

Domande e risposte riguardo l'acquisto di una proprietà in Spagna

Parte I

Miraro raccomanda sempre agli acquirenti di una proprietà in Spagna di contare sui servizi di un avvocato che abbia le competenze per rappresentarli, così come su dei consulenti finanziari che si occupano delle questioni fiscali.

Acquistare una proprietà in Spagna è un'operazione relativamente semplice e chiara. È il registro fondiario che ha l'ultima parola in materia di proprietà immobiliare. Questo registro mostra immediatamente se la proprietà è venduta senza oneri o vincoli. Molto spesso, a meno che non venga effettuato l'intero pagamento dell'importo d'acquisto, viene sottoscritto un contratto privato che contiene tutti i dettagli dell'operazione come: descrizione legale della proprietà, prezzo d'acquisto, forma di pagamento, data termine, data di presa di possesso ecc. Con la firma di un contratto privato viene effettuato il pagamento di un acconto, questo può variare di molto in funzione delle condizioni di vendita e della data della presa di possesso. È tuttavia normale, per un termine di perfezionamento di 30-60 giorni, il versamento di un acconto pari al 10% del prezzo d'acquisto convenuto.

Le nuove proprietà in costruzione vengono evidentemente pagate nel corso dell'opera. Tutti i pagamenti effettuati prima della consegna devono essere garantiti, conformemente alla Legge del regolamento della costruzione (L.O.E.) 38/1999, da una garanzia bancaria o assicurativa. Se la proprietà non è terminata entro una certa data, l'acquirente ha il diritto di chiedere il rimborso dei fondi versati oltre agli interessi legalmente dovuti. Inoltre questa legge obbliga i promotori immobiliari a sottoscrivere una polizza assicurativa della durata di dieci anni contro i difetti della costruzione di base, dove i beneficiari sono gli acquirenti.

Una volta che il prezzo d'acquisto della proprietà è stato pagato nella sua totalità, si procederà con l'atto notarile "Escritura" tra il venditore e il compratore. Questo atto si firma davanti ad un Notaio spagnolo, viene in seguito inviato all'agenzia tributaria per il pagamento delle imposte di trasmissione se si tratta di una proprietà in rivendita o d'occasione, o per le imposte su atti giuridici se si tratta di un'acquisto diretto da un promotore. Viene in seguito inoltrato al Registro Fondiario per la registrazione. Una iscrizione provvisoria viene effettuata appena il documento arriva a questo ufficio.

Costi applicabili all'acquisto di una proprietà

Imposta di trapasso (I.T.P) tra l'8% e il 10%, da pagare dall'acquirente di un bene immobiliare a condizione che il venditore non sia un promotore immobiliare né un negoziante abituale di beni immobiliari.

Se il "valore fiscale minimo" della proprietà, stabilito dal Governo autonomo dell'Andalusia, è superiore al prezzo del oggetto, questo valore viene applicato. Si applica un 8% fino al valore di € 400'000 o € 30'000 in caso di garage salvo quelli appartenenti all'alloggio ma con un massimo di due; il 9% si applica dai € 400'000 ai € 700'000 o tra i € 30'000 e € 50'000 per i garage; il 10% sarà applicato alla parte che supera i € 700'000 o € 50'000 per i garage.

Esempio:

Per una proprietà di €1.250.000

Fino a 400.000€ – 8% =	32.000€
Su 300 000€ (dai 400.000€ ai 700.000€) – 9% =	27.000€
Rimanenti 550.000€ (dai 700.000€ ai 1.250.000€) – 10% =	55.000€
Totale costi ITP	<u>114.000€</u>

IVA 10% e 1.5% su atti giuridici documentali

Applicabile ad appartamenti, ville o garage annessi ad un appartamento qualora il venditore sia un promotore o un negoziante abituale di immobili di nuova costruzione.

IVA 21% e 1.5 % su atti giuridici documentali

Applicabile a tutti i terreni, locali commerciali o spazi per garage commerciali qualora il venditore è promotore o commerciante abituale di questo tipo di beni. Questo include virtualmente tutte le parcelle recentemente urbanizzate e nuovi spazi commerciali. Fanno anche parte le proprietà in rivendita qualora il venditore rientra nella categoria sopra.

Onorario di Notai e diritti di registrazione al Registro Fondiario.

