

PROCES KÚPY NEHNUTEĽNOSTI V ŠPANIELSKU.

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE:

Prevod nehnuteľnosti v Španielsku zabezpečuje notár a každá oblasť Španielska má rozdielne poplatky. Postupy a jednotlivé kroky v rámci jednotlivých autonómnych oblastí môžu byť rozdielne.

Ceny nehnuteľností na našej stránke sú vrátane DPH a provízie našej realitnej kancelárie. Jeden z omylov môže nastať práve v situácii, v ktorej sa klient snaží riešiť kúpu nehnuteľnosti samostatne a nie cez realitnú kanceláriu a neuvedomí si, že cena väčšiny inzerovaných nehnuteľností je v Španielsku zverejnená bez DPH. Taktiež je rozdiel vo výške dane pri kúpe podľa toho či ide o firmu alebo fyzickú osobu, či kupujúci nadobúda novú alebo staršiu nehnuteľnosť a rozdiely sú aj vo výške dane z prevodu, poplatku za spísanie kúpnej zmluvy formou notárskej zápisnice (tzv. Escritura de compraventa), atď.

Preto každý jeden obchod riešime jednotlivo s prihliadnutím na všetky skutočnosti a o všetkých krokoch, ktoré nasledujú Vás dopredu informujeme.

Postup pri kúpe nehnuteľnosti je nasledovný:

1. VÝBER NEHNUTEĽNOSTI

Vyberte si nehnuteľnosť podľa Vašich preferencií, prípadne Vám s výberom poradíme. Radi Vám takisto vypracujeme ponuku na základe Vašich konkrétnych požiadaviek a rozpočtu. Poradíme Vám aj s lokalitou, podľa toho, aký účel by mala nehnuteľnosť spĺňať. Odporúčame si vybrať viacero nehnuteľností, aby ste si mohli jednotlivé realitné ponuky porovnať.

Následne overíme dostupnosť a zabezpečíme obhliadku.

2. OBHLIADKA NEHNUTEĽNOSTI

Obhliadku nehnuteľnosti najprv realizujeme na diaľku prostredníctvom videa, ideálne cez aplikáciu WhatsApp. Ukážeme Vám nehnuteľnosť, aby ste si mohli v prípade záujmu naplánovať cestu do Španielska a reálne si nehnuteľnosť pozrieť. Pokiaľ ste si našli svoju vysnívanú nehnuteľnosť, dáme Vám k lokalite ešte detailnejšie informácie o okolí a podobne.

3. ZRIADENIE REGISTRAČNÉHO ČÍSLA - N.I.E. (número de identificación de Extranjeros)

Prvý krok, po výbere vysnívanej nehnuteľnosti, je zriadenie dokumentu tzv. N.I.E. (španielske daňové identifikačné číslo), ktorý je ekvivalentom nášho rodného čísla. Je to identifikačné číslo pre cudzincov, pod ktorým sa nehnuteľnosť registruje. Toto číslo je nevyhnutné pri kúpe alebo predaji nehnuteľnosti, pri otvorení bankového účtu, žiadosti o úver, pri uzavretí zmluvy a prevode elektriny, vody, plynu, poistenia nehnuteľnosti, atď. Je to číslo, ktoré predkladáte pri komunikácii s akýmkoľvek úradom.

Na jeho zriadenie sú potrebné osobné doklady, vyplnený formulár a poplatok v banke vo výške približne 9€. Dá sa vyžiadať osobne alebo cez splnomocnenie. Vydáva ho cudzinecká polícia alebo iný policajný útvar. Treba požiadať o termín na odovzdanie žiadosti a podľa aktuálneho dopytu trvá jeho vyhotovenie približne 2-4 týždne.

