

GUIDE SUR LA FAÇON D'ACHETER UNE PROPRIÉTÉ EN ESPAGNE EN TOUTE CONFIANCE

Acheter une propriété est compliqué?

Commençons par le commencement, vous avez décidé d'acheter une propriété en Espagne et vous êtes confronté à beaucoup de doutes et de craintes ?

Nous allons vous expliquer les aspects importants qui doivent vous guider afin de réaliser un achat en toute sécurité.

Pour ce faire, nous vous présentons trois concepts ou phases:

1. la réservation
2. Le contrat de vente.
3. L'acte de vente.

1. L'achat de la propriété en trois étapes :

Une fois que vous avez trouvé la propriété qui vous intéresse, la propriété doit être assurée avec un dépôt, la chose normale est que jusqu'à ce que vous ne déposez pas la réserve la propriété est sur le marché et le premier qui réserve le prend, ne faites pas confiance aux réserves sans argent, vous pouvez le perdre, le marché est dynamique et rapide l'ajustement entre l'offre et la demande.

Le montant de la réservation est généralement de 3000 à 6000 euros, il peut être plus pour le prix d'achat de la maison, et la façon normale de bloquer la propriété est de payer l'agence immobilière. Nous vous recommandons avant l'achat de consulter ou d'engager les services d'un cabinet de conseil professionnel, dans notre cas c'est le cabinet **Ridalaw** qui offre une consultation gratuite, en personne, par zoom ou appel virtuel avant de faire le pas de la réservation.



www.ridalaw.com

- Si le bien est neuf, chaque promoteur fixe sa propre formule de paiement, mais il faut savoir qu'elle se situe généralement dans la fourchette suivante :
 - Réserve de 3000 à 10 000 euros
 - Paiement de jusqu'à 50% de la maison au moment de la signature du contrat et à une date ultérieure.
 - Paiement du reste le jour de la signature de l'acte.

- Normalement, s'il s'agit d'une propriété d'occasion, le contrat d'achat est signé dans un délai maximum de 10-15 jours et 10% est versé, le reste à la signature de l'acte public de vente. Le délai pour la signature du contrat de vente et d'achat dépend des parties, le délai normal est de
 - Si vous achetez sans hypothèque 30-45 jours
 - Si vous achetez avec une hypothèque 60 jours

Mais les parties peuvent se mettre d'accord librement et c'est à l'agence et aux conseillers d'amener les parties à un accord. Normalement, si vous souhaitez prolonger les délais, vous devez effectuer un paiement partiel d'un autre montant.

Une fois que votre bien est bloqué par la réservation, un contrat d'achat doit être signé, et ici vous devez le signer vous-même, à moins que vous ne laissiez une procuration à un tiers, avocat, conseiller, etc. pour le signer à votre place. La procuration peut être accordée en Espagne ou dans votre pays d'origine.

La dernière étape sera l'acte public de vente où votre maison vous appartiendra officiellement et sera enregistrée dans le registre foncier où se trouve la propriété.

2. NIE (numéro d'identification des étrangers)

Tous les étrangers ont besoin d'un NIE lorsqu'ils achètent une propriété, une voiture ou se connectent aux services publics en Espagne. Ce document est exigé avant de signer la propriété chez le notaire. Une photo (3,5x4,5) et votre passeport sont nécessaires.

Egalement le reçu du paiement d'une taxe de 9,45 euros.

Ce document est délivré par la Dirección General de la Policía et doit être utilisé dans toutes les déclarations fiscales et communications adressées aux autorités fiscales.

l'administration fiscale. Ce NIE doit être traité avant l'achèvement des travaux et vous NE POUVEZ PAS acheter une propriété en Espagne sans NIE.

3. Le compte bancaire.

Ceci peut être fait sans avoir à être en Espagne. Il peut être ouvert par procuration, ou nous vous accompagnons à la banque, ainsi que pour gérer la banque par internet. Lors de votre voyage d'inspection et lors de la réunion gratuite avec les conseillers, tout vous sera expliqué et préparé pour que vous puissiez signer avant votre départ.

4. obtention d'un prêt hypothécaire (si nécessaire)

Les étrangers peuvent obtenir un prêt hypothécaire en Espagne. Actuellement, le taux est de 1,2 % à 4 %. Il est possible d'obtenir jusqu'à 80 % de la valeur estimée de la propriété si vous êtes un citoyen de l'UE et 50 % si vous n'êtes pas un citoyen de l'UE. Nous préparerons les documents nécessaires. Cela sera fait si nécessaire avant votre voyage en Espagne. Pour cela, grupoinves fait un processus de filtrage avec vous en vous demandant si vous voulez financer, et surtout quelle partie du prix vous avez afin de vous faire une ETUDE FINANCIERE avant de décider et de confirmer que vous pourriez obtenir l'hypothèque, c'est gratuit et cela fait partie de notre service, car nous ne voulons pas que vous payiez de l'argent sans savoir au préalable si vous pourriez obtenir l'hypothèque.

5. Le bureau du notaire.

Le bureau vous conseillera si vous contractez, ou nous préparerons, moyennant des frais, tous les documents relatifs à la propriété à signer chez le notaire. Un chèque de banque ou un virement immédiat est nécessaire pour le solde de l'achat, à l'ordre du vendeur.

6. L'opération d'achat et de vente d'un bien immobilier entraîne en général les coûts suivants:

- Les taxes:
 - La TVA de 10%, au lieu de l'ITP si le bien est une construction neuve.
 - Pour une propriété en revente, il faudra payer l'impôt sur les mutations (ITP); en général, il est appliqué de 6 à 10% selon l'endroit où se trouve la propriété.
- Passons maintenant aux frais juridiques:
Ces démarches seront effectuées si nécessaire avant votre voyage en Espagne.

- Frais de notaire: généralement entre 400 et 900 € mais facturés par tarif, c'est-à-dire par tables.
- Frais de cadastre: environ la moitié du coût des frais de notaire et comporte également un tarif ou des frais.
- Frais d'avocats et de conseillers: varie entre 900-1000 euros le moins cher et 1% du prix de la maison, l'avantage est qu'ils prennent soin et assument la responsabilité de tout en ayant une assurance responsabilité civile.
- La taxe ajd qui est payée lors de la signature d'un acte chez un notaire pour une nouvelle construction, elle varie entre 0,5% et 1,5% du montant de l'acte.

◆ SERVICES DE **GRUPOINVES**:

- Nous préparons le voyage d'inspection adapté au temps et aux propriétés que vous souhaitez visiter et nous vous envoyons un prix forfaitaire tout compris pour votre séjour.
- Notre société coordonne toutes les visites des propriétés que vous voulez voir si vous nous les envoyez à l'avance, comme nous sommes membres de plusieurs associations immobilières et qu'il est plus facile et plus simple de tout coordonner, vous ne paierez pas plus cher pour visiter avec nous. Nous vous accueillerons à l'aéroport. Consultez notre GUIDE DE VOYAGE en détail ou nous vous le fournirons.
- Nous vous présentons au bureau de **Ridalaw** www.ridalaw.com et organisons les rendez-vous pour le visa, la NIE et la banque. Ils vous aideront à obtenir un prêt hypothécaire, à ouvrir un compte bancaire et à obtenir votre NIE. Nous nous assurerons que toutes les taxes sont payées et que les documents d'enregistrement sont légalisés.