L'onorario di un Notaio può raggiungere il costo di ca. 1'750€ anche se questo aumenta in funzione del numero di pagine o della complessità dell'atto. A titolo d'esempio, un appartamento del costo di 300'000€ darà luogo ad un onorario di Notaio di ca. 546€, mentre per uno del valore di 600'000€ i costi saranno di ca. 678€, per prezzi superiori l'onorario aumenta solo di molto poco. La tassa d'iscrizione della proprietà al Registro Fondiario dipende anche dalla complessità della transazione. Per esempio le tasse per un appartamento del costo di 600'000€ che deve essere iscritto a nome di una sola persona e acquistato senza prestito ipotecario, si aggira a 300€. Un appartamento con lo stesso prezzo d'acquisto ma che deve essere registrato a nome di due persone e acquistato con prestito ipotecario, si contare su un costo che sarà attorno agli 800€.

Imposta Municipale sul Plus valore (Plus Valia)

Si tratta di un'imposta sul Plus Valore basata unicamente sul aumento del valore del terreno, secondo l'indice del catasto Municipale, tra l'acquisto anteriore e il valore della vendita in corso. Normalmente non sono somme importanti se si tratta di appartamenti o case unifamiliari – in genere meno di 1'000€ nel caso di cambiamento di proprietà l'ultima volta cinque o sei anni fa – ma questo può essere più elevata in caso di ville con grandi estensioni di terreno. Questa imposta, per la sua natura, dev'essere pagata dal venditore a meno che si stato pattuito diversamente. Siccome molti fattori possono intervenire nel calcolo di questa imposta, in particolar modo il periodo di possesso della proprietà, la somma da pagare può variare considerevolmente e dovrebbe essere verificata prima di concludere la transazione.

Riassunto

Nel caso di acquisto di una proprietà residenziale in rivendita, il totale dei costi ufficiali rappresenta ca. il 9%-10% o ca. il 12% se l'IVA è pagata sul prezzo d'acquisto in riferimento a nuove costruzioni, oltre agli onorari d'avvocato.

Parte II - altri costi derivanti dal fatto di essere proprietari in Spagna

Imposte locali o imposte su beni immobiliari (IBI)

Le imposte locali si pagano annualmente e si calcolano sulla base di valutazioni catastali o valore imponibile del terreno attribuito dalle Autorità Fiscali spagnole. La valutazione catastale tiene conto del valore del terreno più il valore della costruzione, il tipo, la situazione e l'uso. Ogni Municipio decide la percentuale da applicare secondo il valore di questa valutazione. Nel caso di Marbella la formula applicata è di 0.9644% (nel 2007) del valore imponibile della proprietà che è praticamente sempre minore del valore di mercato.

Esempio: nel 2006, un appartamento di 2 camere nel complesso a bordo mare "Marina de Puente Romano", che si trova nel cuore della *Golden Mile*, pagava un'imposta dell'ordine tra 800€ e 1'000€. Una grande villa a bordo mare di alto standing nel cuore della *Golden Mile* pagava un'imposta di ca. 2'800€.

Tassa rifiuti (Basura) e consumo d'acqua

La tassa per la raccolta rifiuti è applicata dal Municipio in funzione della proprietà e si paga in genere ogni sei mesi, in ragione di un massimo di 320€ all'anno. Il consumo d'acqua è calcolato in metri cubi da un contatore misurante il consumo e in genere la fattura si paga ogni 2 mesi. I pagamenti si effettuano tramite bonifico bancario (addebito diretto).

Spese comunitarie

In generale, la Comunità dei Comproprietari è un'entità giuridica formata esclusivamente dai proprietari di appartamenti di un immobile o di ville di una comunità. Lo scopo della comunità è quello di vegliare sulla manutenzione delle parti comuni, ogni comproprietario è tenuto a partecipare alle spese occasionate dalla manutenzione di queste zone secondo un sistema di ripartizione proporzionale entro i differenti proprietari. La percentuale dei costi derivanti ad un proprietario è normalmente fissato in funzione della superficie dell'appartamento o terreno in rapporto alla superficie totale di tutti gli appartamenti o terreni.

