

# **ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W HISPANII.**

## **INFORMACJE OGÓLNE:**

*Aktu przepisania nieruchomości w Hiszpanii na nowego właściciela dokonuje notariusz. Należy jednak zaznaczyć, że każdy obszar Hiszpanii ma inne opłaty i procedury, dlatego poszczególne kroki w zakresie nabycia nieruchomości w regionach autonomicznych mogą ulec zmianie.*

*Ceny nieruchomości na naszej stronie zawierają podatek VAT i prowizję agencji nieruchomości. Jest to jeden z najczęstszych błędów – klient, który chce na własną rękę zakupić nieruchomość w Hiszpanii często nie zdaje sobie sprawy, że ceny większości reklamowanych nieruchomości są podane bez danych VAT. Istnieje również różnica w wysokości podatku od zakupu, w zależności od tego, czy jest to zakup na firmę, czy osobę fizyczną, czy jest to nowa czy starsza nieruchomość, podatek od nabycia nieruchomości, opłata za spisanie umowy kupna - sprzedaży w formie aktu notarialnego (tzw. Escritura de compraventa) itp.*

*Dlatego do każdej transakcji podchodzimy indywidualnie, uwzględniając wszystkie fakty i informując Państwa z wyprzedzeniem o wszystkich krokach, które następują.*

## **Procedura nabycia nieruchomości jest następująca:**

### **1. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI**

Najpierw wybieracie Państwo nieruchomość zgodnie ze swoimi preferencjami, chętnie doradzimy w wyborze lub przygotujemy ofertę w oparciu o Państwa wymagania i budżet. Doradzimy również w sprawie wyboru idealnej lokalizacji, w zależności od celu, do jakiego nieruchomość ma służyć. Najlepiej wybrać kilka nieruchomości, aby można było porównać poszczególne oferty.

Następnie sprawdzamy dostępność wybranych ofert i zorganizujemy odwiedziny.

### **2. Odwiedziny nieruchomości**

Najpierw organizujemy wirtualny spacer wideo po nieruchomości, najlepiej przez WhatsApp. Pokażemy Państwu nieruchomość, abyście mogli, w przypadku poważnego zainteresowania, zaplanować podróż do Hiszpanii i na żywo zobaczyć nieruchomość. Jeśli znajdziecie Państwo swoją wymarzoną nieruchomość, udzielimy jeszcze bardziej szczegółowych informacji na temat otoczenia i wszelkich innych informacji.

### **3. ZAŁOŻENIE NUMERU REJESTRACYJNEGO - NIE (número de identificación de Extranjeros)**

Kolejnym krokiem, po wybraniu wymarzonej nieruchomości, jest założenie wniosku o przyznanie NIE (hiszpański numer identyfikacyjny cudzoziemca). Jest to osobisty i wyłączny numer podobny do polskiego numeru PESEL. Pod tym numerem rejestrujemy nieruchomość. Numer ten jest niezbędny przy zakupie lub sprzedaży nieruchomości, otwarciu rachunku bankowego, ubieganiu się o kredyt, zawarciu umowy oraz przepisaniu energii elektrycznej, wody, gazu, ubezpieczenia nieruchomości itp. Jest to numer, z którym legitymujecie się Państwo w dowolnym urzędzie administracji publicznej.

Do złożenia wniosku o przyznanie NIE wymagane są dokumenty osobiste, wypełniony formularz i opłata w banku w wysokości około 9 €. O przyznanie numeru można wnioskować osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnictwa. Po numer możecie Państwo się zgłosić do najbliższego posterunku policji w okolicy, w której zamierzacie kupić nieruchomość. Konieczne jest ubieganie się o termin wizyty w celu złożenia wniosku, na wizytę czeka się około 2-4 tygodni w zależności od regionu.

### **4. WPŁATA ZADATKU REZERWACYJNEGO**

Przed wpłaceniem zadatku rezerwacyjnego, dokładnie sprawdzamy prawa własności do nieruchomości. Jeśli Akt własności jest w porządku (Nota simple), warunki dotyczące rezerwacji zostaną zaakceptowane.

