



Приобретение недвижимости на Коста-дель-Соль

МАРБЕЛЬЯ - ФУЭНХИРОЛА - ЭСТЕПОНА - БЕНАЛЬМАДЕНА - МАНИЛЬВА - СОТОГРАНДЕ

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

www.martinezchevarria.com



MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Приобретение недвижимости на Коста-дель-Соль

МАРБЕЛЬЯ - ФУЭНХИРОЛА - ЭСТЕПОНА - БЕНАЛЬМАДЕНА - МАНИЛЬВА - СОТОГРАНДЕ



О компании

Martínez-Echevarría (**Мартинес-Эчеваррия**) – это международная юридическая компания, предоставляющая широкий спектр юридических услуг. Учрежденная в 1983 году в регионе Коста-дель-Соль, фирма стала основным центром местного юридического сообщества благодаря своей специализации на оказании многопрофильной юридической помощи компаниям и частным лицам.

Мы хорошо знаем наш регион, а также, как обслужить заказчика по высшему разряду – это не только проконсультировать и предоставить помощь эксперта, но и обеспечить ему непрерывный доступ к актуальной информации по вопросам, которые могут затрагивать их лично и (или) их бизнес.

Своим успехом **"Мартинес-Эчеваррия"** обязана нашей команде, которая насчитывает 150 юристов-профессионалов, работающих в 20 офисах в 3 странах мира. Мы гордимся своим статусом компании международных юристов, чья специализация – оказание юридических услуг требовательной международной клиентуре с тщательным учетом ее индивидуальных потребностей.

Приобретение недвижимости на Коста-дель-Соль

Будучи специалистом в области недвижимости, известная и авторитетная юридическая фирма **"Мартинес-Эчеваррия"** действует в качестве независимого юридического консультанта покупателей, приступивших к процессу приобретения недвижимости в Испании.

Стоит иметь в виду, что при принятии решения приобрести имущество в Испании первый логичный шаг – выбрать надежное агентство недвижимости, которое поможет найти объект, максимально соответствующий вашим потребностям. Ниже предлагаем вам базовый "путеводитель" по тем этапам, которые необходимо будет пройти при покупке недвижимости в Испании.





Резервный депозит

Чтобы недвижимость была снята с рынка, обычной практикой является внесение потенциальным покупателем депозита в размере от 6 до 10 тыс. евро (сумма зависит от цены продажи недвижимости). Сумму депозита можно внести в агентстве недвижимости или положить на клиентский счет у нас как юридического представителя покупателя.

Проведение комплексной проверки / исследования ситуации

После внесения суммы депозита мы запрашиваем у агентства недвижимости контактные данные юридического представителя продавца, чтобы сообщить ему, что мы представляем интересы покупателя, и запросить у него необходимую документацию с целью соответствующей комплексной проверки, в ходе которой мы проверим все значимые аспекты, касающиеся объекта недвижимости, такие как:

Приобретение у застройщика (долевое строительство или новые объекты)

