

## Kompendium wiedzy na temat zakupu i wynajmu nieruchomości w Hiszpanii

Poniżej znajdą Państwo wszelkie niezbędne informacje na temat zakupu i formalności związanych z posiadaniem nieruchomości w Hiszpanii. Mamy nadzieję, że ułatwią one Państwu podjęcie decyzji o zakupie nowego domu lub apartamentu w tym pięknym kraju.

Proces zakupu nieruchomości w Hiszpanii  
Koszty zakupu nieruchomości w Hiszpanii  
Kredyt hipoteczny w Hiszpanii  
Koszty utrzymania nieruchomości w Hiszpanii  
Wynajem nieruchomości w Hiszpanii

### Proces i koszty zakupu nieruchomości w Hiszpanii

Proces zakupu nieruchomości w Hiszpanii jest bardzo podobny do polskiego systemu. Oczywiście występują jednak małe różnice.

Dokumenty niezbędne do nabycia:

- paszport lub dowód osobisty w przypadku obywateli UE
- N.I.E – numer identyfikacji podatkowej dla obcokrajowców. Występujemy o ten numer dopiero przed podpisaniem aktu notarialnego. Nie jest on potrzebny do podpisania formularza rezerwacji czy kontraktu przedwstępnego. Uzyskanie takiego numeru znajduje się w pakiecie usług, jaki oferujemy z naszym prawnikiem. Koszty administracyjne uzyskania numeru to 12,5 Euro

Proces nabycia nieruchomości:

- 1) Rezerwacja – prosty dokument, który powoduje zdjęcie nieruchomości z rynku na okres 7 – 14 dni. To daje czas prawnikowi na ponowne sprawdzenie statusu nieruchomości i uniknięcia problemów oraz zaangażowania gotówki bez pełnego obrazu. Rezerwacji zazwyczaj towarzyszy mały depozyt (2000 – 6000 Euro), który przekazywany jest na konto właściciela. Na życzenie kupującego to jego prawnik może być depozytariuszem tej kwoty.
- 2) Kontrakt przedwstępny – jest to umowa, która określa warunki i termin nabycia nieruchomości. Zazwyczaj przy okazji tej umowy wpłacane jest 10-20% zadatku. Termin aktu notarialnego ustala się zazwyczaj na 30 – 60 dni po podpisaniu umowy przedwstępnej.
- 3) Akt notarialny – umowa podpisywana przed hiszpańskim notariuszem. Wtedy wpłacana jest całość kwoty zakupu. Dzieje się to za pomocą czeku przekazywanego stronie sprzedającej w momencie podpisania aktu, co zapewnia bezpieczeństwo środków. Czek może być wydany z twojego hiszpańskiego konta lub z indywidualnego konta klienta prawników. Założymy dla Ciebie konto w Hiszpanii, gdyż jest ono niezbędne w późniejszym terminie do opłacania podatków i opłat.

[www.mdproperties.pl](http://www.mdproperties.pl)

[info@mdproperties.pl](mailto:info@mdproperties.pl)

Tel. 796 046 026

### Nabycie nieruchomości w budowie (off-plan):

Procedura wygląda bardzo podobnie, jak w przypadku gotowej nieruchomości. Z taką różnicą, że zazwyczaj zadek na kontrakcie przedwstępnym (umowie deweloperskiej) jest wyższy i uzależniony od ukończenia kolejnych etapów budowy. W większości sytuacji nie przekracza on jednak 40% ceny. Termin aktu notarialnego uzależniony jest od daty ukończenia budowy. Jeśli na nieruchomość był zaciągany kredyt hipoteczny to zostanie on uruchomiony dopiero w momencie ukończenia budowy i oddania kluczy.

### Praktyka postępowania:

Zazwyczaj radzimy naszym klientom, aby podpisali upoważnienie dla jednego z prawników, z którym współpracujemy, do działania w procesie zakupu w ich imieniu. Czyny to cały proces tańszym i efektywniejszym. Wszystkie formalności związane z zakupem ze strony klienta zamykane są podczas jednej wizyty. Przed każdą czynnością wykonywaną w imieniu klienta (zdobycie N.I.E, otwarcie konta bankowego, podpisanie kontraktu przedwstępnego itp.) prawnik prosi o dodatkowe upoważnienie za pomocą e-mail. Upoważnienie takie może być również podpisane przed polskim notariuszem. W takim wypadku MD Properties zadba o legalizację takiego dokumentu, aby mógł być on używany w Hiszpanii.

Istnieje możliwość osobistej obecności przy każdym z etapów, ale wymaga to dość elastycznego kalendarza.

