



### Процедура покупки новой недвижимости

1. **Выбор объекта**
2. **Открытие счета в испанском банке** для дальнейших платежей
3. **Подписание частного договора купли – продажи.** В котором указываются условия и способы оплаты. При подписании покупатель оплачивает 10% от стоимости в качестве резервации объекта.
4. **Получение идентификационного номера иностранца (N.I.E)\*,** чтобы потом правильно оформить сделку у нотариуса.
5. **Подписание основного договора купли – продажи (Escritura Publica).** Подписывается у нотариуса. Вносится оставшаяся сумма, после чего Вы становитесь полноправным собственником.
6. Уплата всех налогов, связанных с приобретением
7. **Регистрация договора в Реестре собственности (Registro de Propiedad).** Договору присваивается регистрационный номер, номер записи, листа и тома записи.
8. **Договор на коммунальные услуги**

#### Список документов, необходимых для оформления идентификационного номера иностранца:

- Действующий загранпаспорт
- Действующая испанская виза
- 2 фото 3x4
- Заполненная форма

Срок оформления – 30 рабочих дней



### Расходы, связанные с приобретением недвижимости

#### *Налоги и другие расходы*

1. **Налог на добавленную стоимость (I.V.A.)** – 7 %. Оплачивается в муниципальных офисах по приему налогов
2. Гербовый сбор – 5 %
3. Налог на недвижимость – 0,5 - 2 % в год от стоимости объекта
4. Налог на документальное оформление юридических актов (A.J.D.) – примерно 0,5 % от стоимости, указанной в основном договоре
5. Нотариальные расходы оплачиваются по специальной шкале, прогрессирующей в зависимости от стоимости недвижимости
6. Расходы на Регистрацию в Регистре Собственности Испании - оплачиваются при внесении Вашего имени и данных недвижимости в Регистр, в качестве нового владельца. Сумма определяется по специальной шкале и зависит от стоимости покупки

#### *Расходы по содержанию недвижимости:*

1. **Жителям апартаментов с коллективной зоной (общая лестничная клетка, подвал, двор) – 300 – 500 евро в год за коммунальные услуги. Для индивидуальных домов – 300 – 800 евро**
2. Услуги управляющей компании
3. Амортизация недвижимости
4. Страховка жилья



### Ипотечное кредитование

Банки готовы предоставить ипотечный кредит на покупку или строительство недвижимости (под залог этой недвижимости)

Сумма кредитования обычно – 60 – 70%

Максимальный срок погашения – 10 – 30 лет (на момент погашения кредита клиенту не должно быть больше 65 лет)

Процентная ставка – от 4 - 6 % годовых

Налоги и расходы при взятии ипотеки до 11% общей стоимости недвижимости

Банк перечисляет сумму кредита на счет продавца недвижимости и затем начинает снимать ежемесячно или ежеквартально (по Вашему желанию) суммы в погашение превышающую 25% от величины кредита

---

#### Документы, необходимые для оформления кредита:

- Загранпаспорт
- Справка о зарплате по месту работы
- Справку о доходах, например, доход по акциям (по испанскому законодательству сумма ежемесячных выплат по кредиту не должна превышать 30% месячного дохода)
- НДФЛ



---

### Визовый режим

При наличии собственности в Испании, россияне могут рассчитывать на получение мультивизы (возможность находиться в стране 180 дней) или визы для постоянного проживания в Испании без права работы.

Наличие недвижимости не дает права на получение вида на жительство, но значительно упрощает эту процедуру.

---

#### **Необходимые документы:**

- Заполненная анкета на получение визы
- Заграничный паспорт (срок действия - не менее 3 месяцев от даты возврата)
- Копия всех страниц гражданского паспорта
- Две цветные фотографии 3x4
- Справка с места работы с указанием оклада и занимаемой должности
- Подтверждение финансовой состоятельности из расчёта 50 Евро в день на человека (либо справка об обмене валюты или выписка из лице-вого счёта)
- Медицинская страховка
- Ксерокопия свидетельства о рождении (для не-совершеннолетних)
- Ксерокопия свидетельства о браке (для женатых)
- Оригинал и ксерокопия основного договора купли - продажи (Escritura Publica)
- Оригинал выписки из реестра по недвижимости (nota simple informative)