4. ZAPLATENIE REZERVAČNEJ ZÁLOHY

Pred zaplacením rezervačnej zálohy preverujeme vlastnícke práva k danej nehnuteľnosti. Ak je list vlastníctva v poriadku (Nota simple), pristúpi sa k rezervácii podľa zmluvných podmienok. Zaplatí sa tzv. Blokovací depozit (Señal) podľa dohody a následne sa prideli termín na podpísanie zmluvy o budúcej zmluve (Contrato de Aras). Tento poplatok je väčšinou vo výške 10% z kúpnej ceny (záleží od nehnuteľnosti). Táto suma sa odráta zo zvyšnej čiastky z ceny nehnuteľnosti. V prípade, že kupujúci odstúpi od zmluvy, stráca celý depozit. No ak odstúpi predávajúci, je povinný vyplatiť dvojnásobok vyplatennej zálohy. Na rezervačnej zmluve je tiež uvedený termín ukončenia kúpneho procesu.

5. PRÁVNÍK ALEBO PRÁVNÝ ZÁSTUPCA

Okrem listu vlastníctva, tzv. Nota simple informativa, sa overujú aj iné dokumenty a úhrada faktúr za dodávky služieb. List vlastníctva zabezpečuje ešte pred kúpou priamo notár alebo právny zástupca z katastra nehnuteľnosti. Obsahuje všetky podstatné údaje a informácie o nehnuteľnosti: veľkosť nehnuteľnosti a/alebo pozemku, identifikačné údaje vrátane majiteľa, či rôzne práva a ťarchy, vysporiadanie všetkých daní a poplatkov za nehnuteľnosť.

Výpis z listu vlastníctva – Nota simple

Potvrdenie o zaplatení dane z nehnuteľností „IBI“.

Výpis z katastra – Certificado Catastral.

Kolaudačné rozhodnutie

Zaplatené poplatky spojené s užívaním nehnuteľnosti

Faktúry za dodávky služieb (voda, električka, plyn, kanalizácia, odpad) a ich úhrady

6. NÁKLADY SUVISIACE S KÚPOU NEHNUTEĽNOSTI

Kedže ceny nehnuteľnosti nie sú konečné, treba k nim prirátat zodpovedajúce dane a poplatky. Tieto poplatky sa môžu v rámci jednotlivých autonómnych oblastí Španielska líšiť. Preto ich, prosím, považujte za orientačné.

V prípade, že ide o novostavbu, treba prirátat k cene poplatky **13% - 13,5%** (10% DPH, 1% právne služby, 1% notár, 1,25% zápis do registra + právne úkony).

Ak ide o stavbu z druhej ruky, neplatí sa DPH, ale tzv. daň z nadobudnutia nehnuteľnosti vo výške 7%. Čiže k celkovej cene nehnuteľnosti treba prirátat poplatok **10% - 10,5%** (7% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti, 1% právne služby, 1% notár, 1,25% zápis do registra + právne úkony).

Pri predaji pozemku, nových obchodných priestorov alebo nedostavaných nehnuteľností sa aplikuje daň vo výške 21%. Čiže k celkovej sume treba pripočítat približne **24% - 24,5%** (21% DPH, 1% právne služby, 1% notár, 1,25% zápis do registra + právne úkony).

7. ROČNÉ NÁKLADY NA NEHNUTEĽNOSTI

Pri vlastníctve nehnuteľnosti je potrebné rátať s prevádzkovými nákladmi, poplatkami a daňami.

- 1x ročne daň z nehnuteľnosti (IBI). Tá závisí od lokality a veľkosti nehnuteľnosti (400-1000€). Tu je vyrúbený aj poplatok za odpad, ktorý môže aj nemusí byť zahrnutý v cene tejto dane.
- 1x ročne daň z nehnuteľnosti pre nerezidentov (INR)
- 1x ročne poistenie nehnuteľnosti
- 1x mesačne komunitné poplatky alebo iné makro-komunitné poplatky (poplatky za spoločné priestory: záhrady, bazén, kurty, fond opráv, spoločné priestory). Nie všetky nehnuteľnosti majú tento poplatok.
- elektrina, voda, plyn

Aj keď Vám celý proces kúpy nehnuteľnosti môže zdať komplikovaný, nemusíte sa obávať - budeme Vás o každom kroku informovať vopred a všetko Vám dôkladne vysvetlíme. Taktiež sa na nás môžete obrátiť aj po predaji v prípade ďalších vzniknutých otázok. Radi Vám pomôžeme aj s prípadným prenájmom Vašej nehnuteľnosti, prípadne s nasledujúcimi požiadavkami.