

Venta de una propiedad en la Costa Blanca

Prólogo

Si ya ha decidido vender su propiedad, es más fácil revisar todo con un experto para aclarar las preguntas abiertas.

HRService es una oficina de asesoría fiscal y administración de bienes raíces en Moraira, cuya cooperación hemos apreciado durante más de 30 años y con la que estamos en contacto cercano cuando preparamos los documentos, para vendedores o compradores, para el notario. Asimismo, la preparación de los documentos podría ir acompañada de un abogado de su elección, que no es necesariamente necesario por experiencia. Con el apoyo de HRService, los vendedores y compradores siempre fueron muy buenos y recibieron un buen precio fijo.

Para aquellos que ya necesitan un poco de información por adelantado, los puntos clave para vender su propiedad se encuentran a continuación.

El impuesto a las ganancias de capital

El beneficio obtenido en la propiedad debe ser gravado en un 19% desde el 1 de enero de 2010. La base de cálculo para esto es el margen entre el precio de compra y el precio de venta en cada caso de acuerdo con la información en la Escritura. Sin embargo, esto no es del todo correcto, porque hay ciertos valores y multiplicadores que pueden deducirse. Por lo tanto, los costos adicionales asociados con la compra, como el impuesto a la transferencia de tierras y las comisiones de corretaje, pueden acreditarse al precio de compra y, por lo tanto, reducir el valor sujeto a impuestos. Como regla general, puede calcular el monto imponible por la diferencia entre el precio que vende a menos el precio al que compró la propiedad. Esta diferencia se grava al 19%. Como un tipo de pago inicial sobre esta cantidad es la Retención para ver.

Retención (retención) para no residentes

Para que los vendedores, que no viven permanentemente en España, no se muevan después de la venta de su propiedad sin dar su nueva dirección y sin pagar el impuesto a las ganancias, la ley introdujo la llamada Retención: el comprador está obligado a retener el 3% (retención) del precio de compra y No dar al vendedor. Esta cantidad es pagada por el comprador como un tipo de pago anticipado sobre la obligación tributaria del vendedor a la oficina tributaria española. (La retención será guardada automáticamente por el notario responsable y transferida a la oficina tributaria española). El vendedor no recibe el 100%, pero solo el 97% del precio de compra acordado. El comprador paga la cantidad acordada, pero en diferentes pagos, todos juntos nuevamente exactamente la suma del precio de venta. Si la cantidad retenida excede la cantidad del impuesto que realmente se paga, puede recuperarlo de la oficina de impuestos presentando la declaración de impuestos correspondiente.

Si eres residente

Los residentes que viven permanentemente en España, los llamados residentes no tienen que pagar un 3% de Retención a Escritura, a pesar de que son residentes fiscales. El énfasis está en el impuesto. No solo es necesario que esté registrado como residente en España, sino que además debe haber realizado su declaración de impuestos en España durante al menos tres años como primera residencia. (Tenga cuidado, también hay mucha confusión, porque también hay declaraciones de impuestos de los residentes, pero no se hicieron como declaraciones de impuestos principales). Estas no se reconocen.) Que usted es un residente de impuestos, debe probar con un formulario de la oficina de impuestos frente al notario, por lo que llamado "certificado de residencia fiscal de residentes".

Exención de impuestos para residentes de impuestos

No se pagarán impuestos por la venta de la residencia principal si el propietario es mayor de 65 años y reside en el impuesto.

O, si la casa que se vende es propiedad exclusiva del vendedor (sin importar la edad) y se usa como residencia principal. Entonces, los ingresos de las ventas están libres de impuestos si se utilizan dentro de dos años para comprar una nueva propiedad en España.

impuesto sobre incremento del valor de la tierra

En general, este impuesto solo se llama "Plusvalía" (Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de la naturaleza urbana). Este impuesto es impuesto por los municipios. Sólo se consideran el tamaño de la parcela, la ubicación y el período de propiedad. Los edificios en la propiedad no se consideran.

IBI (Impuesto sobre bienes inmuebles)

Este impuesto se debe a finales de verano / otoño. Incluso si la venta de la propiedad se lleva a cabo en enero, el vendedor está obligado a pagar el IBI por todo el año. El IBI se eleva al valor catastral.

Acción correctiva de los documentos inmobiliarios

El vendedor está obligado a vender la propiedad con la documentación correcta. A menudo, sin embargo, las extensiones aún no están completamente registradas. Casi siempre podemos hacerlo hasta Escritura, pero los costos son asumidos por el vendedor.

Cancelación de la hipoteca

Si tiene una hipoteca sobre la propiedad, los costos de cancelación se cargarán a su banco. Su banco le informará sobre la cantidad exacta.

¿Quieres vender y buscas un consejo profesional y personal? Por favor llámenos sin compromiso o simplemente envíenos un correo electrónico. Nos pondremos en contacto con usted lo antes posible.

Con gusto lo ayudaremos a analizar su situación específica, encontraremos un comprador para usted, prepararemos su reserva y / o contrato de compra, realizaremos los actos administrativos necesarios para usted y también lo ayudaremos con sus preguntas sobre hipotecas o la presentación de las declaraciones de impuestos correspondientes. Si está interesado o tiene preguntas específicas sobre el tema, no dude en ponerse en contacto con nosotros por teléfono o por correo electrónico en español.