

## Zuuring Abogados

Somos un bufete de abogados multilingüe e independiente que opera en todo el territorio nacional, con oficina central ubicada en Marbella, Málaga.

Su fundadora, Diana Zuuring, inició su carrera profesional en Alemania (su tierra natal) y cuenta con una consolidada carrera en Derecho Inmobiliario español, habiendo colaborado con algunas de las más prestigiosas firmas de abogados de Málaga y Marbella. Además, es abogada colegiada tanto en Alemania como en España y habla con fluidez español, alemán, inglés y holandés.

Ofrecemos a nuestros clientes un completo y especializado asesoramiento legal y fiscal en la inversión inmobiliaria en España, siendo conscientes de la problemática y dificultades que ello puede suponer para un cliente no residente. De esta forma, nuestro objetivo principal es proporcionar un servicio profesional de calidad y muy cercano.

Además, en Zuuring Abogados proporcionamos asesoramiento tanto a personas físicas como jurídicas, en las siguientes materias:

- Compra-venta de inmuebles
- Urbanismo
- Derecho societario
- Asesoramiento fiscal, tanto para personas físicas como jurídicas
- Derecho sucesorio (testamentos, herencias...)
- Derecho procesal
- Derecho Civil, Financiero, Mercantil y contratación

No dude en contactar con nosotros o visitar nuestra oficina en Marbella, ya que estaremos encantados de ayudarle, garantizándole que sus asuntos estarán en las manos de expertos y profesionales que velarán por sus intereses.

## 1. El Proceso de Compra.

- 1.1 Elegir a la Agencia inmobiliaria adecuada y al abogado idóneo.
- 1.2 Contrato de Reserva / Due Diligence del bien inmueble.
- 1.3 Contrato privado de compraventa.
- 1.4 Notaria – Escritura Pública de Compraventa – Registro de la Propiedad.
- 1.5 La compra de inmueble de nueva construcción.
- 1.6 Costes asociados a la compra.
- 1.7 Otros costes a considerar.

## 2. Formalidades y Requisitos básicos.

- 2.1 Poder de representación.
- 2.2 N.I.E.
- 2.3 Cuenta bancaria en España.

## 3. Hipoteca.

- 3.1 Condiciones generales.
- 3.2 Documentación requerida.

## 4. Costes anuales de la propiedad a tener en cuenta.

- 4.1 Cuotas de Comunidad de Propietarios
- 4.2 Impuesto sobre la renta (Alquiler e Impuesto de no Residentes).
- 4.3 Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y Tasa de recogida de basura.
- 4.4 Gastos de suministros.
- 4.5 Seguro de hogar.
- 4.6 Impuesto sobre el patrimonio (si fuera aplicable).

## 5. Metodología para adquirir la propiedad.

## 6. Derecho de sucesiones y Testamentos.

## 7. El Proceso de venta de un bien inmueble.

A continuación, se proporciona una guía básica para el proceso de compraventa en España (reventa y nueva construcción). Esta guía no pretende cubrir todos los aspectos legales y fiscales del proceso, por lo que siempre recomendamos al cliente que busque el asesoramiento legal y fiscal oportuno.

## 1. El Proceso de compraventa

### 1.1 Elegir a la Agencia inmobiliaria adecuada y al abogado idóneo.

Elija siempre una agencia inmobiliaria con experiencia consolidada y con las licencias correspondiente. Una buena agencia encontrará la propiedad deseada y además le asesorará en la negociación previa con el vendedor.

Es recomendable, además, ser asesorado por un abogado en España que le proporcione todas las garantías legales para la compra de su propiedad, asegurándose de que el inmueble reúne todos los requerimientos legales. Su abogado deberá estudiar la situación registral de la propiedad, comprobando que el inmueble se encuentre libre de cualquier carga o deuda pendiente de anteriores propietarios, además de encontrarse al corriente en el pago de impuestos y cuotas de comunidad de propietarios.

