

Compra inmobiliaria en Mallorca - lo que deben considerar los compradores

En: 2015

La compra de una propiedad en España es muy diferente a la compra de una propiedad en el resto de Europa. Por ejemplo, hay dos tipos de contratos de compraventa y varias formas de asegurar un período de reflexión para la compra del inmueble seleccionado. Esta guía le dará una idea inicial del desarrollo de una compra inmobiliaria en Mallorca. Tenga en cuenta que **no se trata de un asesoramiento jurídico**, sino sólo de información. Dependiendo del caso, es aconsejable consultar a un abogado en Mallorca antes de la compra. Porta Mallorquina Real Estate S.L.U. ha estado trabajando durante muchos años con reconocidos bufetes de abogados y le puede conducir en la dirección correcta.

Reserva del inmueble deseado - el contrato de opción

Para la tramitación de una compra inmobiliaria, normalmente se firma primero un contrato de opción por el vendedor y por el potencial nuevo propietario por. Aquí, el futuro comprador paga un depósito de 10% del precio de compra que se le compensará al finalizar el contrato de compraventa notarial. Si el comprador se retira de la compra pierde su depósito, si el vendedor no permite que la compra tenga lugar, este tendrá que pagar el doble del depósito de opción al comprador. Para realizar una compra, la venta debe ser notariada. Para ello, ambas partes deben estar presentes o estar legalmente representados por un tercero.

Seguridad jurídica con apoyo profesional

Con el fin de garantizar una compra segura y válida jurídicamente, se recomienda que además de la notaría, se incluyan según las circunstancias a las siguientes personas naturales y jurídicas en el proceso de compra:

- **Agentes inmobiliarios:**

El agente inmobiliario se hace cargo de la función de asesoramiento para compradores y vendedores. Al comprador le ayuda en la selección de una propiedad adecuada, le puede dar información importante sobre la relación precio / calidad de la propiedad y las condiciones de construcción. El asesor inmobiliario también informará al cliente de la ubicación de las propiedades y si esta corresponde a las necesidades del cliente. Aunque los consultores inmobiliarios pueden dar recomendaciones legales, deben contar con conocimientos sólidos.

- **Abogado:**

La principal tarea del abogado es verificar la información proporcionada por el vendedor de la propiedad, por ejemplo si la propiedad está hipotecada. Además, el contrato de compraventa privado y / o notarial será redactado por el abogado (en este caso se pueden admitir y establecer garantías y cuantías), quien también participa en la firma notariada del contrato.

Además, algunos abogados ofrecen servicios adicionales como por ejemplo la solicitud de Número de Identificación Tributaria Española (N.I.E.), información del pago de tasas e impuestos o el registro de la escritura pública en el Registro de Propiedad. Además, el abogado debe inspeccionar el extracto del registro de propiedad. También se puede omitir la presencia en la firma del contrato notarial mediante una autorización para el abogado. Si la propiedad se encuentra en una franja costera, también debe ser evaluado por el abogado, si entra en vigor la Ley de Protección de Zonas Costeras.

- **Asesor fiscal:**

Debido al hecho de que en España, la situación fiscal difiere y cambia constantemente con respecto a otros países europeos, es recomendable consultar a un asesor fiscal local. Éste puede aconsejar al comprador sobre los impuestos por pagar y también dar información sobre el ahorro de impuestos. También le puede ayudar en el pago de impuestos posteriores y el aviso al nuevo propietario.

- **Notario:**

El notario presenta la escritura de compraventa, pero no comprueba su contenido, esto lo hace el abogado. Las principales tareas del notario son: la creación y redacción de la escritura de propiedad, la verificación de la identidad de las partes, la descripción del inmueble en el contrato notarial de compraventa, así como verificar si existen hipotecas. Por lo tanto, el notario se ocupa de una "función protectora" para el nuevo propietario.

- **Instituto de crédito:**

Existe la posibilidad de comprar la propiedad con la ayuda de un préstamo bancario. Este préstamo bancario puede ser adquirido en el país de origen del comprador (para esto, el cliente deberá informarse con un banco de su confianza), o también en España. A menudo, los bancos no financian propiedades en el extranjero. El banco español comprueba el valor de la propiedad, así como su legalidad, antes de conceder el préstamo. El tipo de interés para esto puede ser influenciado por varios factores: ¿El prestatario está registrado en Mallorca como residente o no? ¿Cuenta el prestatario con capital propio? ¿Qué período debe establecerse para el pago?

