

Marbella
luxury homes



Průvodce nákupem nemovitosti ve Španělsku.

Your Home Partner



Česká republika 

KROKY NÁKUPU

1. Formální nabídka a záloha v dobré víře.....3
2. Soukromá smlouva arras.....3
3. Vyplnění veřejné listiny o převodu nemovitosti.....3

NÁKLADY SPOJENÉ S PŘED A PO

PŘED:

1. Při koupi novostavby od developera.....5
2. Při koupi nemovitosti k dalšímu prodeji od soukromé osoby.....5
3. Poplatky advokátovi.....5
4. Poplatky notáři a katastru nemovitostí.....5

PO:

1. Místní daně.....6
2. Obecní poplatky.....6
3. Daň z příjmu nerezidentů.....6
4. Daň z majetku nerezidentů.....6

ADMINISTRATIVNÍ POŽADAVKY

1. Před dokončením budou kupující, kteří nejsou Španělé, potřebovat španělské nie (daňové identifikační číslo) a bankovní účet ve Španělsku.....8





Kroky při koupi nemovitosti

1 FORMÁLNÍ NABÍDKA A ZÁLOHA V DOBRÉ VÍŘE

Prvním krokem, když najdete nemovitost, kterou chcete koupit, je vypracování písemné nabídky a složení zálohy v dobré víře. Tuto zálohu drží realitní kancelář a její výše se liší v závislosti na ceně nemovitosti i dalších faktorech.

Přesnou částku vám může poradit váš obchodní zástupce v závislosti na nemovitosti, o kterou máte zájem. Pokud je vaše formální nabídka přijata a podepsána prodávajícím, stává se z ní rezervační smlouva a nemovitost je stažena z trhu. Rezervační smlouva stanoví podmínky a termíny pro uzavření další smlouvy.

Naším klientům vždy doporučujeme, aby při koupi využili služeb advokáta, a můžeme vám doporučit vhodné právníky, kteří hovoří vaším jazykem.

1 FORMÁLNÍ NABÍDKA A SOUKROMÁ KUPNÍ SMLOUVA (CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA)

Jedná se o jednoduchou smlouvu mezi kupujícím a prodávajícím, ve které se prodávající zavazuje prodat nemovitost a kupující se zavazuje nemovitost koupit za dohodnutou cenu.

Soukromá smlouva (Contrato privado de arras) bude obsahovat všechny důležité údaje, jako je popis nemovitosti, kupní cena, struktura plateb a datum dokončení.

V této fázi se od kupujícího očekává složení zálohy, která se obvykle platí na bankovní účet prodávajícího a obvykle činí 10 % dohodnuté kupní ceny, ale tato částka se může lišit.

V rámci soukromé smlouvy Arras (Private Down Payment Contract) bude obvykle uvedena doložka, která stanoví, že pokud prodávající odstoupí od prodeje nemovitosti, musí kupujícímu vyplatit náhradu ve výši dvojnásobku zálohy. Pokud naopak od smlouvy odstoupí kupující, záloha propadá v plné výši.

Před uzavřením smlouvy bude provedena kontrola due diligence týkající se právních a technických detailů konkrétní nemovitosti.

2 DOKONČENÍ VEŘEJNÉ LISTINY PŘEVODU

V den dokončení musí být uhrazen zůstatek kupní ceny (kupní cena snižená o všechny dosud zaplacené částky).

Prodávající a kupující poté podepíší Veřejnou listinu o převodu (Escritura de compraventa), která je ekvivalentem listu vlastnictví nemovitosti.

Kupujícímu je poté vystavena veřejná listina o převodu před notářem, který převod nemovitosti potvrdí. Kopie veřejné listiny o převodu bude předána španělskému finančnímu úřadu a dále do katastru nemovitostí.

Notář je ve Španělsku veřejný činitel, který musí být svědkem smlouvy o převodu. Znalec však a nezávislého právního poradce byste měli využít k ochraně vlastních zájmů.





Jaké jsou náklady spojené s koupi?

1 PŘI KOUPI NOVOSTAVBY OD DEVELOPERA

Platí se DPH (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) a kolkovné (AJD, Actos Jurídicos Documentados).

DPH a kolkovné se vztahují na obytné nemovitosti, které nebyly nikdy předtím obývány, a na stavební pozemky. DPH je vnitrostátní daň, která se neliší v závislosti na místě nemovitosti (s výjimkou Kanárských ostrovů). V současné době činí DPH 10 % kupní ceny u nových obytných nemovitostí (vily, byty atd.) a 21 % u stavebních pozemků. Kolkovné je procento z kupní ceny. Ta se liší v závislosti na autonomní oblasti, kde se kupuje, a pohybuje se mezi 0,5 % a 1,5 %.

2 PŘI KOUPI NEMOVITOSTI URČENÉ K DALŠÍMU PRODEJI NEMOVITOSTI OD SOUKROMÉ OSOBY

Uplatňuje se daň z převodu nemovitosti (ITP, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales). Tato daň se uplatní, pokud se jedná o nemovitost určenou k dalšímu prodeji, která byla dříve užívána. Obecná sazba ITP se

v jednotlivých regionech liší a pohybuje se mezi 6 % a 11 %.