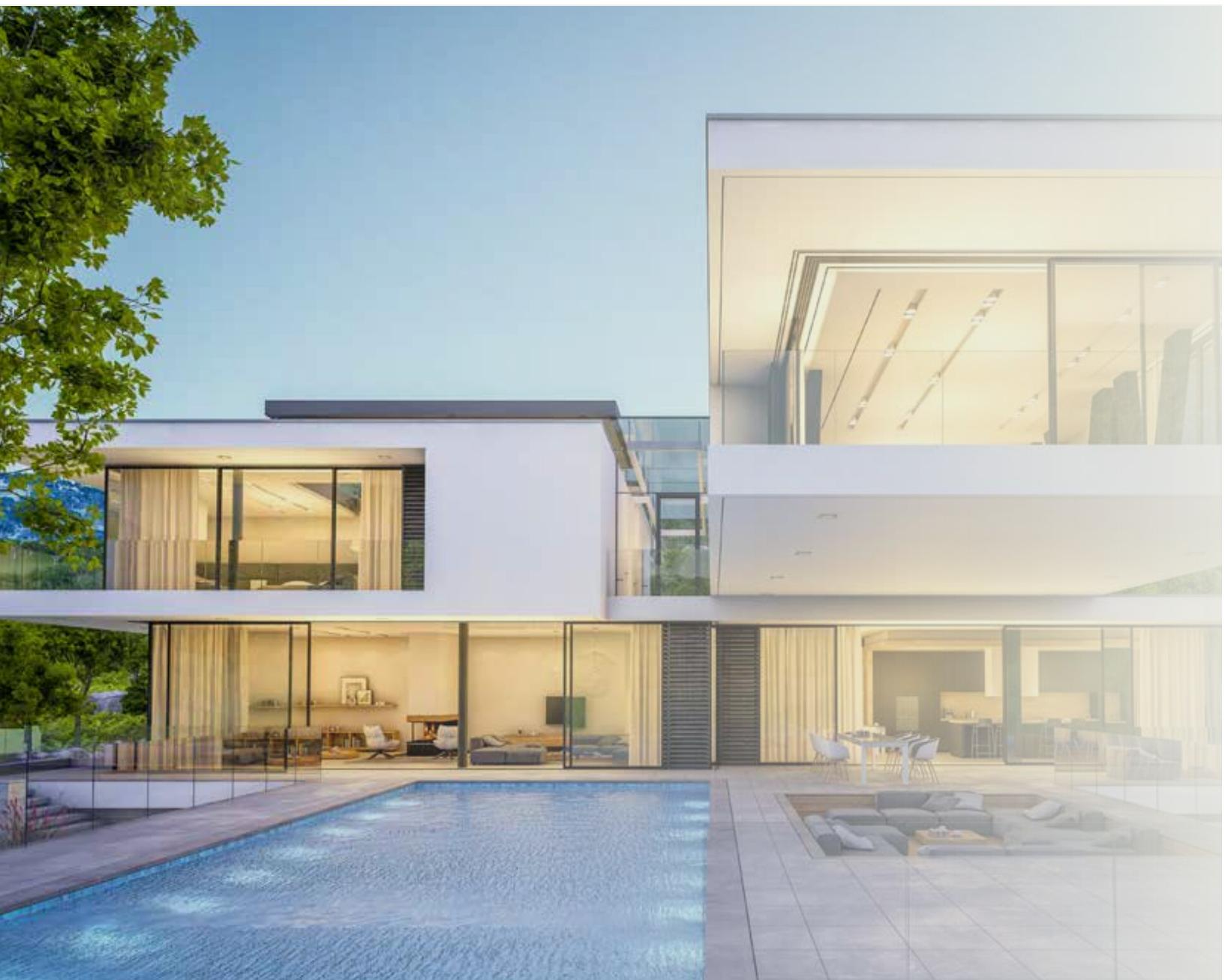
1. Правосубъектность владельца (продавца) недвижимости, которую вы намерены приобрести;
2. Соблюден ли установленный законодательством порядок регистрации строящегося объекта в соответствующем земельном кадастре;
3. Не является ли недвижимость предметом обременения (залога, ареста, иных обременений). Получение застройщиком финансирования строительства под залог — распространенная практика. В случае если покупатель не заинтересован взять на себя пропорциональную часть указанного финансирования в форме залога недвижимости, тогда потребуется его отмена до завершения строительства, при этом связанные с отменой расходы несет застройщик.
4. Получено ли в отношении объекта недвижимости соответствующее муниципальное разрешение на строительство и (при необходимости) выдаваемое соответствующим городским советом свидетельство соответствия требованиям к жилым помещениям, а также соблюдены ли местные градостроительные нормы.
5. Предоставлена ли покупателю строительная спецификация или спецификации качества и включена ли она (они) в договор-купли-продажи в качестве приложения.
6. Имеется ли банковская гарантия или страховка для обеспечения гарантии на все уплаченные застройщику в процессе строительства денежные средства.
7. Подтверждение наличия и проверка содержания 10-летней страховой гарантии (Seguro Decenal), которая обеспечит покрытие всех конструктивных дефектов объекта недвижимости.
8. Экспертиза подготовленного застройщиком проекта договора купли-продажи с целью убедиться в том, что его содержание соблюдает права покупателя, что оно полностью понятно покупателю и что в этом документе учтены права покупателя.

