



DÁVILA ABOGADOS
ESPAÑA

الدليل القانوني لبيع وشراء العقارات في إسبانيا



نبذة عنا

نحن مكتب محاماة دولي يتمتع بخبرة تزيد عن 40 عاماً في قطاع العقارات والسياحة، سواء من الناحية التجارية أو الضريبية في إسبانيا. يقدم فريقنا خبراء استشاريين طوال عملية شراء وبيع العقارات، مما يضمن الأمان القانوني والطمأنينة لعملائنا.

نحن نعمل بعدة لغات، حيث أن الإنجليزية، الإسبانية والعربية هي اللغات الرئيسية التي نقدم بها خدماتنا، مما يتيح لنا تقديم خدمة مخصصة للعملاء المحليين والدوليين.

مهمتنا هي حماية مصالحكم، مع ضمان أن تتم كل عملية عقارية بشفافية كاملة وبما يتوافق مع التشريعات السارية.

شراء عقار

يقدم شراء منزل في كوستا ديل سول العديد من المزايا، خاصة إذا كنت قد وجدت بالفعل عقاراً من خلال وكالة عقارية. تشتهر هذه المنطقة بمناخها الممتاز على مدار العام، حيث تتمتع بدرجات حرارة معتدلة ومشمسة تجذب كلاً من السكان والسياح. بالإضافة إلى ذلك، تتميز كوستا ديل سول ببنية تحتية عالية الجودة، وخدمات ممتازة، وعروض متنوعة في مجالات الرعاية الصحية، والثقافة، والمأكولات، والترفيه.

عند شراء منزل في هذه المنطقة من الأندلس، لن تستثمر فقط في مكان يتمتع بفرص كبيرة لزيادة قيمته، ولكنك ستستفيد أيضاً من نمط حياة هادئ بجانب البحر، وهو مثالي للاستمتاع بأوقات الفراغ والعطلات.

تتمتع الأندلس حالياً ببيئة مؤسسية مواتية جداً لتطوير السياحة، بالإضافة إلى نظام ضريبي أفضل من النظام العام في إسبانيا.

العربون

إيداع العربون هو الخطوة الأولى بعد اختيار العقار الذي ترغب في شرائه.

بمجرد تحديد المنزل، يقوم المشتري بدفع مبلغ من المال للبائع أو للوكالة العقارية لضمان سحب العقار من السوق وعدم عرضه لمشتريين آخرين محتملين.

عادةً ما يكون هذا الإيداع غير مرتفع جداً، ويتراوح بين €6,000 و €10,000، وذلك حسب قيمة العقار. في الوقت نفسه، يتم توثيق هذه الاتفاقية من خلال عقد دفع العربون، حيث يتم تحديد شروط الشراء. وإذا تم إتمام الصفقة بنجاح يتم خصم هذا المبلغ من السعر الإجمالي للعقار.

العناية الواجبة

بمجرد دفع عربون العقار، تتولى التدقيق بالمستندات وهي مرحلة من البحث والتحقق الشامل لضمان أن يكون المنزل في حالة قانونية ومالية وهيكلية عمرانية مثالية.

نُولي اهتماماً خاصاً لضمان امتثال العقار بالكامل للوائح التخطيط العمراني، واكتشاف أي مخالفات قد تكون موجودة.

خلال هذه العملية نطلب من البائع جميع الوثائق اللازمة، مثل سندات الملكية والتراخيص وسجلات الرهون أو الديون القائمة، كما يتم إجراء فحوصات فنية للتحقق من الحالة الهيكلية للعقار.

الهدف من هذا التدقيق هو ضمان أن تكون المعاملة آمنة، وتقليل المخاطر، والتأكد من عدم وجود مفاجآت أو أعباء قد تؤثر على قيمة العقار أو استخدامه، مما يوفر للمشتري عملية شراء آمنة وسلسة.





وكالة موثقة

نوصي بمنح تفويض موثق للتمثيل لصالحنا، حيث يسهل ذلك عملية شراء العقار في حال عدم قدرتك على التواجد في إسبانيا.

