

GHIDUL VÂNZĂTORULUI

GHID PENTRU  
VÂNZAREA  
PROPRIETĂȚII  
DVS.  
ÎN TENERIFE





**Dacă vă gândiți să vă vindeți proprietatea în Tenerife, această carte electronică a fost scrisă pentru a vă ajuta în căutarea dumneavoastră.**

**Când ți-ai cumpărat proprietatea, probabil că ai fost prins de entuziasmul avocaților, agitația biroului notarial, traduceri, semnarea documentelor și predarea cecurilor și, bineînțeles, obținerea cheilor.**

**Chestia este că achiziția dvs. este probabil să fie o amintire îndepărtată și, chiar dacă nu este, ca vânzător sunteți de data aceasta de cealaltă parte a mesei și lucrurile pe care trebuie să le faceți ca vânzător diferă de ceea ce trebuia să faci ca cumpărător.**



# **CE TAXE ȘI COSTURI SUNT ÎMPlicate ÎN VANZAREA UNEI PROPRIETĂȚI ÎN TENERIFÉ?**

**În calitate de vânzător, va trebui să fiți conștient de anumite taxe și taxe pe care va trebui să le plătiți.**

**Pentru mulți oameni, vânzarea unei proprietăți în propria lor țară nu este o sarcină care se desfășoară foarte des, ca atare, probabil că nu vor fi atât de informați despre asta, dar în mod normal este mai ușor să se familiarizeze cu procesul acolo, deoarece este lor. propria țară, ei vorbesc limba și sunt, în mod normal, capabili să ceară sfaturi de la un prieten sau un membru al familiei care ar putea avea mai multă experiență în vânzarea proprietății.**

**După cum am spus de multe ori, atunci când cumpărați o proprietate în Tenerife, ar trebui să apelați la serviciile unui avocat.**

**Desigur, este puțin mai costisitor decât să o faci cu agentul imobiliar care îți vinde proprietatea și pregătește toate actele, dar un avocat legal înregistrat cu o poliță de asigurare de răspundere civilă ar trebui să te ajute să respiri puțin mai ușor și să ai mai multă încredere în ceea ce ai cumpăra aici.**

**Dar când îmi vând proprietatea în Tenerife - am nevoie de un avocat...?**



# **Ca vânzător - Trebuie să folosesc un avocat?**

**Ei bine, adevărul este că un vânzător nu trebuie să folosească un avocat decât dacă există anumite circumstanțe, cum ar fi taxa de succesiune de plătit sau altceva care trebuie făcut, ceea ce face vânzarea puțin mai complicată.**

**Vânzarea unei proprietăți este mult mai ușoară decât cumpărarea acesteia și, deși nu aveți nevoie de un avocat, va trebui să furnizați anumite informații reprezentantului legal al cumpărătorului.**

**Acestea vor include ultimele facturi de electricitate și apă, cele mai recente IBI și facturi de colectare a gunoiului și dovada că le-ați plătit.**



**Dacă locuiți într-un complex, va trebui, de asemenea, să discutați cu compania de administrare a comunității dvs. și să obțineți un certificat, semnat de președintele comunității, care confirmă că sunteți la curent cu taxele comunitare pentru a demonstra că nu există datorii restante.**

# **CE INFORMAȚII TREBUIE SĂ FURNIZEZ CÂND ÎMI VÂND PROPRIETATEA DIN TENERIFE?**

După cum am menționat mai sus, veți avea nevoie de toate acele documente pentru a dovedi că sunteți la curent cu plățile lunare, dar veți avea nevoie și de un certificat de eficiență energetică.

Acest lucru ar trebui să se facă atunci când puneți proprietatea pe piață și, deși este împotriva legii care a fost întocmit inițial pentru acest lucru, de cele mai multe ori acestea tind să nu se facă până când proprietatea are un cumpărător și documentele sunt în curs de desfășurare. pregătit pentru notar.

Costul unui certificat de performanță energetică variază în funcție de mărimea proprietății, dar poate începe de la aproximativ 100 EUR pentru o garsonieră sau un apartament mic cu 1 dormitor, apoi se poate urca de acolo.



# Ce costuri și taxe implică vânzarea?

Va trebui să luați în considerare o serie de costuri atunci când vindeți.

La fel ca atunci când cumpărați o proprietate în Tenerife, există costuri, există costuri și taxe pentru a vinde una.



## Comisionul agenției

Am putea la fel de bine să-l scoatem la vedere mai întâi... comisionul agentului imobiliar.

Acesta este în mod normal taxat la 5% din prețul de vânzare plus TVA Canare (IGIC).

Acum există unii agenți care percep 6% plus IGIC, dar indiferent de cost, acesta va ieși din fondurile tale de vânzări la finalizarea vânzării la notariat.





# CÂȘTIG DE CAPITAL

În calitate de furnizor, va trebui să plățiți și Plusvalía.

Aceasta este o taxă percepută de primăria locală și este decisă de către aceștia, calculând creșterea valorii terenului pe care este situată proprietatea dumneavoastră de la prima cumpărare a proprietății și la finalizarea vânzării.

