



M-E

MARTINEZ -
ECHEVARRIA
LAW FIRM

ACHETER UNE PROPRIÉTÉ SUR LA COSTA DEL SOL

martinezechevarria.com

ESPAGNE · PORTUGAL · TURQUIE · BULGARIE · ROUMANIE



NOTRE CABINET

Martinez-Echevarría est un cabinet d'avocats international créé en 1983 sur la Costa del Sol offrant des services de la plus haute qualité. Martinez-Echevarría est aujourd'hui un cabinet de référence en raison de sa spécialisation en services juridiques multidisciplinaires pour particuliers et sociétés.

Connaissant parfaitement notre zone d'influence, nous offrons assistance et expertise à nos clients et un accès continu à une information actualisée sur les sujets les concernant.

Martinez-Echevarría réunit une équipe de 120 professionnels répartis dans 16 bureaux de 4 pays offrant compétence et expérience à une clientèle internationale exigeante.

ACHETER UNE PROPRIÉTÉ SUR LA COSTA DEL SOL

Martínez-Echevarría, cabinet de renom spécialiste en matière immobilière, fournit un conseil légal et indépendant aux clients impliqués dans le processus d'acquisition d'un bien immobilier en Espagne.

Quand un client décide d'acheter une propriété en Espagne, la première étape est de choisir une agence immobilière de confiance qui aidera le client à trouver le bien répondant à ses attentes.

Nous synthétisons pour vous la procédure d'achat dans ce guide:



CONTRAT DE RÉSERVATION

La signature du contrat de réservation entre le vendeur et l'acheteur permet de retirer une propriété du marché. A ce moment il vous sera demandé de payer un dépôt de réservation de minimum €3.000 en fonction de la valeur du bien.



VÉRIFICATIONS PRÉALABLES

Une fois le dépôt de réservation payé, nous demandons à l'agence immobilière les coordonnées du vendeur ou de son avocat afin de l'informer de notre représentation et lui demander la documentation nécessaire pour les vérifications préalables :

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ NEUVE OU SUR PLAN

1. A qui appartient la propriété, objet de l'opération ;
2. Que la propriété en construction est légalement inscrite au registre foncier ;
3. Que la propriété est libre de tous frais et charges (prêts hypothécaires, saisie, etc.)
Le constructeur a généralement un prêt hypothécaire pour financer la construction que l'acheteur, si intéressé, peut reprendre et sinon sera annulé avant la signature d'achat aux frais du vendeur.
4. Que la mairie a octroyé la licence de construction/occupation municipale correspondant à la propriété;
5. Les spécifications de construction
6. Les garanties bancaires et polices d'assurance garantissant les fonds versés avant achèvement des travaux.
7. Possession de l'assurance décennale couvrant les possibles défauts structuraux de la propriété
8. Révision du contrat préparé par le constructeur pour s'assurer qu'il respecte les droits de l'acheteur.

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ D'OCCASION (REVENTE)

1. A qui appartient la propriété, objet de l'opération ;
2. Que la propriété en construction est légalement inscrite au registre foncier ;
3. Que la propriété est libre de tous frais et charges (prêts hypothécaires, saisie, etc.)
4. Que la mairie a octroyé la licence de construction/occupation municipale correspondant à la propriété;
5. L'étude, préparation et signature du contrat privé et de l'acte d'achat. La procédure normale consiste à signer d'abord un contrat privé avec versement des 10% et après un délai raisonnable l'acte d'achat.

Nos services couvrent les matières suivantes:

- ▶ Obtenir le NIE. Il s'agit du numéro fiscal pour les étrangers en Espagne. Ce numéro est nécessaire pour inscrire la propriété au registre puisque les taxes doivent être payées sous ce numéro. Il est également nécessaire pour effectuer les contrats d'eau et d'électricité.
- ▶ Vérification des possibles dettes de copropriété, eau et électricité et calcul du montant de la plus-value qui sera retenue du prix d'achat.
- ▶ Paiement des frais et taxes générées par l'acte d'achat et son inscription au registre foncier



TAXES

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ NEUVE OU SUR PLAN

- ▶ 10% TVA sur les propriétés | 21% TVA sur garages et terrains
- ▶ 1,5% droit de timbre
- ▶ Frais de notaire sont calculés selon une échelle accordée par les autorités ce qui implique que les frais sont les mêmes pour chaque concept quel que soit le notaire. Ils varient de 500 à 1800 euros
- ▶ Frais d'enregistrement : calculés selon un barème fourni par les autorités. Ils représentent normalement 50 à 70% des frais de notaire.
- ▶ 1% frais légaux + 21% TVA.

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ D'OCCASION (REVENTE)

- ▶ 8% d'impôt de transmission jusqu'à 400.000 euros, 9% entre 400.000 et 700.000 euros et 10% au-dessus de 700.000 euros.
- ▶ Frais de notaire sont calculés selon une échelle accordée par les autorités ce qui implique que les frais sont les mêmes pour chaque concept quel que soit le notaire. Ils varient de 500 à 1800 euros
- ▶ Frais d'enregistrement : calculés selon un barème fourni par les autorités. Ils représentent normalement 50 à 70% des frais de notaire.
- ▶ 1% frais légaux + 21% TVA.

