

Número de N.I.E.

Un no residente español puede comprar una propiedad. Necesitará obtener un Número de NIE. Es el Número de Identificación de Extranjeros. Nosotros le podemos ofrecer un formulario básico para rellenar unos pocos detalles personales. Una vez tiene rellenado el formulario necesita llevarlo junto con dos copias mas a la Comisaría de Policía Nacional de Denia, junto con dos fotografías de tamaño carnet y su pasaporte original, de prueba. Obtener el Número de NIE, puede tardar entre 1 o 2 meses. Por eso, intenten anticipar ese tiempo cuando piense en comprar o vender.

Cuenta Bancaria en España

Nosotros podemos acompañarle a un banco local (con quienes trabajamos) o usted puede abrir una cuenta con quien elija.

Por supuesto, si está comprando con préstamo – Es una obligación.

Y, si está comprando sin préstamo. Usted necesitará abrir una cuenta bancaria para no-residentes en España para poder completar la operación de compra-venta. Cuando los fondos suficientes hayan sido transferidos y abonados en su cuenta bancaria española, el banco extenderá un cheque para ser entregado al vendedor, en la Notaría, el día de la firma de la escritura pública.

Cambio de divisa.

El Euro ha facilitado mucho las transacciones monetarias, aunque si procede de un país que no esté dentro de la zona del euro, tendrá que comprar Euros y transferirlos a su cuenta bancaria en España.

Financiación

Tener en cuenta que los intereses son la mayoría de veces mas bajos en España y después del cambio de divisa, se agradece, usted mismo puede comprobarlo. Se dará cuenta que los intereses varían para los Residentes, no Residentes y los Nacionales Españoles. Hacer una hipoteca es un proceso sencillo. Necesitará demostrar los ingresos económicos que tenga y el banco le tasará la propiedad según el valor del terreno y construcción actuales. La cantidad de la hipoteca se calcula según su estatus financiero, el valor de la propiedad que se hipotecará.

Costes Adicionales

Plus Valía

Es un impuesto municipal anteriormente conocido como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Viene establecido por los Ayuntamientos, quienes se encargan íntegramente de su gestión, y se calculan factores como el valor catastral de la propiedad en el momento de la compra y de la venta y el tiempo transcurrido desde la última compra-venta de la misma. Este impuesto se fija entre varios cientos de euros para propiedades más pequeñas y varios miles de euros

para propiedades más grandes con mucho terreno. Dicho impuesto es por Ley a cargo del vendedor.

Urbanización / Gastos de comunidad.

Estos cargos normalmente lo lleva un comité de residentes (de la misma comunidad) o por una compañía que da estos servicios. Este coste cubre e incluyen los costes de mantenimiento de las zonas comunes. Ej: calle, jardines, luces, impuestos, etc...

En este caso, que la propiedad esté afectada por pagos de “urbanización o comunidad”, nosotros nos encargamos de pedir un certificado de comunidad, para que el día de la firma de compra-venta, demostrar que la propiedad no tiene ninguna deuda pendiente de este tipo. Esto es muy importante para el nuevo propietario de la casa, ya que la deuda pasaría a ser responsabilidad de él.

Normalmente la forma de pago de la comunidad suele ser cada 6 o 12 meses. Nosotros le podemos domiciliar los recibos de comunidad a su banco para mayor facilidad.

IBI y Basura

El ayuntamiento local (o SUMA) cobran un impuesto llamado IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles), que se paga anualmente. Este varía según la zona donde esté y el valor catastral del inmueble. Las zonas de parking o garajes que tienen escritura, normalmente tienen un valor menor.

El impuesto de basura es un paga anual de unos 60€-70€ y normalmente nosotros se lo domiciliaremos a su cuenta bancaria.

Seguro

Para tener una hipoteca, según la ley española, debes contratar un seguro contra incendios. Se puede contratar seguros de Hogar en diversas compañías para su casa y su contenido. Un seguro de vida es también una buena idea para garantizar los pagos del préstamo en caso de fallecimiento.

Agua y Electricidad

Estos dos servicios tienen un cargo de alquiler, a parte del cargo de consumición de cada servicio. En esta zona la compañía de agua se llama: AGUAGEST y la compañía eléctrica: IBERDROLA, es una compañía nacional.

Teléfono

Con el servicio de la compañía nacional “Telefónica”, tienes un cargo mensual del alquiler del aparato telefónica mas el cargo del servicio que gastes de telefonía. En el caso de que seas el dueño del aparato telefónico, no pagarías alquiler, pero si tienes alguna reparación de ello, sería a cargo del cliente.

Forma de pagos

Todos los pagos de impuestos y servicios de la casa, se pueden domiciliar mediante su cuenta bancaria, nosotros nos encargaríamos de todas las domiciliaciones en caso que la propiedad fuera comprada mediante nuestra empresa, sin ningún otro gasto. Nosotros contactaríamos con su banco dándoles las referencias de los recibos de su casa. De esta manera usted tendría la tranquilidad de que si no está en España, todos los recibos se continuarían pagando.

Escritura

Ha de firmarse en la presencia de un Notario (Es un funcionario del Estado cuyo trabajo consiste en certificar la firma de las escrituras públicas). El notario no tiene la responsabilidad de comprobar la exactitud de todos los detalles del contrato. Por tanto, el comprador tendrá que contratar un asesor legal para verificar todos los detalles antes de firmar. Con ello se asegurará de que no existe hipoteca ni carga ni gravamen alguno

sobre la propiedad que piense comprar, que esté inscrita en el Registro a nombre del vendedor, y que no haya impuestos municipales o impuestos sobre la plusvalía pendientes de pagar y que la descripción y tamaño corresponde a la información de la escritura. Por parte del vendedor su propio abogado le informará de los honorarios e impuestos que le correspondan.

Honorarios:

- Honorarios legales, generalmente, el 1% y 2% del precio de compra.
- Los Honorarios de Notaría son tarifas fijadas por ley y varían entre los 300€ para propiedades de precios más bajos hasta los 1200€ para propiedades de categorías más elevadas.
- Los honorarios de Registro de la Propiedad normalmente son un 20% menos de los honorarios de Notaría.

Impuestos:

- IVA o Impuesto de Trasmisiones (ITP). Ambos están fijados en el 7%. El IVA pertenece a viviendas compradas sobre planos (nueva construcción) y el ITP a reventas. (El IVA sobre la compra de terrenos está fijado en el 16%).
- El impuesto de Actos Jurídicos (AJD) se paga en la compra de nuevas construcciones (1%).

Testamentos

Cuando compran una propiedad vía CBT Construcciones Inmobiliaria, no hay ningún otro pago extra por el Testamento, solo los honorarios de la Notaria y Registro, que están mas o menos en unos 75€. La mayoría de propiedades están compradas al partes iguales entre un matrimonio. El Testamento básico en España, se refiere en que si uno de las dos partes de un matrimonio fallece, todo pasaría a nombre de su pareja. Pero si fallecieran los dos, todo pasaría en partes iguales a los descendientes que tuviera el matrimonio. Por supuesto, los testamentos pueden cambiarse o hacerse individualmente.

Gestor

Representante Fiscal

Es alguien que recibe tu correspondencia, como los impuestos, recibos, etc... pero también puede ser alguien que viva en España permanentemente, alguien que resida en España todo el tiempo o la mayor parte, o un representante fiscal (Gestor) de la zona. Esto le asegurará que sus impuestos son pagados a hora o pedir la devolución de algunos impuestos por ser No Residentes, y su representante fiscal lo podrá realizar por usted. Nosotros les podemos recomendar representante fiscal fiable.