### 1.2 Contrato de Reserva / Due Diligence del bien inmueble.

El estudio de la situación legal de la finca puede variar dependiendo de cada caso en concreto. Usar un abogado extranjero (en el caso de los no residentes) puede, además de conllevar un incremento en los honorarios profesionales, ralentizar el proceso de compra.

#### Contrato de Reserva

Una vez haya encontrado la propiedad idónea, el procedimiento de compraventa comienza con el contrato de reserva; dicho contrato garantiza que el inmueble salga del mercado y que el precio de compra quede "congelado". La cantidad a abonar en concepto de reserva puede oscilar entre los 3.000 y los 12.000 euros. La mejor manera de pagar la reserva es mediante tarjeta de crédito o débito, y siempre hacerlo a través de su abogado o agencia, y nunca directamente al vendedor.

### 1.3 Contrato privado de compraventa.

Durante los 14 días siguientes a la firma del contrato de reserva, vendedor y comprador, o los representantes legales de ambos, firmarán el contrato privado de compraventa. Durante este periodo, su abogado deberá haber finalizado las averiguaciones pertinentes y solucionado con el vendedor cualquier deuda que hubiera pendiente. A la firma de este contrato, es costumbre el pago de una parte del precio de la compraventa, que suele variar entre un 10% y un 50%. Es necesario que disponga en su cuenta bancaria de las cantidades a entregar con anterioridad a la fecha estipulada en el contrato privado. Si usted no tuviera una cuenta corriente abierta en España, su abogado podrá ayudarle a abrir una. Zuuring Abogados ofrece a sus clientes buenas condiciones con los mejores bancos españoles.

### 1.4 Notaría – Escritura Pública de Compraventa – Registro de la Propiedad.

En España, la compraventa de inmuebles se perfecciona al firmarse ante un Notario Público la Escritura Pública de Compraventa. Es en este momento cuando debe abonarse al vendedor el resto del precio del inmueble, adquiriendo el comprador la titularidad legal de la propiedad. En el caso de compra de bienes inmuebles sobre plano o nueva construcción, puede transcurrir un

período de 18 meses antes de que se firme la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, siendo común la realización de pagos aplazados cada dos o cuatro meses a través de letras de cambio, cheques bancarios o transferencias bancarias.

### Registro de la Propiedad

Una vez firmada la Escritura Pública de Compraventa, el Notario enviará la misma al Registro de la Propiedad de la correspondiente localidad. Su abogado pagará en su nombre los impuestos derivados de la compraventa y, a su vez, se encargará de las restantes formalidades relativas a la inscripción del cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad.

### 1.5 La compra de inmueble de nueva construcción.

Cuando el objeto de compra es un inmueble de nueva construcción, el promotor deberá garantizar, con un aval bancario o póliza de seguro, cada una de las cantidades efectivamente entregadas a cuenta del precio total del inmueble. Muchos promotores entregan estas garantías sin cargo alguno, no obstante, existen quienes cargan un porcentaje como condición para la entrega de las mismas. Estas garantías protegen los pagos realizados en el caso de que el promotor no llegase a concluir la construcción o entrase en quiebra financiera. Si alguna de estas improbables situaciones llegara a acontecer, todos los pagos hechos hasta ese momento, serían devueltos íntegramente.

El inmueble, se suele entregar sin que hayan sido formalizados los contratos de agua y electricidad con las compañías suministradoras, circunstancia que puede ser solventada por su abogado. Ha de tenerse en cuenta que la contratación de los suministros puede tardar hasta cuatro semanas desde la firma de la Escritura Pública de compraventa.

Por lo tanto, nuestra sugerencia es no hacer planes para habitar la vivienda hasta que haya transcurrido este período. Por otro lado, es importante saber que el promotor está obligado legalmente a entregarle un seguro que garantice defectos de la construcción durante un plazo de diez años, denominado seguro decenal.