- **Instituciones públicas:**

En la venta de una propiedad, pueden estar involucradas las instituciones públicas. Estas pueden incluir las autoridades fiscales, el Registro de Propiedad o la Oficina del Catastro. Como en parte puede diferir el tamaño real del terreno con el tamaño registrado de la propiedad, esto debe ser revisado por la Oficina del Catastro. La Oficina del Catastro es por lo tanto responsable de la medición del terreno. Además, allí se conservan todos los planos. Los cambios en el tamaño de la propiedad pueden tener como resultado cambios en los impuestos territoriales. Los planos de la propiedad se encuentran en el Ayuntamiento respectivo .

- **Arquitecto:**

El arquitecto puede evaluar, entre otras cosas, la estructura del edificio y la estática de su inmueble deseado y por lo tanto aporta un aspecto importante a la decisión de compra. También puede discutir de antemano con un arquitecto cuáles cambios estructurales son posibles.

- **Empresas de cambio de divisas:**

Con las empresas de cambio de divisas se realizan transferencias al exterior, por lo que los extranjeros pueden pagar una vivienda en España. También allí se determina el tipo de cambio actual. Estas transferencias están sujetas a una tarifa especial y la transferencia de dinero se lleva a cabo sin el cobro de tasas adicionales.

Así, para que durante la compra de su propiedad no surjan imprevistos, se deben considerar y verificar los siguientes puntos:

Lista de comprobación antes de comprar:

- ✓ ¿Se permite o se puede construir en el terreno?
- ✓ ¿El edificio está legalizado o bajo protección monitoria?
- ✓ ¿Está registrado el vendedor en el Registro de Propiedad? También allí se indican los posibles cargos del inmueble.
- ✓ ¿Existen derechos reales limitados en el inmueble (derechos de uso e hipotecas)?
- ✓ Solicitud del extracto catastral, para revisar las características básicas de la propiedad. Además, también se puede ver en el registro catastral, a qué suma asciende la cuota a pagar del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- ✓ ¿Ya se tiene el certificado de eficiencia energética?

- ✓ ¿Existe un derecho de uso limitado actualmente como parte de la Ley de Protección de Zonas Costeras? Esto debe ser revisado por un abogado.
- ✓ Deben presentarse los últimos recibos de pago de agua y electricidad o la cédula de habitabilidad. Sólo de esta manera se puede determinar que no habrá problemas con el suministro de electricidad y agua.
- ✓ Por otra parte, debe aclararse qué otros costos surgen para el comprador, incluyendo cargos por recolección de basura, gastos de comunidad, reglas de la casa, estatutos, etc.
- ✓ Al comprar un apartamento o inmuebles dentro de un complejo comunitario, se debe aclarar que no hay cargos sin pagar.
- ✓ ¿Está la propiedad arrendada o alquilada al momento de la venta? Si este fuera el caso, entonces hay que determinar si el comprador puede retirar el derecho de habitación al inquilino o arrendatario. Tal vez éste tiene un derecho preferencial de compra.

Agentes inmobiliarios, abogados, arquitectos, etc. pueden ayudar a aclarar estos puntos. Los compradores no residentes en España deben también presentar un N.I.E. español (Número de Identificación de Extranjeros).

Obligatorio: Número de Identificación de Extranjeros (N.I.E.)

Cualquier persona que no tenga su residencia principal en España, pero que actuará comercialmente en España directa o indirectamente, requiere un N.I.E. (Número de Identificación de Extranjeros). La actividad comercial también incluye la compra y venta de un inmueble.

El N.I.E. se puede solicitar en persona en la Comisaría, es decir, la Policía, o desde el extranjero en el español Consulado Español del lugar de residencia del solicitante. Desde hace poco, la solicitud está también permitida a través de un apoderado, de modo que los compradores o vendedores en el extranjero pueden capacitar a un tercero en España para la solicitud del número por medio de una autorización notariada y apostillada. Como parte de la solicitud también se debe presentar una copia certificada y apostillada de todos los documentos de identidad.

