



Fuster & Associates

PRIME LAW



GUIDE
D'ACHAT IMMOBILIER

Fuster & Associates

La société a été fondée en 1997 et a assisté, depuis lors, plus de 10 000 clients internationaux à acquérir leurs biens en Espagne. Nous sommes bien connus dans le secteur immobilier espagnol pour notre professionnalisme et notre diligence, des facteurs qui nous ont permis de toujours apporter à nos clients d'excellents résultats.

Le guide

L'acquisition de biens immobiliers en Espagne est un phénomène qui s'est popularisé depuis de nombreuses années et la tendance va se poursuivre. Il y a de nombreuses raisons à cela, dont notamment un climat exceptionnel, un style de vie enviable et de bonnes correspondances de transport à l'international.

Le processus d'acquisition en Espagne n'est pas intrinsèquement compliqué, mais il peut poser des difficultés aux acheteurs étrangers en raison de la barrière linguistique et des caractéristiques uniques des systèmes juridiques et fiscaux espagnols.

Ce guide a pour but d'expliquer le processus d'achat, de donner une ventilation des coûts et de répondre aux questions fréquemment posées. Il montrera comment nos services aident à simplifier le processus et à réaliser paisiblement la transaction immobilière.



Ventilations des coûts

Nos clients nous demandent systématiquement quels sont les coûts impliqués dans l'acquisition d'un bien en Espagne.

Les tableaux présentés ci-dessous nous donnent une ventilation des coûts pour l'achat de biens dans la région de Valence (Costa Blanca) et de Murcie (Costa Calida).

Région de Valence: Revente

Prix de la propriété	150,000 €
ITP	15,000 €
Frais du Notaire	1,500 €
Frais d'Enregistrement	700 €
Services Publics	500 €
Frais d'Avocats	1,295 + TVA €

Prix Total 169,267 €

Région de Valence: Nouvelle Construction

Prix de la Propriété	150,000 €
TVA	15,000 €
Frais de mutations	2,250 €
Frais du Notaire	1,500 €
Frais d'Enregistrement	700 €
Services Publics	500 €
Frais d'avocats	1,500 + TVA €

Prix Total 171,765 €

Région de Murcie: Revente

Prix de la propriété	150,000 €
ITP	12,000 €
Frais du Notaire	1,500 €
Frais d'Enregistrement	700 €
Services Publics	500 €
Frais d'Avocats	1,295 + TVA €

Prix Total 166,267 €

Région de Murcie: Nouvelle Construction

Prix de la Propriété	150,000 €
TVA	15,000 €
Frais de mutations	3,000 €
Frais du Notaire	1,500 €
Frais d'Enregistrement	700 €
Services Publics	500 €
Frais d'avocats	1,500 + TVA €

Prix Total 172,515 €

Phases de paiement



Le tableau ci-dessous nous sert de base pour connaître la structure des étapes de paiement pour acquérir un bien neuf ou de seconde main.

Nouvelle Construction

3 000 € à la signature du contrat
25% à 30 jours
25% à 90 jours
Le solde à la finalisation

Revente

3 000 € à la signature du contrat
10% à 30 jours
Le solde à la finalisation

*Il s'agit d'un exemple. La structure de paiement est négociable entre les parties concernées.



Acheter un bien en Espagne: Le processus



Nous avons décomposé ci-dessous le processus d'achat en un guide simple, étape par étape, qui va vous montrer exactement les éléments impliqués dans chaque étape et comment nous pouvons vous aider.

1 / Préparer Votre Achat

2 / Mener À Bien Votre Acquisition

3 / Après L'achat



1 Préparer Votre Achat

A) Un contrat d'achat sous seing privé (compromis de vente)

- ☆ *Qu'est-ce que c'est ?* Un contrat signé entre le vendeur et l'acheteur préalablement à la signature du contrat d'achat entre les deux parties.
- ⊞ *Que faisons-nous ?* Nous allons vérifier le contrat pour vous, avant que vous ne le signiez et vous expliquer ses clauses.
- Nous allons vous dire si vous avez intérêt à signer le contrat.

B) Procuration

- ☆ *Qu'est-ce que c'est ?* La procuration est un document qui donne une autorisation à votre avocat afin qu'il intervienne en votre nom.
- Une condition de chaque procuracion est que toutes les actions entreprises en votre nom soient à votre avantage.
- ⊞ *Que faisons-nous ?* Nous vous expliquons le contenu et les conséquences d'une procuracion et nous fournissons une traduction.
- Nous nous assurerons que vous êtes parfaitement satisfait du contenu du document avant de le signer.

C) Numéro d'identification des étrangers (NIE)

- ☆ *Qu'est-ce que c'est ?* Le numéro NIE est un numéro d'identification fiscale exigé aux étrangers afin de réaliser toute transaction en Espagne.
- ⊞ *Que faisons-nous ?* Nous allons effectuer la demande de numéro de NIE en votre nom et une fois que le document sera prêt, nous le récupérerons auprès des autorités.