NOTE: Dans la cas d'un achat avec prêt hypothécaire, les frais de notaire et du registre foncier sont également appliqués car le prêt hypothécaire est un acte notarié qui doit être inscrit au registre. Le droit de timbre de 1,5% est également applicable sur le montant de l'emprunt.

Coûts approximatifs pour achat avec prêt hypothécaire :

Prix achat	150.000	Montant Hypothèque (70%)	105.000	
Frais achat		Frais hypothèque		
Impôts	12.000	Droit de timbre	2.625	environ
Notaire	800	Notaire	800	
Registre foncier	700	Registre foncier	700	environ
Frais de gestion	320	Frais de gestion	320	
	13.820		4.445	Total 18.265

Prix achat	250.000	Montant Hypothèque (70%)	175.000	
Frais achat		Frais hypothèque		
Impôts	20.000	Droit de timbre	4.375	environ
Notaire	900	Notaire	900	
Registre foncier	800	Registre foncier	800	
Frais de gestion	360	Frais de gestion	360	environ
	22.060		6.435	Total 28.495

Prix achat	500.000	Montant Hypothèque (70%)	350.000	
Frais achat		Frais hypothèque		
Impôts	41.000	Droit de timbre	8.750	environ
Notaire	1.200	Notaire	1.200	
Registre foncier	900	Registre foncier	900	
Frais de gestion	650	Frais de gestion	650	environ
	43.750		11.500	Total 55.250

Autres coûts à prendre en compte

Frais d'accord	1%-1,5%	
Assurance	350-700€	environ
Estimation	600-1000	environ



CONTRAT PRIVÉ D'ACHAT

Une fois les recherches légales de votre avocat complétées, un contrat d'achat est signé entre les parties, communément 2 à 3 semaines après le contrat de réservation, avec paiement au vendeur d'un montant correspondant généralement à 10% du prix de la propriété (incluant le dépôt de réservation) dans le cas de propriétés d'occasion et 30% pour les propriétés neuves. Le contrat d'achat est une étape très importante et stipule la totalité des termes de la transaction (prix d'achat, échéancier de paiement et date de l'acte Notarial, inventaire lorsqu'il y a du mobilier inclus, etc...).

Procuration : Vous pouvez établir une procuration à faveur de notre cabinet pour agir en votre nom en Espagne pendant la procédure d'achat. Cette procuration nous permet de signer tous les documents nécessaires en votre nom. Elle peut être établie chez un notaire espagnol pour un cout d'environ 75 euros, auprès du consulat espagnol de votre pays de résidence ou avec votre notaire pour ensuite être traduit et légalisé avec l'Apostille de La Hague.

ACTE NOTARIAL ET POSSESSION

En général 4 à 6 semaines après la signature du contrat privé et selon les conditions négociées avec le vendeur, les acheteurs avec notre assistance signent l'acte d'achat devant Notaire ou nous le signons avec la procuration. A ce stade est versé le solde du paiement au vendeur et l'acheteur entre en possession de la propriété.

APPROVISIONNEMENTS EN EAU ET ÉLECTRICITÉ, COPROPRIÉTÉ ET IMPÔTS LOCAUX

Notre cabinet se charge des changements de titulaires auprès de la municipalité et compagnies de service et organise le prélèvement automatique de ces frais sur votre compte espagnol.

Un compte bancaire doit être ouvert dans une entité en Espagne afin de couvrir ces dépenses. Nous pouvons vous assister pour l'ouverture du compte.



AUTRES FRAIS À PRENDRE EN COMPTE

IMPÔT SUR LE REVENU

Que vous louiez ou non votre propriété, vous devez payer cet impôt car vous êtes propriétaire, selon les formules suivantes:

- ▶ Si la propriété ne se loue pas, l'impôt à payer est obtenu en appliquant 1,1% sur la valeur cadastrale de la propriété puis 19% sur ce montant si vous êtes communautaire ou 24% si vous n'appartenez pas à la communauté européenne.
- ▶ Si la propriété est louée, le taux est de 19% si vous êtes communautaire et 24% si vous n'appartenez pas à la communauté européenne et s'applique sur les revenus nets c'est à dire revenus locatifs moins frais déductibles (copropriété, assurance, intérêts sur prêt hypothécaire, impôts locaux et ordures ménagères, maintenance, nettoyage, frais d'avocats, 3% de dépréciation annuelle). Ces frais sont seulement déductibles pour les ressortissants de la communauté européenne qui doivent alors fournir un certificat de résidence fiscale établi par les autorités de leur pays d'origine.