### Zakup nieruchomości na osobę prawną, fundację, spółkę off-shore:

Istnieje możliwość zakupu nieruchomości przez takie podmioty. Każdy przypadek należy jednak rozpatrywać indywidualnie. Zapraszamy do kontaktu. Wtedy po analizie sytuacji chętnie odpowiemy na Państwa pytania.

### Koszty zakupu nieruchomości w Hiszpanii:

Koszty zakupu różnią się nieznacznie w zależności od regionu Hiszpanii. Z racji tego, że większość naszych ofert znajduje się na Costa Blanca (Alicante) i Costa del Sol (Malaga) poniżej podajemy Państwu uśrednione wartości dla tych dwóch miejsc. Część z tych opłat zależna jest od ceny nieruchomości i jej wartości kadastralnej. Dokładne jej obliczenie jest możliwe dopiero na konkretnym przykładzie.

#### 1) Koszt zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego bez kredytu hipotecznego

- VAT (hisz. IVA) – 10% ceny netto (ceny we wszystkich ofertach deweloperskich podawane są netto)
- Opłata skarbową (hisz. AJD) – 0,8 – 1,5% ceny nieruchomości w zależności od regionu

[www.mdproperties.pl](http://www.mdproperties.pl)

[info@mdproperties.pl](mailto:info@mdproperties.pl)

Tel. 796 046 026

- Opłata notarialna – 300 – 850 Euro, w zależności od ceny nieruchomości
- Opłata za wpis do księgi wieczystej – ok. 500 Euro
- Opłata za prawnika – 1% + VAT (21%) ceny zakupu nieruchomości

Całościowe koszty zakupu tego typu nieruchomości to ok. 13% ceny. Dla apartamentu o wartości 150 tys. euro będzie to ok. 19,5 tys. euro.

#### 2) Koszt zakupu nieruchomości z rynku wtórnego bez kredytu hipotecznego

- Podatek od transferu nieruchomości (hisz. ITP) – 8% - 10% ceny netto
- Opłata notarialna – 300 – 850 Euro, w zależności od ceny nieruchomości
- Opłata za wpis do księgi wieczystej – ok. 500 Euro
- Opłata za prawnika – 1% + VAT (21%) ceny zakupu nieruchomości

Całościowe koszty zakupu tego typu nieruchomości to ok. 11% ceny. Dla apartamentu o wartości 150 tys. euro będzie to ok. 16,5 tys. euro.

#### 3) Koszt zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego na kredyt hipoteczny

- VAT (hisz. IVA) – 10% ceny netto (ceny we wszystkich ofertach deweloperskich podawane są netto)
- Opłata skarbową (hisz. AJD) – 0,8 – 1,5% ceny nieruchomości w zależności od regionu
- Opłata skarbową za wpisanie hipoteki do ksiąg wieczystych (hisz. AJD) – 0,8 – 1,5% wartości kredytu hipotecznego
- Opłata notarialna – 300 – 850 Euro, w zależności od ceny nieruchomości
- Opłata za akt notarialny kredytu hipotecznego – 300 – 850 Euro
- Opłata za wpis do księgi wieczystej – ok. 500 Euro
- Opłata za prawnika – 1% + VAT (21%) ceny zakupu nieruchomości
- Prowizja bankowa za udzielenie kredytu – 1,2 – 2,5% wartości kredytu
- Wycena nieruchomości – ok. 300 Euro

Całościowe koszty zakupu tego typu nieruchomości to ok. 15% ceny. Dla apartamentu o wartości 150 tys. euro będzie to ok. 22,5 tys. euro.

#### 4) Koszt zakupu nieruchomości z rynku wtórnego na kredyt hipoteczny

- Podatek od transferu nieruchomości (hisz. ITP) – 8% - 10% ceny netto
- Opłata notarialna – 300 – 850 Euro, w zależności od ceny nieruchomości
- Opłata skarbową za wpisanie hipoteki do ksiąg wieczystych (hisz. AJD) – 0,8 – 1,5% wartości kredytu hipotecznego
- Opłata za wpis do księgi wieczystej – ok. 500 Euro
- Opłata za akt notarialny kredytu hipotecznego – 300 – 850 Euro
- Opłata za prawnika – 1% + VAT (21%) ceny zakupu nieruchomości
- Prowizja bankowa za udzielenie kredytu – 1,2 – 2,5% wartości kredytu
- Wycena nieruchomości – ok. 300 Euro

Całociowe koszty zakupu tego typu nieruchomości to ok. 14% ceny. Dla apartamentu o wartości 150 tys. euro będzie to ok. 21 tys. euro.