Il budget delle spese annuali della comunità è presentato all'assemblea generale dei comproprietari i quali, di persona o rappresentati da terzi, dovranno approvare il budget per maggioranza dei presenti. I costi potranno variare sostanzialmente in funzione dei servizi forniti e normalmente comprendono il salario e gli oneri sociale del concierge, la manutenzione del giardino della comunità, la manutenzione dell'ascensore, la riparazione degli elementi comuni, la raccolta rifiuti, l'irrigazione dei giardini, l'elettricità delle zone comuni, le assicurazioni, la sicurezza e la gestione dell'amministrazione. La legge esige che il Presidente della comunità sia comproprietario di un oggetto nel complesso stesso e che venga eletto per votazioni dagli altri comproprietari. Il Presidente non riceve alcuna indennità per il questo ruolo.

Un appartamento standard di due stanze in un complesso con concierge, una piscina, e un giardino può costare tra 120€ e 300€ al mese in spese comunitarie, ma possono raggiungere 600€ o più in complessi di gran lusso.

Nel caso di una villa indipendente in un complesso di altre ville, i costi comunitari sono spesso inferiori in quanto i giardini e le parti esterne di queste proprietà non sono generalmente a carico della comunità. Le spese comunitarie si limitano alla manutenzione delle strade e bordure, cura del giardino, manutenzione di base delle strutture e sicurezza.

Assicurazioni

Il costo di un'assicurazione standard per un appartamento di 300.000€, con un contenuto valutato in 48.000€ sarebbe di 395€ all'anno. Conviene sottolineare che in un condominio, la Comunità dei Proprietari è tenuta ad assicurare la costruzione al suo valore di ricostruzione. La polizza di assicurazione individuale dell'appartamento non deve quindi assicurare il valore intero dell'appartamento ma unicamente i danni causati all'interno, il suo contenuto e la responsabilità civile verso terzi. Per una villa con un valore di ricostruzione di 500.000€ ed un contenuto valutato in 180.000€, l'assicurazione annua costerebbe attorno ai 1.580€.

Giardino

La manutenzione di un giardino privato è essenziale per la conservazione della vostra proprietà. Il suo costo dipenderà evidentemente dalle sue dimensioni. A titolo informativo ed approssimativo, la tariffa oraria è di ca. a 16€. Un giardiniere a tempo pieno percepisce uno stipendio di ca. 1.100€ al mese, mentre a tempo parziale lo stipendio sarebbe di ca. 700€. Condomini e case private hanno dei giardini generalmente ben curati da un giardiniere impiegato dalla Comunità il cui onere è ripartito nei costi comunitari. Una villa su una parcella di 2.500 m² può avere bisogno dei servizi di un giardiniere alcune ore alla settimana. Una grande parcella di mezzo ettaro o più possono avere bisogno di un giardiniere a tempo pieno. Gli oneri sociali sono da aggiungere alle spese per lo stipendio e rappresentano circa il 40% del salario.

Servizio di pulizia

Il servizio di pulizia è generalmente possibile a tempo pieno o a ore. Lo stipendio per tempo pieno varia tra 700€ a 900€ al mese, più circa 140€ di contributi per oneri sociali. La tariffa oraria varia invece tra i 9€ e 12€.

Elettricità

L'elettricità è fatturata bimensilmente. Le tariffe minime sono applicate sia che siate residente o no ed il minimo varia secondo la quantità di elettricità che la vostra casa potrebbe utilizzare avendo potenzialmente tutte le luci accese e tutto il potenziale utilizzato. Il costo minimo per un appartamento potrebbe variare tra 54€ e 74€ al mese. Per una villa il costo mensile varia tra gli 80€ a 110€, in funzione essenzialmente dell'ampiezza dell'installazione elettrica. L'utilizzazione ha un costo di 0,08 € centesimi per Kwh più tasse. Con tutto il sole che splende su Marbella utilizzerete sicuramente molto meno di illuminazione e di riscaldamento che in un gran numero di altri paesi!

Linea telefono fisso

Le fatture del telefono vengono pagate ogni mese. I costi standard variano secondo l'attrezzatura installata, ma può oscillare attorno ai 43€ al mese per una linea telefonica incluso l'ADSL. Numerose compagnie telefoniche sono presenti nel paese e per chi vuole prendersi il tempo per studiare il mercato troverà senz'altro un'offerta interessante.