من خلال هذا التفويض سنتمكن من التصرف باسمك لتوقيع الوثائق اللازمة المتعلقة بشراء العقار وإذا لزم الأمر لقرض عقاري، يمكن منح التفويض بعدة طرق في إسبانيا، أمام كاتب عدل، وهو الإجراء الأكثر سهولة أو في السفارة أو القنصلية الإسبانية في بلد إقامتك، و أيضاً أمام كاتب عدل في بلد إقامتك، في الحالة الأخيرة يجب توثيق الوكالة ثم تصديقها للحصول على الصلاحية في إسبانيا.

في جميع الحالات سنقدم لك الدعم طوال عملية استخراج الوكالة سواء في إسبانيا أو في الخارج بالإضافة إلى ذلك يعد التفويض الموثق أمراً أساسياً إذا كنت ترغب في أن نقوم نحن بإدارة العقار الخاص بك، و دفع الضرائب والرسوم، وكذلك تسجيل العقار في السجل العقاري و الحصول على الرقم التعريف (NIE) للأجانب في إسبانيا، وهو أمر ضروري لتسجيل شراء العقار في السجل العقاري، و دفع الضرائب، والتعاقد على خدمات مثل الماء والكهرباء والغاز، وغيرها.

عقد بيع وشراء خاص

بعد إتخاذ الإجراءات اللازمة إجراء العناية الواجبة والتأكد من الجوانب الرئيسية، سننتقل إلى إعداد ومراجعة عقد البيع والشراء الخاص، الذي يمثل الخطوة الثانية في العملية عادةً ما يتم توقيع هذا العقد بعد حوالي أسبوعين من توقيع عقد العربون ومع ذلك سيتم تحديد تاريخ التوقيع الفعلي وفقاً لما تم الاتفاق عليه في عقد العربون.

يعد عقد البيع والشراء الخاص أمراً ببالغ الأهمية، حيث يتم فيه تفصيل شروط وأحكام عملية البيع و الشراء فضلاً عن التزامات ومسؤوليات كل من البائع والمشتري و في هذه المرحلة نحرص على تأكيد أفضل مصالح عميلنا كتابةً لضمان أن جميع الجوانب قد تم تحديدها وحمايتها بشكل صحيح.

عند توقيع العقد يتم عادةً دفع 30% من السعر الإجمالي للعقار في حال كان الشراء لعقار جديد، و 10% من السعر الإجمالي في حال كان الشراء لعقار من عملية إعادة بيع و أنه في كلتا الحالتين سيتم خصم المبلغ المدفوع كعربون من السعر النهائي للبيع.

عقد البيع الرسمي

توقيع عقد البيع الرسمي هو آخر خطوة في العملية وعادةً ما يستغرق بين 3 إلى 4 أسابيع بعد توقيع العقد الخاص، ومع ذلك يتم تحديد التاريخ الدقيق لتوقيع العقد في العقد الخاص. يتم توقيع هذا العقد أمام كاتب عدل، ويمكن أن يتم من قبل العميل نفسه بحضورنا أو من قبلنا نيابة عنه باستخدام التفويض الموثق (الوكالة) الذي تم منحه سابقاً.

في هذه المرحلة يتم دفع الرصيد المتبقي من سعر العقار، ويقوم البائع بتسليم المفاتيح للمشتري. بمجرد توقيع العقد نتولى تسجيل العقار في السجل العقاري و بالإضافة إلى ذلك، نقوم بإدارة تغيير الملكية للمرافق (الماء، الكهرباء، إلخ) وتوجيه المدفوعات الخاصة بضريبة الأملاك العقارية ورسوم القمامة باسم العميل، وكذلك تسديد الضرائب مثل ضريبة الأملاك العقارية ولذلك من الضروري أن يكون لديك حساب مصرفي في إسبانيا نحن سنساعدك في جميع خطوات فتح الحساب .

الضرائب والمصاريف المتعلقة بالشراء:

شراء منزل حديث البناء:

- ضريبة القيمة المضافة: ١٠٪ للمنازل و ٢١٪ للمرائب، الأراضي والمرفقات طالما لم تتم عملية الشراء في نفس الوقت مع المنزل.

- ضريبة التصرفات القانونية الموثقة: ١.٢٪ من قيمة الشراء.

