

Zakup Nieruchomości w Hiszpanii



Zakup nieruchomości w Hiszpanii, zwłaszcza na Costa del Sol, to atrakcyjna opcja zarówno dla osób pragnących zamieszkać w słonecznym klimacie, jak i dla inwestorów. Dla nierezydentów proces ten może wydawać się skomplikowany, dlatego ważne jest posiadanie odpowiedniego wsparcia i wiedzy.

Podstawowe Wymagania

Aby legalnie zakupić nieruchomość w Hiszpanii jako nierezydent, należy spełnić kilka warunków:

- **NIE (Numer Identyfikacyjny Cudzoziemca):** Niezbędny do wszelkich czynności prawnych i finansowych.
- **Konto bankowe w Hiszpanii:** Konieczne do realizacji płatności związanych z zakupem.
- **Dokument tożsamości lub paszport:** Potwierdza tożsamość kupującego.
- **Pełnomocnictwo notarialne (opcjonalnie):** Umożliwia reprezentację w przypadku nieobecności.
- **Udokumentowanie źródła środków (opcjonalnie):** Wymagane dla zgodności z przepisami AML.

Proces Zakupu

Zakup nieruchomości przebiega według ustalonej struktury:

1. **Wybór nieruchomości:** Dopasowanie nieruchomości do potrzeb kupującego.
2. **Rezerwacja:** Wpłata zabezpieczająca dostępność nieruchomości.
3. **Umowa przedwstępna (arras):** Podpisanie umowy i wpłata zadatku.
4. **Podpisanie aktu notarialnego:** Sfinalizowanie transakcji z pomocą agenta i tłumacza.
5. **Rejestr nieruchomości:** Wpis na nazwisko nowego właściciela.

Finansowanie

Nierezydenci mogą uzyskać kredyt hipoteczny, zazwyczaj na:

- **60%-70%** wartości nieruchomości.
- Wkład własny: **30%-40%** oraz dodatkowe koszty: **10%-13%**.
- Wymagana stabilność dochodów i zdolność kredytowa.

Koszty Zakupu

Dodatkowe koszty wynoszą około **10%-13%** ceny zakupu:

- **Podatek od przeniesienia własności (ITP):** 7% w Andaluzji.
- **VAT (IVA) – nowe nieruchomości:** 10%.
- **AJD:** około 1,2%.
- **Notariusz:** 800 € – 1000 €.
- **Rejestr nieruchomości:** 0,2% – 0,4%.
- **Koszty prawne (adwokat):** około 1%.
- **Gestoria:** 600 € – 800 €.

Podatki i Koszty Po Zakupie

Po zakupie nieruchomości właściciel ponosi:

- **IBI (podatek od nieruchomości):** 0,4% – 1,1%.
- **Podatek dochodowy nierezydentów (IRNR):** 19% dla rezydentów UE.
- **Wspólnota mieszkaniowa:** 50 € – 200 € miesięcznie.
- **Media:** 100 € – 250 € miesięcznie.

Zarządzanie Po Zakupie

Ważne jest zarządzanie nieruchomością po zakupie:

- Zmiana właściciela mediów.
- Aktywacja usług (prąd, woda, internet).
- Ustawienie płatności automatycznych.

Tłumaczenie i Wsparcie

Domsol oferuje kompleksowe wsparcie w języku klienta, tłumaczenie dokumentów prawnych oraz koordynację z instytucjami.

Czas Trwania Procesu

Proces zakupu trwa:

- **Rezerwacja:** Natychmiast lub kilka dni.
- **Umowa przedwstępna (arras):** 1-2 tygodnie.
- **Podpisanie aktu notarialnego:** 3-6 tygodni.
- **Rejestr nieruchomości:** 2-4 tygodnie.

Po podpisaniu aktu notarialnego kupujący staje się właścicielem nieruchomości, co zapewnia pełne bezpieczeństwo prawne.

