

Оскар Эгурен
Руководство по приобретению недвижимости
Abogados Asesores

1- Выбор недвижимости.

Удостоверьтесь в том, что выбрали надежного агента по недвижимости из интересующего Вас региона, так как он хорошо знаком с местностью и сможет дать дельный совет.

2- Депозит за бронь.

Как только Вы определились с приобретаемой недвижимостью, скорее всего Вам потребуется внести относительно небольшую сумму брони в качестве залога, чтобы недвижимость сняли с продажи. В этот момент предпочтительно обратиться за помощью к адвокату. У Вас появятся вопросы и лучше с самого начала заручиться его поддержкой. В течение нескольких часов мы делаем стандартный запрос в Управление регистрацией собственности, чтобы убедиться, что с недвижимостью нет никаких проблем, а если таковые есть, то они решаемы. Возможно, Вы предпочтете внести депозит на лицевой счет Вашего адвоката, при условии подтверждения о предварительной проверке собственности и вашей инструкции.

3- Предусмотрительность.

NIE (Идентификационный номер иностранца). Легче всего обратиться к адвокату, чтобы он его получил для Вас.

Доверенность. Как правило, удобнее всего поручить всю документацию Вашему адвокату (Доверенность также может распространяться на получение Вашего NIE и позволит убить одним выстрелом двух зайцев).

Банковский счет. В Испании открыть счет не проблематично. Ваш адвокат может порекомендовать подходящий банк для Ваших целей. При наличии времени желательно Вам лично посетить филиал банка.

КУС (Знай своего клиента). В соответствии с положениями по борьбе с отмыванием денег, Вам потребуется предоставить документы, подтверждающие место жительства, а также источники финансирования инвестиций в Испании.

Финансирование. Если Вы планируете заниматься финансированием, необходимо проинформировать своего адвоката прежде, чем вкладывать 10% от стоимости, так как обычно они не подлежат возврату. Лучше перестраховаться и поделиться с юристом своими планами и материальными возможностями, что позволит подобрать наиболее подходящий метод конкретно для Ваших целей.

4- Обмен договорами.

Примерно через две недели нужно внести обязательный платеж в размере до 10% от стоимости и обменяться договорами купли-продажи. Это условие может меняться в зависимости от сделки и даже быть вовсе опущено, если Вы предпочитаете покупать за наличные деньги и в состоянии быстро оплатить сделку.

5- Юридическая экспертиза.

Эту процедуру проводит Ваш адвокат. См. общую памятку на обороте.

Покупка.

Проводится у нотариуса: после подписания нотариального акта (эскритуры) и оплаты оставшейся части суммы Вы вступаете во владение недвижимостью. Поздравляем!

Регистрация.

Удостоверьтесь, что этим занимается Ваш адвокат, и запросите свидетельство о регистрации права собственности примерно через 6 недель после покупки.

Дополнительная информация

NIE

Расшифровывается как “идентификационный номер иностранца” и является Вашим налоговым идентификационным номером в Испании. Чтобы избежать очередей в местном отделении полиции и бюрократической волокиты, рекомендуется оформить доверенность на Вашего адвоката и таким образом обезопасить себя от лишних хлопот.

Банковский счет

Убедитесь в том, что выбрали банк с хорошей онлайн-системой на английском языке. В Испании прямое дебетование часто используется для оплаты местных налогов и коммунальных услуг. Систематически проверяйте и анализируйте свой испанский банковский счет (например, раз в две недели). Если Вы заметите какое-то необоснованное списание, можно связаться с банком и отклонить его.

КУС (Знай своего клиента) и положения по борьбе с отмыванием денег

В Испании на данный момент эти положения довольно строгие. Обязательно предоставьте юристу и банку всю необходимую информацию, чтобы транзакция прошла успешно и не произошел сбой или задержка из-за несоблюдения требуемых условий.

Финансирование

Имейте в виду, что в Испании финансирование может предусматривать больше затрат чем обычно. Ипотека подразумевает дополнительную закладную, которую нужно подписать в присутствии нотариуса, а также соответствующие налоги и пошлину за регистрацию права собственности. Чтобы избежать неприятных сюрпризов, спрашивайте совета прежде, чем вкладывать деньги. По приблизительной оценке, стоимость испанской ипотеки, которую Вы заплатите, может достичь примерно 5% от суммы займа.

