



Zakup nieruchomości w Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - ELVIRIA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

www.martinezechevarria.com



MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Zakup nieruchomości w Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - ELVIRIA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE



O nas

Martínez-Echevarría to międzynarodowa kancelaria prawnicza świadcząca szereg najwyższej klasy usług prawnych. Założona w 1983 roku na Costa del Sol, kancelaria stała się punktem odniesienia w lokalnym środowisku prawniczym na obszarach naszego działania ze względu na swoją specjalizację w wielodyscyplinarnym doradztwie prawnym zarówno dla firm, jak i osób prywatnych.

Znamy teren i wiemy, że pierwszorzędna obsługa to nie tylko fachowe doradztwo i pomoc, ale także zapewnienie naszym klientom stałego dostępu do aktualnych informacji na temat problemów, które mogą mieć wpływ na nich i/lub ich działalność.

Martínez-Echevarría liczy zespół 150 prawników pracujących w 20 biurach zlokalizowanych w 3 krajach. Jesteśmy dumni z tego, że jesteśmy firmą złożoną z międzynarodowych prawników, specjalizującą się w świadczeniu zindywidualizowanych usług prawnych dla wymagającej międzynarodowej klienteli.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Nabycie nieruchomości w Costa del Sol

Jako specjaliści w dziedzinie nieruchomości, renomowana kancelaria prawna **Martínez-Echevarría**, działa jako niezależny doradca prawny dla kupujących zaangażowanych w proces zakupu nieruchomości w Hiszpanii.

Należy mieć świadomość, że podejmując decyzję o zakupie nieruchomości w Hiszpanii, logicznym pierwszym krokiem jest wybranie wiarygodnej agencji nieruchomości, która pomoże Ci znaleźć nieruchomość najlepiej odpowiadającą Twoim potrzebom. Poniżej znajdują się podstawowe wytyczne dotyczące kroków związanych z zakupem nieruchomości w Hiszpanii.





Depozyt rezerwacyjny

Aby nieruchomość została usunięta z rynku, zwyczajowo potencjalny nabywca wpłaca kaucję w wysokości od 6 000 do 10 000 euro (kwota ta różni się w zależności od ceny zakupu nieruchomości). Kaucję tę można wpłacić do agencji nieruchomości lub na konto naszego klienta, jako prawnego przedstawiciela kupującego.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Due Diligence

Po wpłaceniu kaucji poprosimy agencję nieruchomości o przekazanie nam danych kontaktowych prawnika strony sprzedającej w celu powiadomienia go o naszej reprezentacji i zażądania od niego niezbędnej dokumentacji w celu przeprowadzenia odpowiedniego due diligence, z którym mamy do czynienia. Zweryfikujemy wszystkie istotne aspekty związane z nieruchomością, takie jak:

Zakup od dewelopera (Off plan lub nowa nieruchomość)

1. Tożsamość prawna właściciela/sprzedawcy nieruchomości, którą zamierzasz kupić;
2. Czy nieruchomość w budowie jest legalnie zarejestrowana w odpowiednim rejestrze gruntów;
3. Czy nieruchomość jest wolna od opłat (hipoteki, zastawy, obciążenia itp.). Zwyczajem jest, że deweloper posiada środki finansowe na budowę, które mogą przybrać formę kredytu hipotecznego. Jeżeli kupujący nie będzie zainteresowany przejęciem proporcjonalnej części ww. finansów w drodze hipoteki na nieruchomość, wówczas konieczne będzie jej unieważnienie przed ukończeniem, a wszystkie koszty rezygnacji pokryje deweloper
4. Czy nieruchomość posiada odpowiednie miejskie pozwolenie na budowę i pozwolenie na zamieszkanie? (w stosownych przypadkach) przez dany ratusz i przestrzega lokalnych zasad planowania przestrzennego.
5. Aby specyfikacja konstrukcyjna lub specyfikacje jakościowe zostały udostępnione kupującemu i zawarte w załączniku do umowy kupna.
6. Czy istnieje gwarancja bankowa lub polisa ubezpieczeniowa zapewniająca gwarancję wszystkich środków pieniężnych zapłaconych deweloperowi w trakcie procesu budowy
7. Potwierdzić i sprawdzić treść obowiązkowej 10-letniej gwarancji ubezpieczeniowej (Seguro Decenal), która zapewni pokrycie wszelkich wad konstrukcyjnych nieruchomości
8. Weryfikacja umowy kupna sporządzonej przez dewelopera w celu zapewnienia, że jej treść respektuje prawa kupującego i jest w pełni zrozumiana przez kupującego oraz upewnić się że ten dokument respektuje prawa kupującego

