

Marbella
luxury homes



Guida all'acquisto di un immobile in
Spagna

Your Home Partner



Italiano



FASI DELL'ACQUISTO

| | |
|--|---|
| 1. Offerta formale e deposito in buona fede..... | 3 |
| 2. Contratto di compravendita privato..... | 3 |
| 3. Completamento e firma dell'atto di proprietà..... | 3 |

COSTI PRIMA E DOPO L'ACQUISTO

PRIMA

| | |
|--|---|
| 1. Quando si acquista un immobile nuovo..... | 5 |
| 2. Quando si acquista un immobile esistente..... | 5 |
| 3. Spese legali..... | 5 |
| 4. Spese notarili e catastali..... | 5 |

DOPO

| | |
|---|---|
| 1. Imposte locali..... | 6 |
| 2. Spese condominiali..... | 6 |
| 3. Imposta sul reddito dei non residenti extracomunitari..... | 6 |

REQUISITI AMMINISTRATIVI

| | |
|---|---|
| 1. Prima del completamento, gli acquirenti non spagnoli dovranno avere un nie spagnolo (codice fiscale) e un conto corrente bancario in Spagna..... | 7 |
|---|---|





Le fasi dell'acquisto di un immobile

1 OFFERTA FORMALE E DEPOSITO IN BUONA FEDE

Il primo passo da fare quando si trova un immobile che si vuole acquistare è formulare un'offerta scritta e versare un deposito in buona fede. Tale deposito viene trattenuto dall'agenzia immobiliare e l'importo varia a seconda del prezzo dell'immobile e di altri fattori. Il suo consulente immobiliare potrà indicarle l'importo esatto, in base all'immobile di interesse.

Se la sua offerta formale viene accettata e firmata dal Venditore, diventa un contratto di prenotazione e l'immobile viene tolto dal mercato.

Il contratto di prenotazione prevede condizioni e tempistiche per il successivo contratto.

Consigliamo sempre ai nostri clienti di avvalersi di un avvocato per l'acquisto.

1 OFFERTA FORMALE E CONTRATTO DI COMPRAVENDITA PRIVATO

(CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA)

Si tratta di un semplice accordo tra l'Acquirente e il Venditore in cui il Venditore si impegna a vendere l'immobile e l'Acquirente si impegna ad acquistare l'immobile al prezzo concordato.

Il contratto privato di compravendita Arras (Contrato privado de arras) conterrà tutti i dettagli rilevanti, come la descrizione dell'immobile, il prezzo di acquisto, la struttura dei pagamenti e la data di completamento.

In questa fase l'acquirente dovrà versare un acconto, che di solito viene versato sul conto bancario del venditore ed è pari al 10% del prezzo d'acquisto concordato, ma tale importo può variare.

All'interno del contratto privato Arras (Contratto Privato per l'acconto) vi è di solito una clausola che stabilisce che se il venditore si ritira dalla vendita della proprietà, deve risarcire l'acquirente del doppio dell'importo dell'acconto versato.

Se invece l'acquirente si ritira dal contratto, l'acconto viene perso per intero.

Prima della stipula del contratto, verranno effettuati controlli di due diligence in merito ai dettagli legali e tecnici dell'immobile specifico.

2 COMPLETAMENTO DELL'ATTO PUBBLICO DI CESSIONE

Alla data di completamento deve essere versato il saldo del prezzo di acquisto (prezzo di vendita meno gli importi pagati fino a quel momento).

Il Venditore e l'Acquirente firmano dunque l'Atto pubblico di cessione (Escritura de compraventa), che equivale all'atto di proprietà dell'immobile.

L'Acquirente riceve l'Atto Pubblico di Cessione di fronte ad un notaio, che certifica il trasferimento della proprietà.

Una copia dell'Atto pubblico di cessione sarà trasmessa all'Ufficio delle imposte spagnolo e al catasto.

Il notaio in Spagna è un pubblico ufficiale che è tenuto ad assistere all'atto di vendita. Tuttavia, si dovrebbe avvalere di un esperto e un consulente legale indipendente per tutelare i propri interessi.





Quali sono i costi di acquisto?

1 QUANDO SI ACQUISTA UN IMMOBILE IN COSTRUZIONE DA UN IMPRENDITORE EDILE

Si applicano IVA e imposta di bollo.

L'IVA e l'imposta di bollo si applicano alle proprietà residenziali che non sono mai state precedentemente abitate e lotti di terreno edificabili. L'IVA è un'imposta nazionale che non varia a seconda dell'ubicazione dell'immobile (ad eccezione delle Isole Canarie). Attualmente l'IVA è pari al 10% del prezzo di acquisto per nuove proprietà residenziali (ville, appartamenti, ecc.) e del 21% per lotti di terreno edificabili. L'imposta di bollo è una percentuale del prezzo di acquisto.

