

# Achat d'une propriété sur la Costa Blanca

## avant-propos

Si vous êtes déjà intéressé par une propriété en particulier, il est plus facile de tout passer en revue avec un expert afin de clarifier les questions en suspens.

HRService est un bureau de conseil fiscal et d'administration immobilière situé à Moraira. Nous apprécions sa coopération depuis plus de 30 ans et avec qui nous sommes en contact étroit pour la préparation des documents, pour les acheteurs ou les vendeurs, pour le notaire. De même, la préparation des documents pourrait être accompagnée par un avocat de votre choix, ce qui n'est pas nécessairement nécessaire par expérience. Avec le soutien de HRService, les acheteurs et les vendeurs ont toujours été très bons et conseillés sur un prix fixe équitable.

Pour ceux qui ont déjà besoin d'un peu d'information à l'avance, les points clés pour réaliser votre achat sont listés ci-dessous.

Les Français, comme tous les autres Européens, peuvent en principe acquérir des biens immobiliers en Espagne sans aucune restriction. Pour éviter les surprises indésirables lors de l'achat, il est conseillé de noter les points suivants.

Une fois que vous avez le N.I.E. (Identité fiscale) est propriétaire de l'immeuble lui-même et des fichiers administratifs du bureau des impôts ou d'autres autorités ne gênent en rien.

## Prix d'achat et paiement

Le prix d'achat et le mode de paiement choisi doivent être spécifiés dans le contrat d'achat.

En pratique, un acompte (contrat préliminaire de réservation et / ou d'achat privé) est d'usage.

## Hypothèques et autres charges

Pour vous assurer que le bien immobilier n'est pas grevé d'hypothèques ou d'autres droits réels, vous pouvez demander un extrait du registre foncier (certificado del registro ou nota simple). Ses marques d'immatriculation donnent lieu à tous les droits qui grevent la propriété.

## Achat de notaire et inscription au registre foncier

En revanche, en France, l'inscription au registre foncier espagnol n'est pas nécessaire pour acquérir la propriété d'un bien immobilier, mais elle est fortement recommandée.

Même si vous avez initialement conclu un contrat de vente privé, les deux parties peuvent s'appeler pour se faire certifier par un notaire.

Il est à noter que le notaire n'a certifié que l'achat. Afin de créer ou de négocier le contrat d'achat, il est dans tous les cas recommandé de consulter un avocat spécialisé dans l'achat de conseillers immobiliers ou fiscaux. Une fois le contrat de vente notarié terminé, il est conseillé d'inscrire immédiatement vos droits au registre foncier (Registro de la Propiedad). En vous inscrivant, vous pouvez faire valoir vos biens contre tout tiers, en évitant les victimes d'éventuelles fraudes telles que: B. la double vente ou l'acquisition de la personne non autorisée.

En fonction de la Comunidad Autónoma, vous aurez entre 20 et 60 jours pour calculer et payer les taxes à votre Comunidad Autónoma et, le cas échéant, au gouvernement de la ville.

## Autres frais d'achat accessoires

Les taxes, les frais de notaire et d'enregistrement immobilier sont généralement imputés à l'acheteur dans le contrat. Si vous achetez chez un particulier, il est tout à fait possible de décider qui doit payer quel prix. Si le vendeur est une société immobilière ou une société, certains coûts peuvent ne pas être transférés à l'acheteur, ou dans une mesure limitée.

## Taxes (résumé)

Pour des raisons fiscales uniquement, il est conseillé de consulter un expert lors de l'achat d'un bien immobilier. Simplifiées, les taxes suivantes peuvent s'appliquer:

Taxe de transfert commercial (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)

Taxe sur la valeur ajoutée (IVA), impôt sur le revenu (IRPF),

Taxe sur la valeur ajoutée (Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor of Terrenos de Naturaleza Urbana)

Taxe de publicité (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) etc.

## Achats immobiliers spéciaux

1. Immobilier en construction: notez en particulier que le promoteur immobilier peut vous fournir une preuve d'assurance ou prouver qu'il a souscrit la garantie bancaire obligatoire pour le dossier d'insolvabilité, notamment en ce qui concerne les acomptes.

2. Propriété avec utilisation alternative (Aprovechamiento por turno): Si vous achetez une partie d'une propriété pour l'utiliser pendant une certaine période de l'année, vous devez prendre en compte d'importantes caractéristiques.

## Processus d'achat d'une propriété

En résumé, le processus d'achat d'une propriété peut être divisé en plusieurs étapes, décrites en détail dans les sections suivantes:

1. Examen de la propriété
2. Contrat de réservation et / ou d'achat
3. Acte notarié
4. Paiement des taxes
5. Registre foncier et registre foncier

Nous nous ferons un plaisir de vous aider à analyser votre situation spécifique, à préparer votre contrat de réservation ou d'achat, à prendre en charge tous les actes administratifs nécessaires et à répondre à toutes vos questions concernant les hypothèques ou la production des déclarations de revenus correspondantes. Si vous êtes intéressé ou avez des questions spécifiques sur le sujet, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone ou par e-mail en français.