Parte III - Imposte

Tra le imposte più importanti per i non residenti in Spagna si trova:

- Imposta Municipale sul plus valore (vedi articolo precedente)
- Imposta sui beni immobiliari (IBI, vedi articolo precedente)
- Tassa raccolta rifiuti (Basura, vedi articolo precedente)
- Imposta sul patrimonio
- Imposta sul reddito
- Imposta sugli utili immobiliari

Imposta sul patrimonio

L'imposta sul Patrimonio sarà applicata di nuovo in Spagna. Il nuovo decreto-legge reale 13/2011 del 17 settembre 2011 ristabilisce questa tassa e fissa i nuovi limiti per le basi imponibili e la legge 16/2012, del 27 dicembre 2012, li mantiene per l'esercizio 2013. La tassa sul Patrimonio è applicabile alle persone fisiche con residenza fiscale in Spagna, ed anche ai residenti all'estero che hanno dei beni o dei diritti localizzati sul territorio spagnolo.

Questa tassa smise di essere applicata nel 2008, l'ultimo anno fiscale della sua applicazione fu dunque l'anno 2007. In linea di principio, la sua riattivazione è prevista unicamente per gli esercizi 2011, 2012 e 2013, ed alcune modifiche sono state introdotte affinché si applica solamente sui patrimoni elevati.

La tassa sul Patrimonio spagnolo si basa sul totale degli attivi netti al 31 dicembre di ogni anno, ed il tasso varia dal 0,2% al 2,5%. I residenti fiscali sono tassati sul valore del loro patrimonio netto, nazionale ed internazionale, mentre i residenti all'estero sono tassati solo sul loro patrimonio netto situato sul territorio spagnolo o imponibile in Spagna.

Le conseguenze fiscali della nuova imposta sul Patrimonio sono le seguenti:

- La tassa sul Patrimonio sarà applicabile agli esercizi fiscali 2011, 2012 e 2013. L'esonero di questa tassa sarà di nuovo ristabilito ed entrerà in vigore il 1 gennaio 2014.
- L'importo minimo esonerato è di €700 000 (in precedenza 108'182€). Di conseguenza, gli individui che possiedono un patrimonio inferiore a €700 000 saranno esenti dal pagamento di questa tassa.
- Ogni residente potrà dedurre il valore della propria residenza abituale in Spagna fino ad un massimo di 300'000€ (in precedenza 150'253€).

L'imposta sul patrimonio è un imposta ceduta alle Comunità Autonome. Nel caso dell'Andalusia potete consultare le tariffe attuali nella tabella qui sotto.

Tasse dovute

Con effetto 1 gennaio 2012, le tasse dovute regolamentate nell'articolo 30 della Legge 19/1991 del 6 giugno, relativa all'imposta sul Patrimonio, sarà ottenuta applicando la base imponibile dei tassi fissati dalla Legge 3/2012, del 21 settembre

BASE IMPONIBILE FINO A (EURO)	TASSE DOVUTE (EURO)	RESTO DELLA BASE IMPONIBILE FINO A (EURO)	TASSO APPLICABILE IN %
0	0	167.129,45	0,24
167.129,45	401,11	167.123,43	0,36
334.252,88	1.002,75	334.246,87	0,61
668.499,75	3.041,66	668.449,76	1,09
1.336.999,51	10.328,31	1.336.999,50	1,57
2.673.999,01	31.319,20	2.673.999,02	2,06
5.347.998,03	86.403,58	5.347.998,03	2,54
10.695.996,06	222.242,73	a partire da	3,03

Per le imposte sul Patrimonio dell'esercizio 2011, la tassa dovuta è calcolata sulla base imponibile con le aliquote fissate dalla Legge 17/2011, del 23 dicembre

BASE IMPONIBILE FINO A (EURO)	TASSE DOVUTE (EURO)	RESTO DELLA BASE IMPONIBILE FINO A (EURO)	TASSO APPLICABILE IN %
0	0	167.129,45	0,22
167.129,45	637,68	167.123,43	0,33
334.252,88	919,19	334.246,87	0,55
668.499,75	2.757,55	668.449,76	0,99
1.336.999,51	9.375,70	1.336.999,50	1,43
2.673.999,01	28.494,79	2.673.999,02	1,87
5.347.998,03	78.498,57	5.347.998,03	2,31
10.695.996,06	202.037,33	a partire da	2,75

La tassa sul Patrimonio si applica individualmente ad ogni persona fisica. Quando una proprietà o un altro bene sono proprietà di due persone o più, ognuno pagherà le tasse in funzione della sua percentuale di partecipazione al valore del bene. Nel caso di persone sposate sotto il regime di divisione dei beni, la metà sarà attribuita a ciascuno salvo prova del contrario.

