

ПРОЦЕСС ОФОРМЛЕНИЯ (ЭКСПРЕСС) ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСПАНИИ

При ЭКСПРЕСС приобретении недвижимости в Испании с 2022 года действует следующий процесс оформления купли продажи:

1. Покупателю необходимо заранее до первого посещения Испании выслать агенту следующие документы:

- Паспорт или любой другой документ удостоверяющий личность.
- Справку о доходах, (2 НДФЛ или 3 НДФЛ), желательно за последние два года.
- Справку о занимаемой должности.
- Подтверждение других доходов (если таковые имеются) например, договор аренды, договор продажи и выписка со счета, по которому идут начисления.
- Выписку с банковского счета за последние шесть месяцев от куда будет производиться пополнение испанского банковского счета.

Все документы должны быть отсканированы в качественном цветном принтере и высланы в файлах ПДФ на электронную почту компании. Данные документы заранее будут переданы или предоставлены в банк лично агентом, для рассмотрения центральным отделом банка возможности открытия банковского счета в Испании. Срок рассмотрения открытия банковского счета занимает от 4 рабочих дней до месяца.

Покупатель обязан заранее сообщить агенту дату приезда, для того, чтобы агент смог взять встречу в полицейском участке для оформления номера НИЕ. Это необходимо для подписания нотариальной купчей согласно Закону 36/2006 от 29/11/2006. В случае если покупатель планирует приезд для приобретения недвижимости и одновременной подачи на ВНЖ инвестора или Голден визу, то покупатель должен привезти с собой оригинал всех необходимых документов для оформления ВНЖ.

В случае если покупатель не планирует приезд для выбора объекта недвижимости лично, выбор объекта недвижимости может быть произведен в видео формате или же выбран Вашим доверительным лицом лично.



В случае если покупатель не планирует приезд для присутствия на нотариальном акте купли-продажи, то дополнительно покупатель должен отправить оригинал доверенности на представителя в Испанию. Доверенность может быть оформлена у любого нотариуса в стране проживания, на документ необходимо поставить апостиль и далее отправить доверительному лицу в Испанию. В случае если покупатель состоит в браке, доверенность или же согласие второго супруга также должны быть оформлены у нотариуса, документ должен иметь апостиль, а затем быть передан в Испанию в оригинале. Также доверенность может быть оформлена в Генеральном Консульстве Испании в Москве. Для ускорения процесса присяжного перевода документов на испанский язык, перед физическим отправлением иностранные документы могут быть отправлены по электронной почте, на адрес агента, прежде отсканированные в качественном и цветном принтере в формате ПДФ. В данном случае покупатель должен будет лично оформить номер НИЕ в Генеральном Консульстве Испании в Москве.

2. После того, как покупатель определился с выбором объекта недвижимости, составляется контракт в 2-х экземплярах между покупателем и агентством недвижимости о бронировании объекта, который действителен в течение 14 дней. *Договор подписывается при помощи цифровой подписи, которая предоставляется аккредитованным агентом, данный процесс абсолютно безопасен и законен.*

3. После подписания договора о бронировании объекта, в течение последующих 14 дней, составляется договор купли-продажи с задатком (contrato de compraventa con arras penitenciales) при подписании которого покупателем оплачивается 10% (сумма, оплаченная при бронировании включена в 10%) от стоимости недвижимости в качестве залога и/или первого взноса. *Договор подписывается при помощи цифровой подписи, которая предоставляется аккредитованным агентом, данный процесс абсолютно безопасен и законен.*

После подписания частного контракта о первом взносе у Вас имеется 60 дней (данный срок может быть увеличен или уменьшен, при обоюдном согласии обеих сторон) до полного оформления приобретаемой недвижимости в нотариальной конторе (подписание купчей у нотариуса).



