

ATT KÖPA EN SPANSK FASTIGHET

Avtal mellan säljare och köpare

När man är överens om köpesumman, är det vanligt att båda parter (eller deras advokater genom fullmakt) undertecknar följande dokument och att köparen gör följande utbetalningar.

1. Reservationskontrakt och boknings avgift

Reservationskontrakt från fastighetsmäklaren är ett kort dokument, som innehåller det slutliga priset och sista datum för att underteckna den offentliga lagfarten hos notarie. Med undertecknandet av detta reservationskontrakt

betalas en boknings avgift (mellan 3,000 € och 6,000 €) för att tillfälligt ta bort egendomen från marknaden under tiden advokaten gör sin undersökning.

2. Privat köpeavtal och 10% handpenning

Detta viktiga och utökade dokument innehåller alla köpeavtal och betalningsvillkor. Med undertecknande av detta kontrakt betalas vanligtvis en 10% handpenning för att ge säljaren mer säkerhet om försäljningen under slutfasen medan advokatens undersökning pågår. Efter överenskommelse med säljaren, kan denna handpenning betalas till kundkonto hos advokatbyrå eller fastighetsmäklaren.

3. Lagfarten och slutbetalning

Slutförandet av försäljningen sker genom undertecknandet av den offentliga lagfarten hos en spansk notarie. Efter detta lämnas nycklarna över och resten av köpesumman betalas med en officiell check i namnet på säljaren. Observera att om du väljer att betala resten av köpesumman i en annan valuta, måste betalning göras genom en banköverföring några timmar tidigare. Detta innebär att du måste lita på att säljaren undertecknar, när han redan har fått pengarna på sitt konto.

Juridisk undersökning

Så snart som fastighetsmäklarens reservationskontrakt undertecknats, kan advokaten börja sin viktiga och utökade rättsliga utredning. I denna fas tar dom hand om:

- Totalt juridisk kontroll på: registreringar i Fastighetsregistret (Registro de la Propiedad) och Catastro, alla möjliga typer av utestående skulder, bygglicenser, stadsplanering, juridisk korrespondens, Stadshus arkiv etc.
- Förhandling om villkoren för det temporära privata köpekontraktet
- Vi kan arrangera en officiell undersökning av byggnadens arkitektoniska struktur (oftast gäller bara dyrare eller relativt gamla hus) eller att utföra mätning av tomtens gränser. Den sist nämnda "uppmätningen av land" rekommenderar vi till alla våra kunder som vill köpa en rustik egendom. Om du vill, kan vi förse dig med en konkurrenskraftig kostnadsuppskattning från en oberoende lokal arkitekt.
- Möjlighet att använda kundkontot som ansvarar för betalningen av 10% handpenning (efter överenskommelse med säljaren)
- Tillhandahålla och kontrollera all information gällande lagfarten inför notarie

OBS. De flesta urbana hus har inte licens för korttidsuthyrning från lokala rådhuset (särskilt äldre fastigheter) och detta är inte ett rättsligt krav för slutförande. Men om du vill hyra ut din nya fastighet som en officiell "holiday home" (genom 'Registro de Turismo de Andalucia'), måste man ansöka om denna licens samt att det finns vissa kostnader för att utföra denna proceduren.

Advokatarvoden

I allmänhet kommer det till 1% av försäljningspriset, plus aktuell moms. Dessa avgifter måste godkännas i början av avtalsförhållandet och inte öka under detta förhållande, utom där den ursprungliga uppdrag genomgår stora förändringar på kundens uttryckliga begäran. Advokatens arvoden är en kostnad som kan dras av vid beräkningen av kapitalvinstskatt i samband med försäljningen.

Fullmakt Spanien

Det är inte nödvändigt för dig att vara närvarande under köpprocessen och efterförsäljningsfasen genom att ge advokatbyrån en fullmakt. Eftersom, med detta dokument, kan advokaten officiellt agera i ditt namn när det handlar om alla spanska myndigheter och tjänsteföretag samt ansöka om NIE-dokument. Advokaten kommer aldrig att göra några viktiga steg utan att informera dig först via e-post. Underteckna en fullmakt med en spansk notarie är billigare, enklare och snabbare än i andra länder.