Приобретение у частного лица (перепродажа или продажа на вторичном рынке)

1. Правосубъектность владельца (продавца) недвижимости, которую вы намерены приобрести;
2. Соблюден ли установленный законодательством порядок регистрации объекта недвижимости в соответствующем земельном кадастре;
3. Не является ли недвижимость предметом обременения (залога, ареста, иных обременений).
4. Получено ли в отношении объекта недвижимости соответствующее муниципальное разрешение на строительство и выдаваемое соответствующим городским советом свидетельство соответствия требованиям к жилым помещениям, а также соблюдены ли местные градостроительные нормы.
5. Изучение, подготовка и подписание любых видов частных договоров (договор о внесении депозита, дискреционный договор, договор купли-продажи) или нотариально заверяемых документов (акт купли-продажи), которые считаются необходимыми для оформления сделки купли-продажи. Стандартный порядок действий – сначала подписать частный договор, обычно предусматривающий уплату 10% цены продажи, а затем по прошествии разумного промежутка времени подписать нотариально заверяемый акт купли-продажи.

Наши услуги также распространяются на такие важные аспекты, как:

- Получение номера NIE. Номер NIE – это номер налогоплательщика в Испании для иностранных граждан. Вам потребуется этот номер, чтобы иметь возможность зарегистрировать приобретенное имущество в бюро земельного кадастра и уплачивать налоги. Этот номер также понадобится для заключения договоров с поставщиками услуг (водоснабжение, электричество, телефон и прочие услуги).
- Проверка обременения объекта недвижимости долговыми обязательствами, такими как муниципальный налог (налог на недвижимость), сборы с пайщиков (собственников) жилого дома, неоплаченные суммы коммунальных платежей, а также расчет налога на прирост стоимости земли (Plusvalía Tax), который применяется, если продавец не является резидентом, и согласно испанскому законодательству должен быть удержан из суммы цены продажи объекта.
- Оплата соответствующих расходов и налогов, связанных с оформлением нотариально заверенного акта купли-продажи и его регистрацией в соответствующем земельном кадастре.



Налоги и расходы

С оформлением в присутствии нотариуса соответствующего акта купли-продажи связаны следующие расходы и налоги:

В случае приобретения на первичном рынке:

- НДС 10% для жилой недвижимости. | НДС 21% на участки, гаражи и складские помещения.
- Гербовый сбор (в Андалусии) 1,2%
- Пошлина за нотариальные действия: нотариальная пошлина рассчитывается по шкале, согласованной властями, и зависит от характера сделки купли-продажи и количества листов в акте купли-продажи. Поэтому в аналогичных ситуациях все нотариусы взимают одинаковую пошлину. Нотариальная пошлина при покупке типичного объекта жилой недвижимости будет в пределах 500-1800 евро.
- Сбор за внесение в земельный кадастр: кадастровые сборы рассчитываются по шкале, согласованной властями. Обычно кадастровый сбор составляет 50-70% нотариальной пошлины.
- Юридические издержки в размере 1% от стоимости недвижимости плюс НДС 21%

В случае приобретения на вторичном рынке (перепродажи):

- Налог на продажу: 7%
- Пошлина за нотариальные действия: нотариальная пошлина рассчитывается по шкале, согласованной властями. Поэтому в аналогичных ситуациях все нотариусы взимают одинаковую пошлину. Нотариальная пошлина при покупке типичного объекта жилой недвижимости будет в пределах 600-2800 евро.
- Сбор за внесение в земельный кадастр: кадастровые сборы рассчитываются по шкале, согласованной властями. Обычно кадастровый сбор составляет 50-70% нотариальной пошлины.
- Юридические издержки в размере 1% от стоимости недвижимости плюс НДС 21%

* Примечание: В случае приобретения недвижимости и оформления новой ипотеки будут взиматься нотариальная пошлина и регистрационный сбор, поскольку будет необходимо зарегистрировать нотариально заверенный акт перехода права собственности; будет также взиматься гербовый сбор в размере 1,2% от суммы ипотеки.

Частные договора



После того как мы провели комплексную проверку и убедились, что все в порядке, в течение 2-3 недель после внесения резервного депозита мы приступаем к подготовке и последующему подписанию частного договора купли-продажи с уплатой суммы, ранее оговоренной с продавцом. Обычной практикой при заключении частного договора купли-продажи является уплата владельцем покупателем суммы в размере 10% от цены продажи в случае перепродажи недвижимости и суммы в размере 30% от цены продажи в случае долевого строительства.

