

## Introduction

### Diana Zuuring Avocats

Diana Zuuring Avocats est un cabinet d'avocats multilingue et indépendant avec des bureaux sur Marbella, Costa del Sol (Espagne) mais également présent sur toute l'Espagne.

La fondatrice de la société, Diana Zuuring, a débuté sa carrière professionnelle en Allemagne et possède une solide expérience professionnelle en droit espagnol, ayant travaillé avec les plus prestigieux cabinets d'avocats de Malaga et Marbella. Elle est inscrite aux barreaux Allemand et Espagnol.

Diana Zuuring Avocats vous propose une large gamme de services focalisée et spécialisée principalement aux clients qui acquièrent un bien immobilier. Nous comprenons les préoccupations d'un investisseur qui achète un bien à l'étranger et notre principal objectif est de vous fournir un service professionnel, amical, efficace et de le garantir pendant tout le processus d'acquisition.

Notre fidélité, l'information constante à nos clients, notre spécialisation en droit local et les secteurs dans lesquels nous travaillons, vous garantissent non seulement que vos intérêts soient en sécurité et mais également en bonnes mains avec Diana Zuuring Avocats.

Diana Zuuring Avocats vous offre un service légal, fiscal et de gestion complète pour les personnes physiques et pour les sociétés étrangères en Espagne.

Nous offrons des services légaux dans les domaines suivants :

- Droit Immobilier
- Droit de Planification Urbaine
- Planification Urbaine et Construction
- Droit des Sociétés, des Impôts et Comptabilité
- Conseil Fiscal sur des Impôts Personnels, Sociétaires et Immobiliers
- Droit de Successions
- Litiges
- Permis de Résidence pour des Investisseurs Étrangers
- Droit Civil, Fiscal et Droit des Affaires

Si vous recherchez la tranquillité en confiant vos affaires aux professionnels, vous pouvez nous contacter, visiter notre page web [www.zuuring.com](http://www.zuuring.com), ou bien nous visiter à notre agence de Marbella

Dans l'attente de vous rencontrer.

1. Procédure d'Achat.
  - 1.1 Choisir l'Agence Immobilière et l'Avocat juridique adéquats.
  - 1.2 Contrat de réservation / Étude de la situation légale de l'Immeuble.
  - 1.3 Contrat Privé d'Achat-Vente.
  - 1.4 Notaire – Titre de Propriété / Enregistrement.
  - 1.5 Achat d'une propriété dans une Nouvelle Construction/ Complexe immobilier
  - 1.6 Coûts d'Achat.
  - 1.7 Autre frais à prendre en considération.
  
2. Formalités de base Nécessaires
  - 2.1 Procuration.
  - 2.2 N.I.E.
  - 2.3 Compte Bancaire Espagnol.
  
3. Hypothèque.
  - 3.1 Conditions Générales.
  - 3.2 Documents Nécessaire, Obligatoire.
  
4. Frais Annuels de la Propriété à prendre en considération.
  - 4.1 Frais de la Copropriété.
  - 4.2 Taxe sur le rendement locatif et Taxe de non-résidents.
  - 4.3 Taxe Foncière (IBI).
  - 4.4 Services Publiques.
  - 4.5 Assurance habitation.
  - 4.6 Impôt sur la Fortune, lorsque celui-ci est applicable.
  
5. Méthodologie d'Achat / Structure de la Propriété.
  
6. Droit de la Succession Espagnol et Testaments.
  
7. Vendre une Propriété.

Sachez que ce guide général pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf ou une revente en Espagne est purement informatif. La finalité de ce guide n'est pas de couvrir tous les points légaux et fiscaux. Nous conseillons par conséquent aux potentiels acheteurs de rechercher un avis professionnel juridique.

## 1. Procédure d'Achat :

### 1.1 Choisir l'Agence immobilière et l'avocat juridique adéquats.

Vous avez besoin d'un agent Immobilier qui protège vos intérêts et qui doit vous aider à vous familiariser avec la région. Il a comme responsabilité de vous montrer des biens de caractéristiques similaires au « Bien » que vous recherchez afin de comparer secteur et prix au m<sup>2</sup> et de vous guider lors des négociations préliminaires avec le potentiel vendeur.

Nous vous conseillons de recruter les services d'un Avocat enregistré dans un barreau en Espagne. Nous protégerons vos droits en tant qu'avocats enregistrés, et sachez que nous sommes totalement indépendants de toute agence immobilière.