Tasas y cargos por la compra de una propiedad en Mallorca

Durante y después de la compra de una propiedad se aplican los siguientes impuestos en España:

a) Compra a un particular

- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)
Básicamente aplica del lado del comprador el impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles. Este impuesto debe ser pagado dentro de un mes después de la formalización notarial del contrato de compra. Este impuesto en las Islas Baleares alcanza momentáneamente entre 8% y 10%. Se toma como base el precio de compra especificada en

la escritura notariada, pero no podrá ser inferior al valor de mercado de la propiedad.

- **Impuesto municipal sobre la plusvalía**

El impuesto municipal sobre la plusvalía a menudo es asumido en la práctica por el comprador, aunque en principio este impuesto le corresponde al vendedor. Este impuesto (Plusvalía) incluye el incremento de valor de terrenos y edificios, pero no los edificios que se encuentran en el terreno. Es sólo necesario en la cesión de los inmuebles situados en zonas urbanas. En una propiedad rural, no se aplica el impuesto sobre la plusvalía.

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es una carga fiscal anual al igual que en Alemania. Es generalmente de entre 0,3% y 0,4% del valor catastral.

- **Impuesto sobre el Patrimonio:**

El impuesto sobre el patrimonio español está sujeto a los activos netos de las personas físicas. Por supuesto, esto también incluye en España las propiedades donde hay un aporte libre de impuestos de 700.000 €.

- **Impuesto sobre la Renta:**

Básicamente, el comprador deberá declarar sus ingresos de bienes raíces o capital inmobiliario en su declaración de impuestos y de esa forma someterse a los impuestos correspondientes. Este punto es sólo relevante si el dueño de una propiedad también alquila ésta y recibe ingresos de alquiler. El impuesto se establece a los residentes en España con un máximo de 21% y en caso de no-residentes actualmente con 24%.

b) Compra a una empresa o profesional independiente

- **impuesto sobre el volumen de ventas**

La transferencia de bienes inmuebles en el territorio español a través de empresarios o profesionales independientes ejerciendo su actividad en España está sujeta al IVA español y no al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Esto es el caso, por ejemplo, de la compra a un promotor de obras de construcción. Aunque la tasa general del IVA es actualmente del 21%, esto se reduce durante la transmisión de bienes inmuebles al 10%. El impuesto se paga por el vendedor, pero se añade al precio de compra y por lo tanto está a cargo del comprador.

Sin embargo, en casos especiales, la transferencia de terrenos está exenta de IVA y sujeta nuevamente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. En este sentido, en caso de duda siempre se debe consultar un abogado y / o un asesor fiscal.

- **Certificación notarial o impuestos de timbre**

Además del impuesto sobre el volumen de ventas, en un contrato de compra ante notario por un inmueble sujeto a impuestos, también aplica una certificación notarial o el impuesto del timbre (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados; abreviatura: AJD). La tasa del impuesto es por lo general en las Islas Baleares de 1,2% del precio de compra, sin embargo, en algunos casos puede alcanzar incluso 2%.

c) Compra a una participación social

Es relativamente frecuente en las Islas Baleares que los inmuebles pertenezcan a sociedades, cuyo único patrimonio social consiste en el inmueble. Es decir, si un comprador adquiere más del 50% de las acciones de una empresa cuyos activos consisten en al menos el 50% de terrenos, se aplicará el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Otros costos posibles durante una compra inmobiliaria:

- Los gastos de notaría (aproximadamente 0,1 - 0,2% del precio de compra)
- Los costos de registro de propiedad para la inscripción de la escritura de propiedad (aproximadamente 0,1 - 0,2% del precio de compra)
- Si es necesario, los costos del registro notarial y de propiedad en la solicitud y registro de una hipoteca
- Los gastos de corretaje, a no ser que estén a cargo del comprador.
- Gastos de asesoramiento jurídico / abogados
- Gastos de asesoría fiscal
- Gastos de legalización

Para más información acerca de la compra de bienes raíces en Mallorca, el equipo de Porta Mallorquina Real Estate estará encantado de ayudarle. Llámenos, puede comunicarse con nosotros 7 días a la semana al +34 971 698 242 o escribir un e-mail a info@portamallorquina.com. Más información sobre Mallorca y propiedades en Mallorca se puede encontrar en nuestro blog en <http://www.porta-mallorquina.de/blog/>