4. При необходимости покупатель может воспользоваться банковским кредитом (до 60% от стоимости объекта в случае если Вы являетесь **НЕРЕЗИДЕНТОМ** и до 80% для **РЕЗИДЕНТОВ**). В этом случае делается независимая оценка недвижимости, после чего банк в течение 14 - 30 дней принимает решение о сумме кредита, на сколько лет и под какой процент. Запрос на выдачу ипотечного кредита в банке оформляется на момент открытия банковского счета в случае **НЕРЕЗИДЕНТОВ** и на момент подписания договора купли продажи с задатком в случае **РЕЗИДЕНТОВ**. **Гражданам Российской Федерации, Украины и Республики Беларусь с февраля месяца 2022 года возможность открытия ипотечного кредита отсутствует.**

5. В день нотариальной подписи покупатель выписывает банковский чек или оформляет банковский перевод со своего счета в Испании на имя или банковский счет продавца (копия банковской транзакции или чек прикрепляются к купчей). Также полная сумма сделки может быть оплачена покупателем досрочно в любой валюте или криптовалюте, в любой стране. Все сопутствующие банковские квитанции, справки и сертификаты будут приложены к купчей.

В случае использования ипотечного кредита, банк в этот день зачисляет сумму кредита на счет покупателя и выписывает чек на имя продавца, т.е. сумму остатка по сделке. Представитель банка лично присутствует при подписании контракта купли продажи. В этот день подписываются две нотариальные купчие:

- 1) Договор купли продажи недвижимости.
 - 2) Договор между банком и покупателем на ипотечный кредит.
- После подписания, продавцу передается банковский чек, а покупателю передаются ключи от недвижимости.

В ИСПАНИИ ПОКУПАТЕЛЬ ВСТУПАЕТ В ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ С МОМЕНТА НОТАРИАЛЬНОЙ ПОДПИСИ.

6. Расходы покупателя на приобретение объекта недвижимости обычно составляют 12 – 13% от стоимости объекта недвижимости и складываются из следующих составляющих:



- 1) Государственный налог на передачу права собственности - 10%, в случае нового строительства - НДС 10%.
- 2) Услуги нотариуса – по единым государственным тарифам.
- 3) Регистрация в Реестре Собственности.
- 4) Выписка банковских чеков.
- 5) Страховка на недвижимость.

После нотариального подписания оригинал купчей отправляется в Реестр Собственности, с момента поступления купчей в Реестр Собственности регистрация может длиться до 15 рабочих дней. В случае если на момент продажи у продавца имелся ипотечный кредит, который в свою очередь был погашен финансово на момент совершения сделки купли-продажи, срок регистрации сделки может длиться до 3 месяцев, в зависимости от банка. Покупателю в день нотариального подписания выдается нотариально заверенная копия подписанных документов. После регистрации сделки в Реестре Собственности покупатель получает оригинал «эскритуры» купли продажи - документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Оригинал «эскритуры» на ипотечный кредит остается на хранение в банке до конца истечения срока выплаты кредита.

ПЕРЕД ПРИОБРЕТЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ НАША КОМПАНИЯ ПРОИЗВОДИТ ПРОВЕРКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕЕСТРЕ СОБСТВЕННОСТИ, БАНКЕ, НАЛОГОВОМ УПРАВЛЕНИИ НА ПРЕДМЕТ «ЧИСТОТЫ», ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕННЫМИ ДОКУМЕНТАМИ И ВЫПИСКАМИ ИЗ РЕЕСТРА СОБСТВЕННОСТИ КОТОРЫЕ БУДУТ ВАМ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ. В СЛУЧАЕ ПОЛУЧЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА, БАНК САМ В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ АНАЛОГИЧНУЮ ПРОВЕРКУ ПЕРЕД ПОДПИСАНИЕМ ЭСКРИТУРЫ У НОТАРИУСА.

На основании «эскритуры» - документа, подтверждающего право собственности на недвижимость и выписки из реестра собственности вы можете получить в посольстве Испании шенген-визу (данная процедура оформляется в течение 10 - 20 дней). Так же возможно оформление Вида на Жительство.

Примечание: гонорар агентства недвижимости оплачивает продавец. В случае если покупатель выбрал объект недвижимости самостоятельно, наша компания предлагает услугу по юридическому сопровождению и оформлению сделки купли продажи. С этой и другими услугами Вы можете ознакомиться здесь.