Nous fournissons les garanties légales pour l'acquisition de la propriété et assurerons que les aspects légaux soient respectés afin que la propriété soit achetée libre de charges, affiliations ou dettes tels que les impôts municipaux, factures impayées et charges de copropriété. L'utilisation d'un avocat dans votre pays de résidence habituel peut substantiellement augmenter vos frais légaux et certainement retarder le processus d'achat.

### 1.2 Contrat de Réservation / Étude de la Situation Légale de l'Immeuble

Lorsque vous avez trouvé votre bien immobilier, la procédure d'achat commence par un contrat de réservation afin de retirer la propriété du marché et de fixer le prix définitif du bien en accord avec le vendeur.

Les arrhes à verser lors de cette procédure oscillent entre 3.000 et 12.000 euros en fonction du prix de la propriété. Assurez-vous que les fonds nécessaires soient à votre disposition en cas de réservation.

La carte de crédit est le meilleur moyen de paiement pour réserver la propriété. Nous vous déconseillons le paiement par chèque bancaire parce que la durée de l'encaissement oscille entre 10 et 14 jours et les commissions bancaires élevées. Un tel retard pourrait par ailleurs vous coûter la perte de la propriété. Lorsque le bien est réservé, nous procédons aux démarches et recherches nécessaires lesquelles peuvent varier en fonction du bien que vous avez décidé d'acquérir.

### 1.3 Contrat Privé d'Achat-Vente

Pendant les deux semaines suivantes (post-réservation), vendeur et acheteur (ou leurs représentants légaux) signeront un contrat privé d'achat-vente. Lors de ces deux semaines approximativement, votre avocat devrait avoir terminé ses recherches et accordé avec le vendeur la procédure à suivre pour l'annulation de toutes dettes impayées. La procédure habituelle est le paiement de 10% du prix d'achat moins les arrhes initialement versés. Les fonds peuvent être versés sur votre propre compte bancaire en Espagne (nous pouvons vous assister et vous ouvrir un compte) ou bien dans le compte Escrow de votre avocat. Diana Zuuring Avocats a négocié pour ses clients des taux très compétitifs avec plusieurs banques espagnoles.

#### 1.4 Notaire – Titre de Propriété / Enregistrement

En Espagne, la vente d'une propriété est formellement complétée lorsque l'acte authentique d'achat-vente ("Escritura de Compraventa") est signé devant un Notaire en Espagne, le paiement final doit être effectué et les clés de la maison remises au nouveau propriétaire. En cas de non présence physique lors de la signature des actes finaux, vous pouvez octroyer une procuration à votre avocat afin que toutes les procédures nécessaires puissent être accomplies en votre nom.

Lorsque l'acte authentique d'achat-vente est signé, le notaire envoie une copie via fax au Registre de la Propriété. Votre avocat paiera en votre nom tous les impôts assujettis à la transmission du bien et arrangera les formalités de l'enregistrement de l'acte authentique d'achat-vente. L'enregistrement final du titre de propriété peut prendre sept mois.

Nous procéderons également au changement de titulaire auprès des services publics tels que l'eau et l'électricité et ferons en sorte que toutes vos factures soient automatiquement débitées sur votre compte bancaire espagnol. Les connexions à ces services d'approvisionnement peuvent également varier et prendre un certain temps. Nous vous suggérons par conséquent d'informer votre avocat avant d'organiser le déménagement à votre nouvelle propriété.

#### 1.5 Achat d'une Propriété dans une Nouvelle Construction

Dans le cas de nouvelles constructions sur plan, le processus d'acquisition peut durer jusqu'à 18 mois avant l'achèvement des travaux et les paiements se font habituellement par étape tous les 2 à 4 mois. Paiements qui se font par exemple par le biais d'un chèque bancaire d'un compte bancaire espagnol ou bien virement bancaire. Lorsque l'on achète une propriété dans une nouvelle construction, le promoteur devrait fournir une garantie bancaire pour chaque paiement effectué.

La plupart des promoteurs offrent ces garanties bancaires libres de charges cependant certains promoteurs retiennent un pourcentage. Les garanties bancaires protègent vos paiements. Dans l'éventualité où le promoteur n'achève pas la propriété, fait faillite ou ne livre pas le bien à temps et que vous ne souhaitez pas attendre, toutes les sommes versées vous seront complètement remboursées. Les nouvelles propriétés sont livrées sans les connexions d'eau et d'électricité. Cependant, votre avocat peut s'en charger. La loi Espagnol stipule que le promoteur doit vous remettre une garantie de responsabilité pour la construction.

