



elena ilchenko
INDEPENDENT PROPERTY CONSULTANTS

Вы покупаете недвижимость в Испании?

Руководство по процессу покупки

Содержание

3. Введение
4. Поиск жилья или инвестиционного проекта по вашим критериям
4. Подписание частного договора о бронировании
5. Назначение поверенного
6. Подписание частного договора купли-продажи
7. Подписание документа о передаче права собственности
8. Ипотечные ссуды
9. Налоги и расходы, связанные с куплей-продажей
10. Налоги и сборы, связанные с содержанием недвижимости
11. Свяжитесь с нами



Независимые консультанты по недвижимости «Елена Ильченко», обладающие 20-летним опытом на рынке недвижимости на побережье Коста-дель-Соль, предоставят вам персонализированное и внимательное обслуживание, которое необходимо при покупке нового объекта недвижимости.

Собираетесь ли вы приобрести недвижимость для постоянного проживания, отдыха, бизнеса или с целью инвестиции, в любом случае мы будем лично сопровождать вас во время всего процесса, стараясь обеспечить его эффективность: от поисков до приобретения жилья, бизнеса или инвестиционной недвижимости на побережье Коста-дель-Соль.

Это информационное Руководство по процессу покупки недвижимости в Испании разработано специально для того, чтобы предоставить вам краткую информацию о необходимых для этого шагах и требованиях.

Независимо от того, находитесь ли вы здесь или в другом месте, можно будет начать этот процесс уже сейчас. Для этого свяжитесь с нами, воспользовавшись контактными данными, приведенными в этом руководстве или на нашем веб-сайте, и мы постараемся, чтобы процесс покупки нового жилья в Испании принес вам положительные и запоминающиеся впечатления с самого начала!

Elena Ilchenko

ВЫ ПОКУПАЕТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ В ИСПАНИИ?

Сегодня в Интернете выставлено много превосходных объектов недвижимости по всему миру, и часто возникает искушение начать процесс покупки без предварительных знаний о том, какие последствия это может иметь. Однако, если вы не знакомы с законодательством страны, где расположен объект недвижимости, результат покупки может оказаться не таким, на который вы рассчитывали.

Чтобы покупка прошла гладко и не принесла нежелательных сюрпризов, совершенно необходимо найти местного профессионального агента с отличной репутацией, чтобы он направлял вас, помогал и квалифицированно представлял ваши интересы с начала поиска недвижимости и до успешного совершения сделки, а затем предоставил послепродажную поддержку, которая могла бы вам понадобиться.

Покупка недвижимости в Испании имеет свои сложности, поэтому мы рекомендуем внимательно ознакомиться с информацией, представленной в этом руководстве, чтобы иметь общее представление о том, какие шаги должны быть предприняты. Это может быть особенно полезно в том случае, если вы будете искать и покупать недвижимость из-за границы, поскольку в Испании составление нотариальных актов о передаче имущества отличается от других стран.





Руководство по процессу покупки

1. Поиск жилья или объекта для инвестиций по вашим критериям

Мы найдем для вас подходящий вариант, задействуя для этого все наши ресурсы — в качестве ваших личных консультантов по недвижимости. Являясь независимой консалтинговой компанией, мы действуем на основе принципа объективности и руководствуемся полностью вашими личными требованиями и предпочтениями. При этом мы применяем свои профессиональные знания, опыт и связи для того, чтобы подыскать как можно лучшие объекты, наиболее полно соответствующие вашим запросам и интересам. Мы также можем помочь и в тех случаях, когда вы находите недвижимость, выставленную на рынке частным образом, и желаете получить поддержку и помощь опытных профессионалов.

После того как вы примете решение выбрать тот или иной объект недвижимости по своему желанию, а мы, со своей стороны, предварительно проверим такие важные аспекты, как отсутствие задолженностей или обременений, а также общую законность купли-продажи, можно будет приступить к следующему шагу.

2. Подписание частного договора о бронировании

Чтобы гарантировать наличие объекта недвижимости для вас, подписывается частный договор о бронировании, после чего недвижимость удаляется с рынка для других покупателей.

Этот документ подписывается продавцом недвижимости (агентством по недвижимости или самим продавцом), чтобы он удалил объект недвижимости с рынка, при этом вы должны уплатить задаток для бронирования. Обычно сумма задатка составляет не менее 6000 евро для покупок на сумму до 500 000 евро. При покупке объектов недвижимости стоимостью более 500 000 евро требуется внести задаток в размере 1% от продажной цены.