Questa varia dallo 0,5% all'1,5%, a seconda della regione autonoma in cui si acquista.

2 QUANDO SI ACQUISTA UNA PROPRIETÀ DA UN PRIVATO

Si applica un'imposta sul trasferimento (ITP, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales).

Questa imposta si applica se si tratta di una rivendita di una proprietà che è stata

abitata in precedenza. L'aliquota generale dell'ITP varia da regione a regione, tra il 6% e l'11%.

3 SPESE LEGALI

La legge non prevede l'obbligo di richiedere assistenza legale per l'acquisto di un immobile, ma è altamente raccomandato farlo. I costi legali possono variare in base alla quantità di lavoro richiesto dall'avvocato.

Per ulteriori informazioni può contattare il nostro dipartimento Fiscale e Legale di Marbella che può assisterla con tutti i servizi legali.

4 SPESE NOTARILI E CATASTALI

Queste spese variano a seconda del prezzo di acquisto e dalla complessità dell'atto.

1 IMPOSTE LOCALI

Le imposte locali sono calcolate sul valore catastale (valor catastral) del terreno assegnato dall'Ufficio delle Imposte spagnolo.

Si consiglia di verificare le aliquote locali annuali di un immobile prima dell'acquisto, poiché variano a seconda della regione. Il suo consulente immobiliare potrà indicarle le tariffe esatte di una proprietà specifica.

2 SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali sono applicabili solo in caso di acquisto di un appartamento o di una casa a schiera all'interno di un complesso residenziale, non quando si acquista una casa indipendente.

Le spese condominiali vengono pagate mensilmente o trimestralmente e dipendono dalle spese del complesso residenziale (che possono includere le spese per il servizio di portineria, manutenzione dell'ascensore, pulizie, giardinaggio, ecc.). Il suo consulente immobiliare potrà indicarle le spese esatte di una proprietà specifica.

3 IMPOSTA SUL REDDITO DEI NON RESIDENTI (IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO-RESIDENTES)

L'imposta sul reddito dei non residenti in Spagna viene pagata se non si è residenti in Spagna e si applica se si possiede un immobile in Spagna.

4 SE L'IMMOBILE È DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD USO PERSONALE E NON VIENE AFFITTATO

Sebbene non percepisca un reddito dall'immobile, agli occhi delle autorità fiscali spagnole risulta che si trae comunque beneficio dal possesso di un immobile in Spagna e perciò è necessario pagare un'imposta sul reddito annua figurativa. La base per l'aliquota fiscale applicabile è generalmente compresa tra l'1,1% e il 2% del valore catastale dell'immobile. Il valore catastale dell'immobile è molto più basso del valore commerciale. L'aliquota fiscale è del 19% per i residenti dell'UE e del 24% per i non residenti extracomunitari.

5 SE SI AFFITTA L'IMMOBILE È NECESSARIO PAGARE L'IMPOSTA PER I PERIODI IN CUI È AFFITTATO

La base per l'aliquota d'imposta applicabile è il reddito che si percepisce dall'affitto dell'immobile. È possibile detrarre vari costi se si è residenti fiscali nell'Unione europea. Le possibili detrazioni applicabili sono, ad esempio, i costi per la gestione e la manutenzione dell'immobile. Se non avete altre fonti di reddito imponibile in Spagna, l'aliquota fiscale è del 19% per i residenti nell'UE e del 24% per i non residenti extracomunitari. Per maggiori informazioni sull'aliquota fiscale applicabile, contatti il nostro dipartimento fiscale e legale all'indirizzo info@marbellaluxuryhomes.es





Requisiti amministrativi

5 PRIMA DEL COMPLETAMENTO GLI ACQUIRENTI NON SPAGNOLI AVRANNO BISOGNO DI UN NIE (CODICE FISCALE) SPAGNOLO E UN CONTO BANCARIO IN SPAGNA

È necessario ottenere un NIE (Número de Identidad de Extranjero) spagnolo, un numero di identificazione fiscale.

Il NIE può essere ottenuto tramite una procura se non si ha il tempo di presentarsi ad un appuntamento e mettere insieme tutta la documentazione necessaria. È preferibile farlo all'inizio della ricerca dell'immobile per evitare ritardi inutili o di lasciarsi sfuggire opportunità su proprietà specifiche in una fase avanzata del processo d'acquisto.

Per gestire tutti i pagamenti è necessario un conto bancario spagnolo.

Tenga presente che la banca spagnola le chiederà di fornire documenti che certifichino l'origine dei fondi che userà per l'acquisto, perciò cerchi di informarsi il prima possibile sui requisiti esatti della sua banca.



Marbella

luxury homes

Marbella
office

Cancelada
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



+34 951 576 218



cancelada@marbellaluxuryhomes.es



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