3 ODMĚNA ADVOKÁTA

Vyhledání právní pomoci při koupi nemovitosti není ze zákona povinné, ale důrazně se doporučuje.

Poplatky se mohou lišit v závislosti na množství práce, kterou právní zástupce vyžaduje. Pro více informací se můžete obrátit na naše daňové a právní oddělení Marbella, které vám pomůže se všemi právními službami.

4 POPLATKY NOTÁŘŮM A KATASTRÁLNÍM ÚŘADŮM

Poplatky se liší v závislosti na kupní ceně a složitosti úkonu.

1 MÍSTNÍ DAŇ

Místní daně se vypočítávají z katastrální hodnoty (valor catastral) pozemku přidělené španělským finančním úřadem. Doporučujeme zjistit roční místní sazby pro danou nemovitost před koupí, protože se liší v závislosti na regionu.

Přesnou výši poplatků pro konkrétní nemovitost vám sdělí váš obchodní zástupce.

2 KOMUNÁLNÍ POPLATKY

C Komunální poplatky se uplatňují pouze při koupi bytu nebo řadového domu ve společenství sousedů, nikoliv při koupi samostatně stojícího domu.

Komunitní poplatky se platí měsíčně nebo čtvrtletně a závisí na výdajích společenství nemovitosti (které mohou zahrnovat výdaje na domovnickou službu, údržbu výtahu, úklid, zahradnické práce atd.) Přesnou výši poplatků za konkrétní nemovitost vám sdělí váš obchodní zástupce.

3 DAŇ Z PŘÍJMU NEREZIDENTŮ (IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO-RESIDENTES)

Daň z příjmu nerezidentů ve Španělsku se platí, pokud nejste daňovým rezidentem ve Španělsku, a uplatňuje se, pokud vlastníte nemovitost ve Španělsku.

3.1 NEMOVITOST SLOUŽÍ VÝHRADNĚ K OSOBNÍMU UŽÍVÁNÍ A NEPRONAJÍMÁTE JI

Přestože z nemovitosti nemáte příjem, z pohledu španělských daňových úřadů vám z vlastnictví nemovitosti ve Španělsku stále plyne prospěch, a proto musíte platit imputovanou roční daň z příjmu. Základ pro platnou sazbu daně je obecně 1,1 % až 2 % z katastrální hodnoty nemovitosti. Katastrální hodnota nemovitosti je mnohem nižší než komerční hodnota. Sazba daně činí 19 % pro rezidenty EU a 24 %

3.2 NEMOVITOST PRONAJÍMÁTE, A PROTO PLATÍTE DAŇ ZA OBDOBÍ, KDY JE NEMOVITOST PRONAJÍMÁNA.

Základem pro platnou sazbu daně je příjem, který vám plyne z pronájmu nemovitosti. Pokud jste daňovým rezidentem Evropské unie, můžete si odečíst různé náklady. Mezi možné uplatnitelné odpočty patří například náklady na správu nemovitosti a její údržbu. Pokud nemáte ve Španělsku žádný jiný zdroj zdanitelných příjmů, činí sazba daně 19 % pro rezidenty EU a 24 % pro nerezidenty EU. Pro více informací o platné sazbě daně kontaktujte naše daňové a právní oddělení na adrese info@marbellaluxuryhomes.es.





Administrativní požadavky

5 PŘED DOKONČENÍM KOUPE BUDOU KUPUJÍCÍ, KTEŘÍ NEJSOU ŠPANĚLY, POTŘEBOVAT ŠPANĚLSKÉ NIE (DAŇOVÉ IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO) A BANKOVNÍ ÚČET VE ŠPANĚLSKU.

Musíte získat španělské NIE (Número de Identidad de Extranjero), daňové identifikační číslo. NIE lze získat a zařídit prostřednictvím plné moci, pokud nemáte čas dostavit se na schůzku a shromáždit všechny požadované dokumenty. Nejlepší je, když to uděláte hned na začátku hledání nemovitosti, abyste se vyhnuli zbytečným průtahům nebo tomu, že vám v dalším průběhu procesu uniknou konkrétní nemovitosti.

Ke správě všech plateb je zapotřebí španělský bankovní účet. Mějte na paměti, že španělská banka po vás bude chtít doklady, které potvrzují původ finančních prostředků, jež budete na koupi používat, proto se snažte co nejdříve zjistit přesné požadavky vaší banky.



Marbella

luxury homes

Marbella office

+34 951 576 218

info
@marbellaluxuryhomes.es

Urbanización Las Chapas,
Avda. de la Jacaranda,
Bloque 1
1ª planta, locales 6, 7 y 8
29604 El Rosario, Marbella -
Málaga

Cancelada office

+34 951 576 218

cancelada@
marbellaluxuryhomes.es

Av. Las Palmeras Bq 1 Local 1,
29680 Cancelada, Estepona.