D) Ouvrir un compte bancaire en Espagne

- ☆ *Qu'est-ce que c'est ?* Il est indispensable de disposer d'un compte bancaire en Espagne afin de régler les factures d'eau et d'électricité, ainsi que les charges de copropriété et la taxe d'habitation. Nous pouvons prévoir un prélèvement automatique pour tous ces paiements.
- ⊞ *Que faisons-nous ?* Nous allons ouvrir un compte pour vous et vous fournir toutes les informations concernant les pratiques bancaires espagnoles.



E) L'audit préalable

☆ *Qu'est-ce que c'est ?*

Les recherches qui doivent être réalisées avant d'acquérir un bien en Espagne.

Les recherches menées vont être différentes suivant s'il s'agit d'un bien neuf ou ancien

⊞ *Que faisons-nous ?*

Nous allons entreprendre une étude approfondie du bien et nous assurer que l'achat est entièrement légal et sûr, et que vos intérêts seront totalement protégés.



2 Mener À Bien Votre Acquisition

A) La signature

☆ *Qu'est-ce que c'est ?*

Où ? À l'étude notariale

Que se passe-t-il ? Les sommes dues sont réglées, en contrepartie du transfert de la propriété et de la remise des clés.

⊞ *Que faisons-nous ?*

Nous allons attentivement vérifier le contrat, nous assurer que tout est en ordre et après avoir vérifié que c'est bien le cas, signer en votre nom. Vous n'aurez pas besoin d'être présent.

B) Taxes et frais de propriété

☆ *Qu'est-ce que c'est ?*

Quatre taxes et frais doivent être réglés à la signature : les frais de notaire et de registre, l'ITP (La taxe de transmission) et la taxe sur la plus-value municipale.

Pour les constructions neuves, des droits de timbres doivent être également réglés.

⊞ *Que faisons-nous ?*

Nous calculerons exactement les montants dus au titre de chacune de ces taxes et de ces honoraires, nous vous informerons sur les montants et réaliserons les paiements en votre nom.



C) Les titres de propriété auprès du registre foncier

☆ *Qu'est-ce que c'est ?*

Les actes authentiques passés par le notaire doivent être enregistrés auprès du registre foncier local. Vous avez tout intérêt à réaliser cela dans les plus brefs délais après la signature.

🔗 *Que faisons-nous ?*

Nous allons réaliser ce processus et enregistrer les actes en votre nom afin de vous permettre de réaliser les changements rapidement et efficacement.

D) Fournisseurs et services

☆ *Qu'est-ce que c'est ?*

Vous aurez besoin d'effectuer des changements de nom pour l'eau, l'électricité, le gaz, les charges de copropriété (le cas échéant) et les taxes d'habitation.

🔗 *Que faisons-nous ?*

Nous allons suivre l'ensemble du processus et nous assurer que tous les changements ont bien été effectués.



3 Après L'achat

A) Imposition

Après avoir acheté votre bien, vous devrez vous assurer que vous êtes à jour et honorer vos obligations fiscales en Espagne.

Des informations sur notre offre de services fiscaux sont disponibles en page 15 du guide.

B) Planification de succession

La planification de succession et l'obtention d'un testament espagnol est une étape cruciale après avoir réalisé une acquisition immobilière car elle permettra de palier toutes éventualités.

Pour obtenir de plus amples informations sur notre offre de services testamentaires, veuillez vous reporter à la page 15 du guide.

C) Profitez de l'Espagne

Vous déménagez en Espagne pour une raison, un temps extraordinaire, des plages magnifiques, des gens adorables et un style de vie sain font de l'Espagne un endroit de vie idéal.

En souscrivant notre service de transfert de propriété, vous adhérez à Fuster & Associates, ce qui vous donnera droit à assister à nos événements gratuits exclusifs.

Pour plus d'informations sur notre système d'adhésion et sur les événements, veuillez vous rendre sur notre site web: www.fuster-associates.com



Questions fréquemment posées

- Q. Comment financer l'achat de la propriété?
- A. Il est possible d'obtenir un financement pour acheter un bien. Cela peut être réalisé en obtenant une hypothèque, soit par une banque espagnole soit par un prêteur français.
-
- Q. Comment réaliser un transfert vers mon compte bancaire étranger?
- A. Vous pouvez réaliser un transfert direct depuis votre compte bancaire français; cela prend 3 à 5 jours. Vous pouvez également avoir recours à une entreprise commerciale de change de devises qui pourra vous proposer des taux plus compétitifs et des délais de transfert plus rapides.
-
- Q. Les constructions neuves sont-elles achevées généralement dans les temps? Quelles sont les responsabilités du constructeur s'il ne finit pas les travaux dans les temps ?
- A. Si le délai est supérieur à 4 mois, vous aurez droit à une compensation.
-
- Q. Quelles garanties le constructeur ou le promoteur donnent-ils?
- A. Les garanties bancaires ou les polices d'assurance seront souscrites lors du paiement des fonds pour une propriété en construction. Il existe des clauses statutaires pour les constructeurs afin de garantir les paiements pour la propriété alors que la construction est en cours jusqu'à la finalisation (Lois espagnoles L38/1999 & L57/1968). Ensuite, le bien est garanti contre tout défaut de construction pendant dix ans.