Zakup od osoby fizycznej (odsprzedaż lub drugi transfer)

1. Tożsamość prawna właściciela/sprzedawcy nieruchomości, którą zamierzasz kupić;
2. Czy nieruchomość jest legalnie zarejestrowana w odpowiednim rejestrze gruntów;
3. Czy nieruchomość jest wolna od opłat (hipotecznych, zastawów i obciążeń itp.)
4. Czy nieruchomość uzyskała odpowiednie gminne pozwolenie na budowę i pozwolenie na użytkowanie od Urzędu Miejskiego, o którym mowa, oraz czy jest zgodna z lokalnymi przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego.
5. Badanie, przygotowanie i podpisanie wszelkich umów prywatnych (umowa rezerwacyjna, umowa opcji, umowa sprzedaży) lub dokumentów publicznych, notarialnych (akt kupna/sprzedaży), które uważa się za niezbędne do przeprowadzenia operacji zakupu. Standardowa procedura polega na podpisaniu najpierw umowy prywatnej normalnie z wpłatą 10% z zakupu ceny a po rozsądnym upływie czasu, do podpisania publicznego aktu sprzedaży/zakupu.

Nasze usługi obejmą także następujące ważne aspekty:

- Uzyskiwanie numeru NIE. Numer NIE to numer podatkowy w Hiszpanii dla obcokrajowców. Numer ten jest Ci potrzebny, aby móc zarejestrować swój zakup w urzędzie katastralnym i opłacić podatki. Numer ten jest również potrzebny do ustalenia umowy z usługodawcami, np. jak woda, elektryczność, telefon, i inne usługi.
- Weryfikacja istniejących długów związanych z nieruchomością, takich jak stawki podatku lokalnego (IBI), poziome opłaty od nieruchomości (wspólnoty), zaległe rachunki za media oraz obliczenie podatku Plusvalia, który ma zastosowanie w przypadku, gdy sprzedawca nie jest rezydentem oraz w zgodzie z prawem hiszpańskim należy odliczyć od ceny zakupu.
- Zapłata odpowiednich wydatków i podatków wynikających z publicznego aktu sprzedaży/zakupu i jego rejestracji w odpowiednim rejestrze gruntów.



Podatki i wydatki

Wydatki i podatki wynikające z wykonania przed notariuszem odpowiedniego aktu zakupu są następujące:

W przypadku pierwszej transmisji:

- VAT 10% dla nieruchomości mieszkalnych. VAT 21% na działki, garaże i komórki lokatorskie.
- Stamp duty (w Andaluzji) 1,2%.
- Opłata notarialna: opłaty notarialne naliczane są według ustalonej przez władze skali i uzależnione są od charakteru zakupu oraz ilości arkuszy zawartych w akcie sprzedaży/zakupu. Dlatego wszyscy notariusze pobierają tę samą opłatę za tę samą koncepcję. Opłata notarialna za zakup typowej nieruchomości mieszkalnej wahałaby się w granicach 500–1800 euro.
- Opłata za prowadzenie rejestru gruntów: opłaty za prowadzenie rejestru gruntów naliczane są według skali uzgodnionej przez władze. Standardowo opłata za rejestrację gruntów wynosi 50-70% taksy notarialnej.
- Opłaty prawne 1% ceny zakupu nieruchomości plus 21% VAT.

