

Nombre de N.I.E.

Un no resident espanyol pot comprar una propietat. Necessitarà obtenir un número de NIE. És el número d'identificació d'estrangers "Número de Identificación de Extranjeros". Nosaltres li podem oferir un formulari bàsic per a omplir alguns detalls personals. Una vegada ple el formulari, necessita portar-lo junt amb dos còpies més a la Comissaria de Policia Nacional de Dénia, junt amb dos fotografies de carnet i el seu passaport original, de prova. Obtindre el nombre de NIE, pot tardar-li entre un o dos mesos. Per això, intenten anticipar-se aquest temps quan pense en comprar o vendre.

Compte Bancari

Nosaltres podem acompanyar-lo a un banc local (amb el qual treballem) o vosté pot obrir el compte on trie.

Per suposat, si està comprant amb un préstec – És una obligació!

Si està comprant sense préstec, necessitarà obrir un compte bancari per a no residents per a poder finalitzar l'operació de compravenda. El banc li escriurà un taló bancari per a pagar al venedor, el dia de la firma de l'escriptura pública, a la Notaria.

Canvi de moneda.

L'euro ha facilitat molt les transaccions monetàries, encara que si ve d'un país que no està dins de la zona de l'euro, haurà de comprar Euros i transferir-los al seu compte bancari Espanyol.

Finançament

Tindre en compte que els interessos són la majoria de voltes més baixos a Espanya i després del canvi de moneda, s'agraeix. Vosté mateix pot comprovar-ho. Se n'adonrà que els interessos varien per als Residents i no Residents Espanyols. Tramitar una hipoteca és un procés senzill. Necessitarà demostrar els ingressos econòmics que tinga i el banc li taxarà la propietat segons el valor del terreny i de la construcció actuals. La quantitat de la hipoteca es calcula segons el seu estatus financer, el valor de la propietat que s'hipotecarà.

Costos Addicionals

Plus Vàlua

Es un impost municipal anteriorment conegut com: Impost sobre l'increment del valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. Ve establert pels Ajuntaments, que s'encarreguen integrament de la seua gestió, i es calculen factors com el valor cadastral de la propietat en el moment de la compra i de la venda i el temps que ha passat des de l'última compravenda del mateix. Aquest impost es fixa entre 200 – 800 euros per a propietats

mes menudes i 1.000 – 2.000 euros per a propietats més grans amb molt de terreny. Aquest impost es per Llei a càrrec del venedor.

Urbanització / Costos de comunitat.

Aquests càrrecs normalment els tramita un comitè de residents (de la mateixa comunitat) o per una companyia que ofereix aquests serveis. Aquest cost cobreix i inclou els costos de manteniment de les zones comuns. Per ex: carrers, jardins, llums, impostos, etc...

En aquest cas, que la propietat està afectada per pagaments d'urbanització o comunitat, nosaltres ens encarreguem de demanar un certificat de la comunitat perquè el dia de la firma de compravenda, demostrar que la propietat no té cap deute pendent d'aquest tipus. Açò es molt important per al nou propietari de la casa, ja que el deute passaria a ser responsabilitat d'ells.

Normalment la forma de pagament de la comunitat deu ser cada 6 o 12 mesos. Nosaltres li podem domiciliar els rebuts de comunitat al seu banc, per a major facilitat.

IBI i Fem

L'ajuntament local (o SUMA) cobren un impost que és: IBI (Impost sobre Bens Immobles), que es paga anualment. Aquest canvia segons la zona on estiga, i el valor cadastral de l'immoble. Les zones de pàrquing o garatges que tinguen escriptura, normalment tenen un valor menor.

L'impost de fem es paga anualment és d'uns 60€ o 70€ i normalment nosaltres li ho domiciliarem al seu compte bancari.

Segur

Per a tindre una hipoteca, segons la llei espanyola, has de contractar un segur contra incendis. Es poden contractar segurs de casa en diverses companyies per a casa i continguts. També es bo tindre un segur de vida que garanteix els pagaments del préstec en cas de defunció.