Deci, este o taxă pe creșterea valorii terenului într-un timp stabilit - timpul dintre momentul în care l-ați cumpărat și ziua în care finalizați vânzarea.

Iată un exemplu; dacă ați cumpărat proprietatea cu ani în urmă și nu erau lămpi stradale, impozitul dvs. ar putea fi mai mare decât cea a unui vânzător care a cumpărat în același timp cu tine dar într-o zonă mai consacrată.





**Este posibil ca valoarea terenului să fi crescut mai mult pe o proprietate care a fost construită într-o zonă fără lămpi stradale și a fost dezvoltat pe parcursul anilor de proprietate dumneavoastră decât cel al proprietății din zona bine dezvoltată.**

**Există reduceri la scară variabilă pentru vânzătorii care au deținut pe o anumită perioadă de ani, așa că nu vă gândiți că, dacă ați deținut proprietatea timp de 20 de ani, veți fi lovit cu o factură fiscală masivă.**

**Această taxă ar trebui să fie reținută de la dumneavoastră, vânzător, de către avocatul cumpărătorului la biroul notarial pentru a plăti taxa.**

**Cumpărătorul sau reprezentantul legal ia banii și îi plătește în numele dvs. pentru a se asigura că noul proprietar nu mai are acea factură în viitor.**

**De asemenea, ar trebui să primiți un document în timp util pentru a dovedi că a fost plătit.**

# **3% Retenție**

## **Ce este asta?**

**Dacă nu sunteți rezident fiscal aici, atunci veți avea și 3% din prețul de vânzare a proprietății reținut de către autoritatea fiscală spaniolă - Hacienda.**

**Aceasta este pentru a acoperi unele sau toate câștigurile de capital de-a lungul anilor de proprietate și alte impozite care este posibil să nu fi fost plătite de dvs., vânzătorul.**

**Dacă există mai mult impozit pe câștig de capital, atunci Hacienda va veni, eventual, după tine pentru acel plus pentru a completa soldul.**





## **IMPOZIT PE CÂȘTIGURI DE CAPITAL - CGT**

**CGT în Spania este stabilit la un standard de 24% pentru un furnizor care nu este rezident fiscal, cu excepția cazului în care acel furnizor este rezident în UE, Islanda sau Norvegia, atunci este redus la 19%.**

### **VANZATOR NERESIDENT FISCAL**

**Dacă nu sunteți rezident fiscal în Spania, veți fi responsabil pentru reținerea de 3%, așa cum este menționat în pagina anterioară.**

**Acest lucru este pentru a împiedica pe oricine să părăsească Spania și să nu-și plătească cotizațiile.**

**Dacă vi se datorează niște bani înapoi de la Hacienda, atunci îi puteți solicita înapoi folosind formularul 210H.**

**Dacă Hacienda solicită mai mult decât doar 3%, atunci ar trebui să plătiți suma restantă.**

# **VANZATOR RESIDENT FISCAL**

**Dacă sunteți rezident fiscal, atunci puteți obține o adeverință de la Hacienda pentru a dovedi notarului și atunci cei 3% nu vor fi reținuți.**

**Vă rugăm să rețineți că rezidentul fiscal este diferit de a avea un NIE sau o rezidență. Pentru majoritatea oamenilor, rezident fiscal înseamnă că o persoană petrece 183 de zile sau mai mult trăind în Spania.**

**Când vine vorba de CGT pentru rezidenți fiscali, dacă proprietatea pe care o vindeți este reședința dvs. principală de 3 ani sau mai mult, puteți reinvesti într-o nouă reședință principală în termen de 2 ani și CGT nu va fi răspunzătoare.**

**Reședința principală în care reinvestiți poate fi într-un alt stat membru UE, precum și în Spania.**

**Trebuie să reinvestiți toate veniturile din vânzări, dacă nu, veți fi răspunzător în Spania pentru CGT pentru ceea ce nu ați folosit.**

**De asemenea, trebuie să locuiți în această nouă reședință principală pentru următorii 3 ani pentru a fi eligibil.**

**Peste 65 de ani**

**Vânzătorii sunt scutiți de CGT dacă aveți peste 65 de ani, rezidenți fiscal și proprietatea a fost reședința dvs. principală în ultimii 3 ani. Nu trebuie să reinvestiți veniturile din vânzări.**



## **ALTCEVA?**

**Când vindeți o proprietate în Tenerife, va trebui să plătiți în continuare taxele de comunitate, electricitate, apă, gunoaie și IBI până la semnarea la notariat.**

**Toate acestea vor fi verificate de avocatul cumpărătorului pentru a vă asigura că sunteți pe deplin la curent și cu acestea.**

**Dacă nu sunteți la curent cu nimic, banii vor fi reținuți din veniturile din vânzări înainte de a le primi la notariat la finalizare..**

**Paul Gânscă**

**Property Ambassador Tenerife**

**+34 624 921 052**

**Whatsapp: 0753 251 974**

**office@infotenerife.ro**

**www.infotenerife.ro**