W przypadku drugiej transmisji/ odsprzedaży:

- Podatek transferowy: 7%.
- Opłata notarialna: opłaty notarialne naliczane są według skali uzgodnionej przez władze. Dlatego wszyscy notariusze pobierają tę samą opłatę za tę samą usługę. Opłata notarialna za zakup typowej nieruchomości mieszkalnej wahałaby się w granicach 600–2800 euro.
- Opłata za prowadzenie rejestru gruntów: opłaty za prowadzenie rejestru gruntów naliczane są według skali uzgodnionej przez władze. Zwykle opłata za rejestrację gruntów wynosi 50-70% opłaty notarialnej.
- Prawny opłaty 1% z the nieruchomości zakup cena plus 21% faktura VAT.

* W przypadku nabycia nieruchomości i ustanowienia nowej hipoteki zarówno notarialnie opłaty i opłaty rejestracyjne będą miały zastosowanie jako własny publiczny tytuł własności hipoteki, który będą wówczas musiały zostać zarejestrowane, obowiązuje również opłata skarbową w wysokości 1,5% kwoty kredytu hipotecznego odpowiedzialność kwota.




Prywatna umowa

Po przeprowadzeniu badania due diligence i założeniu, że wszystko jest w porządku, w ciągu 2-3 tygodni od podpisania zadatku rezerwacyjnego przystąpimy do przygotowania, a następnie podpisania umowy kupna prywatnego z wpłatą kwoty uzgodnionej wcześniej z dostawcami. Przy podpisywaniu umowy kupna prywatnego zwyczajowo kupujący płaci właścicielowi kwotę stanowiącą równowartość 10% ceny zakupu w przypadku nieruchomości z odsprzedaży oraz kwotę równą 30% ceny zakupu w przypadku nieruchomości off plan.

Umowa prywatna jest bardzo ważnym krokiem, ponieważ w niej określimy warunki zakupu; dlatego też przeprowadzimy wszelkie niezbędne negocjacje z przedstawicielami prawnymi sprzedawcy, aby chronić najlepiej interes klienta.

Pełnomocnictwo. Wielu naszych klientów decyduje się na udzielenie nam pełnomocnictwa do występowania w ich imieniu na terenie Hiszpanii podczas procesu zakupu. Dzięki temu będziemy mogli podpisać odpowiednie dokumenty związane z zakupem i kredytem hipotecznym, jeśli zajdzie taka potrzeba. Pełnomocnictwo może zostać udzielone w Hiszpanii przez notariusza, w najprostszy sposób, którego szacunkowy koszt wynosi 70 euro, lub w Konsulacie Hiszpanii w kraju zamieszkania.

Co więcej, może zostać wydane również w kraju zamieszkania przed notariuszem, ale w tym przypadku powinno zostać następnie zalegalizowane za pomocą Apostille Konwencji Haskiej lub w drodze legalizacji konsularnej, aby nabrało mocy prawnej w Hiszpanii. W każdym razie pomożemy Ci również w tym procesie, jeśli zdecydujesz się udzielić pełnomocnictwa, tutaj, w Hiszpanii lub za granicą.



Publiczny akt zakupu

Po podpisaniu umowy prywatnej, w ciągu 4-6 tygodni, w zależności od warunków uzgodnionych ze sprzedawcami, publiczna umowa kupna zostanie podpisana przez klienta przy naszej pomocy lub przez nas z ww. pełnomocnictwem. W tym momencie pozostała część ceny zakupu musi zostać zapłacona sprzedającemu, a kupujący fizycznie przejmuje nieruchomość.

Media, stawki, wywóz śmieci, opłaty komunalne i podatki

Nasze biuro zajmie się zawarciem i/lub zmianą tytułu wszystkich umów z firmami dostawczymi, a także odpowiednimi podatkami dotyczącymi nieruchomości, a jeśli sobie tego życzysz, możemy zorganizować bezpośrednie obciążenie tych rachunków (bezpośrednia płatność dokonywana przez Twój własny bank w Hiszpanii).

