



ALBAMARGROUP
Нам Вы можете доверять

Процедура приобретения недвижимости в Испании

в вопросах и ответах



Оглавление

- ▶ Что мне необходимо сделать в первую очередь для приобретения недвижимости в Испании?
- ▶ Что мне нужно для получения ипотеки?
- ▶ Какие условия по ипотеке в Испании?
- ▶ Какие расходы при покупке меня ожидают?
- ▶ Какие расходы по содержанию недвижимости меня ожидают после покупки?
- ▶ Какой алгоритм действий при покупке?
- ▶ Как с Вами связаться?



Что мне необходимо сделать в первую очередь для приобретения недвижимости в Испании:

Согласно законодательству Испании для приобретения недвижимости, необходимы:

1. Счет в испанском банке.

Целесообразнее будет обратиться к нам для открытия счета дистанционно, заранее, пока Вы еще дома, на этапе планирования Вашего приезда для выбора объекта недвижимости. Мы поможем открыть счет в Испанском банке, и Вы по приезду активируете его. Так мы сэкономим приблизительно до 2 дней по предоставлению документов и около 2-3 часов Вашего пребывания в офисе банка.

2. NIE - налоговый номер иностранца

Эта процедура необходима для оформления любой сделки купли-продажи недвижимости или авто на территории Испании. Нашим покупателям мы оформляем NIE бесплатно.

Для получения NIE готовим следующие документы:

- Заполненная анкета на получение NIE (можно взять в Комиссарии или скачать на сайте консульства);
- Фотография (1 шт., цветная, 3.5x4.5, лицо по центру);
- Паспорт + ксерокопии всех его страниц;
- Квитанция об оплате госпошлины на сумму 9.45.- евро (оплачивается в любом банке);
- Договор купли-продажи или договор резерва объекта недвижимости, где указано, что в качестве первого платежа или резерва были внесены денежные средства в таком-то размере.

Срок получения NIE в городе Аликанте - в день подачи заявления. Получить NIE можно и по доверенности! А также в Консульстве Испании, предоставив все те же самые документы, в этом случае срок получения NIE составляет не более 10 дней



Что мне нужно для получения ипотеки?

Нужно выбрать объект недвижимости, который Вы хотите приобрести, открыть счет в банке и предоставить в банк следующие документы для рассмотрения ипотечной заявки:

1. Кредитная история из кредитного бюро,
2. Выписка с банковских счетов за последние 6 месяцев,
3. Свидетельства о недвижимости в собственности при наличии,
4. Подтверждение дохода:
 - ▶ Справка о зарплате 2-НДФЛ за 2 года
 - ▶ Письмо с места работы, на фирменном бланке компании указать: тип контракта, стаж работы, оклад, должность.
5. Подтверждение другого источника дохода (Договор аренды, дивиденды, и др.)
6. Договор задатка. (Банк будет оценивать не только благонадежность и платежеспособность заемщика, но и объект, который послужит обеспечением по кредитному договору).

! Если Вы женаты/замужем и брачный контракт не заключали, документы предоставляются от обоих супругов.



Какие условия по ипотеке в Испании?

Ипотека в Испании возможна для иностранцев.

Процентная ставка по ипотеке в Испании в настоящий момент находится на уровне 2,5-4%.

Возможно получить до 60% от стоимости недвижимости.

Подготовка необходимых для кредита документов - это задача нашего юридического отдела. Если Вы решите приобретать недвижимость с привлечением кредитных средств, то подготовку документов мы с Вами начнем заранее, на этапе планирования Вашей поездки в Испанию, пока Вы ещё дома.

Мы окажем Вам квалифицированную помощь в подборе наиболее выгодных условий кредитования и сбору необходимых документов. Запросите у нас более подробную консультацию по почте:

Лола - lola@albamargroup.com,

Оксана - sales@albamargroup.com.



bankinter.



Bankia

www.albamargroup.com



Какие расходы при покупке меня ожидают?

10% от стоимости недвижимости в купчей	НДС
1,5%	Пошлина при покупке новостройки
1,5% ориентировочно	Оформление ипотеки (оценка, страхование, комиссия за открытие)
0,5% ориентировочно	Нотариальные услуги
0,5% ориентировочно	Регистрационная пошлина

Таким образом, при покупке

- Вторичной недвижимости без привлечения ипотечного кредитования, стоимостью 100000евро, дополнительные расходы составят 11000евро.
- Новостройки без привлечения ипотечного кредитования, стоимостью 100000евро, дополнительные расходы составят 12500евро.
- Вторичной недвижимости или новостройки с привлечением ипотечного кредитования - 14000евро.



Какие расходы по содержанию недвижимости меня ожидают после покупки?

- ▶ Ежегодный налог на недвижимость примерно: 250-300€/в год,
- ▶ Кондоминиум: примерно от 25-65€/в месяц в зависимости от жилого комплекса,
- ▶ Фискальный представитель 200€/в год (для оплаты налога нерезидента),
- ▶ Налог для нерезидентов Испании ориентировочно 250€/в год,
- ▶ Вода, согласно потребления,
- ▶ Электричество, согласно потребления.



Какой алгоритм действий при покупке?

- ✓ Вместе мы подбираем недвижимость Вашей мечты для покупки.
- ✓ Когда понравившийся объект будет найден, оплачивается задаток в размере 3000 евро. Составляется договор задатка, подписывается обеими сторонами. Сумма задатка и срок расчета фиксируется в договоре.
- ✓ Берем очередь на получение NIE и определяемся, как мы его оформляем (по доверенности, лично, в консульстве).
- ✓ Если Вам необходимо оформление кредита, либо Вам нужна отсрочка на 1-2 месяца для перевода денег в Испанию, в договоре задатка вносится дополнительный пункт об оплате 10% от стоимости недвижимости в течении 14 дней со дня подписания договора задатка, с целью подтвердить серьезность Ваших намерений. В дальнейшем, оплаченный Вами задаток в размере 3000 и 10% от стоимости жилья, будут учтены при окончательном расчете и сумма к оплате будет снижена на сумму уже оплаченную Вами ранее.
- ✓ При необходимости привлечения кредита подаем заявку на оформление ипотеки.
- ✓ Пока заявка рассматривается наш юридический отдел удостоверяется, что на недвижимости нет долгов и обременений.
- ✓ При наличии положительного решения банка назначаем дату подписания.
- ✓ В момент подписания Вы получаете ключи и становитесь собственником недвижимости. После подписания наш юридический отдел передает купчую на регистрацию.
- ✓ Поздравления! Можно отмечать покупку!
- ✓ Подключение воды, интернета и электричества, садовые работы и организация быта: мы поможем на каждом этапе!



Спасибо, что выбрали нас!

ALBAMARGROUP
Нам Вы можете доверять

Адрес нашего офиса в
Испании:
Av. Asunción 5,
CC FILTON, of.28,
Los Balcones, 03186
Torrevieja(Alicante)

+ 34 633 558 960

+ 34 688 259 535

+ 34 622 093 322

sales@albamargroup.com

lola@albamargroup.com



www.albamargroup.com