

GHIDUL CUMPĂRĂTORULUI

GHID
PENTRU
CUMPĂRARE
A UNEI
PROPRIETĂȚI
IN TENERIFÉ

www.infotenerife.ro



Achiziționarea unei proprietăți în Tenerife ar putea reprezenta împlinirea unui vis de-o viață, iar la Tenerife Property Group vom face tot posibilul pentru a vă găsi proprietatea ideală și pentru a vă ajuta să vă îndepliniți visele.

Prin experiența noastră, vă oferim cea mai bună și mai cuprinzătoare asistență pre și post vânzare, ghidându-vă prin pașii necesari pentru a vă face achiziția și/sau investiția cât se poate de simplă și fără probleme.

În paginile următoare veți găsi un ghid complet pentru achiziționarea de proprietăți în Tenerife.

Paul Gânscă
Property Ambassador Tenerife
+34 624 921 052
Whatsapp: 0753 251 974
office@infotenerife.ro



NU E ASA DE DIFICIL

Achiziționarea unei proprietăți în străinătate nu trebuie să fie dificilă sau problematică, doar permiteți-ne să vă ajutăm la fiecare pas.

Doar spuneți-ne ce căutați și vom fi încântați să vă oferim o listă de proprietăți care corespund criteriilor dvs.

Vom fi mai mult decât bucuroși să organizăm vizionări pentru oricare dintre proprietățile pe care le considerați potrivite.

Odată ce o proprietate a fost aleasă, prețul și condițiile de cumpărare vor trebui negociate cu vânzătorul.

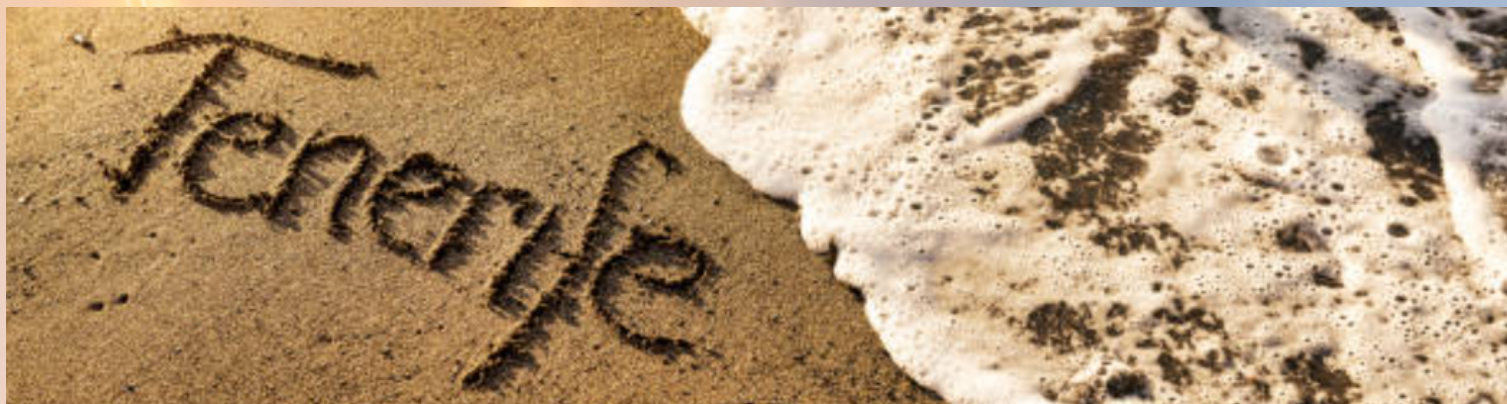
Astfel de negocieri sunt de obicei efectuate de noi înșine direct din birourile noastre, dar dacă alegeți să numiți un avocat, acesta poate duce astfel de negocieri în numele dumneavoastră.

Odată ce s-a ajuns la un acord verbal, va trebui să vă oficializați oferta prin semnarea unui contract de achiziție privat și efectuarea unei plăți de depozit.

Alegerea unui avocat

Nu sunteți obligat să folosiți un avocat pentru achiziționarea proprietății în Tenerife.

Vom solicita, în numele dvs., o „nota simplă”, care este un document care afișează starea actuală a proprietății (dacă există taxe restante, cine o deține etc.).



