

Vente d'une propriété sur la Costa Blanca

avant-propos

Si vous avez déjà décidé de vendre votre propriété, il est plus facile de tout passer en revue avec un expert pour clarifier les questions en suspens.

HRService est un bureau de conseil fiscal et d'administration immobilière situé à Moraira. Nous apprécions sa coopération depuis plus de 30 ans et avec qui nous sommes en contact étroit lors de la préparation des documents, pour les vendeurs ou les acheteurs, pour le notaire. De même, la préparation des documents pourrait être accompagnée par un avocat de votre choix, ce qui n'est pas nécessairement nécessaire par expérience. Avec le soutien de HRService, les vendeurs et les acheteurs ont toujours été très bons et conseillés sur un prix fixe équitable.

Pour ceux qui ont déjà besoin d'un peu d'information à l'avance, les points clés pour vendre votre propriété sont ci-dessous.

L'impôt sur les plus-values

Le bénéfice réalisé sur la propriété doit être taxé à 19% à compter du 1er janvier 2010. La base de calcul utilisée est la marge entre le prix d'achat et le prix de vente dans chaque cas, conformément aux informations contenues dans la Escritura. Cependant, cela n'est pas tout à fait correct, car certaines valeurs et certains multiplicateurs peuvent être déduits. Ainsi, les coûts accessoires associés à l'achat, tels que les droits de cession immobilière et les frais de courtage, peuvent être crédités au prix d'achat et ainsi réduire la valeur imposable. En règle générale, vous pouvez calculer le montant imposable sur la base de la différence entre le prix de vente vendu et le prix auquel vous avez acheté le bien immobilier. Cette différence est taxée à 19%. La Retención est une sorte d'acompte sur ce montant.

Rétention (rétention) pour les non-résidents

Pour que les vendeurs qui ne résident pas en permanence en Espagne ne déménagent pas après la vente de leur propriété sans donner leur nouvelle adresse et sans payer l'impôt sur le bénéfice, la soi-disant Retención a été introduite par la loi: L'acheteur est obligé de retenir 3% (rétention) du prix d'achat et ne pas donner au vendeur. Ce montant est payé par l'acheteur à titre d'avance sur l'impôt à payer du vendeur à l'administration fiscale espagnole. (La rétention sera automatiquement conservée par le notaire responsable et transférée au bureau des impôts espagnol). Le vendeur ne reçoit pas 100%, mais seulement 97% du prix d'achat convenu. L'acheteur paie le montant convenu, mais en effectuant des paiements différents, tous ensemble à nouveau exactement la somme du prix de vente. Si le montant retenu dépasse le montant de la taxe réellement à payer, vous pouvez le récupérer auprès du bureau des impôts en produisant la déclaration de revenus correspondante.

Si vous êtes résident

Résidents résidant en permanence en Espagne, ils ne sont pas obligés de payer 3% de rétention à Escritura, bien qu'ils soient résidents fiscaux. L'accent est mis sur les taxes. Vous devez non seulement être inscrit en tant que résident en Espagne, mais vous devez également avoir effectué votre déclaration de revenus en Espagne pendant au moins trois ans à titre de première résidence. (Attention, il y a aussi beaucoup de confusion, car il y a aussi des déclarations fiscales par les résidents, mais elles n'ont pas été faites comme déclarations fiscales principales.) Celles-ci ne sont pas reconnues.) Que vous êtes un résident fiscal, vous devez prouver par un formulaire du bureau des impôts devant le notaire, alors appelé "certificat de résidence fiscale de résidents".

Exonération fiscale pour les résidents fiscaux

Aucun impôt ne sera payable à la vente de la résidence principale si le propriétaire a plus de 65 ans et réside en impôt.

Ou, si la maison à vendre est la propriété exclusive du vendeur (quel que soit son âge) et utilisée comme résidence principale. Le produit de la vente est ensuite détaxé s'il est utilisé dans les deux ans pour acheter une nouvelle propriété en Espagne.

Valeur taxe foncière incrément

Généralement, cette taxe est appelée "Plusvalia" (impôt sur les revenus supplémentaires des terres). Cette taxe est perçue par les municipalités. Seuls la taille de la parcelle, son emplacement et sa période de propriété sont pris en compte. Les bâtiments sur la propriété ne sont pas pris en compte.

IBI (Impuesto sobre bienes Inmuebles)

Cette taxe est due à la fin de l'été / automne. Même si la vente de la propriété a lieu en janvier, le vendeur est obligé de payer l'IBI pour toute l'année. L'IBI est élevé à la valeur cadastrale.

Action corrective des documents immobiliers

Le vendeur est obligé de vendre la propriété avec une documentation correcte. Cependant, souvent, les extensions ne sont pas encore complètement enregistrées. Nous pouvons presque toujours le faire jusqu'à Escritura, mais les coûts sont à la charge du vendeur.

Annulation de l'hypothèque

Si vous avez une hypothèque sur la propriété, les frais d'annulation seront à la charge de votre banque. Votre banque vous informera du montant exact.

Vous souhaitez vendre et recherchez un conseil professionnel et personnalisé? Appelez-nous sans engagement ou envoyez-nous simplement un email. Nous vous contacterons dès que possible.

Nous nous ferons un plaisir de vous aider à analyser votre situation spécifique, à trouver un acheteur pour vous, à préparer votre réservation et / ou votre contrat d'achat, à prendre les mesures administratives nécessaires et à vous aider, ainsi qu'à répondre à vos questions concernant les hypothèques ou la production des déclarations fiscales correspondantes. Si vous êtes intéressé ou avez des questions spécifiques sur le sujet, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone ou par e-mail en français.