

Порядок оформления сделки

1. Выбор объекта. Мы можем показывать по 5-6 объектов в день или по желанию клиента. Эта услуга бесплатна.

2. Заключение контракта с внесением депозита.

Сумма депозита обговаривается в каждом конкретном случае, в большинстве случаев это до 10 процентов от суммы сделки. Возможно внесение задатка в 2000 - 5000 евро и перевод остальной суммы по возвращении на счет продавца. Период с момента внесения депозита до совершения сделки составляет до 60 дней или по договоренности сторон. В случае покупки по ипотеке в этот период наше агентство подготовит все необходимые документы. Перед заключением контракта мы тщательно проверяем законность сделки - не имеет ли объект каких-либо обременений, является ли продавец действительным владельцем объекта или имеет нотариально заверенную доверенность на право продажи.

3. Открытие банковского счета. Для этого необходимы только заграничный паспорт. Эта услуга оказывается бесплатно.

4. Подача запроса в регистр собственников жилья.

5. Подача документов для получения ИНН (налогового номера) в полицию. Сама услуга бесплатна.

6. Подписание договора купли-продажи у нотариуса. Оплаты по сделке происходят у нотариуса. Личное присутствие можно заменить доверенностью выписанной на нашего представителя. Оплата налогов производится в течение 2 недель после сделки.

7. Перевод оплаты коммунальных платежей и коммунальных расходов (расходов на содержание комплекса) на счет нового владельца. Личное присутствие не требуется, но необходимо написанная Вами авторизация.

8. Получение выписки из регистра собственников на нового владельца. Владельцы недвижимости имеют права на получение мультивизы в Испанском Консульстве России. Для этого мы предоставляем выписку из регистра собственников.

Налоги и расходы на приобретение собственности.

НДС (IGIC) - 5% от стоимости на новое жилье. Возможно его повышение до 7 процентов в 2012 году.

Передающий налог (ITP – impuesto de transmisiones patrimoniales) -

передачный налог (ITP – impuesto de transmisiones patrimoniales) - 6,5% от стоимости на вторичное жилье.

Налог на оформление юридических актов (actos jurídicos documentados AJD) - 0,5-1% от стоимости жилья.

Нотариальные расходы (Notario) - 0,5-0,75% от стоимости жилья (без оформления ипотеки).

Расходы на регистрацию в Регистре собственности Испании 0,25%

Расходы на оформление документов (Gestoria) - 0,5%

Налог Plus Valia (Налог на собственность) – налог взимается муниципалитетом раз в год.

В случае оформления ипотечного кредита также:

Стоимость оценки жилого помещения (Tasacion) – 200-300 €

Комиссия банка за открытие ипотеки – 1-2% от суммы кредита.

Регистрация договора (Gestion Escritura) - 0.02% от стоимости жилья.

Страховки объекта недвижимости от всех рисков (обязательное условие банка-заёмщика) – от 200 евро в год в зависимости от объекта.

Расходы на содержание собственности.

На Тенерифе такие расходы, как правило, ниже чем в материковой Испании из-за отсутствия НДС (IVA) 7-18 процентов, который заменяется канарским НДС (IGIC) и в настоящий момент составляет 5 процентов на все виды товаров и услуг.

1. Электричество и вода (взимаются по счётчику)

2. Оплата за содержание общих территорий - так называемый "comunidad" составляет от €20 до €200 евро в месяц в зависимости от наличия бассейна(ов), садов, лифта(ов), охраны и пр. Иногда в стоимость входит вода и(или) газ.

3. Сборы мэрии за вывоз мусора и уличное освещение (в каждом муниципалитете свой), от 20 евро. Оплачивается обычно раз в 3 месяца.

4. Муниципальный налог на недвижимость IBI (расчитывается по кадастровой стоимости, учитывая метраж, год постройки и состояние объекта), который составляет 0,15% от реальной стоимости объекта.

5. Государственный налог на нерезидентов-владельцев недвижимости в Испании (также расчитывается по кадастровой стоимости и в

большинстве случаев равняется IBI).

6. Страховка недвижимости от всех рисков (включая поломки бытовой техники, сантехники, природные катаклизмы, ограбление и пр.). От 120 евро в год.

По всем вопросам покупки и последующего обслуживания наши сотрудники с удовольствием предоставят всю необходимую информацию.

Многие приобретают недвижимость не для постоянного проживания и проводят на Тенерифе только отпуск.

Во время их отсутствия мы можем выступить как доверенное лицо и займемся за Вас оплатой всех налогов, счетов и оплат, устранением возможных неполадок, осуществим уход за садом и бассейном, проведем любые ремонтные работы, дизайн интерьеров и т.д. Также мы можем помочь в сдаче Ваших объектов в аренду.

Документы для получения ипотеки.

1. Копии загранпаспортов всех, на кого оформляется покупка.

2. Справка с места работы на бланке компании с указанием занимаемой должности, стажа работы в компании и последних 6 зарплат. В справке нужно указать сферу деятельности компании, в которой вы работаете.

3.2 НДФЛ за последние два года. НДФЛ может быть выдан как налоговой инспекцией, так и предприятием, где вы работаете.

4. Справка из банка с указанием номера счета о том, что вы клиент банка с такого-то года, что на данный момент на вашем текущем счету лежит такая-то сумма и что у вас открыт валютный счет в этом банке. С него впоследствии вам нужно будет переводить деньги в Испанию.

5. Желательна также выписка со счёта за последние 6 месяцев, где видно движение по счету, зачисление зарплаты и прочих поступления.

6. Свидетельства на собственность в РФ и других странах - объекты недвижимости, земельные участки

7. Любой дополнительный доход, который можете доказать (договор на сдачу жилья в наем, акции и пр.).

8. Справка от национального бюро кредитных историй с кредитной историей и имеющимися кредитами.

В случае, если у вас своё предприятие, понадобится:

1. Копия первой страницы заграничного паспорта.

2.Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (предприятия).

3.Справка о постановке на учет в налоговом органе (ИНН).

4.Выписка из единого государственного реестра юридических лиц.

5.Устав предприятия или лицензия на индивидуальный вид деятельности.

6.Баланс предприятия за предыдущий год.

7.Отчет о прибылях и убытках.

8.Подтверждение личной платежеспособности.

Все документы,кроме загранпаспорта,должны быть переведены на испанский язык и заверены.Если документы переведены Консульством Испании в РФ,то апостили не требуются. В некоторых банках принимают и переводы от присяжного переводчика на Тенерифе.