Imposte sul reddito di persone fisiche

Non residenti (IRNR)

Anche i non residenti devono pagare le imposte sul reddito (IRNR) ricavato dalla loro proprietà in Spagna. Esistono due tipi d'imposizione per ciò che riguarda le rendite dei beni:

- Le rendite ottenute dalla locazione delle proprietà: il 24,75% sul beneficio ottenuto dalla locazione, dedotto le spese.
- Tassa sul reddito immobiliare derivata dall'uso proprio della proprietà: il 24,75% sul 1,1% del Valore Catastale della proprietà (se il valore catastale dell'alloggio è stato rivisto dopo la data del 01.01.1994, altrimenti si applica il 24,75% sul 2% del valore catastale della proprietà).

Nota generale: Le percentuali citate si riferiscono al caso di rendite ottenute da proprietà in Spagna. Ogni fonte di reddito ha il proprio metodo di calcolo.

Residenti (IRPF)

In Spagna, i Residenti devono presentare la loro dichiarazione d'imposte sul reddito delle Persone Fisiche e devono dichiarare i loro redditi, qualunque sia la loro fonte.

Fiscalmente, una persona è considerata residente se risiede in Spagna per almeno 183 giorni per anno naturale.

Imposte sugli utili immobiliari e trattenute

L'imposta sugli utili immobiliari (plusvalore) per i residenti all'estero è fissata al 21% per 2012, 2013 e 2014, è previsto che sarà di nuovo del 19% nel 2015. È pagabile sui benefici realizzati al momento della vendita basata sulla differenza tra i prezzi di acquisto, più tasse e spese dell'acquisto, ed il prezzo di vendita deducendo le spese e le tasse della vendita. Si applica il coefficiente di attualizzazione approvata ogni anno dalla Legge sui Bilanci.

Tuttavia, se la proprietà è trasmessa da una persona fisica avendo acquistato prima del 31 dicembre 1994, il plusvalore applicato sarà ridotto in funzione dell'applicazione di un regime transitorio.

Tutti i venditori residenti all'estero, indipendentemente della data di acquisizione della proprietà, sono assoggettati ad una trattenuta del 3% del prezzo di vendita che è pagata dall'acquirente alle autorità fiscali mediante la presentazione del modello 211. Questo importo ha per il venditore il carattere di acconto della tassa corrispondente alla rendita che deriva di questa trasmissione. Di conseguenza, l'acquirente rimetterà al venditore residente all'estero un esemplare del modello 211 a prova che ha realizzato il versamento della trattenuta, affinché questo possa dedurre questa quantità dell'importo da pagare risultante della dichiarazione del plusvalore. Se la quantità trattenuta è superiore all'importo da pagare, si potrà ottenere il rimborso della differenza.

L'imposta sul plusvalore per residenti è stata oggetto di una modifica nel 2013. A partire da questo anno, la fiscalità di questi plusvalori si è irrigidita. Il cambiamento risiede sul fatto che se questi plusvalori sono stati generati nel corso di un periodo di un anno massimo, saranno integrate nella base imponibile generale, aggiungendosi quindi al reddito del lavoro con un tasso che può raggiungere il 56%. I plusvalori generati su un periodo superiore ad un anno continueranno a beneficiare dello stesso trattamento come finora, questo significa che lo stesso tasso tra il 21% e il 27% sarà applicato. Di conseguenza, la novità per l'anno 2013 è il ritiro della tariffa fissa per le rendite ottenute nelle attività "speculative", e la loro fiscalità sarà parificata a quella dei redditi del lavoro.

Base imponibile sui risparmi	Tasso applicabile %
Fino a 6'000 €	21%
Tra 6'000€ e 24'000€	25 %
A partire da 24'000€	27 %

I plusvalori che conseguono dalla vendita di proprietà urbane situati sul territorio spagnolo che sarebbero stati acquistati tra il 12 maggio 2012 ed i 31 dicembre 2012, saranno esentati al 50%, con alcune eccezioni.

PARTE 4

Diverse domande e risposte

D: Cosa succede se voglio acquistare un terreno e costruire la mia propria casa?

R: Se un terreno da costruzione è localizzato in una lottizzazione o una zona pianificata nella cornice del Piano Municipale urbanistico, il permesso di urbanizzazione sarà già stato concesso per la costruzione di una casa individuale. Tuttavia le norme che reggono la costruzione, che sono molto variabili, prevedono un rapporto tra superficie della casa e superficie della terreno. È importante di verificare, prima di procedere all'acquisto di un terreno, che sia edificabile e che si possa costruire il tipo di casa scelta. Miraro avrà il piacere di fornirvi un elenco di architetti e di farvi visitare alcune delle loro opere.