Заключение частного договора – важный этап, поскольку на данном этапе мы определяем условия сделки купли-продажи. Поэтому мы проводим все необходимые переговоры с юридическими представителями продавца с целью максимального соблюдения интересов клиента.

Доверенность. Многие из наших клиентов выбирают вариант выдачи нам доверенности на право действовать от их имени в Испании в ходе процесса приобретения недвижимости. В этом случае мы уполномочены подписывать соответствующие документы, касающиеся купли-продажи и при необходимости ипотеки. Доверенность может быть оформлена в Испании нотариусом, что является самым простым вариантом с примерной стоимостью 70 евро, или в консульстве Испании в стране вашего постоянного местожительства..

Кроме того, ее можно оформить и нотариально заверить в стране вашего постоянного местожительства, однако в этом случае она должна быть легализована путем проставления апостиля согласно Гаагской конвенции или посредством консульской легализации, поскольку она должна иметь юридическую силу в Испании. При любых обстоятельствах мы окажем вам содействие и в этом процессе, если вы решите оформить доверенность здесь, в Испании, или за рубежом.

Нотариально заверяемый акт купли-продажи

После подписания частного договора в течение 4-6 недель в зависимости от оговоренных с продавцом условий оформляется нотариально заверяемый акт купли-продажи и подписывается клиентом при нашем содействии либо нами по вышеупомянутой доверенности. В этот момент продавцу должен быть уплачен остаток стоимости продажи недвижимости, а покупатель становится фактическим владельцем объекта недвижимости.

Коммунальные платежи, сбор за вывоз мусора, сборы с собственников жилого дома и налоги

Наш офис возьмет на себя заботы по оформлению и (или) переоформлению на нового владельца договоров с поставщиками услуг, а также по уплате соответствующих налогов, касающихся недвижимости. Также по вашему желанию мы можем оформить прямое списание средств в счет оплаты этих счетов (прямая оплата, осуществляемая вашим банком в Испании).

Для оформления прямого списания средств в счет оплаты коммунальных платежей, сбора бытового мусора и сборов с собственников жилого дома потребуется банковский счет в Испании. Мы можем оказать содействие в открытии счета в испанском банке.

Прочие расходы, которые стоит иметь в виду

Солидарный Налог

Законом № 38/2022 от 27 декабря введен временный солидарный налог на крупные состояния, подлежащий уплате с имущества с 2022 налогового года. Он введен в качестве налога в дополнение к налогу на богатство, в настоящее время перечисляемому в бюджет Андалусии. Новый налог представляет собой государственный налог и не перечисляется в бюджет автономных сообществ. Он взимается с дополнительной квотой на имущество частных лиц, стоимость которого превышает 3 млн. евро. В отношении резидентов действует налоговая льгота в размере 700 тыс. евро. К этой сумме добавляется льгота в размере 300 тыс. евро на основное жилье. По этой причине налог будет взиматься с имущества стоимостью выше 3,7 - 4 млн. евро.

Ставки взимаемого налога:

- От 3 000 000 до 5 347 998,02 евро: 1,7 %.
- От 5 347 998,03 до 10 695 996,06 евро: 2,1 %.
- От 10 695 996,06 евро и более: 3 %.

Налог на доход не-резидента

Вне зависимости от того, сдаете ли вы свою недвижимость в аренду или нет, вам в любом случае придется уплачивать подоходный налог согласно следующим правилам:

Если вы не сдаете в аренду ваше имущество, испанские власти будут исходить из того, что вы получаете так называемый "условный доход от сдачи имущества в аренду", на который распространяется налог на доход нерезидентов. Официально установленная ставка арендной платы – 1,1% от кадастровой стоимости имущества (налогооблагаемая сумма). К этой сумме налогооблагаемой базы применяется ставка 19 % для

граждан стран Европейского союза и 24 % для граждан других стран. Кадастровая стоимость указывается в счете на уплату налога на недвижимость (муниципального налога). Она обычно ниже стоимости продажи, указанной в вашем акте купли-продажи.

