



Гайд покупателя



Эксперты GG Real Estate Barcelona работают на испанском рынке жилой и коммерческой недвижимости с 1995 года.

Наша цель – предоставить лучшие решения по вопросам в сфере недвижимости всем нашим клиентам, сопровождая их на каждом этапе и помогая им в процессе покупки нового дома или объекта для инвестиций.

Нами движут люди, и наша цель — сопровождать вас от начала и до конца процесса любой сделки недвижимости.

Мы работаем с энтузиазмом и высокой чуткостью, вникая во все обстоятельства, чтобы предложить вам самое лучшее решение.

В GG Real Estate Barcelona мы понимаем, что покупка недвижимого имущества — это одно из самых значимых решений, и мы здесь, чтобы сопровождать вас на каждом этапе этого процесса. Наши эксперты по недвижимости предлагают комплексные консультации и все необходимые услуги, чтобы гарантировать реализацию успешной сделки.

В данном гайде, мы представляем вам подробное руководство, которое поможет принять лучшее решение при покупке объекта недвижимости любой сложности.

ВВЕДЕНИЕ



1 Информация об
объекте недвижимости
стр. 4

2 Предварительные
шаги
стр. 6

3 Расходы и
налоги
стр. 8

4 Процедура
купли-продажи
стр. 11

5 Послепродажное
обслуживание
стр. 14

Гайд
покупателя

ИНДЕКС



1 Информация
об объекте

В GG Real Estate Barcelona мы понимаем, что покупка нового дома или инвестиционной недвижимости — это одно из самых значимых решений, и мы здесь, чтобы сопровождать вас на каждом этапе этого процесса.

Наши эксперты по недвижимости оказывают комплексные консультации и все необходимые услуги, чтобы гарантировать реализацию успешной сделки. Здесь мы представляем подробное руководство, которое поможет вам принять наилучшее решение при покупке недвижимости.



Регистрация недвижимости

Мы проводим тщательную регистрационную проверку, чтобы удостовериться в законности и состоянии недвижимости как для жизни, так и для коммерческой деятельности.

Мы предоставляем информацию о зарегистрированном владельце, обременениях и/или любых других деталях, условиях относительно приобретаемого жилья, которые могут ограничить ваше пользование недвижимостью.

Мы консультируем обо всех тонкостях и процедурах необходимых вам для реализации успешной сделки.



Банк

В случае, если объект недвижимости заложен, мы сотрудничаем с банком для проверки статуса задолженности и изучения возможности суброгации, если это наиболее выгодный вариант для покупателя.



Продавец

Мы гарантируем, что у жилья есть вся необходимая документация для проведения сделки без проблем для покупателя, таких как:

- Официальная выписка из Регистра Собственности Испании, подтверждающая право собственности на недвижимое имущество
- План жилья, если речь идет о новостройке.
- Сертификат пригодности для проживания или ведения коммерческой деятельности.
- Последняя оплаченная квитанция по налогу на недвижимость.
- Сертификат соответствия требованиям согласно Сообществу владельцев на дату передачи



2 Предварительные шаги

Мы всегда на вашей стороне

Сравним несколько ипотечных кредитов одновременно

1

В ипотечном департаменте GG Real Estate Barcelona мы анализируем различные варианты ипотек, чтобы найти лучшее предложение, соответствующее вашим финансовым потребностям.

Мы сравниваем несколько вариантов и тщательно анализируем различные параметры: процентную ставку, условия и комиссии для определения того, является ли ипотека выгодной или нет, консультируя вас на протяжении всего процесса.

Наличие средств в размере 40% от стоимости объекта

2

При оформлении ипотеки на покупку дома важно иметь накопленную сумму, **составляющую примерно 40% от общей стоимости жилья**, чтобы покрыть дополнительные расходы, такие как нотариальные сборы, регистрацию, гос. пошлину, налоги и комиссии. Однако эти проценты могут варьироваться в зависимости от случая каждого клиента.

