

Marbella
luxury homes



Guía para comprar una propiedad en España

Your Home Partner



PASOS DE COMPRA

1. Oferta formal y depósito de buena fe.....3
2. El contrato privado de arras.....3
3. Formalización de la escritura pública de compraventa.....3

COSTE INVOLUCRADO ANTES Y DESPUÉS

ANTES DE:

1. Al comprar una propiedad de nueva construcción de un promotor.....5
2. Al comprar una propiedad de segunda mano a un particular.....5
3. Honorarios del abogado.....5
4. Honorarios del notario y del registro de la propiedad.....5

DESPUÉS:

1. Impuestos locales.....6
2. Gastos de comunidad.....6
3. Impuesto sobre la Renta de no Residentes.....6

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

1. Antes de la finalización, los compradores no españoles necesitarán un nie español (número de identificación fiscal) y una cuenta bancaria en españa.....8





Los pasos para comprar una propiedad

1 OFERTA FORMAL Y DEPÓSITO DE BUENA FE

El primer paso cuando encuentra una propiedad que desea comprar es formular una oferta por escrito y realizar un depósito de buena fe. Este depósito lo retiene la agencia inmobiliaria y la cantidad varía según el precio de la propiedad y otros factores.

Su Agente de Ventas puede informarle del coste exacto, en base a la propiedad de interés. Si su oferta formal es aceptada y firmada por el vendedor, se convierte en un acuerdo de reserva y la propiedad se retira del mercado.

El acuerdo de reserva proporcionará condiciones y plazos para el próximo contrato.

Siempre aconsejamos a nuestros clientes que utilicen un abogado para la compra y podemos recomendar abogados adecuados que hablen su idioma.

1 OFERTA FORMAL Y PRIVADA CONTRATO DE COMPRAVENTA (CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA)

Este es un acuerdo simple entre el Comprador y el Vendedor en el que el Vendedor se compromete a vender la propiedad y el Comprador se compromete a comprar la propiedad al precio acordado.

El Contrato Privado de Arras (Private Arras Contract) contendrá todos los detalles relevantes, como una descripción de la propiedad, el precio de compra, la estructura de pago y la fecha de finalización.

En esta etapa, se espera que el Comprador realice un pago inicial, que normalmente se paga a la cuenta bancaria del vendedor y suele ser el 10% del precio de compra acordado, pero esta cantidad puede variar.

Dentro del Contrato Privado de Arras (Private Down Payment Contract) suele haber una cláusula que establece que si el vendedor desiste de la compraventa del inmueble, deberá indemnizar al comprador con el doble del importe del pago inicial. Si, por el contrario, el comprador desiste del contrato, el pago inicial se pierde en su totalidad.

Antes de celebrar el contrato, se llevarán a cabo verificaciones con respecto a los detalles técnicos y legales de la propiedad específica.

2 EJECUCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSPORTE

En la fecha de finalización, se debe pagar el saldo del precio de compra (precio de venta menos cualquier cantidad pagada hasta la fecha).

Luego, el vendedor y el comprador firman la escritura pública de traspaso (Escritura de compraventa), que es equivalente a los títulos de propiedad de la propiedad.

Luego se emite al comprador la Escritura Pública de Traspaso ante un Notario Público, quien certifica la transferencia de la propiedad. Una copia de la Escritura Pública de Traspaso se pasará a la Oficina de Impuestos de España y al Registro de la Propiedad.

El Notario Público en España es un funcionario público que está obligado a dar fe de la escritura de compraventa. Se debe utilizar un asesor legal independiente para proteger sus propios intereses.





¿Cuáles son los costos involucrados en la compra?

1 AL COMPRAR UNA PROPIEDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE UN PROMOTOR

Se aplican IVA (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) y Actos Jurídicos Documentados (AJD, Actos Jurídicos Documentados).

El IVA y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados se aplican a las propiedades residenciales que nunca han sido ocupadas previamente y los terrenos edificables. El IVA es un impuesto nacional que no varía en función de la ubicación del inmueble (a excepción de Canarias). En la actualidad, el IVA es del 10 % del precio de compra de nuevas propiedades residenciales (villas, apartamentos, etc.) y del 21% para terrenos edificables. El impuesto de timbre es un porcentaje del precio de compra. Este varía según la comunidad autónoma donde se compre, entre el 0,5% y el 1,5%.