D: Le perizie tecniche sono possibili?

R: Le perizie tecniche non sono necessarie in Spagna per ottenere delle ipoteche. Sono tuttavia consigliate quando si acquista una proprietà che ha qualche anno. Le cose di base da verificare sono: lo stato delle tubazioni e dell'impianto elettrico, l'impermeabilizzazione del tetto ecc. Queste verifiche, così come un'ispezione completa della struttura, possono essere realizzate da un architetto tecnico spagnolo (Aparejador). Il costo di questa perizia è a carico del futuro acquirente.

D: Un finanziamento è possibile?

R: Dopo le crisi bancaria del 2008, le banche spagnole hanno ricominciato ad accordare poco a poco dei prestiti agli acquirenti, a partire dall'anno 2010 l'ottenimento di un credito è più facile e più frequente. Le condizioni richieste sono tuttavia più esigenti che in passato. Difatti, il mutuo

ipotecario che può essere concesso ad un straniero che adempie le condizioni necessarie rappresenta il 50% - 70% del valore di perizia ufficiale della proprietà. Per ciò, l'acquirente deve dimostrare che il 30% al 35% dei suoi redditi netti sono disponibili per coprire i rimborsi del prestito.

Bisogna inoltre sottolineare che le perizie realizzate dai così detti "periti ufficiali" è tra 20% e 25% inferiore al valore di mercato reale. Anche se non è sempre il caso ma sembra che le banche incoraggino gli esperti a fare delle perizie al ribasso e che la professionalità dei periti è spesso lasciato al caso.

Il mutuo ipotecario più facile ad ottenere è quello che rappresenta il 50% del valore della proprietà, sebbene le banche sono molto esigenti concernente la capacità di rimborso di l'acquirente ed esigono una documentazione esaustiva.

Un straniero non deve scoraggiarsi a fare una domanda di prestito, ma è importante che abbia preparato tutti i documenti richiesti dalla banca. La situazione attuale vi obbligherà sicuramente a fare la vostra domanda di prestito a due o tre banche. Miraro vi mette volentieri a disposizione un Broker bancario professionale che vi potrà enormemente aiutare durante questa procedura che potrà durare dalle 6 alle 8 settimane a partire da quando la banca dispone della documentazione completa.

È consigliabile inviare alla banca la documentazione necessaria prima d'intavolare i negoziati d'acquisto. Va considerato che la banca richiederà una perizia (Tasación) che prende una decina di giorni. Ciò permette all'acquirente di trattare il prezzo della proprietà scelta senza dovere chiedere al venditore di stipulare un contratto privato con la condizione che un'ipoteca venga accordata. In generale i venditori non accettano che la prenotazione della proprietà sia vincolata a queste condizioni.

I documenti richiesti dalle banche spagnole sono simili ai documenti richiesti dalle banche d'altri paesi:

- Dichiarazioni imposte ultimi 2 anni
- Se siete salariati, dovrete portare i fogli paga degli ultimi 6 mesi così come i giustificativi di tutte le altre entrate fisse. Se avete una società, dovrete portare i giustificativi dei differenti tipi di redditi.
- Un elenco dei mutui ipotecari con l'importo dei costi/rimborsi mensili (nel caso ne abbiate)
- Una dichiarazione dei beni ed obblighi a vostro nome che dovrà essere confermata da un contabile professionale.
- Copia dell'estratto dei conti bancari di un anno intero.
- Copia del vostro passaporto.
- In ogni caso dovrete riempire una domanda di mutuo ipotecario ed in alcuni casi la banca potrà chiedervi di produrre documenti supplementari.

I documenti sopra menzionati potranno essere presentati in inglese nella maggior parte dei casi, ma nel caso dove questi siano emessi in un'altra lingua, dovranno essere tradotti in spagnolo da un traduttore accreditato.

Per i cittadini dei paesi dell'Europe dell'Est, è probabile che sia più difficile d'ottenere un mutuo ipotecario per il fatto che il loro sistema bancario non è trasparente come quanto quello di l'Europe dell'Ovest.

D: Chi paga la parcella dell'agenzia immobiliare in caso di vendita di una proprietà?