Konto bankowe w Hiszpanii będzie potrzebne do ustalenia polecenia zapłaty za media, stawki, wywóz śmieci z gospodarstw domowych i opłaty komunalne. Możemy również pomóc w otwarciu hiszpańskiego konta bankowego.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Inne koszty, o których należy pamiętać

Podatek dochodowy nierezydenta

Ustawa nr 38/2022 od 27 grudnia tworzy tymczasowy podatek solidarnościowy od wielkich fortun, płatny od majątku z roku podatkowego 2022. Jest on ustanowiony jako podatek uzupełniający podatek majątkowy, obecnie opodatkowany w Andaluzji, jest to podatek państwowy, i nie podlega przekazaniu Wspólnotom Autonomicznym i zostanie obciążony dodatkowym limitem majątku osób prywatnych w kwocie przekraczającej 3 000 000 euro

W przypadku rezydentów minimalna kwota wolna od podatku wynosi 700 000 euro i do tej kwoty należy doliczyć 300 000 euro za główną nieruchomość mieszkalną. Z tego powodu podatek będzie wymagany od wyższego majątku pomiędzy 3.700.000 Euro do 4.000.000 Euro.

Rodzaje pobieranego podatku:

- Z 3.000.000 do 5.347.998,02 1,7 proc.
- Z 5.347.998,03 do 10.695.996,06 2,1 proc.
- Od 10.695.996,06 wzwyż 3 proc.

Niezależnie od tego, czy Twoja nieruchomość jest wynajmowana, czy nie, zawsze będziesz musiał zapłacić podatek dochodowy według następujących zasad:

Jeśli nie wynajmujesz swojej nieruchomości, władze hiszpańskie założą, że osiągasz tak zwany „domniemany dochód z wynajmu”, który podlega podatkowi dochodowemu nierezydenta. Ten prawny czynsz uzyskuje się poprzez zastosowanie procentu 1,1 do wartości katastralnej (wartości podlegającej opodatkowaniu) nieruchomości, od tej kwoty bazowej stosuje się stawkę 19% w przypadku obywateli Unii Europejskiej i 24% w przypadku obywateli spoza Unii Europejskiej.

Ta wartość katastralna jest podana na fakturze IBI (stawki rady podatkowej) i jest zwykle niższa niż cena zakupu odzwierciedlona w dokumencie własności.

Jeśli nieruchomość jest wynajmowana, obowiązująca stawka opiera się na czynszu netto uzyskiwanym przez właściciela nieruchomości i wynosi 19% dla obywateli Unii Europejskiej i 24% dla obywateli spoza Unii Europejskiej. Zgodnie z nową ustawą obywatele UE mogą odliczyć wydatki poniesione w okresie najmu nieruchomości: prąd; woda; opłaty społeczne; ubezpieczenie domu; odsetki od kredytu hipotecznego; Stawki podatku lokalnego (IBI) i zbiórka odpadów; konserwacja; usługi sprzątania; opłaty prawne za rozliczenia podatku dochodowego oraz 3% roczną amortyzację budynku.

W takim przypadku wraz z formularzami podatkowymi (po jednym dla każdego podatnika) należy złożyć Certyfikat Rezydencji Podatkowej, wydany przez organ podatkowy kraju, w którym mieszkasz.

Podatek majątkowy

Podatek majątkowy jest obecnie zniesiony.

Opłaty wspólnotowe

Stawki podatku lokalnego (IBI) i wywóz śmieci z gospodarstw domowych

Prąd, woda, gaz, telefon...

Ubezpieczenie domu

Gmina będzie miała własne ubezpieczenie elementów wspólnych, ale sugerujemy posiadanie własnego ubezpieczenia domu na budynek i zawartość.

* Nasze biuro dysponuje wykwalifikowaną kadrą, która zajmie się obliczeniem i opłaceniem Twojego rocznego podatku dochodowego od osób niebędących rezydentami.



Wynajem

Zgodnie z przepisami regionalnymi obowiązującymi od maja 2016 r. nieruchomości wynajmowane w celach turystycznych jednorazowo na okres krótszy niż dwa miesiące muszą być zarejestrowane w Biurze Turystyki Rządu Regionalnego Andaluzji (Junta de Andalucía) pod warunkiem, że ponieważ spełniają podstawowe wymagania wymagane przez obowiązujące przepisy. W tym celu jesteśmy do Państwa dyspozycji w celu przeprowadzenia procesu rejestracji przed odpowiednim organem.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA


