

## JURIDISK LEXIKON

### Architectural survey/Besiktningen

Med en arkitektbesiktning (el estudio arquitectónico) utvärderar den licensierade spanska arkitekten det strukturella tillståndet hos en fastighet. Vanligtvis genomförs undersökningen på de dyrare eller äldre husen. En arkitekt kan utföra en besiktning av gränserna för tomt/terrängen, detta är lämpligt för fastigheter på landet.

### Capital Gain Tax/Kapitalvinstskatt

Skatten på vinsten (el Impuesto sobre Incremento de Patrimonio de la Venta de un Bien Inmueble) betalas av säljaren över det ökade värdet på egendomen enligt inkösprisets i lagfarten. Procentandelen av nationella skatten är 21% av vinsten och det finns särskilda regler för icke-skatteskyldiga säljare. Den spanska lagen kräver att 3% av köpeskillingen skall dras av vid betalning av inköspriset. Under slutförandet hos notarie på notariekontoret är köparen skyldig att betala denna procent i säljarens namn till den spanska skattemyndigheten, som en tillfällig insättning fram till att den slutliga beräkningen av kapitalvinstskatten (CGT) äger rum.

### Catastro/Fastighetsregistret

Fastighetsregistret är en av de två spanska myndigheter man ska registrera en fastighet till och dom är också en del av det spanska skatteverket (Hacienda). Registreringen av en fastighet till fastighetsregistret (Cadastral) är obligatorisk, eftersom dessa uppgifter ger ett underlag (cadastral value) för beräkning av IBI skatten. Liksom fastighetsregistret handlar det om registrering av tomtens gränser med hjälp av bilder och kartor.

### Conveyancing/Överlåtelsehandlingar

Överlåtelsehandlingar eller fastighetsrättsprocess är överföring av äganderätten av en fastighet från en person till en annan, eller en belastning för beviljande av till exempel ett bolån eller panträtt.

## **Down payment/Handpenning**

Vanligtvis vid ett köp skall en 10% handpenning (el depósito) betalas vid undertecknandet av det privata köpekontraktet. Dessa pengar ger säljaren garanti för att den potentiella köparen verkligen är allvarligt intresserad och kommer att betala resten av köpesumman vid slutförandet när den officiella utredningen är klar.

## **First occupation license/Första inflyttnings licens (nybygge)**

Med en första inflyttnings licens eller första beläggnings licens (licens för första inflyttning) ger det lokala stadshuset köparen tillstånd att leva och bo i en fastighet efter slutförandet av konstruktion.

## **Gestor**

Gestor (eller gestoria) är en spansk administratör som tar hand om bokföring, försäkringar, skattefrågor, etc. En gestor är skyldig att vara medlem i en officiell organisation för administrativa myndigheter i Spanien.

## **Golden visa/Gyllene visum**

Ett gyllene visum är ett spanskt uppehållstillstånd beviljats för icke-europeiska invånare. Detta visum kan till exempel erhålls när man köper en spansk egendom för mer än 500.000 euro och det finns olika rättigheter i olika faser.

## **IBI/ Fastighetsskatt**

IBI är den lokala årliga fastighetsskatten. Det spanska fastighetsregistret (del av Hacienda) beräknar det skattemässiga värdet (cadastral value ) av fastigheten på vilket fastighetsskatt IBI beräknas.

## **IVA/Moms**

IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) är spansk moms. När du köper en nybyggd fastighet i Spanien betalar du inte överlåtelseskatt, men däremot 10% i moms.

## **L.O.U.A.**

L.O.U.A. är en förkortning för 'Ley de Ordenación Urbanístico de Andalucía'. Denna övergripande stadslagen anger alla föreskrifter om urban lag i Andalusien.

## **Nota simple/Sammanfattning från fastighetsregistret**

Nota Simple är en sammanfattning från Registro de la Propiedad (fastighetsregistret), vilket ger information gällande ägande, skulder, icke betalda skatter, inteckningar, servitut, etc. av en spansk egendom.

## **Notary**

Notarie (la notaría) är en tjänsteperson vid spanska staten som verifierar att lagfarten, testamenten eller andra offentliga dokument ska signerats korrekt och han kontrollerar identiteten på de personer som är inblandade. I det spanska notarie jobbet, köpprocessen är mycket annorlunda från notarier i andra europeiska länder, som oftast är ansvariga för den officiella utredningen av fastigheten, utestående skulder, myndighetsregistreringar och det rättsliga innehållet i avtalet. I Spanien utförs detta arbete av en advokat/jurist.