### 1.6 Costes asociados a la compra.

Tenga en cuenta que la estimación de los costes derivados de la compra de un bien inmueble en España oscila entre un 10% y un 14% del precio de la misma. Si además ha de financiar la compra mediante la obtención de un préstamo hipotecario de un banco español, habrá de añadir a los costes anteriormente mencionados un 3%/4% adicional.

### Honorarios profesionales a considerar.

**Abogado:** Variará dependiendo del precio de compra y de los servicios contratados, debiendo añadir el 21% de IVA.

**Notaría:** Los honorarios oscilan entre 300 y 1.200 euros, de acuerdo a una escala que variará dependiendo del precio de compraventa que conste en la Escritura Pública de compraventa y otros aspectos.

**Registro de la Propiedad:** Normalmente oscilarán entre el 60-80% de los honorarios del Notario.

Impuestos que gravan la compra de bienes inmuebles:

REVENTA (2ª o ulterior transmisión) A pagar tras la firma de la Escritura de CV	IMPUESTOS	Nueva Construcción (1ª transmisión)
<p>Impuesto de Transmisiones Onerosas (ITP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De 0 – 400.000€: 8%</li> <li>De 400.000 – 700.000 €: 9%</li> <li>De 700.000€ en adelante: 10%</li> </ul> <p><b>Ejemplo:</b> Precio de compra 450.000 Euros. Los primeros 400.000 Euros tributarían al 8% y los 50.000 euros restantes al 9%. Total: 36.500 Euros (32.000 + 4.500)</p>	comparativa	<p>Impuesto del Valor Añadido (IVA). Actualmente es el 10% del Precio de Compra</p> <p>El IVA se abonará junto con cada uno de los pagos a cuenta del precio.</p>
		<p>Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), actualmente es el 1,5% del precio de compra.</p>

Compra de locales de negocio, solares y/o garajes:

Cada caso se estudiará individualmente para saber si se aplica el IVA a 10%, IVA a 21% o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

## 1.7 Otros costes a considerar.

- Cambio de nombre en los contratos de suministros, así como las domiciliaciones bancarias correspondientes.
- Representación fiscal.
- Administración de fincas.
- Testamentos.
- Seguro de Hogar.
- Coste tramitación de alta contratos de agua y luz.
- Poder de Representación.

## 2. Formalidades y Requisitos básicos.

### 2.1 Poder de representación.

Recomendamos al cliente otorgar un Poder de Representación a favor de sus abogados, para que puedan actuar en su nombre. Con dicho poder, los abogados podrán firmar en nombre del cliente todos los contratos y documentos necesarios relativos al proceso de compra.

### 2.2 N.I.E.

Es el Número de Identificación Fiscal para Extranjeros, siendo necesario solicitarlo ante la Comisaría de Policía para que se pueda perfeccionar la compraventa. Con el Poder de Representación los abogados están facultados para obtenerlo en nombre del cliente.

## 2.3 Cuenta bancaria en España.

Es necesario abrir una cuenta bancaria en España para llevar a cabo las domiciliaciones bancarias relativas a los gastos del inmueble (suministros, cuotas de comunidad, IBI, etc.). Con el Poder de Representación los abogados están facultados para abrir una cuenta en nombre del cliente y tramitar las domiciliaciones bancarias.

## 3. Hipoteca.

### 3.1 Condiciones generales.

Actualmente, los bancos españoles están concediendo hipotecas a clientes no residentes en España. Las condiciones de los bancos para otorgar una hipoteca dependerán fundamentalmente de la situación económica del solicitante y de la tasación de la vivienda que se pretende adquirir. El periodo máximo suele ser de 30 años, dependiendo de la edad de los solicitantes, y el porcentaje máximo que suelen conceder es el 70% de la valoración del bien.

### 3.2 Documentación requerida.

1. Tres últimas nóminas.
2. Última declaración de la renta.
3. Datos bancarios, incluyendo la sucursal, el nombre del director, número de fax y de teléfono.
4. Declaración de activos y pasivos.
5. Vida Laboral.
6. Informe de Crédito.