Cel mai important, notarul va verifica și va confirma toate legalitățile și termenii și condițiile tranzacției.

Notarul este cam mai sus decât un avocat și puțin sub judecător și ei verifică tot ce a făcut avocatul sau agentul imobiliar tău pentru tine.

Dacă doriți să utilizați serviciile unui avocat, atunci există mulți avocați multilingvi în sudul insulei și avem și avocatul nostru colaborator pe care îl putem recomanda cu căldură.



ACORD DE CUMPĂRARE PRIVAT

Odată ce ați ales proprietatea pe care doriți să o cumpărați, un contract privat de cumpărare (Contrato de Compraventa) va fi întocmit de noi înșine sau de un avocat desemnat.

Atât vânzătorul, cât și cumpărătorul se angajează să finalizeze achiziția la o dată stabilită, care este scrisă în documentul de cumpărare.

Acesta este un document serios, care nu trebuie subestimat și, în consecință, Tenerife Property Group vă va oferi o traducere și vă va explica în mod clar conținutul pentru a-l înțelege pe deplin.

Vă rugăm să semnați numai dacă sunteți mulțumit de conținutul său și înțelegeți pe deplin conținutul contractului



CE INCLUDE CONTRACTUL DE VANZARE/CUMPARARE?

În Spania, contractele sunt întocmite în spaniolă și ar trebui să fie însoțite de o traducere în limba dumneavoastră sau, dacă nu, în engleză.

Un contract tipic va specifica detaliile cumpărătorului și vânzătorului, acestea ar trebui să fie aceleași care apar în titlurile de proprietate (Scritura).

Acesta va include prețul de achiziție convenit (care include comisioanele de vânzare, în mod normal, această plată este facturată vânzătorului, dar în anumite circumstanțe, de exemplu: retrageri bancare, aceasta poate fi facturată cumpărătorului, dar este plătită din prețul de vânzare convenit).

Contractul va include, de asemenea, modalitatea de plată, perioada contractului, garanția că proprietatea este transferată liberă de orice grevare, cum ar fi impozite, chiriași sau locatari etc., și menționând asupra cui este răspunderea de a plăti taxele și taxele care decurg din cumpărare

De asemenea, vor prevedea penalitățile pentru neîndeplinirea contractului, care pot fi percepute fie de cumpărător, fie de vânzător, oricine este vinovat pentru nefinalizarea tranzacției.

La semnarea contractului privat va trebui achitat un depozit de obicei echivalent cu 10% din prețul de achiziție, în semn de angajament din partea cumpărătorului.

Acest lucru ar putea fi deținut de vânzător, dar este de părerea noastră că este mai sigur dacă este deținut în contul biroului notarial pentru un plus de siguranță

Paul Gânscă

Property Ambassador Tenerife

+34 624 921 052

Whatsapp: 0753 251 974

office@infotenerife.ro

Lista serviciilor oferite de agenția noastră

- Verificarea tuturor documentelor legate de proprietate
- Verificarea tuturor tarifelor locale: adică I.B.I & Basura etc
- Verificarea comunității
- Pregătirea notarului
- Pregătirea contractului și data semnării
- Traducere notar
- contract la semnare la notar
- Înregistrarea proprietății în cartea funciară după cumpărare



NUMĂR DE IDENTIFICARE SPANIOL (NIE)

N.I.E. sau Numero de Identidad de Extranjero, este fundamental atunci când achiziționați o proprietate în Tenerife și trebuie solicitat la secția locală de poliție națională înainte de a merge la notar pentru finalizarea contractului

Aici va putem pune la dispoziție serviciile departamentului contabil pentru a facilita obținerea rezidenței fiscale

Rezidenții și nerezidenții deopotrivă sunt obligați să plătească impozite către Hacienda (Autoritatea Fiscală Spaniolă).

Pentru a face acest lucru poate fi desemnat un reprezentant fiscal sau un avocat.

FINALIZAREA TRANZACȚIEI

O achiziție este finalizată atunci când Actele de proprietate sunt semnate de ambele părți la biroul notarial.

Notarul este un funcționar numit de guvern care se asigură că toate actele au fost întocmite corect și că proprietatea este liberă de datorii. și greve și este deținut de oamenii care îl vând.

