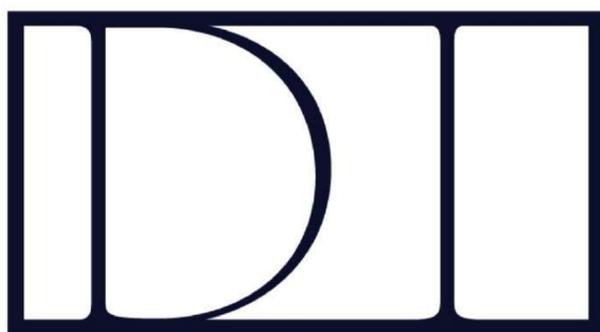


# **BUYERS NOTE**

**Quelques conseils, à titre informatif, quant au formalisme de l'achat d'un bien immobilier en Espagne**



## **Contrairement aux idées reçues, l'achat d'un bien immobilier en Espagne est relativement simple et l'acquéreur est très bien protégé.**

- Tous les biens immobiliers en Espagne sont inscrits au Registre public de la Propriété (Registro de la Propiedad).
- **La "Nota Simple" est un document simplifié émit par le Registre public** où apparaissent le(s) nom(s) du/des propriétaire(s) du bien mais aussi d'éventuelles dettes, charges, séquestres ou autres hypothèques.
- La « Nota Simple » détaille également les caractéristiques du bien (superficies, nombres de pièces, étage, annexe(s), etc...).

Tout nouveau propriétaire étranger achetant un bien immobilier en Espagne devra impérativement :

- **Obtenir un numéro d'identification des étrangers (N.I.E)** : bien souvent vous serez accompagné par votre agent immobilier dans l'exécution de ces démarches.
- **Ouvrir une compte bancaire espagnol** afin de procéder à la domiciliation des frais de copropriétés, électricité, eau et impôts locaux.

**Voilà, vous avez trouvé votre « Dream Invest » !**

L'agent immobilier qui vous aura accompagné dans vos recherches vous conseillera de bloquer le bien immobilier choisi par une « Option » afin que le bien soit retiré du marché de la vente et que vous puissiez commencer les démarches administratives et juridiques comme il se doit pour toute acquisition immobilière.

Au terme de la signature de « l'option » vous pourrez alors signer commencer les démarches vous liant financièrement parlant.



- **Le contrat de réservation et les services d'un avocat spécialisé espagnol**

La signature du contrat de réservation entre le vendeur et l'acquéreur permet de retirer la dite propriété du marché.

A ce moment précis, il vous sera demandé de payer un dépôt de réservation sur le compte bancaire de votre agent immobilier ou plus communément sur le compte bancaire de l'avocat espagnol que vous aurez choisi.

Il faut savoir qu'en Espagne les démarches administratives, fiscales et juridiques liées à l'achat d'un bien immobilier se réalisent quasi tout le temps par l'intermédiaire d'un avocat spécialisé espagnol local.

Pour la plupart des négociations commerciales de vente de biens immobiliers en Espagne, le montant du dépôt de réservation forfaitaire est de 6.000 euros.

Ce montant peut être révisé à la hausse en fonction de la valeur du bien immobilier.

Le contrat de réservation ayant été signé, l'avocat choisi engagera pour vous toutes les recherches légales quant au bien immobilier (légalité et conformité du bien, POS et registre public, recherche d'éventuelles dettes – registre des hypothèques - impôts locaux – copropriété, etc...). Votre avocat s'assurera que votre acquisition puisse être réalisée en toute sécurité et en « bon père de famille ».

Si toutefois, l'avocat rencontrait un problème quant au bien immobilier, le montant du dépôt de réservation serait restitué dans son intégralité et sans réserve.



- **Le contrat privé d'achat appelé aussi compromis de vente**

Les recherches légales achevées par votre avocat, un contrat d'achat sera signé entre les parties.

La signature de ce contrat d'achat intervient communément 15 jours après le contrat de réservation.

Le montant correspondant à 10 % du prix du bien immobilier (dépôt de réservation inclus) est alors demandé à l'acquéreur.

Ce contrat d'achat stipulera la totalité des termes de la transaction (prix d'achat, échéancier de paiement et date de l'acte notarié ainsi que l'inventaire du mobilier lorsqu'il s'agit d'un bien vendu meublé).

- **L'acte authentique chez notaire et formalité de la remise des clés**

Lors de la signature de l'acte authentique devant le notaire choisi, l'acquéreur sera accompagné du représentant de sa banque espagnole qui sera munis d'un chèque de banque du solde dû.

Le notaire délivrera une copie de l'acte authentique.

Quant au document original de l'acte authentique, il sera envoyé au Registre Public de la dite propriété pour enregistrement définitif de la vente.

Lors de ce même acte, l'acquéreur recevra les clés du bien immobilier en sa qualité de nouveau propriétaire.

- **Quelques informations légales**

Pour les propriétés en voie future d'achèvement, tout paiement effectué en faveur du vendeur avant la livraison doit être garanti par une banque ou compagnie d'assurance agréée (Loi 38/1999).

Si toutefois, la construction n'était pas livrée dans les délais prévus dans les contrats, l'acquéreur aurait le droit de réclamer le remboursement des sommes versées ainsi qu'éventuellement une compensation financière.

Tout promoteur a l'obligation légale de contracter une garantie décennale qui couvre tout défaut de construction.



- **Quelques informations quant aux coûts liés à l'acquisition**

On peut estimer ces coûts à un supplément d'un peu moins de 10 % du prix d'acquisition.

Au niveau des frais liés à votre achat, distinguons le type d'achat immobilier :

- **La propriété que l'on appelle « Revente »**

L'acquéreur devra donc payer :

1/ L'Impôt de Transfert de Propriété (I.T.P. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) est de 7% en Andalousie, ce montant est à vérifier selon les communes espagnoles,

2/ L'avocat soit le Représentant Légal qui vous adressera une facture normalement d'un montant de 1% du prix du bien immobilier greffé de la TVA de 21 %,

3/ Les frais de notaire soit généralement entre 2.500 € et 3.000 euros,

4/ Les frais liés à l'inscription au Registre de la Propriété soit généralement entre 2.500 € et 3.000 € euros

- **La propriété que l'on appelle « Neuf » acheté auprès du promoteur directement**

1/ Une TVA (IVA) de 10%,

2/ Un timbre fiscal de 1,20% (A.J.D. Actos Jurídicos Documentados),

3/ L'avocat soit le Représentant Légal qui vous adressera une facture normalement d'un montant de 1% du prix du bien immobilier,

4/ Les frais de notaire soit entre 500 et 2.500 euros en fonction du prix du bien immobilier,

5/ L'inscription au Registre Public de la Propriété soit entre 300 et 2.000 euros en fonction du prix du bien immobilier



**Vous êtes un heureux propriétaire ! Félicitations !**

**Voici, à titre informatif, les dépenses annuelles à prévoir :**

- 1/ La taxe locale appelée I.B.I. (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) que l'on peut assimiler au précompte immobilier en Belgique ou impôts locaux en France,
- 2/ L'enlèvement des ordures ménagères (Basura),
- 3/ Les charges de copropriété ou syndic (cuota de comunidad),
- 4/ Votre consommation d'eau et d'électricité
- 5/ Votre assurance habitation,
- 6/ L'impôt de non-résident.