R: È sempre il venditore che paga la parcella dell'agenzia a meno che altre condizioni siano state convenute con la vostra agenzia. Sebbene il venditore remunererà la sua agenzia, è compito dell'agente fare un lavoro professionale per il denaro che riceve. In fin dei conti, il compito di un buono agente immobiliare è di agire in modo che l'acquirente ed il venditore possano intendersi. Questo sottolinea l'importanza di lavorare con un'agenzia immobiliare riconosciuta e che gode di una buona reputazione.

D: Come devo fare con le fatture dell'elettricità, dell'acqua, del telefono, delle tasse locali ecc.?

R: È un'abitudine in Spagna dare alla Banca le istruzioni necessarie affinché si incarichi di pagarle per voi (addebito diretto).

D: Che cos'è un'urbanizzazione?

R: Un'urbanizzazione è una comunità organizzata che riunisce tutte le condizioni richieste dalle differenti delegazioni governative in ciò che riguarda l'utilizzazione del suolo (aspetto residenziale, commerciale) zona sportiva, zone verdi, così come per fornire un certo numero di servizi ed un livello minimo di qualità nella costruzione delle strade, marciapiedi, scarico delle acque, sistema di fogne, installazioni elettriche e di acqua ecc.

L'ottenimento del permesso di pianificazione di un terreno per convertirlo in un'urbanizzazione può necessitare parecchi anni ad un promotore e può costargli parecchi milioni di Euro. Il vantaggio più evidente per il proprietario di una proprietà localizzata in un'urbanizzazione risiede su un controllo molto rigoroso dell'utilizzazione del suolo. Se si decide di costruire una casa su una parcella in una sezione di un'urbanizzazione pianificata esclusivamente per gli alloggi di famiglie, la legge vi garantisce che nessun palazzo di appartamenti né una fattoria di allevamento di conigli potrà essere costruita sulla parcella adiacente.

D: Quanto tempo posso restare in Spagna come turista?

R: Gli europei che provengono dall'Unione Europea possono restare indeterminatamente in Spagna. Altri paesi come gli Stati Uniti non hanno bisogno di visto, ma in altri casi il visto è ancora necessario. Tutti i non-residenti che rimangono in Spagna 183 giorni o più per anno civile, davanti al fisco sono considerati come residenti a tutti gli effetti.

Q: Dove posso mandare i miei bambini a scuola?

R: Ci sono parecchie scuole internazionali nella zona, ivi compreso nella zona di Sotogrande dove una scuola offre un servizio di internato durante la settimana. L'insegnamento si dà in inglese con una scelta di programmi che vanno dal G.C.S.E. ed A-Levels al Bachelor Internazionale. Per ogni ulteriore informazione volete contattare gli istituti seguenti:

Aloha College –

www.aloha-college.com

Swans School –

www.swansschool.net

Calpe School –

www.calpecollegeschool.com

Colegio Las Chapas –

www.attendis.com

St. Anthony's College –

www.stanthonyscollege.com

The English International College –

www.eic.edu

Per una informazione più esauriente e completa sulle scuole della Costa del Sol, consultare il sito:

www.andalucia.com/education/schools/home.htm

D: Quali sono le prestazioni mediche e di assicurazioni?

R: Marbella dispone di un ospedale regionale che è il più recente, più moderno e meglio attrezzato di Spagna (Hospital Costa del Sol), oltre ad una serie di cliniche molto bene attrezzate che offrono una scelta importante di medici generici e specialisti.

L'assicurazione medica privata è a vostra disposizione attraverso diversi gruppi come SANITAS. Il costo può essere di 30 € a 130 € al mese e per persona, secondo l'età e lo stato di salute. Il sistema della Sicurezza Sociale spagnola permette ai residenti dell'unione europea di avere accesso alla rete sanitaria attraverso il formulario E -101. Per i residenti che sono lavoratori indipendenti, sono proprietari di un'impresa o impiegati, i contributi alla Sicurezza Sociale vi danno automaticamente diritto alla rete sanitaria spagnola.

Note:

Miraro considera che le informazioni precedenti sono attuali ed esatte alla data della pubblicazione di questo rapporto, è tuttavia necessariamente abbreviata e pretende essere solamente una guida, eventualmente soggetta ad errori o omissioni.

Miraro raccomanda sempre agli acquirenti o ai venditori di proprietà, di farsi consigliare da avvocati e consulenti fiscali qualificati.