## 4. Costes anuales de la propiedad a tener en cuenta.

### 4.1 Cuotas de Comunidad de Propietarios.

Cada propietario es responsable del pago de la cuota de comunidad que le corresponda para el cuidado y mantenimiento de las zonas comunes donde se encuentra el inmueble.

### 4.2 Impuesto sobre la renta (Alquiler e Impuesto de No Residentes).

En el caso de que el cliente decida alquilar el inmueble adquirido, debe tener en cuenta el impuesto a abonar sobre los ingresos netos recibidos (tras deducir gastos), al que se le aplica el porcentaje oportuno.

Además, hay que tener en cuenta el Impuesto de No Residentes, que se calcula de acuerdo al valor catastral del inmueble, y cuyo devengo es anual.

En ambos casos es necesario presentar las correspondientes declaraciones, para lo que Zuuring Abogados ofrece sus servicios, como representante fiscal de sus clientes en España.

#### 4.3 Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y Tasa de recogida de basura.

Este impuesto y tasa son de ámbito local, se calcula teniendo en cuenta el valor del inmueble, y su importe depende de cada ayuntamiento (localización, área, etc.)

#### 4.4 Gastos de suministros.

#### 4.5 Seguro de hogar.

#### 4.6 Impuesto sobre el patrimonio (si fuera aplicable).

Es importante saber que los primeros 700.000 Euros del valor de los bienes que cada individuo tiene en España, están exentos de pagar este impuesto.

El cálculo de este impuesto se realiza de acuerdo a una escala progresiva. Compartir la titularidad de una propiedad entre dos o más propietarios puede suponer una reducción de este impuesto.

Por ejemplo, si una pareja adquiere un inmueble por importe de 1.400.000,00 Euros (sin hipoteca), no se aplicará este impuesto, ya que cada propietario/a sería el dueño de la mitad del inmueble, cuyo valor no supera los 700.000 euros. Hipotecas o cualquier otra deuda que afecte a la vivienda reducirán la base imponible de este impuesto.

### 5. Metodología para adquirir la propiedad.

La adquisición de un bien inmueble en España se puede llevar a cabo de diferentes formas:

1. En nombre propio, como persona física.
2. En nombre del matrimonio y/o Hijos.
3. En nombre de una sociedad (española, extranjera, offshore).
4. Usufructo y nuda propiedad.

Es recomendable recibir el asesoramiento legal oportuno de su abogado, ya que cada modalidad tiene sus ventajas e inconvenientes, por lo que es necesario estudiar la situación personal de cada cliente.

### 6. Derecho de sucesiones y Testamentos.

Un testamento extranjero es válido en España, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en el Código Civil y las previsiones de la Convención de la Haya para su reconocimiento en España.

Sin embargo, es muy recomendable para un individuo no residente otorgar un Testamento Español para sus bienes localizados en España. De existir un testamento otorgado en España e inscrito en el Registro de Últimas Voluntades, el proceso hereditario se simplificaría enormemente y los

herederos evitarían la problemática que supondría no tenerlo, no sólo a nivel burocrático sino también a nivel económico y rapidez.

## 7. El Proceso de venta de un bien inmueble.

Si desea vender su propiedad en España, deberá tener en cuenta los siguientes costes:

1. Deberá reflejar la venta y la ganancia patrimonial en su respectiva declaración anual de la renta.
2. Cuando el vendedor es una persona no residente en España, la parte compradora habrá de retener un 3% del precio de compra e ingresarlo en a la Agencia Tributaria Española, a cuenta del posible impuesto sobre la ganancia patrimonial. En caso de no haber ganancia, el citado 3% puede ser recuperado iniciando el procedimiento oportuno.
3. Plusvalía (impuesto sobre el aumento del valor del terreno donde se encuentra el inmueble desde la última transmisión de propiedad).
4. Comisión de la Agencia Inmobiliaria que haya intervenido, si procede.
5. Honorarios de Abogados.
6. Si hubiera una hipoteca que cancelar, habrá que tener en cuenta los gastos de cancelación de hipoteca, Notaría y Registro.