#### 1.6 Coûts d'achat

Sachez que les coûts et les impôts relatifs à l'acquisition d'une propriété en Espagne sont approximativement de 10 à 14% du prix d'achat. En cas de crédit, il y a un coût additionnel approximatif de 3 à 4% du montant emprunté.

Honoraires légaux : Les honoraires légaux dépendent de la prestation de service demandée, plus la TVA (IVA) actuellement de 21%. Nous avons une structure d'honoraires transparente et détaillée de tous nos frais et services. Nous vous fournirons une estimation détaillée de tous les frais engendrés aussitôt l'information de votre achat reçue.

Frais de Notaire : Les frais de Notaire s'appliquent selon un barème fixe à savoir selon la valeur enregistrée de la propriété. Les frais peuvent varier de 600 à 2.000 euros.

Frais d'enregistrement de la propriété : Généralement 60-80% des frais de notaire.

REVENTE	IMPOTS	NOUVELLE CONSTRUCTION
À payer après la signature de l'acte authentique.		
0 – 400.000€ : 8% de transmission de bien		10% TVA À payer à chaque versement partiel au promoteur
400.000 – 700.000 € : 9% de transmission de bien	<b>DIFFÉRENCE</b>	1,5% droit de timbre AJD* À payer au moment de la signature de l'acte authentique.
700.000€ : 10% de transmission de bien		*AJD : Est l'impôt de transmission d'actifs et procédures légales documentées.
Exemple : prix d'achat de 450.000 Euros ; paiement du 8% sur 400.000 Euros et 9% sur 50.000 Euros		

En cas d'achat de locaux commerciaux, parcelles de terrain et garages :

Chaque cas devrait être étudié individuellement afin de confirmer s'il l'on applique les 10%, 21% de TVA ou l'impôt de Transmission de bien.

### 1.7 Autre frais à prendre en considération

Connexions d'Eau et d'Electricité / Changement de nom du titulaire des contrats publics d'approvisionnement et organisation des paiements par débit direct / Testaments / NIE (Numéro d'identification Espagnol) / Procuration / Ouverture d'un compte bancaire espagnole.

## 2. Formalités de base Nécessaires :

### 2.1 Procuration :

Nous vous conseillons d'octroyer une procuration en faveur de votre avocat afin qu'il puisse agir en votre nom. La Procuration nous permet de signer tous les contrats et documents importants relatifs à l'achat du bien en votre nom.

### 2.2 N.I.E. :

Numéro d'Identification Espagnol pour un étranger qui achète une propriété en Espagne. Il est indispensable et s'obtient au Commissariat de Police. Nous pouvons procéder à cette démarche avec une procuration valide.

### 2.3 Compte Bancaire Espagnol :

Vous devez absolument ouvrir un compte bancaire espagnol pour vos débits directs relatifs à vos services publics d'approvisionnement, vos coûts annuels et vos impôts. Avec la procuration nous pouvons ouvrir le compte bancaire en votre nom et organiser tous les paiements par débits directs.

## 3. Hypothèque

### 3.1 Conditions Générales :

Les banques espagnoles SONT DISPOSÉES À DONNER des crédits aux acheteurs (non-résidents) de propriétés en Espagne.

La durée maximum du prêt dépendra de l'âge de l'acheteur. Il peut cependant être prolongé pour une période de 30 ans et concédé jusqu'à l'âge de 65 – 75 ans.

La somme prêtée peut atteindre jusqu'à 70% de l'évaluation du bien immobilier selon votre expert bancaire mais également selon vos revenus et votre patrimoine. Vous devrez prouver votre capacité à rembourser le crédit et la majorité des banques exigent que vos revenus soient trois fois supérieurs au remboursement du crédit.

### 3.2 Documentation Nécessaire :

- Déclarations d'impôts des deux dernières années.
- Coordonnées bancaires avec numéro de téléphone, numéro de fax, nom et prénom du responsable et numéro de compte.
- Relevés de compte bancaire des trois derniers mois.
- Déclaration des actifs et passifs actuels.

- Si vous êtes employé, il est nécessaire de fournir une lettre de votre employeur dans laquelle il stipule la durée du contrat, le salaire et fournir les trois derniers bulletins de salaire.
- Si vous êtes travailleur indépendant, il est nécessaire de fournir le Bilan et compte de résultats signé par un comptable agréé.
- Rapport de crédit.