Благодаря этому вам будет гарантирован опцион на покупку: обычно на период около 2–3 недель или в соответствии с тем, что будет согласовано сторонами. Условия будут оговорены в договоре, включая временной промежуток для совершения покупки. Что касается частного договора о бронировании, его невыполнение покупателем влечет за собой утрату задатка, если только это не произойдет вследствие отрицательных результатов комплексной проверки объекта недвижимости. Если невыполнение имеет место со стороны продавца, то покупатель по закону имеет право получить назад свой задаток в удвоенном размере в порядке компенсации, если только в договоре не оговорено иное.



3. Назначение поверенного в делах

После того как будет заключено соглашение о предварительном бронировании, и перед оформлением сделки купли-продажи с дальнейшим подписанием договора и оплатой, поверенный предоставит вам консультации, помощь и приступит к осуществлению следующего:

- Получение всей необходимой документации для вас как покупателя, в том числе налогового идентификационного номера иностранца (NIE). Этот документ абсолютно необходим для покупки недвижимости.
- Открытие банковского счета
- Осуществление комплексной проверки и последних запросов по недвижимости

Имейте в виду, что не все сделки по недвижимости одинаковы: условия совершения сделки будут зависеть от типа объекта недвижимости, а также от цели вашей инвестиции или покупки. Такие факторы, как различие между новой и вторичной недвижимостью, участок под застройку и строительство, коммерческая недвижимость, наличие или отсутствие необходимости в ипотеке, запрос о виде на жительство, открытие бизнеса, осуществление действий в качестве физического лица или компании и т. д., — это не только сильно влияет на условия сделки, но также предполагает множество вариантов, которые могут оптимально соответствовать вашей личной ситуации. Мы можем достаточно точно сориентировать вас в этих вариантах, и тем не менее, лучше всего осуществить этот процесс может опытный консультант по правовым вопросам, обладающий глубинными знаниями в юридических и налоговых последствиях операций с недвижимостью в Испании.

4. Подписание частного договора купли-продажи

К этому моменту вы уже обсудите и согласуете условия сделки со своим поверенным

- Этот договор включает все условия и обязательства, связанные с куплей-продажей, в том числе: продаваемый объект недвижимости и приложения к нему, цена покупки, условия и обязательства каждой стороны, условия и средства оплаты, дата завершения и т. д.
-
- После заключения частного договора купли-продажи покупатель должен оплатить от 10 до 30% цены покупки, в качестве подтверждения бронирования недвижимости.

В этот момент также следует получить все документы, необходимые перед подписанием нотариально удостоверяемого акта о передаче права собственности, составить черновой вариант этого документа, а также, в случае необходимости, подать заявление об ипотечной ссуде.





5. Подписание документа о передаче права собственности

После того как все документы будут готовы, подписывается нотариальный акт о передаче права собственности. В этот момент покупатель оплачивает оставшуюся сумму покупки, а продавец вручает ему ключи и все документы, связанные с объектом недвижимости. При необходимости в тот же день подписывается правовой документ об ипотечной ссуде.

После того как у вас будет документ о передаче права собственности на недвижимость, удостоверенный нотариусом, ваш поверенный регистрирует его в Реестре недвижимого имущества. Тогда же переводятся на ваше имя договоры о водо- и электроснабжении, муниципальные услуги, вывоз мусора и др.

После этого вас можно будет поздравить с успешной покупкой недвижимости в Испании





Связанная информация

ИПОТЕЧНЫЕ ССУДЫ

В том случае, если покупателю, не являющемуся резидентом в данной стране, необходимо финансирование для покупки недвижимости, испанские банки могут предоставить ему ипотечную ссуду. В данный момент банки обычно предоставляют нерезидентам ипотечную ссуду в размере до 80% от цены покупки, что является наиболее низким соотношением размера кредита к рыночной стоимости, хотя это может варьироваться в зависимости от конкретного финансового учреждения.

Срок ипотечной ссуды зависит от различных аспектов, в том числе от возраста получающего ее лица. Платежи по погашению ипотечной

ссуды обычно выплачиваются ежемесячно. Кредитная нагрузка, как правило, составляет около 30%. Это означает, что если ежемесячный платеж составляет 300 евро, то вы будете иметь совокупный чистый доход 900 €.

Для того чтобы банк мог изучить возможность выдачи ипотечной ссуды, следует предоставить ряд документов, о чем вам расскажет поверенный. При этом необходимы подлинники всех документов, а также их перевод на испанский язык, выполненный присяжным переводчиком.