Если недвижимость сдается в аренду, ставка налога применяется к сумме чистой арендной платы, взимаемой владельцем недвижимости, и составляет 19 % для граждан стран Европейского союза и 24 % для граждан других стран. По новому закону гражданам стран ЕС предоставляется налоговый вычет в сумме расходов, понесенных в период сдачи имущества в аренду: электричество, водоснабжение, сборы с собственников жилого дома, страхование жилья, проценты по ипотеке, муниципальный налог (налог на недвижимость), сбор мусора, техническое обслуживание, клининговые услуги, юридические издержки на оформление деклараций по налогу на доходы физических лиц, а также ежегодная амортизация здания в размере 3%.

В этом случае вместе с налоговыми формами (одна форма по каждому налогоплательщику) должно подаваться свидетельство налогового резидента, выданное налоговыми органами страны вашего постоянного местожительства).

- **В настоящее время налог на богатство упразднен.**
- **Сборы с собственников жилого дома.**
- **Муниципальный налог (налог на недвижимость) и сбор бытового мусора.**
- **Электричество, водоснабжение, газ, телефон...**
- **Страхование жилья.**

* В вашем распоряжении соответствующий квалифицированный персонал нашего офиса, который возьмет на себя заботу по расчету и уплате вашего годового налога на доход нерезидентов.

Сдача в аренду

Согласно региональному законодательству, действующему с мая 2016 года, недвижимость, сдаваемая в аренду в туристических целях на единовременные сроки менее двух месяцев, подлежит регистрации в Управлении туризма Регионального правительства Андалусии (Junta de Andalucía) и должна соответствовать основным требованиям, установленным действующим законодательством. В этой связи, мы в вашем распоряжении для осуществления процесса регистрации в соответствующем органе.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Оформление завещания в Испании

Если вы приобрели недвижимость в Испании или являетесь владельцем любого иного имущества в Испании, например, банковских счетов, договора страхования жизни, акций или иных видов финансовых инструментов, настоятельно рекомендуем оформить завещание в Испании в отношении ваших испанских активов. Наличие испанского завещания обеспечит безболезненный процесс распределения вашего имущества в Испании и в будущем поможет избежать лишних формальностей, сложностей, задержек и дополнительных расходов, связанных с процессом вступления в наследство и наследования объектов недвижимости или имущества, расположенных в Испании. В противном случае передать активы вашей супруге (вашему супругу) или родственникам может оказаться непросто.

В завещании завещатель может указать право страны своего гражданства в качестве права, регулирующего порядок наследования его имущества. Возможность выбора применимого права позволяет завещателю

свободно распорядиться своим движимым и недвижимым имуществом в Испании только в рамках тех ограничений, которые установлены законодательством страны своего гражданства, и при этом при любых обстоятельствах избежать принудительного применения правил наследования, установленных испанским законодательством. В завещании завещатель должен назначить своих наследников, а также определить доли, причитающиеся каждому из наследников, и конкретные предметы имущества, передаваемые наследникам.

Отсутствие испанского завещания приведет к дополнительным временным и финансовым издержкам, связанным с процессом признания юридической силы иностранного завещания в Испании. Если какое бы то ни было завещание отсутствует, при распределении испанского имущества потребуется строго соблюдать положения законодательства о наследстве, оставленном без завещания, страны постоянного проживания умершего.

