BARCELONA

Как купить жилье в Испании

1.0 Выберите квартиру на нашем сайте или непосредственно в офисе с консультантом. Сохраните номер понравившейся квартиры и ссылку на нее.

2.0 А затем свяжитесь с ShBarcelona, чтобы получить подробную информацию и договориться о визите.

3.0 Стадии продажи:

3.1 Составьте и направьте коммерческое предложение о купли – продаже (“Compraventa”),

а. Вы должны сделать официальное предложение в нашем офисе,
б. В сопровождение этого предложения вы должны оставить депозит в размере 2000 евро, чтобы гарантировать серьезность своих намерений,
в. В вашем предложении должны быть указаны две даты: подписания договора купли-продажи в офисе и заверения акта купли-продажи у нотариуса,
г. Мы передадим ваше предложение владельцу квартиры.

3.2 Вы получите ответ в течение 5 рабочих дней

а. Если владелец принимает ваше предложение, то перейдите к следующему шагу
б. Если владелец отклоняет ваше предложение, то депозит будет возвращен.

3.3 Оформите договор купли-продажи “ Contrato de arras”

а. Договор оформляется в офисе, и он будет включен в соглашение, вместе с описанием квартиры и прилегающей территории, условий продажи и выплаты оставшейся суммы, а также указанием даты подписания акта купли-продажи у нотариуса,
б. Обычно требуется внести 10% от общей стоимости при подписании договора, однако стороны вправе договориться об ином,
в. Закон предусматривает обязательства сторон и регулирует последствия их прекращения.

3.4 Если вы иностранец, то вам надо будет получить идентификационный номер иностранца (NIE)

а. Получение NIE и открытие счета в банке обязательны для покупки квартиры в Испании,
б. Если вы находитесь за пределами Испании, то вы можете подать заявку на NIE в любом испанском посольстве или консульстве,
в. Если вы находитесь в Испании (и конкретно в Барселоне), вы можете записаться на прием в интернете: https://-sede.administracionespublicas.gob.es/icpplustieb/citar?accion=ac_entrada,
г. Необходимые документы: форма EX15 в 3 экземплярах, копия вашего паспорта или удостоверения личности с оригиналом и копией договора купли-продажи.

3.5 Заверьте акт купли-продажи

а. Вы можете выбрать своего нотариуса или мы можем порекомендовать вам своего (без разницы в стоимости)
б. Посетите нотариуса и заверьте акт купли-продажи,
в. Оплатите оставшуюся стоимость квартиры.

4.0 Ваши действия после продажи

а. Как новый владелец, вы будете зарегистрированы в земельном кадастре: это должно быть сделано тем же нотариусом, который заверил акт купли-продажи,
б. Как новый член сообщества владельцев, вы должны встретиться с администратором дома, чтобы сообщить ему номер своего банковского счета для прямых дебетовых платежей и контактную информацию для уведомления о встречах,
в. Вам необходимо обратиться в снабжающие организации (вода, газ и электричество) для смены владельца и организации прямых дебетовых платежей, предоставив фактические показания счетчиков
г. Вы должны уведомить мэрию Барселоны для изменения структуры собственности на недвижимое имущество (налога на имущество), который вы должны будете оплатить в течение года после покупки.

5.0 Важно

5.1 Каковы затраты на покупку квартиры в Испании? Вы должны рассчитывать

приблизительно на 12% издержек от цены объекта недвижимости. Эта сумма включает налоги (10% стоимости), услуги нотариуса и регистрацию акта в поземельную книгу.

5.2 Что будет, если сторона не выполнит свои обязательства?

а. Если продавец не выполнит свои “обязательства продажи” в оговоренные сроки, то он обязан вернуть деньги, полученный от покупателя в двойном размере.
б. Если покупатель не выполнит свои “обязательства покупки” в оговоренные сроки, то он теряет все деньги, которые он уже заплатил.

ShBarcelona
C/ Casanova 95, 08011 Barcelona
C/ Casanova 99, 08011 Barcelona
C/ Casanova 100, 08011 Barcelona
C/ Bailén 200, 08037 Barcelona
Tel.: (+34) 934 521 347
www.shbarcelona.com
sh@shbarcelona.com

ShMadrid
C/ Ayala 74, 1-Z, 28001 Madrid
Tel.: (+34) 915 762 474
www.shmadrid.com
sh@shmadrid.com