- رسوم الكاتب العدلي: تعتمد تكاليف الكاتب العدلي على قيمة العقار، وقد تتزايد بسبب عوامل مثل عدد النسخ، أو طول عقد الملكية، وما إلى ذلك.

- التسجيل: هي الرسوم المتعلقة بتسجيل عملية البيع في السجل العقاري وهي ثابتة وتعتمد على سعر العقار.

- الرسوم القانونية لمكتب المحاماة: ١٪ من سعر شراء العقار، بالإضافة إلى ٢١٪ ضريبة القيمة المضافة.

شراء منزل قد تم تسجيله من قبل:

- ضريبة نقل الملكية: ٧٪ من سعر الشراء.

- ضريبة التصرفات القانونية الموثقة: ١.٢٪ من قيمة الشراء.

- رسوم الكاتب العدلي: تعتمد تكاليف الكاتب العدلي على قيمة العقار، وقد تتزايد بسبب عوامل مثل عدد النسخ، أو طول عقد الملكية، وما إلى ذلك.

- التسجيل: هي الرسوم المتعلقة بتسجيل عملية البيع في السجل العقاري وهي ثابتة وتعتمد على سعر العقار.

- الرسوم القانونية: ١٪ من سعر شراء العقار، بالإضافة إلى ٢١٪ ضريبة القيمة المضافة.

* عادةً ما تمثل رسوم الكاتب العدلي ورسوم التسجيل مجتمعةً بين ٠.٧٪ و ٠.٩٪ من سعر الشراء.

المتعلقة بالعقار:

- ضريبة الأملاك العقارية: هي ضريبة بلدية تُدفع سنويًا وتعتمد على القيمة السجل العقاري.

- رسوم القمامة: هي رسوم بلدية مخصصة لجمع وإدارة النفايات. يختلف المبلغ حسب البلدية وغالبًا ما يتم تحصيلها مع ضريبة الأملاك العقارية أو بشكل منفصل.

- ضريبة الدخل للمقيمين غير الدائمين: إذا كان المالك لا يقيم في إسبانيا، يجب عليه دفع هذه الضريبة سنويًا. إذا لم يكن العقار مؤجرًا، يتم حساب الضريبة بناءً على نسبة من القيمة بالسجل العقاري إذا كان العقار مؤجرًا، تُحسب الضريبة على الدخل الناتج.

إصدار الوصية في إسبانيا

بمجرد شراء عقار في إسبانيا أو امتلاك ممتلكات في البلاد، سواء كانت عقارات، حسابات مصرفية، تأمينات حياة، أسهم أو حقوق أخرى، يُوصى بإصدار وصية في إسبانيا لأنه إجراء سهل و بسيط ننصح به.

يكفي زيارة كاتب عدل لتوثيق إرادة المورث بشأن كيفية توزيع ممتلكاته في حالة الوفاة. وجود وصية إسبانية يساعد على تجنب الإجراءات المعقدة، التأخيرات والتكاليف الإضافية في عملية الميراث، مما يسمح بتحويل سلس للممتلكات إلى الورثة المحددين. على العكس من ذلك، قد تبقى الممتلكات عرضة لإجراءات قانونية أطول وأكثر تكلفة، خاصة إذا كان من الضروري تصديق وصية أجنبية في إسبانيا أو إذا لم توجد وصية أصلاً.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمورث اختيار قانون جنسيته لتنظيم ميراثه، مما يمنحه حرية أكبر في توزيع ممتلكاته في إسبانيا وفقاً للتشريعات الخاصة ببلده الأصلي.

مما يمنع تطبيق قواعد الميراث الإلزامي التي يحددها القانون الإسباني. بهذا الشكل، فإن إصدار وصية في إسبانيا لا يسرع فقط عملية الميراث، بل يوفر أيضًا الأمان القانوني لكل من المورث وورثته، مما يضمن احترام إرادته ضمن الإطار القانوني المعمول به.



DÁVILA ABOGADOS
ESPAÑA

C/ Antonio Herrero 8.-1º B.
29601 MARBELLA . SPAIN
T. +34 609 982 903
+34 622 608 000

info@davilayaociados.es
nourkayali@davilayasociados.es
davilayasociados.es