

PODATKI I KOSZTY



W **Domsol Inmobiliaria** specjalizujemy się w obsłudze klientów międzynarodowych, którzy chcą kupić lub sprzedać nieruchomość w Hiszpanii.

Rozumiemy, że system prawny i podatkowy może różnić się od tego w Polsce. Dlatego przygotowaliśmy ten prosty i przejrzysty przewodnik, który wyjaśnia najważniejsze podatki i koszty związane z transakcją.

Celem jest przedstawienie ogólnego obrazu procesu.

Każda transakcja jest inna, dlatego zawsze oferujemy indywidualne doradztwo.

1. Koszty kupującego (nierozzydent)

Nieruchomość z rynku wtórnego

- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**
 - 7% w Andaluzji
 - Jest to główny podatek przy zakupie nieruchomości używanej.
- **Notariusz**
 - Oficjalne podpisanie aktu notarialnego.
- **Rejestr nieruchomości**
 - Wpisanie nieruchomości na nazwisko nowego właściciela.
- **Gestoría**
 - Firma zajmująca się formalnościami administracyjnymi w Hiszpanii.

Nieruchomość z rynku pierwotnego (od dewelopera)

- **VAT**
 - 10%

Obowiązuje przy zakupie bezpośrednio od dewelopera.

- **Actos Jurídicos Documentados (AJD)**
 - 1,2% w Andaluzji

Podatek za sporządzenie aktu notarialnego.

- **Notariusz, rejestr i gestoría**

- Takie same koszty jak przy rynku wtórnym.

Jeśli kupujesz na kredyt hipoteczny

- **Kupujący płaci:**
 - Wycena nieruchomości (tasación)
 - Prowizja bankowa (jeśli występuje)
- **Bank pokrywa:**
 - Notariusza, rejestr i gestoría kredytu
 - Podatki związane z kredytem

Oznacza to, że obecnie większość kosztów kredytu ponosi bank.

Całkowity koszt zakupu

- Rynek wtórny: **8% – 10% ceny nieruchomości**
- Rynek pierwotny: **11% – 13% ceny nieruchomości**

2. Koszty sprzedającego (nierezydent)

Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR)

- Podatek od zysku ze sprzedaży nieruchomości.
- Obliczany jest na podstawie zysku, a nie całej ceny sprzedaży.

Obowiązkowe zatrzymanie 3%

- Kupujący zatrzymuje **3% ceny sprzedaży**
- Kwota ta jest wpłacana do urzędu skarbowego w imieniu sprzedającego

Następnie sprzedający może rozliczyć podatek i odzyskać część tej kwoty, jeśli przysługuje.

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía municipal)

- Podatek lokalny pobierany przez urząd miasta
- Zależy od czasu posiadania nieruchomości i wartości gruntu

Inne koszty sprzedającego

- Spłata kredytu hipotecznego (jeśli istnieje)
- Certyfikat energetyczny (obowiązkowy)
- Prowizja agencji nieruchomości (jeśli dotyczy)

3. Wymagania dla nierezydentów

Aby kupić lub sprzedać nieruchomość w Hiszpanii, konieczne jest:

- Uzyskanie numeru NIE (Numer Identyfikacji Cudzoziemca)

- Wymagany do wszystkich operacji prawnych i podatkowych
- Otwarcie konta bankowego w Hiszpanii
 - Niezbędne do przeprowadzania płatności i rozliczeń

4. Ważne informacje

- Podatki mogą się różnić w zależności od:
 - regionu (wspólnoty autonomicznej)
 - miasta
 - sytuacji osobistej klienta

Ten przewodnik ma charakter orientacyjny i nie zastępuje indywidualnej porady prawnej lub podatkowej.

W **Domsol** zajmujemy się kompleksową obsługą klientów międzynarodowych:

- uzyskanie numeru NIE
- otwarcie konta bankowego
- doradztwo prawne i podatkowe
- pełna obsługa aż do przekazania kluczy

Naszym celem jest, aby cały proces zakupu lub sprzedaży w Hiszpanii był dla Ciebie prosty, bezpieczny i przejrzysty.