2 AL COMPRAR UNA REVENTA PROPIEDAD DE UN PARTICULAR

Se aplica el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP,

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales). Este impuesto se aplica si se trata de una propiedad de segunda mano que se ha utilizado con anterioridad. La tasa general de ITP varía de región a región, entre 6% y 11% .

3 HONORARIOS DEL ABOGADO

No es obligatorio por ley buscar asistencia legal para la compra de una propiedad, pero se recomienda enfáticamente hacerlo.

Los honorarios pueden variar debido a la cantidad de trabajo requerido por el abogado. Para obtener más información, puede ponerse en contacto con nuestro departamento de Marbella Tax & Legal, que puede ayudarlo con todos los servicios legales.

4 HONORARIOS DE NOTARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Las tarifas varían según el precio de compra y la complejidad de la escritura.

1 IMPUESTOS LOCALES

Los impuestos locales se calculan sobre el valor catastral (valor catastral) de la tierra asignada por la Agencia Tributaria española.

Es aconsejable averiguar las tarifas locales anuales de una propiedad antes de la compra, ya que difieren según la región.

Su agente de ventas puede informarle sobre las tarifas exactas para una propiedad específica.

2 GASTOS DE COMUNIDAD

Los gastos de comunidad sólo se aplican en la compra de un piso o una casa adosada dentro de una comunidad de vecinos, no en la compra de una vivienda unifamiliar.

Los gastos de comunidad se pagan mensual o trimestralmente y dependen de los gastos de la comunidad del inmueble (que pueden incluir gastos de conserjería, mantenimiento de ascensores, limpieza, jardinería, etc). Su agente de ventas puede informarle sobre las tarifas exactas para una propiedad específica.

3 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES (IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES)

El impuesto sobre la renta de no residentes en España se paga si no es residente fiscal en España y se aplica si posee una propiedad en España.

3.1 LA PROPIEDAD ES EXCLUSIVAMENTE PARA USO PERSONAL Y NO SE ALQUILA

Aunque usted no obtenga ingresos de la propiedad, a los ojos de las autoridades fiscales españolas usted todavía obtiene un beneficio de ser propietario de una propiedad en España y, por lo tanto, tiene que pagar un impuesto sobre la renta anual imputado. La base del tipo impositivo aplicable es generalmente del 1,1% al 2% del valor catastral del inmueble. El valor catastral de la propiedad es muy inferior al valor comercial. El tipo impositivo es del 19 % para los residentes de la UE y del 24 %

3.2 USTED ALQUILA LA PROPIEDAD Y POR LO TANTO PAGA IMPUESTOS POR LOS PERÍODOS DURANTE LOS QUE SE ALQUILA

La base para el tipo impositivo aplicable son los ingresos que recibe por el alquiler de la propiedad. Se pueden deducir varios costes si es residente fiscal en la Unión Europea. Por ejemplo, las posibles deducciones aplicables incluyen los costes de administración de la propiedad y el mantenimiento de la propiedad. Si no tiene otra fuente de ingresos imponibles en España, el tipo impositivo es del 19% para residentes de la UE y 24% para residentes fuera de la UE.

Para obtener más información sobre la tasa de IMPUESTOS aplicable, comuníquese con nuestro departamento Legal y de Impuestos alinfo@marbellaluxuryhomes.es



Requisitos Administrativos

5 ANTES DE TERMINAR LOS COMPRADORES NO ESPAÑOLES NECESITARÁN UN NIE ESPAÑOL (NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL) Y UNA CUENTA BANCARIA EN ESPAÑA

Debe obtener un NIE español (Número de Identidad de Extranjero), un número de identificación fiscal. El NIE se puede obtener y tramitar a través de un Poder Notarial si no se dispone de tiempo para acudir a una cita y recoger toda la documentación requerida. Es mejor que haga esto al comienzo de la búsqueda de su propiedad para evitar demoras innecesarias o perder propiedades específicas más adelante en el proceso.

Se requiere una cuenta bancaria española para administrar todos los pagos. Ten en cuenta que el banco español necesitará que proporciones documentos que certifiquen el origen de los fondos que utilizarás para la compra, así que asegúrate de informarte lo antes posible sobre los requisitos exactos de tu banco.





Marbella

luxury homes

Marbella oficina

+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 oficina

+34 951 576 218

cancelada@
marbellaluxuryhomes.es

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