- Q. Qui est le notaire qui s'occupe de l'acte le jour de la finalisation?
- A. Le notaire est un agent public qui supervise la signature de l'acte authentique et atteste publiquement le fait qu'il a été compris par les deux parties et signé en sa présence.
- Toute personne impliquée dans la vente et l'achat du bien doit être présente. Exemple: Vendeur, acheteur, agent (le cas échéant), responsable bancaire (en cas d'emprunt), conseiller juridique et notaire.
-
- Q. Quelles sont les dépenses courantes liées à la propriété d'un bien?
- A. Les impôts locaux: **400 €**
 Impôt sur le patrimoine: **500 €**
 Frais communs (seulement s'il y a une zone commune à préserver)
-
- Q. Qui devrait être le propriétaire du bien d'un point de vue fiscal?
- A. Il y a plusieurs façons d'acheter un bien (énumérées ci-dessus) ; chacune a des avantages et des inconvénients. La solution la plus avantageuse dépendra de vos circonstances personnelles. Nous serions heureux de discuter avec vous des différentes options et de vous conseiller sur la modalité qui vous sera la plus favorable.
- EN VOTRE NOM
- EN NOM COMMUN : VOUS ET VOTRE CONJOINT OU CO-ACHETEUR
- AU NOM DE VOS ENFANTS OU AU NOM DE LA PERSONNE QUI HÉRITERA DU BIEN
- AU NOM D'UNE SOCIÉTÉ



Q. Qu'est-ce que l'impôt de non resident?

A. Pour les non-résidents il s'agit d'un impôt annuel basé sur les capitaux espagnols uniquement ; il n'existe pas d'exemption pour les non-résidents. Par conséquent, les propriétaires non-résidents en Espagne seront imposables à titre de l'impôt sur le patrimoine chaque année.

Pour les residents les impots sont pour leur capitaux mondiale. Le pourcentage est 24.75%.

Q. Qui paye la taxe du vendeur?

A. L'acheteur doit selon la loi espagnole payer 3% du prix d'achat au fisc pour couvrir les obligations fiscales du vendeur. Cela, toutefois, ne vient pas renchérir le prix d'achat pour l'acheteur qui paiera uniquement 97% du prix accordé au vendeur et 3% au fisc. Nous nous occuperons de ces éléments.

Q. Dois je faire une demande de permis de construire si je désire agrandir ma propriété ou ajouter une piscine ?

A. Tous les travaux réalisés sur un bien immeuble nécessitent un permis de construire.

Pour tous les travaux importants, vous aurez besoin d'un permis appelé et pour les petits travaux



Nos services juridiques immobiliers



Rapport immobilier officiel: 150 €

Le rapport immobilier officiel fournit des informations juridiques essentielles concernant un bien et reste un moyen abordable de recevoir un audit de base préalable.

Si vous décidez de concrétiser l'achat et que vous faites appel à nos services de transfert de propriété, le prix du rapport sera déduit du prix de l'offre de services de transfert de propriété.



Les services de transfert de propriété dans le cadre d'une acquisition: à partir de 995 €

Nous sommes des spécialistes du processus de transfert de propriété et notre équipe d'experts permettra à votre acquisition d'être encadrée par une équipe professionnelle, en toute sécurité et elle s'avèrera une réussite.



Impôt: 89 €

Notre Offre de service fiscaux propose des services complets pour les propriétaires de biens résidents ou non résidents en Espagne. Nous réalisons également des consultations juridiques gratuites tout au long de l'année.



Testaments: 120 €

Le service testamentaire de Fuster & Associates comprend une gestion complète du processus d'élaboration testamentaire, des conseils visant à minimiser les droits de succession et une assistance à l'étude notariale est comprise.

Comment procéder

Nous espérons que vous aurez trouvé ce guide utile et riche en informations pour l'achat de votre bien en Espagne.

Si vous désirez recevoir de plus amples informations sur le processus d'achat ou l'un de nos services, veuillez nous contacter par téléphone ou par mail, ou nous rendre visite dans l'un de nos bureaux.

Bureau de Los Alcázares:

Téléphone

+34 968 575 650

Fax

+34 968 334 514

Avenida de la Libertad, 301
Edificio Europa, 1^a planta, No. 6
30710 Los Alcázares
Murcia, Spain

Bureau de La Zenia:

Téléphone

+34 965 271 505

Fax

+34 968 334 514

Centro Comercial Bellavista, L4
CN-332, km49
03189 La Zenia, Orihuela Costa
Alicante, Spain