Юридическая экспертиза собственности

Рекомендуется обсудить следующие пункты с адвокатом:

- Проверить процедуру регистрации права собственности и убедиться в том, что не будет никаких препятствий для получения свидетельства.
- Удостовериться в том, что недвижимость отвечает всем городским нормам благоустройства и имеет лицензию на эксплуатацию.
- Залог на недвижимость не должен превышать стоимость объекта. К сожалению, сейчас такое случается нередко и должно вызвать подозрения при совершении выплат по ипотеке.
- Убедитесь в том, что все договоры по предоставлению жилищно-коммунальных услуг должным образом предоставлены. Иногда, если помещение старое, могут возникнуть проблемы с энерго- и водоснабжением. Лучше это обнаружить как можно раньше. Имейте это в виду при покупке новостроек или имущества, ранее принадлежавшего банку, где требуется проложить первые инженерные сети.
- Проверяйте стоимость налога на недвижимость и планируйте будущие налоговые переоценки, чтобы избежать неприятных сюрпризов.
- Если собственность представляет собой виллу на участке земли, возможно, Вы захотите провести осмотр, а мы, в свою очередь, порекомендуем Вам хорошего архитектора или инженера. Проверьте, что указанная в документах площадь действительно совпадает с реальной площадью или застроенным участком. В противном случае, попросите юриста узнать причину несоответствия и перепроверить информацию.

Этот список не содержит полной информации, так как каждый случай индивидуален, однако он может повлиять на эффективность совместной работы с адвокатом для Вашей собственной выгоды.

Коммунальные услуги

При покупке недвижимости на внесение изменений в договоры и предоставление услуг может потребоваться некоторое время. Узнайте, сколько времени это может занять конкретно в вашем случае и учитывайте это при расчете времени на переезд и обустройство.

Затраты

Если Вы читаете это руководство, значит Вы впервые рассматриваете для себя приобретение недвижимости в Испании. Вместо того, чтобы детально разбирать все расходы, которые могут отличаться в зависимости от сделки, мы решили наметить особо важные пункты, чтобы избежать неприятных сюрпризов. Обращайтесь за более подробной информацией в соответствии с особенностями приобретаемого Вами объекта.

Пошлины при покупке бывают следующие: либо налог на передачу имущества, либо НДС, если Вы покупаете у застройщика.

Например, в Андалусии налог на передачу имущества взимается следующим образом:

- 8% - на сумму до 400.000 евро
- 9% - на сумму от 400.000 до 700.000 евро
- 10% - на сумму от 700.000 евро и выше

НДС составляет 10%, и при подписании свидетельства о регистрации права собственности с Вас также возьмут около 1,5% от стоимости приобретения в качестве госпошлины.

В том случае если Вы добавите 3,5% сверх налогов, Вам хватит покрыть стоимость вознаграждения Вашего адвоката, нотариальные и регистрационные сборы, другие мелкие расходы, и, возможно, даже останутся неиспользованные средства.

Если Вы намерены финансировать недвижимость с помощью ипотеки в Испании, обратите внимание на раздел "Финансирование", чтобы ознакомиться с дополнительными затратами.

Полезные советы после покупки недвижимости

- Мы можем взять на себя заключение договоров с поставщиками жилищно-коммунальных услуг и, если это удобно, оформить прямые выплаты (рекомендуется).
- Вы также можете обратиться к нам за помощью по получению телефонных линий и подключению к Интернету.
- Страховка. Как правило, обычной комплексной страховки недостаточно и разумнее будет оформить собственную страховку здания и находящегося в нем имущества в соответствии с конкретными требованиями. Мы можем дать дельный совет и помочь определиться со стоимостью страховки.
- Как только Вы приобрели собственность и получили ключи, рекомендуется сменить замки, чтобы иметь полный контроль над всеми имеющимися ключами.
- В ближайшие годы в Испании мы уладим для Вас подходящий налог для нерезидентов.
- Не обязательно, но желательно оформить завещание в Испании, чтобы облегчить Вашу жизнь в будущем. Это не трудно, просто обратитесь к нам.