

ADQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ EN ESPAGNE

1/ PRISE DE CONTACT

Il existe plusieurs façons de commencer la recherche d'un bien immobilier en Espagne.

- a/ Par médiation d'une agence immobilière en Espagne (beaucoup mieux si elle est sur les lieux)**
- b/ Par une agence immobilière dans le pays d'origine**
- c/ A travers de la presse et magazines spécialisé**
- d/ Internet**

2/ INFORMATION

L'achat d'un bien immobilier est une décision très importante qui mérite l'intervention de professionnels qualifiés.

Les agences immobilières et leurs agents dûment préparés vont pouvoir vous aider et vous faciliter les démarches

3/ VÉRIFICATION

En Espagne toutes les propriétés et propriétaires actuels sont inscrits au registre, de la propriété , ceci permet aux futurs acquéreurs vérifier qu'il n'y a pas de charges ni de saisie sur le bien.

4/ RÉSERVATION

Une fois visité et constaté l'état du bien immobilier, on procède à la signature d'un contrat de réservation entre ACHETEUR-VENDEUR dans lequel on détaille le mode de paiement et autres.

- _ a) Dépôt d'une quantité d'environ -3.000Euros à la signature du contrat.**
- _ b) 10% du prix du bien immobilier dans les 15 jours suivants à la signature du contrat s'il s'agit d'un bien de revente.**
- _ c) En cas de biens immobiliers neufs il faudra bien le spécifier dans le contrat car ceci dépend du type de promotion.**
- d) Le reste de la somme à la signature de l'acte notarié.**
- _ e) Indication des pénalités qui correspondraient à l'acquéreur ou au vendeur en cas de non respect du contrat ou ses conditions.**

5/CONTRAT D'ACHAT ET VENTE

A tenir en compte :

- _ Lieu et date de la signature du contrat**
- _ Renseignements sur le vendeur**
- _ Renseignements de l'acheteur**
- _ Identification cadastrale du bien immobilier**
- _ Prix de vente**
- _ Mode de paiement**
- _ Garanties de la propriété libre de charges et impôts**
- _ Clause des pénalités à subir en cas de rupture du contrat ou non accomplissement des conditions entre ACHETEUR-VENDEUR**

6/ SIGNATURE DU CONTRAT DÉFINITIF

Une fois toutes les vérifications faites pour devenir propriétaire de plein droit, il ne reste plus que signer devant notaire l'acte notarié et verser la somme restante à payer au vendeur.

Le document signé est par la suite déposé au registre de la propriété immobilière ou vous allez figurer officiellement comme propriétaire légitime de votre bien

7/ TAXES ET IMPÔTS

a/ Biens neufs :

- T.V.A (taxe valeur ajoutée) 7% du prix déclaré**
- Frais de notaire environ de 3% du prix déclaré**

b/ Revente :

- I.T.P (impôt transmission du patrimoine) 7% du prix déclaré**
- Frais de notaire environ de 3% du prix déclaré**

8/ RETENUE FISCALE

Dans un délai de 30 jours à partir de la date de la signature des écritures par le notaire le nouveau propriétaire son représentant légal ou l'agent immobilier devront déposer à la caisse de la Délégation du trésor (Délégation de Hacienda) la somme d'un 5% de la valeur du bien déclaré retenue au vendeur.

Cette rétention prévue par la législation Espagnole en vigueur, fait que l'Etat ait la tutelle sur la propriété de l'acheteur pour couvrir les taxes ou impôts dus par défaut par le vendeur.

9/ NUMÉRO D'IDENTIFICATION FISCALE

- NIF : est le numéro d'identification fiscale contribuable de toute personne qui souhaite acheter un bien immobilier en Espagne**

10/ EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE EN ESPAGNE

Documentation à apporter :

- _ Passeport ou carte de séjour
- _ Justifiants ultimes salaires
- _ Ultime déclaration des revenus
- _ Travailleurs autonomes justifiant fiscal des revenus
- _ Contrat privé de l'achat immobilier
- _ Ultime reçu de l'impôt sur les biens immobiliers correspondant à la propriété Que vous achetez

11/ CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Après estimation de la valeur du bien par un organisme dépêché par la banque celle-ci prête un 80% environ de la valeur du bien.