Найдите состояние объекта на наличие обременения

3

Очень важно знать, свободна ли недвижимость от обременений, не **находится ли она в ипотеке**, находится ли она под **арестом**, нет ли **ограничений в отношении сообщества собственников - все эти моменты мы проверим заранее.**

Коммунальные сборы владельцев

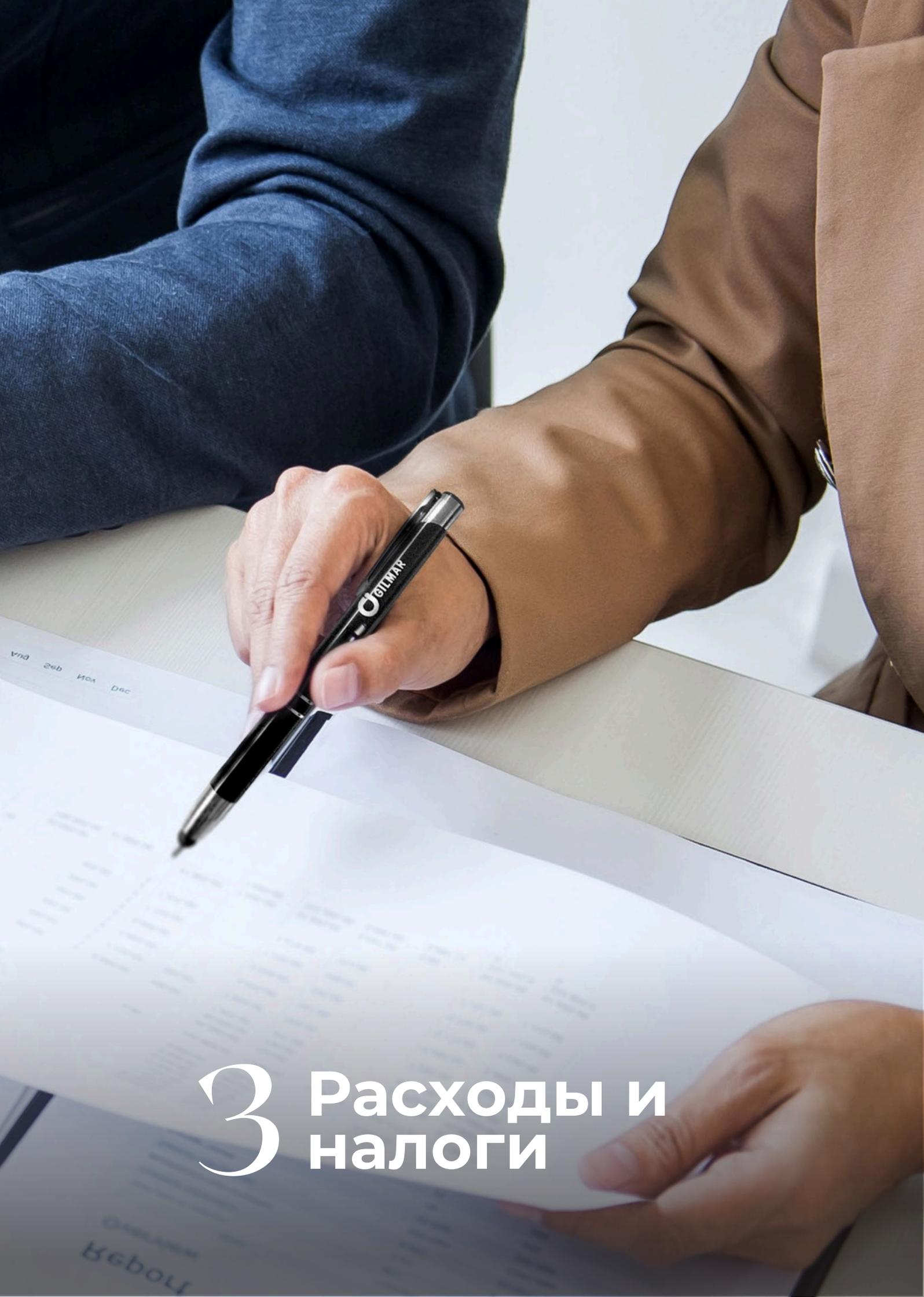
4

Перед покупкой объекта недвижимости мы удостоверяемся, что нет непоплаченных платежей и долгов до момента совершения передачи прав собственности, которые должны быть урегулированы на момент передачи, получив соответствующие сертификаты.

