

SÄLJA DIN SPANSKA FASTIGHET

Överenskommelsen mellan säljare & 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. Reservationkontrakt & bokningsavgift

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

2. Private köpeavtal & 10% handpenning

Detta viktiga och utökade dokument innehåller alla köpeavtal och betalningsvillkor. Med undertecknandet 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 kundkontot hos advokatbyrån.

3. Lagfarten och slutbetalning

Slutförandet av försäljningen sker genom undertecknandet av den offentliga lagfarten hos en spansk notarie (som har ett helt annat ansvar än i andra europeiska länder). Efter detta lämnas nycklarna över och resten av köpesumman betalas med en officiell check i säljarens namn.

(Beloppet kommer att placeras på ett särskilt depositkonto i banken från vilket köparen inte kan hålla några pengar. Det kan vara dyrt att överföra dessa pengar till ditt spanska bankkonto och därefter till ditt utländska konto. Vissa advokater har bankförhållanden så de kan ge detta som en service till sina klienter och erbjuder möjligheten att dessa pengar överförs via deras klientbankonton till ditt utländska konto utan extra kostnad).

Juridisk kontroll (normalt utförs detta av en advokatbyrå)

- Total juridisk kontroll av: Registreringar i Fastighetsregistret (Registro de la Propiedad) och Catastro, alla möjliga typer av utestående skulder (säljaren har skyldighet att sälja fastigheten fri från skulder och avgifter), bygglicenser, stadsplanering, juridisk korrespondens, Stadshus etc
- Förhandla villkoren för det temporära privata köpekontraktet som vi utarbetar tillsammans med den andra parten (då vanligtvis betalas 10% handpenning).
- Ge klienten individuell juridisk och skattemässig rådgivning.
- Tillhandahålla och kontrollera all information gällande lagfarten inför besök hos notarie.

Kostnader hos advokaten

Normalt debiterar advokater 1% av försäljningspriset plus moms (VAT). Överenskommelse om priset måste signeras innan advokatens arbete påbörjas samt att priset får inte höjas utan att stora förändringar görs och att detta måste skriftligen påpekas och godkännas. Kostnaderna för advokaten är skattemässigt avdragsgillt vid försäljning (Kapital vinstskatt).

Plusvalía tax

Plusvalía är en lokal skatt som vid försäljning av fastigheter beräknas på det ökade markvärdet och det görs i Rådhuset. Normalt är köpare och säljare överens om att en viss del av inköpspriset används för att betala in skatten och att eventuella överskott kommer att återbetalas till säljaren.

Kapitalvinstskatt (Impuestos Ganancias Patromoniales)

Den Impuestos Ganancias Patromoniales är den nationella kapitalvinstskatten på 21% som beräknas på det ökade värde (vinst) av den totala fastigheten enligt inköpspriset i lagfarten. Vissa kostnader kan dras av som transaktionskostnader (advokatarvode, notarieavgifter, lagfartsavgifter, Plusvalía skatt, etc.) och kostnader för reform eller utbyggnad, som kostnaderna för byggare, material och arkitektens avgift). För dessa avdrag kräver spanska skattemyndigheterna originalfakturor och betalningsbevis. Kapitalvinstskatten måste betalas inom 4 månader efter undertecknandet av lagfarten.

- **Säljare är icke-skatte bosatt i Spanien**

I fall du inte är skatteresident i Spanien (eller inte kan officiellt bevisa detta till notarie), har köparen en rättslig skyldighet att dra 3% av köpeskillingen. Dessa pengar måste han betala till skattemyndigheten för din räkning som en delbetalning för kapitalvinstskatten. Om det inte finns någon vinst, kan du ansöka om att få de 3% tillbaka inom 4 månader efter undertecknandet av lagfarten. De spanska skattemyndigheterna kommer att kontrollera om du varje år har lämnat den obligatoriska årliga inkomstdeklarationen för icke residerter (IRNR). Om du aldrig har betalat denna skatt måste du först rätta till denna situation innan du får pengarna tillbaka. Advokaten kan se över din ekonomiska situation när de gäller både skatter och ordna alla papper för din räkning.

- **Säljaren är skateresident**

Om du är inte spansk medborgare, men du är skattemässigt resident i Spanien, måste du kunna bevisa detta till notarie. I detta fall din advokat kommer att ansöka om det nödvändiga officiella dokumentet för din räkning. Om du är skattemässigt resident i Spanien måste du deklarerera den vinst du gjort på försäljningen i nästa års skatteinkomstdeklaration och vi kommer gärna att se över eventuella avdrag beroende på din personliga situation.

(I vissa fall kan du som skatte bosatt vara helt befriade från att betala kapitalvinstskatt och vi granskar dessa krav tillsammans med dig).

Fullmakt Spanien (notarie ingår)

Det är inte nödvändigt för dig att vara närvarande under köpprocessen och efterförsäljningsfasen, genom att ge vår advokatbyrå en fullmakt. Eftersom med detta dokument kan vi officiellt agera i ditt namn när det handlar om alla spanska myndigheter och tjänsteföretag samt ansöka om NIE-dokument. Vi 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.

Hypotekslån annullering

Om ett hypotekslån annulleras måste säljaren betala kostnaderna för de officiella handlingar som behövs för ett hypotekslåns annullering, som undertecknas hos notarien med en representant från din bank. Förutom detta ska säljaren också betala annullering av hypotekslån i fastighetsregistret (Registro de la Propiedad). I de flesta fall drar köparen av en viss summa pengar från inköpspriset för att ha dessa förändringar genomförda. Undertecknandet av hypotekslåns annullering ska ske samma dag som undertecknandet av den offentliga lagfarten och din advokat sköter alla förberedelser samt all kommunikation med banken.

Källa C&D Solicitors