



Acheter une propriété sur la Costa del Sol

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

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

www.martinezechevarria.com



MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Acheter une propriété sur la Costa del Sol

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



Notre cabinet

Martínez-Echevarría est un cabinet d'avocats international créé en 1983 sur la Costa del Sol offrant des services de la plus haute qualité. **Martínez-Echevarría** est aujourd'hui un cabinet de référence en raison de sa spécialisation en services juridiques multidisciplinaires pour les particuliers et les sociétés.

Connaissant parfaitement nos domaines, nous offrons assistance et expertise à nos clients et un accès continu à une information actualisée sur les sujets les concernant.

Martínez-Echevarría réunit une équipe de 120 professionnels répartis dans 16 bureaux de 4 pays offrant compétence et expérience à une clientèle internationale exigeante.

Acheter sur la Costa del Sol

Martínez-Echevarría, cabinet de renom spécialisé en droit immobilier, fournit un conseil légal et indépendant aux clients impliqués dans le processus d'acquisition d'un bien immobilier en Espagne.

Quand un client décide d'acheter une propriété en Espagne, la première étape est de choisir une agence immobilière de confiance qui aidera le client à trouver le bien répondant à ses attentes.

Nous synthétisons pour vous la procédure d'achat dans ce guide:





Le contrat de réservation

La signature du contrat de réservation entre le vendeur et l'acheteur permet de retirer une propriété du marché. A ce moment il vous sera demandé de payer un dépôt de réservation pouvant aller de 6.000 à 10.000€ en fonction de la valeur du bien. Ce dépôt de réservation pourra être payé à l'agence immobilière ou sur notre compte client en tant que représentant légal.

Vérifications préalables

Une fois le dépôt de réservation effectué, nous demandons à l'agence immobilière les coordonnées du vendeur ou de son avocat afin de l'informer de notre représentation et lui demander la documentation nécessaire pour les vérifications préalables:

Achat d'une propriété (neuve ou sur plan)

1. A qui appartient la propriété, objet de l'opération;
2. Que la propriété en construction est légalement inscrite au registre foncier;
3. Que la propriété est libre de tous frais et charges (prêts hypothécaires, saisie, etc.) Le constructeur a généralement un prêt hypothécaire pour financer la construction que l'acheteur, si intéressé pourra reprendre; sinon il sera annulé avant la signature de l'acte authentique d'achat aux frais du vendeur.
4. Que la mairie a octroyé le permis de construire/ et la licence de première occupation (si applicable) correspondant à la propriété et respecte les règles d'urbanisme de la municipalité.
5. Les spécifications de construction
6. Les garanties bancaires et polices d'assurance garantissant les fonds versés avant achèvement des travaux.
7. Confirmation et vérification de l'assurance décennale couvrant les possibles défauts structuraux de la propriété.
8. Révision du contrat préparé par le constructeur pour s'assurer qu'il est compris et qu'il respecte les droits de l'acheteur.

Achat d'une propriété d'occasion (revente)

1. A qui appartient la propriété, objet de l'opération;
2. Que la propriété en construction est légalement inscrite au registre foncier;
3. Que la propriété est libre de tous frais et charges (prêts hypothécaires, saisie, etc.)
4. Que la mairie a octroyé le permis de construire et de première occupation correspondant à la propriété et respecte les règles d'urbanisme et de la municipalité.
5. L'étude, préparation et signature du compromis d'achat-vente et de l'acte authentique d'achat-vente. La procédure normale consiste à signer d'abord un compromis avec versement de 10% du prix d'achat et après un délai raisonnable l'acte authentique d'achat..

Nos services couvrent aussi les prestations suivantes:

- L'obtention du NIE. Il s'agit du numéro fiscal pour les étrangers en Espagne. Ce numéro est nécessaire pour inscrire la propriété au registre et payer les taxes. Il est également nécessaire pour souscrire à un abonnement auprès du service des eaux, de l'électricité et du gaz.
- Vérification des possibles dettes de copropriété, eau et électricité et calcul du montant de la plus-value qui sera retenue du prix d'achat si le vendeur est non-résident.
- Paiement des frais et taxes générées par l'acte authentique d'achat et son inscription au registre foncier.



Taxes et dépenses

Achat d'une propriété neuve ou sur plan

- 10% TVA sur les propriétés / 21 % TVA sur les garages, caves et terrains.
- 1,2% droit de timbre (Andalousie).
- Frais de notaire: Les frais de notaire sont calculés selon un barème convenu par les autorités et dépendent de la nature de l'achat et du nombre de pages contenues dans l'acte authentique d'achat-vente. Par conséquent, tous les notaires facturent les mêmes frais pour le même concept. Ils varient de 600 à 2800 euros.
- Frais d'enregistrement: calculés selon un barème fourni par les autorités. Ils représentent normalement 50 à 70% des frais de notaire.
- Honoraires: 1% du prix du bien + 21% TVA.