Договор внесения задатка закладывает основу сделки

5

Юридический отдел GG Real Estate Barcelona подготавливает договор купли-продажи в наиболее удобной форме. Важно, чтобы договор включал все аспекты и соглашения, достигнутые между сторонами, которые в будущем закладывают порядок сделки.



3 Расходы и налоги

Среди расходов, с которыми сталкивается каждый при покупке объекта недвижимости, закон устанавливает некоторые расходы как для покупателя, так и для продавца.

Мы сообщаем вам о нотариальных расходах, связанных с покупкой, убедившись, что все детали понятны. Подводим итоги по всем расходам, которые ложатся на покупателя, чтобы не осталось никаких сомнений при покупке объекта недвижимости.



Нотариус

Предоставляется информация о расходах, возникающих при выдаче соответствующего акта купли-продажи, а также при предоставлении кредитов с ипотечными гарантиями, которые могут быть запрошены в ходе продажи.



Налоги, связанные с продажей

Почти все финансовые операции предполагают уплату налога государственному управлению. Мы предоставляем вам четкую информацию о налогах, связанных с продажей, будь то НДС на новые дома или ИТР на подержанные дома, или налог, который наиболее подходит в каждом конкретном случае.



Регистрация недвижимости

Еще один расход, связанный с покупкой дома, связан с регистрацией дома или коммерческой недвижимости в соответствующем реестре недвижимости. Как и нотариальные сборы, расходы на регистрацию также устанавливаются правительством и одинаковы для всех регистраторов.

- Налог рассчитывается исходя из цены покупки и типа недвижимости, **т. е. является ли она новой (новостройка/первичная) или вторичной.**
- В случае коммерческой недвижимости налоги учитываются в зависимости от того, кто является собственником. Налоги на покупку могут составить от 10-21%. В случае покупки торговых помещений вместо **НДС (=21%) взимается только гербовый сбор 2,5%.**
- В случае с новостройками (первая передача) налог на сделку состоит из **НДС**, который составляет 10% от цены покупки, и **IAJD** или другими словами гербовый сбор (юридический акт), который составляет от 0,5 до 1,5% от стоимости (в зависимости от автономного округа) и взимается путем подписания публичного договора у нотариуса.
- Если недвижимость **является вторичной (вторая и последующие передачи)**, то, как правило, сделка облагается налогом ИТР (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales - налог на передачу собственности), который зависит от каждого автономного сообщества и составляет от 6 до 10 %.



Управление

Для надлежащего расчета расходов, связанных с покупкой и продажей, у нас есть наилучшие партнерские отношения с управляющими фирмами, которые могут заниматься как регистрацией в реестре собственности, так и уплатой налогов, связанных со сделкой, гарантируя ее юридическую силу.



Расходы на страхование

Будучи держателем ипотечного кредита, вы должны застраховать заложенный дом от пожара (или ущерба). В GG Real Estate Barcelona мы предоставляем вам эту услугу, если она вам нужна, поскольку у нас заключены соглашения с ведущими страховыми компаниями, предлагающими выгодные условия, которые мы можем предоставить вам.





4 Процедура купли-продажи

В GG Real Estate Barcelona в вашем распоряжении команда профессионалов, которая сопровождает и направляет вас на всех этапах процесса.

От первичного договора до подписания публичного акта у нотариуса и регистрации в реестре недвижимости.

Договор купли-продажи и его общие положения

1

Это стандартный документ, в котором прописываются все условия продажи. Обычно он составляется нашим юридическим отделом и подробно описывает права и обязательства обеих сторон (описание недвижимости, цена, способ оплаты, ответственность за покрытие соответствующих расходов и налогов и т. д.).

Ипотечный акт, если применимо

2

Ипотечный договор оформляется у того же нотариуса, что и договор купли-продажи. GG Real Estate Barcelona будет координировать весь процесс с банком до подписания договора. В этих случаях управление банка будет отвечать за управление всеми процедурами реестра собственности и уплату налогов.

Акт о собственности имущества

3

Акт является официальным документом, подписанным и заверенным нотариусом. После этого сделка регистрируется в реестре недвижимости. Наиболее часто встречаемые документы являются акт купли-продажи, ипотеки и декларации нового строительства.