Sporządzenie testamentu w Hiszpanii

Jeśli kupiłeś nieruchomość w Hiszpanii lub jesteś posiadaczem jakichkolwiek innych aktywów w Hiszpanii, takich jak rachunki bankowe, polisy ubezpieczeniowe na życie, akcje lub innego rodzaju produkty finansowe, udzielając ostatniej woli i testamentu w Hiszpanii jest wysoce zalecane. Hiszpański testament zapewni sprawne rozdysponowanie Twojego majątku w Hiszpanii oraz uniknięcie przyszłych formalności, komplikacji, opóźnień i dodatkowych kosztów wynikających z procesu sukcesji i dziedziczenia nieruchomości lub majątku położonego w Hiszpanii, w przeciwnym razie majątek nie zostanie łatwo przekazać swojej żonie/mężowi lub krewnym.

W testamencie spadkodawca może wybrać prawo swojego obywatelstwa jako prawo właściwe dla swojego spadku. Taki wybór prawa właściwego pozwala spadkodawcy na swobodne rozporządzanie swoim majątkiem i majątkiem w Hiszpanii zawsze zgodnie z ograniczeniami określonymi w ustawodawstwie państwa, którego jest obywatelem, ale w każdym razie z pominięciem przepisów dotyczących dziedziczenia przymusowego mających zastosowanie na mocy prawa hiszpańskiego. W tym celu


spadkodawca wyznacza swoich spadkobierców i zapisobierców oraz ustala udziały procentowe przypadające każdemu ze spadkobierców oraz konkretny majątek, który ma zostać przekazany spadkobiercom.

W przeciwnym razie, tj. brak testamentu hiszpańskiego oznacza poświęcenie czasu i poniesienie kosztów związanych z procesem nadania ważności zagranicznemu testamentowi w Hiszpanii. Brak testamentu oznacza, że przy podziale majątku hiszpańskiego konieczne będzie ścisłe przestrzeganie przepisów prawa dotyczących dziedziczenia w kraju ostatniego miejsca zwykłego pobytu zmarłego.



Dodatkowo w testamencie spadkodawca może określić szczegółowe zasady podziału majątku oraz wyznaczyć wykonawcę, który zapewni spełnienie jego ostatnich życzeń określonych w testamencie, jest to również możliwość wyznaczenia opiekunów dla dzieci, gdy są one niepełnoletnie.

Podsumowując, testament hiszpański sprawi, że proces sukcesji i dziedziczenia Twojego hiszpańskiego majątku będzie szybszy, łatwiejszy i mniej kosztowny.



“honeste vivere
alterum non laedere
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano

Wersja z października 2023 r.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

MARBELLA

Centrum de Negocjacje Puerta de Banús,
Blok D, 1^o roślina
Carretera Nacional 340, Km. 1049,
29660 Nueva Andaluzja, Marbella, Malaga
Tel: +34 952 765 000
info@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Budynek S208, 1^a roślina
Av. Carmen Saenz de Tejada, s/n
29651 Mijas Costa, Malaga
Tel: +34 952 199 111
info@martinezechevarria.com

ESTEPONA

C/ Prawdziwy nr 75, 1^a roślina
29680 Estepona, Malaga
Tel: +34 952 899 592
info@martinezechevarria.com

ELWIRIA

Calle Tryton s/n eskwing Calle Ocean,
Centro Comercial Platino, lokal 3
Urb. Rancho Park, 29604 Elwira, Marbella
Tel: +34 952 76 50 00
info@martinezechevarria.com

BENALMADENA

Plac de la Goleta s/n
Centrum Komercyjny Porto przystań Zakupy
Lokalny L1Bm, 1^a roślina
29630 Benalmadena Kosta, Malaga
info@martinezechevarria.com

MANILWA

Calle Antoni Gala, 1
Pje. Budynek Maria Teresa, Blok 2, Lokalny 1
29692 San Luis de Sabinillas, Malaga
Tel: +34 952 899 598
info@martinezechevarria.com

SOTOGRANDA

Paseo de Levante, Edif. B, Portal 8, Apto 2-16,
11310 Sotogrande, Kadyks
Tel: +34 956 790 294
info@martinezechevarria.com