Aigua i Electricitat

Aquests dos serveis tenen un càrrec de lloguer, a part de la càrrega de consumició de cada servei. En aquesta sona la companyia d'aigua s'anomena: AGUAGEST i la companyia elèctrica: IBERDROLA, és una empresa nacional.

Telefon

Pot contractar diverses companyies de Telefon. Amb el servei de la companyia nacional "Telefònica", tens un càrrec mensual de lloguer de l'aparell telefònic, més el càrrec del servei que gastes de telefonia. En el cas que sigues el propietari de l'aparell telefònic, no pagaries el lloguer, però si has de fer alguna reparació, seria a càrrec del client.

Forma de Pagament

Tots els pagaments d'impostos i serveis de la casa, es poden domiciliar mitjançant el seu compte bancari, nosaltres ens encarregaríem de fer-li totes les domiciliacions bancàries en cas que la propietat s'haja comprat mitjançant la nostra empresa, sense cap càrrec més. Nosaltres contactaríem amb el seu banc facilitant les referències de cada rebut de sa casa. D'aquesta manera, vosté tindrà la tranquil·litat que, si no està a Espanya, tots els rebuts de la casa continuen pagant-se.

Esctiptura

Ha de firmar-se en la presència d'un Notari (Es un funcionari de l'Estat, la faena del qual consisteix en certificar la firma de les escriptures públiques). El notari no té la responsabilitat de comprovar l'exactitud de tots els detalls del contracte.

Per tant, el comprador haurà de contractar un assessor legal per a verificar tots els detalls abans de firmar. Amb això s'assegurarà que no hi haja hipoteca ni càrrega ni gravamen sobre la propietat que hi pensa comprar, que estiga inscrita en el Registre de la Propietat a nom del venedor, i que no hi haja impostos municipals o impostos sobre la plus vàlua pendents de pagar i que la descripció i tamany corresponguen a la informació de l'escriptura.

Per part del venedor, el seu propi advocat li informarà dels honoraris i impostos que li corresponguen.

Honoraris:

-Honoraris legals, generalment, l'1% i 2% del preu de compra.

-Els Honoraris de Notaria son tarifes fixades per llei i canvien entre els 300€ per a propietats de preu més baixos fins als 1200€ per a propietats de categories més elevades.

-Els honoraris del Registre de la Propietat normalment són un 20% menys dels honoraris de la Notaria.

Impostos:

-IVA o Impost de Transmissions (ITP). Els dos estan fixats en el 7%. L'IVA pertany a vivendes comprades sobre plans (nova construcció) i el ITP a revendes. (L'IVA sobre la compra de terrenys està fixat en el 16%).

-L'impòst d'Actes Jurídics (AJD) es paga en la compra de noves construccions (1%).

Testaments

Quan compren una propietat via CBT Construccions Immobiliària, no hi ha cap altre cost extra pel Testament, només els honoraris de la Notaria i Registre, que està més o menys en uns 75€. La majoria de propietats estan comprades a parts iguals entre el matrimoni. El Testament bàsic a Espanya, es refereix a que si una de les dos parts d'un matrimoni falta, tot passaria a nom de la seua parella. Però si faltaren els dos, tot passaria, en parts iguals, a tots els descendents que tingueren. Per suposat, els testaments poden canviar-se o fer-se individualment.

Gestor

Representant Fiscal

Es algú que rep la seua correspondència, com per exemple: les cartes d'impostos, rebuts de la casa, etc... però també pot ser algú que visca a Espanya permanentment, que residisca tot el temps o la majoria de temps, o un representant fiscal (Gestor) de la zona. Açò li assegura que els seus impostos siguen pagats a l'hora o demanar devolucions d'alguns impostos, per ser no residents espanyols i el seu representant fiscal ho podrà fer per vosté. Nosaltres li podem recomanar representants fiscals fiables.
