具有欧盟、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

许多欧洲国家提出“买**万元房产即获居留权”、“**万元移居某国”，然而事实上，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。

目前，在欧洲置业移民国家中，只有塞浦路斯可以直接获取永久居留权。

3、如何保留自己的“居留权”

购房移民后，也并非一劳永逸，无论是否获得了永久居留权，移民国家都对移民者有一定要求，只有满足了这些要求，才能成功保留自己在该国的居留权。如果购房者忽略这些条件，很可能会落得竹篮打水一场空的局面。

首先，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。北京振邦律师事务所孙凌云介绍说，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，可以前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。

不同国家对于移民者继续申请居留权还有不同要求，需要移民者自己注意。

4、移民并不一定能在当地工作

与加拿大、美国的投资移民政策不同，欧洲对于投资移民者有着更为严格的要求。

欧洲投资移民的进入门槛相对较低，投资金额最低者如希腊，只需购置 25 万欧元(约 200 万人民币)的房产，即可获得居留权；最高者如葡萄牙，金额也仅在 50 万欧元(约 400 多万人民币)，甚至远低于北京五环内一套公寓的价格。

然而，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

部分移民者有这样一个误区：拿到永久居留权即为该国公民。但实际上，这仍旧是两个概念。

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。