

Consejos para ventas inmobiliarias en Mallorca

En: 2015

Para vender sin dificultades su propiedad en Mallorca hay algunas cosas que debe tener en cuenta. Por ejemplo, desde 2013, todos los inmuebles españoles que están en venta necesitan un certificado energético. El costo del "**Certificado de eficiencia energética de edificios existentes**" depende del tamaño y la naturaleza de la propiedad.

Los inmuebles sin un certificado válido no pueden ser comercializados ni de forma privada ni a través de agencias inmobiliarias, las violaciones pueden ser castigadas con una suma de dinero de hasta 6.000 €. El régimen se aplica tanto para las solicitudes por Internet como para los avisos en medios impresos. En esto, Porta Mallorquina Real Estate trabaja en conjunto con empresas de renombre que pueden emitir el documento requerido para la comercialización y la venta.

Para una venta sin problemas deben estar disponibles los siguientes **documentos de su propiedad**:

- ✓ **La escritura de propiedad** inscrita en el registro de propiedad (*escritura pública*).
- ✓ **Extracto del registro de propiedad** que informa sobre el régimen de tenencia, cargos y embargos (*nota informativa simple*).
- ✓ **Contratos** de electricidad, agua y otros servicios públicos, así como sus recibos de pago.
- ✓ Comprobante de que se haya pagado el **impuesto a la propiedad**.
- ✓ La cédula de habitabilidad, así como una prueba de que la propiedad cuenta con todas las entradas.
- ✓ **Certificado de eficiencia energética de edificios existentes**

En caso de que se venda con mobiliario, este debe aparecer en una relación de inventario.

El contrato de opción

Para la tramitación de una venta inmobiliaria, normalmente se firma primero un **contrato de opción** por el vendedor y por el potencial nuevo propietario. 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 representadas por un tercero.

Los vendedores que no tengan su residencia principal en España, necesitarán un N.I.E. (Número de Identificación de Extranjeros) para la venta. El N.I.E. se puede solicitar en persona en la Comisaría, es decir, la Policía, o desde el extranjero en el 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.

Tareas del agente inmobiliario

El agente inmobiliario le puede asesorar con una valoración realista del mercado para su inmueble. Él se ocupa del recibimiento profesional de su casa o su apartamento, se hace cargo de la comercialización, organiza las visitas y le presenta a los interesados con intenciones concretas de compra. No está permitido el asesoramiento legal por parte del agente, es por eso que para cuestiones jurídicas recomendamos consultar a un abogado. La comisión de corretaje en Mallorca suele ser del 5% del precio de venta.

Si se requiere una autorización posterior para su inmueble, se recomienda según las circunstancias consultar también un arquitecto además de un abogado, para que se encargue de los procedimientos administrativos por usted.

Impuestos por la venta de una propiedad en Mallorca

Los ingresos por la venta de una propiedad en España están sujetos a la legislación fiscal española. Durante y después de la venta de una propiedad se aplican los siguientes impuestos en España:

a) Tributación de la plusvalía para los no residentes

Como plusvalía se entiende la diferencia entre el valor de compra y el valor de venta del inmueble. El impuesto aplicable es actualmente de 21%. Sin embargo, dado que las autoridades fiscales españolas quieren asegurarse de que reciben este impuesto de un no residente, el 3% del precio de compra ya será retenido como pago a cuenta de este impuesto por medio de una certificación notarial.

b) Tributación de la plusvalía para un residente

Si se trata de un residente de España, también se tributan las plusvalías al 21%, pero no hay ningún pago a cuenta con el notario como en el caso de un no-residente.

c) Tributación de la plusvalía para una persona jurídica

La plusvalía de una persona jurídica, por ejemplo, una S.L. española, corresponde a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable neto de los activos transferidos. En general, la tasa de impuestos sobre ingresos de sociedades y empresas alcanza un 30%.

d) Impuestos especiales / Impuesto sobre la plusvalía

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. Aunque este impuesto se paga por el vendedor, en la práctica es a menudo asumido por el comprador.

Para más información acerca de la venta 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/>