При совершении покупки нотариально оформляется договор купли-продажи между покупателем и продавцом, в котором будут указаны все согласованные пункты и условия (цена, способ оплаты и т. д.), и это документ, удостоверяющий право собственности подтверждает совершенную сделку купли-продажи



На этом этапе мы вместе с нотариусом отвечаем за сбор всех документов, которые должен предоставить продавец и которые считаются необходимыми для заключения сделки. Оформление акта, последняя квитанция IBI (налог на недвижимость), сертификат от Сообщества собственников о наличии уплаты текущих платежей и т. д.

Зарегистрируйте объект в реестре собственности

4

После подписания акта информацию вносят в реестр недвижимости. Цель регистрации состоит в том, чтобы оставить письменное подтверждение владения имуществом. **Целесообразно осуществить это для получения максимальных юридических гарантий** и того, чтобы продажа имела все юридические последствия по отношению к третьим лицам.



Предоставление документа в реестре недвижимости осуществляется покупателем (основное заинтересованное лицо), или агентством, рекомендованным GG Real Estate Barcelona, которое возьмет на себя все формальности и облегчит весь бюрократический процесс все процедуры и облегчит весь бюрократический процесс.

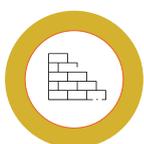
Для вашего спокойствия юридический отдел GG Real Estate Barcelona всегда к вашим услугам, мы гарантируем, что подписание договора купли-продажи и составление акта купли-продажи соответствует вашим потребностям, обеспечивая подлинность процесса и передачу недвижимого имущества.



5 Послепродажное обслуживание

Наше стремление к качественному обслуживанию привело нас к предоставлению нашим клиентам комплексного консультирования.

Мы можем предложить вам решение любой вашей потребности до, во время и после покупки вашего жилья или любого объекта инвестиций. Мы работаем, чтобы предоставить людям, которые доверяют GG Real Estate Barcelona, душевное спокойствие, безопасность и уверенность, необходимые для того, чтобы они заботились только о самых важных вещах: своем комфорте, наслаждении домом своей мечты и гарантированном доходе .



Ремонт

Наша компания GG Real Estate Barcelona также консультирует по вопросам ремонтных работ; от самой концепции проекта до реализации мельчайших деталей в процессе работы. Мы уделяем особое внимание оформлению интерьера как еще одному аспекту наших проектов. Беремся за любые виды и объемы работ. При желании мы также сотрудничаем с внешними поставщиками.



Смена владельца по коммунальным услугам

Мы осуществляем административное управление, предполагающее смену собственника.



Муниципальный налог Plusvalía

Муниципальный налог Plusvalía (прирост капитала) рассчитывается и представляется городскому совету.



Сертификат энергоэффективности

Мы отвечаем за упрощение управления и процедуру получения сертификата энергоэффективности, который является обязательным с 2013 года.



Переезды

Нашим клиентам мы предлагаем лучшие условия для переезда и хранения мебели.

Кроме того, у нас есть специальные собственные сотрудники и договорённости с ведущими компаниями в различных отраслях, чтобы предложить нашим клиентам лучшие условия страхования, консьерж-сервиса, банковские и ипотечные услуги, услуги гида, организация походов на футбол, аренда автомобилей, полеты на вертолете/самолете, юридический консалтинг и др. полностью соответствующие их потребностям. Это позволяет нам сократить время на поиск и оформление, а также снизить затраты, предоставляя полный спектр услуг и сохраняя высокое качество обслуживания.

Мы сотрудничаем с различными компаниями, которые специализируются и предоставляют услуги в области страхования, бытовой техники, садоводства, домашней автоматизации, искусства, сигнализации, комплексной уборки, солнечных батарей, электрических зарядных устройствах, аренде лодок или частных самолетов и любом другом виде услуг, которые нужны нашим клиентам. Мы также предлагаем услуги по управлению недвижимостью, чтобы нашим клиентам не приходилось беспокоиться о содержании недвижимости и процедурах ее сдачи в аренду.



Покупка с **GG Real Estate Barcelona**
— это **лучший** опыт работы с
недвижимостью, где
профессионализм и качественный
сервис объединяются для
удовлетворения ваших
потребностей.





Avda. Diagonal 419, 3-2, 08008, Barcelona, España
+34 622 071 118 | info@ggbarcelona.com | ggrealestate.barcelona