НАЛОГИ И РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОКУПКОЙ

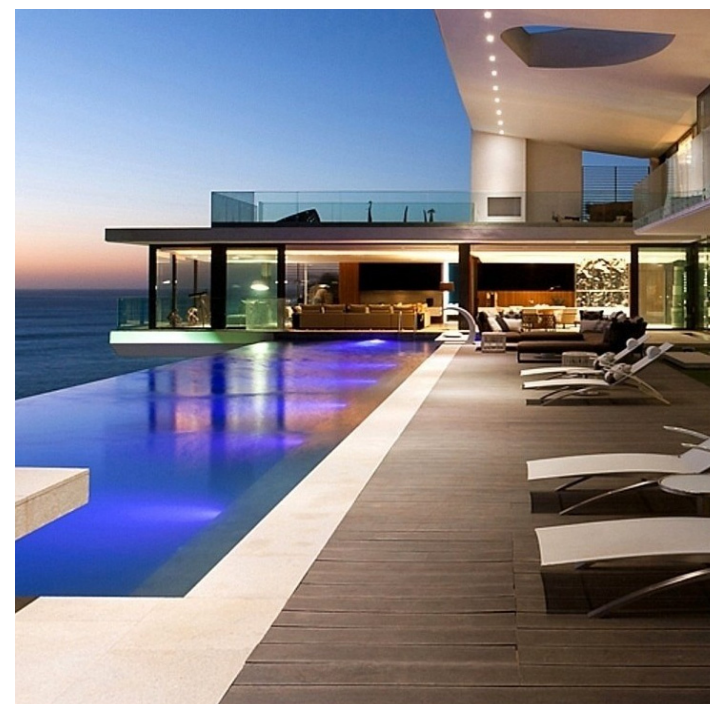
При покупке недвижимости в Испании в дополнение к цене, согласованной с продавцом, следует оплатить целый ряд расходов и налогов:

- При покупке недвижимости 10% налог на добавленную стоимость (НДС) применяется к новостройкам (от застройщика) и 21% для коммерческой недвижимости и участков.
- Гербовые сборы (1,2%).
- При покупке недвижимости в качестве второй передачи в Андалусии оплачивается трансферный налог в размере 7%.

- Оплата услуг нотариуса (зависит от цены покупки)
- Оплата регистрации в Реестре недвижимого имущества (зависит от цены покупки)
- Гонорар за юридические услуги

Если для покупки необходимо финансирование (ипотечная ссуда), надо иметь в виду следующие дополнительные расходы:

- Страхование 250–700 € (приблизительно)
- Комиссионные за предоставление ипотечного кредита (в зависимости от финансового учреждения, от 1% до 2%).





НАЛОГИ И СБОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С СОДЕРЖАНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ

Как новый владелец недвижимости в Испании, вы должны обеспечить уплату соответствующих государственных и муниципальных налогов и сборов.

В настоящее время существует три типа налогов, которые должны ежегодно оплачиваться собственниками недвижимости в Испании:

- Налог на недвижимое имущество (IBI). Это местный налог, который должен ежегодно оплачиваться и резидентами, и нерезидентами.
- Налог на роскошь.
- Налог на доходы нерезидентов и сборы, связанные с содержанием недвижимости.
- В некоторых муниципалитетах также уплачивается налог на сбор мусора.

Кроме того, собственник объекта недвижимости, находящегося на территории жилого комплекса или многоквартирного здания, должен уплачивать взносы в Товарищество собственников. Эти взносы предназначены для содержания зон общего пользования (сада, охраны, плавательного бассейна и др.).

Если объект недвижимости не является частью жилого комплекса или многоквартирного здания, то, возможно, уплачивать вышеуказанные взносы не нужно. Однако другие расходы, например, на содержание сада и вывоз мусора, могут оказаться обязательными.

Коммунальные расходы, плата за электро-, водо- и газоснабжение обычно взимается с банковского счета.

Свяжитесь с нами

Независимые консультанты по недвижимости «Елена Ильченко» окажут вам профессиональную поддержку в течение всего процесса покупки недвижимости. Они обеспечат, чтобы все требования были соблюдены и ваша покупка недвижимости в Испании завершилась успехом.

Мы также принимаем на себя обязательство предоставить вам послепродажное обслуживание и с удовольствием обсудим с вами любые его пункты. Наши клиенты очень важны для нас также в личном плане, и мы стремимся предоставлять им персонализированное обслуживание не только в период покупки, но также в тот момент, когда вы будете устраиваться в своем новом жилье, в другой стране.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, проблемы или просьбы, пожалуйста, обращайтесь к нам. Мы будем рады вас слышать!

+34 609 478 338 / +34 609 464 865

ei@elenailchenko.com • www.elenailchenko.com

