costa brava s.l.
LIGHTHOUSE

Le processus d'achat d'un bien immobilier en Espagne.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier en Espagne, le processus standard d'enregistrement d'achat et de vente s'applique:

1. L'acheteur doit choisir une propriété, après quoi un contrat en 2 exemplaires est établi entre l'acheteur et l'agence immobilière où l'acheteur réserve la propriété, ledit contrat étant valable 14 jours après la signature.

2. Après la signature du contrat de réservation de propriété, dans les 14 jours suivants, le contrat d'achat et de vente avec Penitential Arras est établi. Dans ce contrat, l'acheteur s'engage à payer 10% de la valeur totale du bien (le montant payé pour la réservation sera inclus dans 10%) à titre de garantie et / ou d'acompte.

Après avoir signé le contrat d'achat avec Arras Penitenciales, l'acheteur disposera de 60 jours (ce délai pourra être prolongé, d'un commun accord entre les deux parties) pour signer l'acte public du contrat d'achat devant le notaire.

3. Après avoir signé le contrat d'achat avec Arras Penitenciales, l'acheteur (NON-RÉSIDENT d'Espagne) doit obtenir le N.I.E. (Numéro d'identification fiscale d'un étranger). Cette étape est nécessaire pour pouvoir signer l'acte d'achat notarié conformément à la loi 36/2006 du 29/11/2006.

4. L'acheteur NON-RÉSIDENT doit ouvrir un compte bancaire dans l'une des banques nationales à son nom, où les fonds pour l'acquisition de biens immobiliers seront transférés. Le délai pour envisager l'ouverture d'un compte bancaire est estimé entre 4 jours ouvrés à un mois, cela dépend de la banque choisie.

5. Le cas échéant, l'acheteur peut demander un prêt bancaire (jusqu'à 60% de la

valeur de vente du bien si vous N'ÊTES PAS UN RÉSIDENT et jusqu'à 80% pour les RÉSIDENTS). Dans ce cas, une évaluation indépendante de la propriété sera effectuée et dans un délai de 14 à 30 jours, la banque décidera du montant du prêt, du nombre d'années du prêt et du pourcentage. La demande de prêt auprès de la banque sera faite au moment de l'ouverture du compte bancaire dans le cas des NORESIDENTS et au moment de la formalisation du Contrat de Vente avec Penitential Arras pour RESIDENTS.

6. Le jour de la signature notariée, l'acheteur émettra un chèque bancaire ou un virement via une banque d'Espagne de son compte au nom ou au compte bancaire du vendeur (une copie de la transaction sera jointe à l'acte). Dans le cas du traitement du prêt hypothécaire, la banque déposera le montant du prêt sur le compte de l'acheteur, le même jour, la banque émettra un chèque au nom du vendeur, c'est-à-dire le montant en attente de paiement. Un représentant de la banque sera personnellement à la signature de l'acte public du contrat d'achat. Le même jour, deux actes notariés seront signés:

1) Acte public du contrat d'achat.
2) Acte public du prêt hypothécaire entre la banque et l'acheteur.

Après signature, un chèque bancaire sera remis au vendeur et les clés de la propriété seront remises à l'acheteur.

EN ESPAGNE, L'ACHETEUR OBTIENT LES DROITS SUR LA PROPRIÉTÉ DU MOMENT DE LA SIGNATURE NOTARIALE.

7. Les dépenses de l'acheteur pour l'acquisition d'une propriété s'élèvent normalement à 12-13% de la valeur de la propriété et se composent des éléments suivants:

1) Taxe sur les transmissions patrimoniales (ITP) - 10%, en cas de construction neuve - 10% de TVA.
2) Frais de notaire, selon les frais de l'Etat.
3) Inscription au registre de la propriété.
4) Émission de chèques bancaires.
5) Assurance habitation.

Après la signature notariée, l'original de l'acte de vente sera envoyé au greffe de la propriété, l'enregistrement peut durer entre 1 et 3 mois. Le jour de la signature notariée, l'acheteur se verra remettre des copies notariées des documents signés. Après avoir enregistré la vente au registre de la propriété, l'acheteur recevra l'acte original de vente. L'acte original du prêt hypothécaire restera auprès de la banque jusqu'à la fin de la période de remboursement.

AVANT L'ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ NOTRE AGENCE EFFECTUE UNE VÉRIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ DANS LE REGISTRE DE LA PROPRIÉTÉ, DES BANQUES ET DE L'AGENCE FISCALE SUR L'EXISTENCE DE FRAIS ÉVENTUELS ET LA CERTIFICATION DE DOMAINE, DEMANDANT TOUTE LA DOCUMENTATION NÉCESSAIRE. DE TELLES INFORMATIONS SERONT FOURNIES À L'ACHETEUR EN CAS D'OBTENTION D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE. DE PLUS, LA BANQUE EFFECTUERA ELLE-MÊME LE MÊME CONTRÔLE DE MANIÈRE ANALOGIQUE AVANT DE SIGNER L'ACTE DEVANT LE NOTAIRE.

Sur la base de l'acte de vente de votre propriété et de la note simple, vous pouvez obtenir un visa Schengen à l'ambassade d'Espagne (cette procédure dure entre 10 et 20 jours). Il est également possible de traiter un permis de séjour.