Achat d'une propriété d'occasion

- 7% d'impôt de transmission.
- Frais de notaire: Les frais de notaire sont calculés selon un barème convenu par les autorités et dépendent de la nature de l'achat et du nombre de pages contenues dans l'acte authentique d'achat-vente. Par conséquent, tous les notaires facturent les mêmes frais pour le même concept. Ils varient de 600 à 2800 euros.
- Frais d'enregistrement: calculés selon un barème fourni par les autorités. Ils représentent normalement 50 à 70% des frais de notaire.
- Honoraires: 1% du prix du bien + 21% TVA.



Compromis d'achat-vente

Une fois les recherches légales de votre avocat terminées, un compromis d'achat-vente est signé entre les parties, communément 2 à 3 semaines après le contrat de réservation, avec paiement au vendeur d'un montant correspondant généralement à 10% du prix de la propriété (incluant le dépôt de réservation) dans le cas de propriétés d'occasion et 30% pour les propriétés neuves.

Le compromis d'achat-vente est une étape très importante et stipule la totalité des termes de la transaction (prix d'achat; échéancier de paiement et date signature de l'acte authentique d'achat-vente, inventaire lorsqu'il y a du mobilier inclus, etc ...). Par conséquent, nous mènerons toutes les négociations nécessaires avec les vendeurs afin de défendre au mieux les intérêts du client.

Procuration: Vous pouvez établir une procuration en faveur de notre cabinet pour agir en votre nom en Espagne pendant la procédure d'achat. Cette procuration nous permet de signer tous les documents nécessaires en votre nom. Elle peut être établie chez un notaire espagnol pour un coût d'environ 100 euros, ou auprès du consulat espagnol de votre pays de résidence.

En outre, elle peut également être établie dans votre pays de résidence par un notaire, mais pour avoir une valeur juridique en Espagne, elle doit être légalisée avec ('Apostille de La Haye ou légalisée par le consulat. Dans tous les cas, nous vous assisterons au cours du processus si vous décidez de donner procuration, ici en Espagne ou à l'étranger.



Acte notarial et possession

En général 4 à 6 semaines après la signature du compromis d'achat-vente et selon les conditions négociées avec le vendeur, les acheteurs avec notre assistance signent l'acte authentique d'achat-vente devant Notaire ou nous le signons avec la procuration. A ce stade sera versé le solde du paiement au vendeur et l'acheteur entrera en possession de la propriété.

Approvisionnement en eau et électricité, copropriété et impôts locaux

Notre cabinet se charge des changements de titulaires auprès de la municipalité, de la copropriété, des fournisseurs d'eau, de gaz et d'électricité et organise le prélèvement automatique des factures sur votre compte espagnol.

Un compte bancaire doit être ouvert dans une entité en Espagne afin de couvrir ces dépenses. Nous pouvons vous assister pour l'ouverture du compte.

Autres frais a prendre en compte

Impôts sur le revenu des non résidents

La Loi 38/2022, du 27 décembre, a introduit l'Impôt de Solidarité Temporaire sur la Fortune, payable sur les biens à partir de l'année fiscale 2022. Il s'agit d'un impôt d'État complémentaire à l'impôt sur la fortune, actuellement abrogé par l'Andalousie, qui ne peut être transféré aux communautés autonomes, et qui sera prélevé avec un quota supplémentaire sur le patrimoine des particuliers pour les montants supérieurs à 3.000.000 euros.

Dans le cas des résidents, il y a une exonération générale de 700.000€ plus une décote de 300.000€ à appliquer sur la valeur de la résidence principale. Pour cette raison, l'impôt sera exigé sur les biens supérieurs à 3.700.000 Euros et 4.000.000 Euros.

Types d'impôts prélevés :

- De 3.000.000 à 5.347.998,02: 1,7%.
- De 5.347.998,03 à 10.695.996,06: 2,1%.
- A partir de 10.695.996,06 et plus: 3%.

Que votre bien soit loué ou non, vous devrez toujours payer l'impôt sur le revenu selon les règles suivantes:

Si la propriété ne se loue pas, l'impôt à payer est obtenu en appliquant 1,1 % sur la valeur cadastrale de la propriété puis 19 % sur ce montant si vous êtes résidents de l'Union Européenne, ou 24 % si vous n'êtes pas résidents de l'Union Européenne.