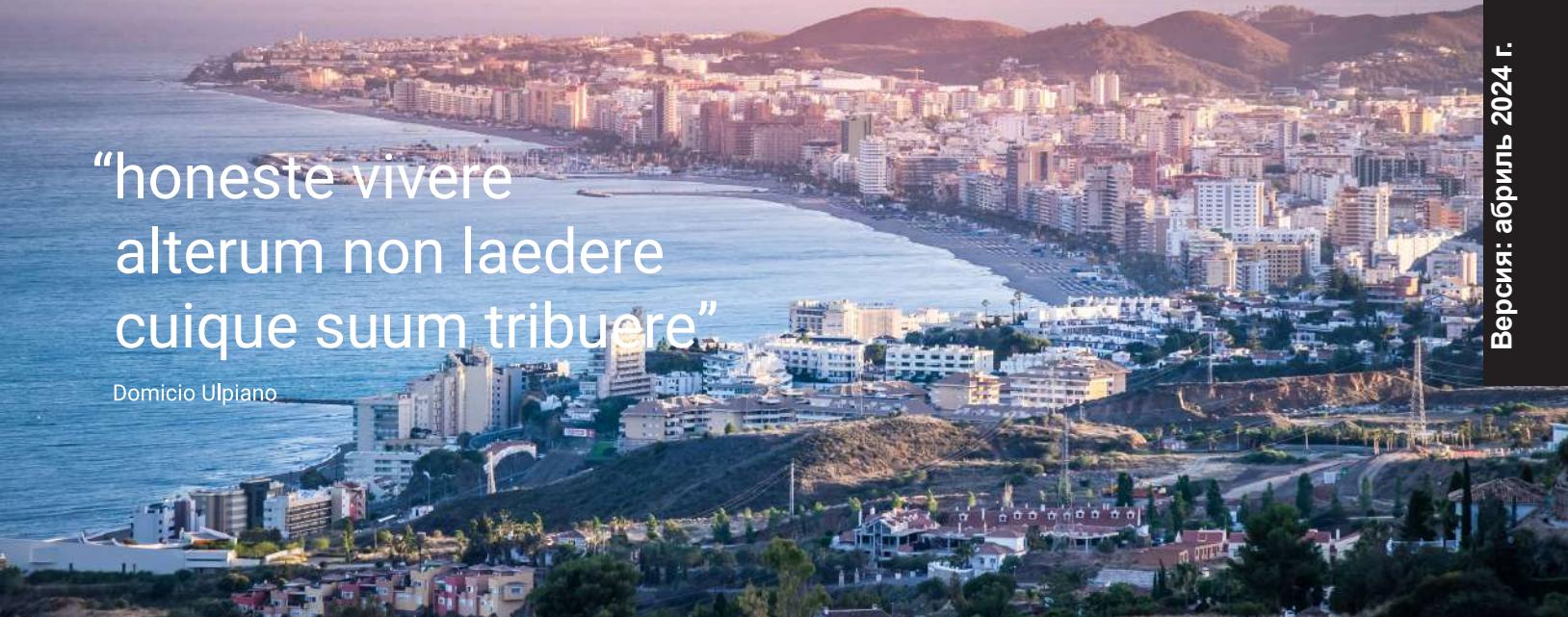


Кроме того, в завещании завещатель может установить определенный порядок распределения имущества и назначить исполнителя завещания, который обеспечит исполнение его последней воли, изложенной в завещании. В завещании также можно назначить опекунов несовершеннолетним детям.

Подводя итог, наличие испанского завещания ускорит, упростит и удешевит процесс вступления в наследство и наследования вашего имущества, расположенного в Испании.

“honeste vivere
alterum non laedere
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano



MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

МАРБЕЛЬЯ

Centro de Negocios Puerta de Banús,
Bloque D, 1^o planta
Carretera Nacional 340, Km. 1049,
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
(Новая Андалусия, Марбелья, Малага)
Tel: +34 952 765 000
info@martinezchevarria.com

ФУЭНХИРОЛА

Edificio S208, 1^o planta
Av. Carmen Sáenz de Tejada, s/n
29651 Mijas Costa, Málaga
(Михас-Коста, Малага)
Tel: +34 952 199 111
info@martinezchevarria.com

ЭСТЕПОНА

C/ Real nº 75, 1^o planta
29680 Estepona, Málaga
(Эстепона, Малага)
Tel: +34 952 899 592
info@martinezchevarria.com

ЭЛЬВИРИЯ

Calle Tritón s/n esquina Calle Océano,
Centro Comercial Platino, local 3 Urb.
Rancho Park, 29604 Elviria, Marbella
(Эльвирия, Марбелья)
Tel: +34 952 76 50 00
info@martinezchevarria.com

БЕНАЛЬМАДЕНА

Plaza de la Goleta s/n
Centro Comercial Puerto Marina Shopping
Local L1Bm, 1^o planta
29630 Benalmádena Costa, Málaga
(Бенальмадена-Коста, Малага)
info@martinezchevarria.com

МАНИЛЬВА

Calle Antonio Gala, 1
Pje. Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1
29692 San Luis de Sabinillas, Málaga
(Сан-Луис-де-Сабинильяс, Малага)
Tel: +34 952 899 598
info@martinezchevarria.com

СОТОГРАНДЕ

Paseo de Levante, Edif. B, Portal 8, Apto 2-16,
11310 Sotogrande, Cádiz (Сотогранде, Кадис)
Tel: +34 956 790 294
info@martinezchevarria.com