IMPÔT SUR LE PATRIMOINE

Affecte les résidents et non-résidents disposant d'un patrimoine supérieur à 700.000 euros en Espagne. Cet impôt annuel est appliqué sur la valeur du patrimoine au 31 décembre. L'échelle est de 0,2 jusqu'à 2,5%. Si le sujet est résident en Espagne, le patrimoine mondial est pris en compte et une déduction de 300.000 euros est appliquée pour la résidence principale. Si le sujet n'est pas résident en Espagne, seul le patrimoine situé en Espagne est pris en compte. Cet impôt doit être présenté avant fin juin de l'année suivante.

- ▶ Charges de copropriété
- ▶ Impôts municipaux et ordures ménagères
- ▶ Electricité, eau
- ▶ Assurance maison pour couvrir ce qui n'est pas couvert par l'assurance de la copropriété concernant les zones communes.
- ▶ Notre cabinet dispose d'un département fiscal chargé, si vous le désirez, du calcul, préparation et paiement de votre déclaration d'impôt annuelle



LOCATIONS SAISONNIÈRES

Depuis mai 2016, suite à l'entrée en vigueur en Andalousie d'une nouvelle réglementation, les propriétés louées pour des durées inférieures à deux mois doivent être enregistrées auprès des autorités touristiques andalouses et doivent satisfaire certains critères. A cet effet, notre cabinet offre ses services pour enregistrer votre propriété auprès des autorités compétentes.

ÉTABLIR UN TESTAMENT EN ESPAGNE

Quand vous êtes propriétaire d'un bien immobilier en Espagne ou titulaire d'autres biens tels que compte bancaire, police d'assurances ou tout autre produit financier, il est recommandé d'établir un testament en Espagne sur vos biens situés sur le territoire espagnol. Le testament permettra une distribution aisée de vos biens, évitant de futures formalités, complications, retards et frais additionnels en relation à la succession et l'héritage et facilitera le transfert des biens à vos héritiers. Dans le testament, le testateur pourra choisir l'application de la loi de sa nationalité pour régir sa succession. Ce choix d'application de la loi permettra au testateur de disposer librement de ses biens situés en Espagne en accord avec la législation de son pays évitant l'application de la législation espagnole en vigueur.

Ainsi le testateur pourra nommer les héritiers et déterminer les pourcentages à allouer et les biens à transférer à chacun de ses héritiers.

Quand vous êtes propriétaire d'un bien immobilier en Espagne ou titulaire d'autres biens tels que compte bancaire, police d'assurances ou tout autre produit financier, il est recommandé d'établir un testament en Espagne sur vos biens situés sur le territoire espagnol. Le testament permettra une distribution aisée de vos biens, évitant de futures formalités, complications, retards et frais additionnels en relation à la succession et l'héritage et facilitera le transfert des biens à vos héritiers. Dans le testament, le testateur pourra choisir l'application de la loi de sa nationalité pour régir sa succession. Ce choix d'application de la loi permettra au testateur de disposer librement de ses biens situés en Espagne en accord avec la législation de son pays évitant l'application de la législation espagnole en vigueur.

Ainsi le testateur pourra nommer les héritiers et déterminer les pourcentages à allouer et les biens à transférer à chacun de ses héritiers.



ÉQUIPE



FELIPE MARTÍNEZ



ARTURO PÉREZ



MARÍA RUBIÑO



ÁNGELA LOMEÑA



LUIS CARBAJO



RAFAEL
FERNÁNDEZ FIGARES



FERNANDO LUQUE



BELTRÁN HERNÁNDEZ



JAVIER FERNÁNDEZ



CRISTINA THIEM



IGNACIO ARIAS



NATALIA ITURBE



PILAR AYUD



LAINÉ TILGASE



ISABEL MARTÍNEZ



MARÍA BEJARANO



LUIS MALDONADO



ALEJANDRO ROY



CARMEN ROMERO



AZAHARA GONZÁLEZ



CHARLOTTA HALLBERG
SWEDISH PARALEGAL



CLAUDIA KEMPE
SWEDISH PARALEGAL



SHARON VASQUEZ
SWEDISH PARALEGAL



EVA VAN HOGEN
DUTCH PARALEGAL



CAROLINE ROGER
FRENCH PARALEGAL



OLGA ROMANYUK
RUSSIAN PARALEGAL



MASHA DELENDIK
RUSSIAN PARALEGAL



HONESTE VIVERE,
ALTERUM NON LAEDERE CUIQUE
SUUM TRIBUERE

DOMICIO ULPIANO | JURISTA ROMANO

MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús
Bloque D 1ª planta
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga
Tel.: +34 952 765 000
Fax: +34 952 764 476
E-Mail: marbella@martinezechevarria.com

FUENGIROLA

Ada. Carmen Sáenz de Tejada S/N
Edificio S208 - Primera Planta
29651 - Mijas Costa (Málaga)
Tel.: +34 952 199 111
Fax: +34 952 460 612
E-Mail: fuengirola@martinezechevarria.com



martinezechevarria.com

ESPAGNE · PORTUGAL · TURQUIE · BULGARIE · ROUMANIE