## **P.G.O.U.**

P.G.O.U. är en förkortning av 'Plan General de Ordenación Urbana'. Denna lokala lag definierar alla konsekvenserna för den regionala stadsplaneringen i en spansk kommun, såsom klassificeringen av stadens olika områden (urbana, reserverad för urbaniseringen eller rustik).

## **Plusvalía**

Den 'Plusvalías' lokala skatten över det ökade värdet av marken som betalas av säljaren/köparen. Den procentuella andelen av Plusvalía baseras på inköpspriset och andra variabla faktorer. Om så önskas en advokat kan bedöma detta när du kommer att vilja sälja din bostad.

## **Power of attorney/Fullmakt**

Fullmakten eller P.O.A. (el poder) är ett officiellt dokument som ger någon annan (till exempel en advokat/jurist) rätt att lagligt verka i ditt namn, till exempel när man bor utomlands. Vid undertecknandet av lagfarten för en fastighet, vid notarie, måste fullmaktstagare (el poderado) ha en allmän fullmakt.

## **Private purchase contract/Privat köpeavtal**

Ett privat köpeavtal (el contrato privado de compra venta) är ett avtal som inrättats av en advokat/jurist och som undertecknas mellan köpare och säljare av en fastighet. Det innehåller alla villkor för köp/försäljning, till exempel inköpspris, betalningsplan, skattefrågor, tidsfristen för undertecknande av lagfarten hos notarie och oförutsedda händelser. i fall köparen eller säljaren inte vill fortsätta försäljningen.

## **Registro de la Propiedad/Fastighets registrering**

Registro de la Propiedad är en av två spanska myndigheter för registrering av en fastighet. Här registrerar man den officiella äganderätten i en fastighet i enlighet med informationen från lagfarten. Sammanfattningen av Registro de la Propiedad kallas 'Nota Simple'. Registrering hos denna myndighet rekommenderas mycket men är inte obligatorisk. För att få en inteckning, behövs det alltid en inskription i Registro de la Propiedad

## **Reservation contract/Reserverings kontraktet**

Reservationskontraktet (el contrato de reserva) är ett kort kontrakt som görs av fastighetsförmedlingen och som undertecknas mellan den potentiella köparen och säljaren. Detta privata kontrakt tar temporärt fastigheten från marknaden tills samtliga villkor för det privata köpekontraktet förhandlats klart av advokat (erna). Vad händer med bokningsavgiften om köparen eller säljaren inte vill fortsätta försäljningen beror på villkoren i detta avtal.

## **Reservation fee/Reservations avgift**

Bokningsavgiften (la suma de reservación) är en summa pengar (vanligtvis mellan € 3.000 och € 6.000) som betalas i samband med undertecknandet av fastighetsförmedlarens "reservationskontrakt". Detta kontrakt tar tillfälligt en egendom ut från marknaden tills villkoren för det privata köpeavtalet förhandlats fram av advokaten.

## **Solicitor/Advokat**

Solicitor är ett annat ord för advokat eller rådgivare (el abogado). I köpprocessen är en spansk advokat ansvarig för det mesta av det arbete som utförs av notarius publicus i andra europeiska länder, såsom att genomföra den officiella undersökningen, kontrollera utestående skulder samt det rättsliga innehållet hos fastigheten efter försäljningen samt registreringen av avtalet. En spansk advokat måste vara medlem i ett regionalt advokatsamfund för advokater, och är skyldig att ha en yrkesansvarsförsäkring

## **Thirds account/Kundkontot**

Ett tredje-parts-konto (la cuenta tercera) är en neutral banks kundkonto hos fastighetsmäklare eller advokat/jurist i vilket en bokningsavgift eller handpenning kan betalas till. Enligt specifikationerna i avtalet kan köparen få sina pengar tillbaka när försäljningen avbryts av säljaren/köparen.

## **Title deeds/Lagfart**

Lagfarten (la escritura) är ett officiellt offentligt dokument som undertecknas hos notarie under slutförande processen. Denna lagfart bevisar utan tvekan vem som är den lagliga ägaren av fastigheten och det är därför alltid klokt att skriva under dokumentet och inte bara ha ett privat köpeavtal. Originaldokumentet stannar på notarius kontor och köparen kommer att föras med en kopia med vilken den nya ägare kan listas på Registro de la Propiedad (fastighetsregistret).

## **Transfer tax (ITP)/Överlåtelseskatt (ITP)**

Överlåtelseskatt (el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) är skatten som köparen måste betala när man köper en fastighet. I Andalusien överlåtelseskatt är 8% av det officiella värdet på lagfarten.

Källa C&D Solicitors