Ansökan om NIE-nummer

För att köpa en fastighet i Spanien behöver du ett spanskt skattenummer för utlänningar, NIE-nummer. Du kan ansöka om detta viktiga dokument på polisstationen eller advokat eller mäklare kan ansöka om detta med hjälp av fullmakt.

Öppning av spanska bankkonto

Genom fullmakt kan advokaten eller mäklare öppna begärda spanska bankkonton för din räkning i den bank som du väljer. Detta konto kommer att behövas för att ordna direktdebitering för dina tjänstekontrakt efter försäljningen.

Kostnader notarie

Följande är notarietkostnader för den offentliga lagfarten ('escritura'). Notarien i Spanien har ett annat, mycket mer begränsat, ansvar än i andra europeiska länder. Notarien är främst ansvarig för att kontrollera identiteten på de personer som är inblandade och kontrollera att lagfarten undertecknats på rätt sätt. Han är en tjänsteman vid den spanska staten och endast med notaries godkännande av lagfarten kan densamma inregistreras i fastighetsregistret (Registro de la Propiedad).

Viktigt: Vi rekommenderar att ordna din hemförsäkring i förväg innan slutfasen (extra viktigt för lantliga fastigheter). Om du vill kan vi hjälpa dig med detta.

Överlåtelseskatt (ITP eller AJD)

Property Transfer Tax: Överföringsskatt för att köpa en befintlig fastighet 'ITP' i Andalusien är 8% av inköpspriset upp till € 400. 000, 9% upp till € 700. 000 och 10% för högre belopp. Numera kontrollerar spanska skattemyndigheten också det skattemässiga värdet av fastigheten och om detta (i mycket få fall) är högre än inköpspriset, ska överlåtelseskatt beräknas på det skattemässiga värdet. Advokaten kontrollerar denna fråga för dig under den juridiska utredningen.

I fall att en del av köpesumman betalas för möblerna är överlåtelseskatten för denna del endast 4%.

Stämpelskatt Tax: Överföringsskatt för nybyggnation 'AJD' är 1,5% (bredvid 10% IVA / moms). I vissa fall accepterar Skatteverket inte inköpspriset för beräkning av skatt utan sätter ett högre värde för stämpelskatt.

Kostnader fastighetsregistret

Det är de kostnader som tas ut av fastighetsregistrets myndighet (Registro de la Propiedad) som ett resultat av inlämnandet av den nya lagfarten för fastigheten.

Registrering i Fastighetsregistret & Catastro och deklaration

- Advokatens avgifter för korrekta och fullständigt nya registratorer av fastigheter (Registro de la Propiedad) och Catastro. (Dessa två myndigheter i Spanien har olika funktioner. Den första är ett register för ägandet som registrerar officiella skulder som hypotekslån. Den andra är en del av hur den spanska skattemyndigheten ska kunna hålla reda på gränserna med hjälp av bilder och kartor) och bestämma det skattemässiga värdet på fastigheten.)
- Advokaten kommer också att ta hand om korrekt deklaration och betalningar av överlåtelseskatt inom de 30 föreskrivna dagar.
- I fall där säljaren inte är en skatteresident i Spanien ordnar vi också 3% betalning som köparen är skyldig att betala till skattemyndigheten på uppdrag av säljaren som en delbetalning för kapitalvinstskatt (Impuestos Ganancias Patromoniales).

Överförings tjänster

Dessa är avgifter för överföring av befintliga tjänsteavtal för el, vatten, IBI (Stadshusets årliga fastighetsskatt), miljöskatt, gas och gemenskaps avgifter. Dessa återkommande kostnader kommer att i framtiden betalas automatiskt från ditt spanska bankkonto via en direktdebitering. Observera att om vid färdigställandet av kontraktet, om dessa tjänsterna inte är aktiverade ännu, då kan det finnas mera kostnader. Vänligen informera advokaten om egendomen har en vattenbrunn och / eller septisk tank.

Testamente

När du har blivit ägare till fastigheten, rekommenderar vi att du har ett testamente som gjorts speciellt för din egendom i Spanien. I de flesta fall är detta bevis mer gynnsamt för utländska kunder, partners och arvingar. Advokaten kommer att ge dig mer information i denna viktiga fråga efter färdigställandet.

Källa C&D Solicitors