

# Купить недвижимость в Испании

## ЗАТРАТЫ НА ОФОРМЛЕНИЕ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Итак, Ваш выбор сделан, Вы покупаете недвижимость в Испании.

Основными и наиболее значимыми затратами при покупке недвижимости в Испании, кроме стоимости самой недвижимости, являются разовые налоговые выплаты и затраты на регистрацию сделки.

**Прежде всего хотим подчеркнуть, что в стоимость объектов недвижимости, представленных на нашем сайте, не входят обязательные к уплате при покупке недвижимости налоги.**

Необходимо знать, что покупая новую недвижимость покупатель к цене самой недвижимости должен приплюсовать сумму равную 8-ми процентам от стоимости недвижимости.

Это НДС, по-испански I.V.A (*Impuesto sobre Valor Añadido*). Ставка налога I.V.A для всех Автономий одинакова и составляет 8%.

Если же вы покупаете недвижимость на вторичном рынке, то в этом случае вы также платите налог, но в этом случае речь идет о другом налоге: I.T.P (*Impuesto de Transmisiones Patrimoniales*). В различных Автономных областях Испании ставка налога I.T.P различна. Для Каталонии она составляет также 8%.

Другой налог - это налог на юридические акты A.J.D. (*El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados*).

Если покупается недвижимость на вторичном рынке, и применяется выше упомянутый налог I.T.P, то по закону он исключает использование A.J.D.

Если же при покупке был применён I.V.A, то также будет начислен A.J.D. Его ставка составляет от 0,5% до 1,2% от стоимости недвижимости.

Общими для любых сделок с недвижимостью являются:

- нотариальный сбор (*Notario*)
- сбор за внесение нового владельца недвижимости в регистр собственности (*Registro*)
- сбор на делопроизводство

Затраты на оформление недвижимости складываются из затрат на оформление купчей и затрат на оформление ипотеки (если есть).

# Купить недвижимость в Испании

Рассмотрим для примера расчет затрат на оформление купчей

Предположим, что покупается квартира стоимостью **150.000 Евро** на вторичном рынке жилья без ипотеки.

## Примерный расчет затрат на оформление купчей:

Налог I.T.P 8% - **12.000 Евро**  
Нотариус (Notario) – **487 Евро**  
Реестр ( Registro) – **279 Евро**  
Администрирование – **240 Евро**  
I.V.A (администрирование) - **38 Евро**  
Итого: **13.044 Евро**  
Всего: **13.044 Евро**

В среднем, за оформление покупки недвижимости без ипотечного кредита придётся заплатить около **9 %** от ее стоимости.

Рассмотрим расчет затрат при покупке жилья стоимостью **150.000 Евро** на вторичном рынке жилья с оформлением ипотечного кредита на **75.000 Евро**.

## Примерный расчет затрат на оформление ипотеки

Открытие ипотеки (1-2%) - **750 Евро**  
Независимая оценка: **180 Евро**  
Налог на юридическое оформление: **750 Евро**  
Нотариус (Notario): **460 Евро**  
Реестр (Registro) : **198 Евро**  
Администрирование: **207 Евро**  
I.V.A (администрирование): **33 Евро**  
Страховка недвижимости: **300 Евро**  
Итого ипотека: **2.878 Евро**

## Примерный расчет затрат на оформление купчей:

Налог I.T.P 8% - **12.000 Евро**  
Нотариус (Notario) – **487 Евро**  
Реестр ( Registro) – **279 Евро**  
Администрирование – **240 Евро**  
I.V.A (администрирование) - **38 Евро**  
Итого: **13.044 Евро**

Всего : **2.878 + 13.044 = 15.922 Евро**

Итак, надо иметь ввиду, что в среднем, за оформление покупки, придётся заплатить около **11-12 %** от ее стоимости.