La valeur cadastrale apparaît sur le reçu de l'IBI (taxe municipale) et est normalement plus basse que le prix qui apparaît sur l'acte de propriété.

* Si la propriété est louée, le taux de 19 % sera appliqué si vous êtes résident de l'Union Européenne, 24 % si vous n'êtes pas résident de l'Union Européenne. Selon cette nouvelle loi, les résidents de l'Union Européenne sont autorisés à déduire les frais pendant la période où le bien a été loué : électricité, eau, charges de copropriété, assurance habitation, intérêts sur prêt hypothécaire, taxe municipale IBI et ordures ménagères, maintenance, nettoyage, frais juridiques, 3% de dépréciation annuelle.

* Dans ce cas, un certificat de résidence fiscale, délivré par l'autorité fiscale du pays où vous résidez, devra être présenté avec les déclarations fiscales (un pour chaque contribuable).

Impôts sur la fortune

L'impôt sur la fortune a été supprimé

Charges de copropriété


Taxe municipale (IBI) et ordures ménagères

Électricité, eau, gaz, téléphone...

Assurance habitation

pour couvrir votre propriété et vos biens personnels, non couverts par l'assurance de la copropriété sur les parties communes.

* Notre cabinet dispose d'un département fiscal dédié, pour vous aider au calcul, à la préparation et au paiement de votre déclaration d'impôt annuelle.



Location saisonnière

Depuis mai 2016, suite à l'entrée en vigueur en Andalousie d'une nouvelle réglementation, les propriétés louées pour des durées inférieures à deux mois doivent être enregistrées auprès des autorités touristiques andalouses et doivent satisfaire certains critères. A cet effet, notre cabinet offre ses services pour enregistrer votre propriété auprès des autorités compétentes.


MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

Établir un testament en Espagne

Quand vous êtes propriétaire d'un bien immobilier en Espagne ou titulaire d'autres biens tels que compte bancaire, police d'assurances ou tout autre produit financier, il est recommandé d'établir un testament en Espagne sur vos biens situés sur le territoire espagnol. Le testament permettra un partage plus facile de vos biens, évitant de futures formalités, complications, retards et frais additionnels en relation à la succession et l'héritage et facilitera le transfert des biens à vos héritiers. Dans le testament, le testateur pourra choisir l'application de la loi de sa nationalité pour régir sa succession.

Ce choix d'application de la loi permettra au testateur de disposer librement de ses biens situés en Espagne en accord avec la législation de son pays évitant l'application de la législation espagnole en vigueur.


Ainsi le testateur pourra nommer les héritiers et déterminer les pourcentages à allouer et les biens à transférer à chacun de ses héritiers.



Dans le cas contraire, c'est-à-dire s'il n'y a pas de testament espagnol, cela prendra plus de temps et il faudra supporter les coûts liés à la procédure de validation en Espagne d'un testament étranger. Ne pas avoir de testament signifie que pour le partage des biens espagnols, il faudra suivre strictement ce qui est prévu dans les lois sur les successions non testamentaires du pays de la dernière résidence habituelle du défunt.

En outre, dans le testament, le testateur peut établir des règles spécifiques à suivre pour le partage des biens, et nommer un exécuteur testamentaire qui veillera à l'accomplissement de ses dernières volontés telles qu'elles sont détaillées dans le testament, et c'est également une occasion de nommer des tuteurs pour les enfants, lorsque ceux-ci sont mineurs.

En résumé, le testament espagnol rendra le processus de succession et d'héritage de vos biens espagnols plus rapide, plus facile et moins coûteux.



“honeste vivere
alterum non laedere
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano

Version Novembre 2023

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús,
Bloque D, 1ª planta
Carretera Nacional 340, Km. 1049,
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel: +34 952 765 000
info@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Edificio S208, 1ª planta
Av. Carmen Sáenz de Tejada, s/n
29651 Mijas Costa, Málaga
Tel: +34 952 199 111
info@martinezechevarria.com

ESTEPONA

C/ Real nº 75, 1ª planta
29680 Estepona, Málaga
Tel: +34 952 899 592
info@martinezechevarria.com

ELVIRIA

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

BENALMADENA

Plaza de la Goleta s/n
Centro Comercial Puerto Marina Shopping
Local L1Bm, 1ª planta
29630 Benalmádena Costa, Málaga
info@martinezechevarria.com

MANILVA

Calle Antonio Gala, 1
Pje. Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1
29692 San Luis de Sabinillas, Málaga
Tel: +34 952 899 598
info@martinezechevarria.com

SOTOGRANDE

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