#### 4. Frais Annuels de la Propriété à prendre en considération.

##### 4.1 Frais de la Copropriété :

Chaque propriétaire est responsable du paiement de sa participation pour la maintenance et l'entretien du complexe.

##### 4.2 Taxe sur le rendement locatif et Taxe de non-résidents :

La Taxe sur le rendement locatif est calculée selon un pourcentage fixe appliqué par les autorités espagnoles sur le bénéfice net (possibilité de déduire les frais).

La Taxe de non-résidents est calculée selon un pourcentage fixe appliquée par les autorités espagnoles et la valeur cadastrale du bien immobilier que vous multiplier par 2% ou 1.1% (selon la commune).

Vous devez fournir une déclaration aux Autorités Fiscales Espagnoles. Nous proposons également ce service en tant que représentant fiscal en Espagne.

##### 4.3 Taxe Foncière (IBI) :

La taxe Foncière est basée sur la valeur imposable du bien immobilier et varie selon la commune. En Espagne, la Taxe Foncière "Impuesto sobre Bienes Inmuebles" est communément appelée IBI.

##### 4.4 Services Publiques d'Approvisionnement.

##### 4.5 Assurance Habitation

##### 4.6 Impôt sur la Fortune lorsque celui-ci est applicable :

Les premiers 700.000 Euros des actifs de chaque individu sont exemptés de l'impôt.

Le calcul se base sur une échelle progressive et par conséquent le partage de la propriété diminue la somme de l'impôt total à payer.

- A. Exemple : Une couple possède une propriété estimée à 1.400.000 Euros sans hypothèque : Il n'y a aucun Impôt sur la Fortune à payer. Les prêts hypothécaires ou autres dettes impayées sur le bien peuvent être déduites de l'assiette fiscale.



## 5. Méthodologie d'Achat / Structure de la Propriété.

L'achat d'une propriété en Espagne peut se réaliser de la manière suivante :

1. À votre nom.
2. En conjoint des époux et/ou les enfants.
3. Par l'intermédiaire d'une société à responsabilité limitée (Société Espagnole, Société étrangère, Offshore).
4. Usufruit.

Nous vous conseillons d'obtenir l'avis juridique de votre avocat étant donné que chaque méthode a ses avantages et ses inconvénients. Cela dépend en effet de vos circonstances personnelles.

## 6. Droit Espagnol de la Succession et Testaments.

Un testament étranger est valide sous le droit espagnol s'il réunit les exigences du Code Civil espagnol et les conditions de la Convention de la Hague sur la reconnaissance du Testament.

Cependant, on vous conseille de faire un testament espagnol séparé pour les actifs qui se trouvent en Espagne. En cas de décès, si aucun testament espagnol n'a été enregistré au Registre Central de Dernières Volontés à Madrid, les bénéficiaires rencontreront de nombreux obstacles, une longue procédure, extrêmement bureaucratique et chère afin de recevoir leurs actifs en Espagne. Tous les documents devront être traduits par un traducteur assermenté.

La procédure sans un testament espagnol peut effectivement durer jusqu'à deux ans et les autorités espagnoles peuvent vous pénaliser en cas de délais.

## 7. Vendre une Propriété.

1. Lorsque vous vendez votre bien immobilier vous devez payer l'impôt sur les bénéfices (en cas de bénéfices). L'impôt est calculé en fonction du prix d'achat du bien immobilier et la valeur du bien vendu. Veuillez nous contacter pour connaître le taux d'imposition applicable.
2. Si le vendeur est « non-résident » en Espagne, l'acheteur doit lui retenir 3% du prix d'achat et le verser au Trésor Public (en cas de bénéfices). En cas de perte lors de la vente, le vendeur pourra réclamer le remboursement de ces 3% auprès du Trésor Public.
3. Plus-value : C'est un impôt municipal à payer selon l'augmentation de la valeur du terrain depuis la dernière vente qui est fixé par les autorités Fiscales locales. Il est calculé en



fonction de la superficie de la propriété. Le paiement de cet impôt est selon la loi à assumer par le vendeur.

4. Honoraires légaux.
5. Commission pour l'agence immobilière.
6. Frais liés à l'emprunt. En cas de crédit, vous devez tenir en compte les frais bancaires pour l'annulation de l'hypothèque, les frais de notaire et d'enregistrement.