

Guide d'achat d'un immeuble



La chose la plus importante lors de l'achat d'un bien immobilier est de trouver celui qui correspond vraiment aux possibilités, aux besoins et aux préférences de l'acheteur.

Une fois que nous aurons trouvé la propriété idéale, l'équipe spécialisée de Bufete Megías se chargera de toutes les formalités nécessaires pour satisfaire les attentes du client, de la réservation à la signature de l'acte de vente, en plus de vous assister si vous le souhaitez pendant la formalisation des contrats de service (eau, électricité, assurance, etc.). Nous vous assisterons également dans les démarches relatives aux impôts et à la comptabilité, ainsi que dans la demande de votre permis de séjour, ou dans toute autre démarche que vous devrez effectuer concernant la propriété, pour vous ou votre famille.

Dans les pages suivantes nous vous détaillons la procédure d'achat d'un bien immobilier en Espagne.

Réservation de la propriété



Qui comprend:

- **Contrat de réservation:** La réservation se fait par la signature d'un document par le vendeur (l'agence immobilière ou le propre propriétaire) et par l'acheteur, de sorte à retirer le bien de la vente. En général, un montant de 6 000 € est versé à la signature du document.
- **Compte bancaire et Numéro d'identification fiscale (NIE):** Le client doit avoir un compte bancaire en Espagne et demander l'obtention du NIE (numéro d'identification fiscale pour les étrangers). Ce document est absolument nécessaire pour pouvoir acheter une propriété. Chez Bufete Megías Abogados nous nous occuperons volontiers de ces démarches.
- **Contrat privé d'achat:** il s'agit du contrat qui couvre tous les termes, conditions et obligations de l'achat, tels que : les caractéristiques du bien à acquérir et de ses annexes, le prix, les conditions et les obligations de chaque partie, les conditions et les modalités de paiement, etc. Il est d'usage de le signer quelques semaines après la réservation. Au moment de sa signature, l'acheteur devra payer entre 10% et 30% du prix d'achat à titre de réservation de la propriété.

Actes d'achat

Il est nécessaire de disposer de tous les documents avant de rédiger l'acte d'achat, ainsi que du prêt hypothécaire, si nécessaire.

- **Passation de l'acte d'achat:** la passation de l'acte a lieu par-devant un notaire public. Dans cet acte, le prix de l'achat restant est payé et les clés et tous les documents relatifs à la propriété sont remis. En cas d'hypothèque, elle sera signée dans le même acte par-devant notaire. À ce moment l'acheteur reçoit le logement en possession.
- **Enregistrement de l'acte:** l'acte d'achat est enregistré auprès du registre foncier. En outre, dès lors le changement de titulaire en ce qui concerne les contrats d'approvisionnement en eau et en électricité, les tarifs locaux, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc. doit être effectué.



Prêt hypothécaire

Dans le cas où l'acheteur **ne résiderait pas en Espagne** et aurait besoin de financement pour acheter la propriété, les banques espagnoles peuvent accorder un prêt hypothécaire. Dans l'actualité les banques espagnoles accordent des prêts hypothécaires aux non-résidents qui couvrent jusqu'à 80% du prix d'achat. Ce pourcentage peut varier selon la banque.

Lors de la demande de prêt, la **banque demandera des documents à l'acheteur** afin de procéder à une étude détaillée et d'évaluer la solvabilité du client avant de décider d'accorder le prêt et ses conditions.



Taxes et dépenses liées à l'achat

Plusieurs taxes et dépenses devront être payées lors de l'achat de la propriété, dont le montant sera en fonction du prix d'achat convenu:

- **Taxe sur la valeur ajoutée (TVA):** lors de l'achat d'un bien immobilier neuf, l'acheteur doit payer une taxe sur la valeur ajoutée (TVA), qui correspond à 10% du prix d'achat. En outre, si la transaction est effectuée avec TVA, elle s'accompagne de l'impôt d'AJD (Actes Juridiques Documentés), qui à l'heure actuelle est en Andalousie de 1,5% du prix d'achat.
 - **Impôt sur les transmissions patrimoniales (ITP):** Par exemple, pour des logements d'occasion, en Andalousie cet impôt est de 8% pour des achats d'un montant inférieur ou égal à 400 000 €, de 9% pour des achats d'un montant inférieur ou égal à 700 000 € et de 10% pour des montants supérieurs à ce dernier chiffre.
 - **Frais de notaire:** qui varient selon le prix d'achat.
- Si l'acheteur souhaite financer l'achat avec un prêt hypothécaire, il faut ajouter quelques coûts supplémentaires, tels que:
- **Assurance habitation:** En fonction de la valeur du logement.
 - **Commission d'ouverture du prêt hypothécaire:** entre 1% et 2% de la totalité du prêt.
 - **Frais de notaire:** qui varient selon le prix d'achat.
 - **Honoraires d'enregistrement de la propriété:** en fonction du prix d'achat.
 - **Impôt d'Actes Juridiques Documentés (AJD):** 1,5% de la valeur de la totalité de l'obligation hypothécaire.



Taxes et dépenses annuelles

Principalement les suivantes:

- **Taxe foncière:** il s'agit d'un impôt local que doivent payer les résidents et les non-résidents.
- **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.**
- **Impôt sur le revenu et le patrimoine de non-résidents.**



Frais d'entretien de la propriété

Qui sont généralement les suivants:

- **Services publics:** eau, électricité, gaz, etc. Le montant dépend de la consommation. Les montants des factures pour ces services sont directement portés à votre compte bancaire.
- **Communauté de propriétaires:** il s'agit des charges à payer par chaque propriétaire dans son lotissement pour l'entretien des parties communes de l'immeuble (jardin, piscine, etc.). Si la propriété n'est pas située dans un lotissement ou immeuble, il se peut que ces dépenses n'existent pas mais qu'il y en ait d'autres relatives au jardinage ou à la collecte des ordures, qui peuvent être obligatoires.