### Kredyt hipoteczny w Hiszpanii

W hiszpańskim banku można uzyskać kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości w tym kraju. Polskie banki nie udzielają tego typu kredytów. Procedura uzyskania kredytu jest bardzo podobna do tej polskiej, a dokumenty są niemal identyczne.

### Podstawowe fakty na temat kredytów w Hiszpanii:

- Zasadniczo hiszpańskie banki udzielą finansowania do 70% wyceny nieruchomości. Wycena jest zazwyczaj ok. 5% niższa od ceny rynkowej.
- Kredyt zostanie udzielony, jeśli po odjęciu wszelkich stałych zobowiązań, rat innych kredytów itp. przyszła rata nie będzie wyższa niż 25% naszych dochodów netto
- Kredyt może być udzielony do 70 roku życia, maksymalnie na 40 lat
- W tej chwili oprocentowanie i marża razem wahają się pomiędzy 2,5% - 3,5%
- Wszystkie banki pobierają prowizję od udzielenia kredytu. Wynosi ona pomiędzy 1 – 1,75%
- Banki wymagają ubezpieczenia na życie i ubezpieczenia nieruchomości. Większość z nich umożliwia wliczenie tych kosztów do raty kredytu.

### Dokumenty wymagane przy aplikowaniu o kredyt:

#### W przypadku pracy na etat:

- PIT za ostatni rok
- 6 ostatnich odcinków wypłaty
- Wyciąg z konta bankowego za ostatnie 6 miesięcy
- Wyciąg z BIK

#### W przypadku samozatrudnienia:

- PIT za ostatnie 2 lata
- KPiR z bieżącego roku
- Wyciąg z konta bankowego za ostatnie 6 miesięcy
- Wyciąg z BIK

Dla hiszpańskich banków bardzo ważny jest też stan cywilny. Dlatego należy dostarczyć wszelkie dokumenty związane z rozdzielnością majątkową, separacją, rozwodami itp.

### Koszty utrzymania nieruchomości w Hiszpanii

Różnią się one w zasadniczy sposób od tego z jakim typem nieruchomości mamy do czynienia. W przypadku willi do kosztów należy doliczyć koszt wody na podlewanie ogrodu, czy koszty czyszczenia basenu. W przypadku apartamentu koszty wyglądają następująco:

- opłata czynszowa do wspólnoty (hisz. comunidad) - jest to opłata za utrzymanie terenów wspólnych, ich sprzątanie oraz ochronę. Jest wysokość zależna jest od ilości basenów i innych udogodnień w ramach projektu. W zależności od tego waha się pomiędzy 80 – 250 euro.
- Roczny podatek od nieruchomości (hisz. IBI) – jego wysokość jest ustalana przez lokalne władze i różna dla każdej nieruchomości. Opłacana jest raz w roku. Dla apartamentu z dwiema sypialniami waha się zazwyczaj pomiędzy 200 – 400 euro/rocznie
- Media – koszt mediów w przypadku trzech osób zamieszkujących apartament to zazwyczaj 40-50 euro miesięcznie
- Opłata śmieciowa – (hisz. basura) – opłata za oświetlenie ulic i wywóz nieczystości. W niektórych miejscach Hiszpanii dodawana jest do rachunku za wodę. Ok. 150 euro/rocznie.

#### Wynajem nieruchomości w Hiszpanii

Zasady wynajmu nieco różnią się pomiędzy poszczególnymi regionami Hiszpanii. Dotyczy to głównie licencji na wynajem krótkoterminowy. Na przykład w Katalonii jest ją uzyskać niezwykle trudno, w Andaluzji wymaga tylko zgłoszenia, a są regiony, w których jej uzyskanie nie jest wymagane.

Z wynajmem mieszkania wiążą się konkretne podatki. W tej chwili dla nierezydentów, którzy nie chcą zakładać hiszpańskiej spółki jedyną opcją rozliczania się z podatku od najmu jest liniowa stawka 19% od dochodu. Efektywnie jednak opodatkowanie jest niższe, gdyż od można odliczyć następujące koszty:

- Wynagrodzenie agencji zajmującej się najmem
- Wydatki na naprawy i małe ulepszenia
- Roczny podatek od nieruchomości
- Koszty mediów, ubezpieczeń
- Wynagrodzenie wszelkiego rodzaju usług związanych z nieruchomościami np. czyszczenie basenu, ogrodnik, ochrona
- Amortyzacja – 3% ceny zakupu brutto rocznie, proporcjonalnie do czasu w jakim nieruchomość została wynajęta

Wszelkie koszty związane z zakupem nieruchomości, a także związane z ulepszeniami, które w znaczny sposób podniosły jej wartość można odliczyć przy sprzedaży nieruchomości. W ten sposób podatek od zysków kapitałowych zostanie zmniejszony.