Należy wówczas zapłacić tzw. Kaucję blokującą (Señal) zgodnie z umową, a następnie otrzymają Państwo termin podpisania nienotarialnej umowy przedwstępnej sprzedaży (Contrato de Arras). Opłata ta wynosi zazwyczaj 10% ceny zakupu (w zależności od nieruchomości). Kwota ta jest odejmowana od pozostałej kwoty ceny nieruchomości. W przypadku, gdy kupujący odstąpi od umowy, traci całą kaucję blokującą. Ale jeśli sprzedający się wycofa, wówczas jest zobowiązany do zapłaty dwukrotności wypłaconej kaucji. Umowa rezerwacyjna wskazuje również datę zakończenia procesu zakupu.

## 5. PRAWNIK LUB PRZEDSTAWICIEL PRAWNY

Poza Aktem własności tzw. Nota simple informativa, sprawdzamy również inne dokumenty i weryfikujemy opłacone faktury za dostarczone usługi. Jeszcze przed nabyciem, notariusz lub przedstawiciel prawny dostarcza Akt własności z katastru nieruchomości. Zawiera wszystkie istotne dane i informacje o nieruchomości: wielkość nieruchomości i / lub działki, dane identyfikacyjne, w tym właściciela, lub różne prawa i obciążenia, rozliczenie wszystkich podatków i opłat za nieruchomość.

### Wypis z Aktu własności – Nota simple

Potwierdzenie zapłaty podatku od nieruchomości „IBI”.

Wypis z katastru – Certificado Catastral.

Pozwolenie na użytkowanie

Opłaty uiszczane związane z korzystaniem z nieruchomości

Faktury za świadczenie usług (woda, energia elektryczna, gaz, kanalizacja, odpady) i ich zapłata

## 6. KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM NIERUCHOMOŚCI

Ponieważ ceny nieruchomości nie są ostateczne, należy do nich doliczyć odpowiednie podatki i opłaty. Opłaty te mogą się różnić w obrębie hiszpańskich autonomicznych regionów. Dlatego proszę uznać je za orientacyjne.

W przypadku nowego budynku do ceny należy doliczyć opłaty w wysokości **13% - 13,5%** (10% VAT, 1% usługi prawne, 1% notariusz, 1,25% wpis do rejestru + akty prawne).

Jeśli jest to obiekt z rynku wtórnego, wówczas nie płaci się podatku VAT, ale tzw. podatek od nabycia nieruchomości w wysokości 7%. Tak więc do całkowitej ceny nieruchomości należy doliczyć opłatę w wysokości **10% - 10,5%** (7% podatku od nabycia nieruchomości, 1% usług prawnych, 1% notariusza, 1,25% wpis do rejestru + czynności prawne).

Przy sprzedaży działki, nowych lokali komercyjnych lub nieruchomości niezabudowanych stosuje się stawkę 21%. Czyli do całkowitej kwoty należy dodać około **24% - 24,5%** (21% VAT, 1% usługi prawne, 1% notariusz, 1,25% wpis do rejestru + akty prawne).

## 7. ROCZNE KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

**Posiadając nieruchomość, należy wziąć pod uwagę koszty operacyjne, opłaty i podatki.**

- 1 raz w roku podatek od nieruchomości (IBI). Wysokość zależy to od lokalizacji i wielkości nieruchomości (400-1000 €). Obejmuje to również opłatę za wywóz śmieci. Opłata ta może, ale nie musi, być wliczona w cenę tego podatku.
- 1 raz w roku Podatek od nieruchomości dla nierezydentów (INR)
- 1 raz w roku miesięczne ubezpieczenie nieruchomości
- 1 raz w miesiącu opłaty wspólnotowe lub inne opłaty makro-wspólnotowe (opłaty za obszary wspólne: ogrody, baseny, korty, fundusz naprawczy, wspólne pomieszczenia). Nie wszystkie nieruchomości mają tę opłatę.

- prąd, woda, gaz

***Nawet jeśli cały proces nabycia nieruchomości wydaje się skomplikowany, pomagamy na każdym etapie - o każdym kroku informujemy Państwa z wyprzedzeniem i wszystko dokładnie wyjaśnimy. Możecie się Państwo również skontaktować z nami po dokonaniu kupna, jeśli macie dodatkowe pytania. Chętnie pomożemy również w ewentualnym wynajmie nieruchomości lub w spełnieniu poniższych wymagań.***