Actele de proprietate sunt întocmite în limba spaniolă și sunt traduse de un traducător oficial, înainte de a fi semnate, pentru a se asigura că toate detaliile personale sunt corecte și că părțile înțeleg pe deplin natura tranzacției și tipul de document care este semnat.



ÎNREGISTRAREA PROPRIETĂȚII



Odată semnate la notariat, titlurile de proprietate „Escritura” trebuie prezentate la oficiul de carte funciară unde sunt înregistrate datele noului proprietar.

Acest proces durează aproximativ o lună.

Reprezentatul dumneavoastră (agentul imobiliar) sau avocatul dumneavoastră va ridica Actele și le va pune la dispoziție pentru a le depozita într-un loc sigur.

Sunt importante, dar dacă le pierzi, se poate obține o altă copie contra cost.

Vă rugăm să rețineți că, în cazul proprietăților cu o vechime de peste 20 de ani, compania electrică poate solicita emiterea unui nou boletin electric, iar aceasta poate avea o cheltuială de 500 EUR, nu putem oferi o cifră exactă, deoarece există multe elemente diferite care se pot schimba acest rezultat final.

COMISIONUL AGENTULUI IMMOBILIAR

Nu negociem comisioane, deoarece nu vedem niciun motiv pentru care ar trebui să facem mai puțin comision decât orice alt agent imobiliar din Tenerife – vă rugăm să nu întrebați!

Agenții imobiliari din Tenerife sunt în mare parte plătiți de vânzătorul de proprietate.


Comisionul agentului imobiliar se regăsește mereu în prețul final de vânzare. Cumpărătorul nu plătește niciodată taxa suplimentară agentului reprezentant

De exemplu, vânzătorul unei proprietăți poate cere înapoi 100.000 EUR net, caz în care agenția va stabili prețul la 105.000 EUR (100.000 EUR plus comision de 5%).

Așadar, agenția „își adaugă” efectiv comisionul. Acesta va fi prețul care va apărea pe titlul de proprietate la notar și agenția va transmite vânzătorului o factură pentru comisionul acestora.

Comisionul este în mod normal de aproximativ 5% la prețuri de 100.000 EUR și mai mult. La vânzările sub 100.000 de euro se poate negocia cu proprietarul sau se poate percepe o taxă fixă.

Toate comisioanele sunt supuse IGIC, care este TVA-ul din Canare.



Dacă cumpărați o repunere în posesie a unei bănci, este un proces ușor diferit.

Agenția noastră primește proprietatea de obicei la un preț fix și nenegociabil de către bancă, vom folosi din nou 100.000 de euro ca exemplu.

Deci, la un preț de 100.000 de euro, ni se spune să „adăugăm propriul comision”. Acest este identic cu un vânzător privat și ar avea ca rezultat un preț de 105.000€.

Există însă o diferență și anume că banca nu va permite ca elementul de comision să facă parte din prețul final care va apărea pe actul de cumpărare.

Deci, în timp ce prețul total pentru cumpărător este de 105.000 EUR, actul de cumpărare poate afișa doar 100.000 EUR.

Comisionul de 5.000 EUR va fi reținut din veniturile vânzării și vom furniza cumpărătorului o factură pentru această taxă după finalizare.

TAXE

O serie de taxe legale trebuie plătite în timpul achiziționării unei proprietăți.

Înainte de a merge la notar, reprezentantul legal desemnat trebuie să furnizeze o estimare a costurilor.

Aceste costuri însumează de obicei între 8%- 12% din prețul de achiziție și constau în:

- Taxa de transfer (IGIC) în prezent 6,5% (prima casa) din valoarea oficială a proprietatii
- Taxa de documentație juridică (AJD) la 0,75% în mod normal
- Taxa notariala pentru intocmirea titlurilor de proprietate si cercetarea proprietatii.
- Taxa de carte funciara înregistrarea finală a detaliilor noului proprietar.



Tenerife oferă oportunități semnificative și profitabile pentru cei care decid să investească în sectorul imobiliar al acestei destinații.

Contactează-ne Astăzi:

Suntem aici să îți transformăm visul în realitate. Contactează-ne pentru a începe această călătorie captivantă spre un nou capitol din viața ta!

Paul Gânscă

Property Ambassador Tenerife

+34 624 921 052

Whatsapp: [+40 753 251 974](https://wa.me/40753251974)

office@infotenerife.ro