



پرسش و پاسخ

امکان سرمایه گذاری مالی وجود دارد؟

اسپانیایی ها در ارائه وام هایی به املاک جدید و غیرجدید رقابت می کنند . شرایط عادی و پیشنهادی ، وامهایی 5 الی 15 ساله می باشند و اغلب تا 80 درصد قیمت خرید در 1 الی 2 نرخ Eurobor می باشند . البته متقاضی باید حائز شرایط وام بوده و ارزش ملک توسط بانک ارزیابی می شود . عموماً ارزش های ارزیابی شده با ارزشهای بازاری همخوانی دارد .

چنانچه بخواهم ملک خود را اجاره دهم باید چکار کنم ؟

بسته به مسیری که در آن شما خریداری می نمایید ، اغلب اداره مرکزی آپارتمان سازی و املاک ، خدمات اجاره کارآمدی را ارائه می کند. در سایر موارد ، مؤسسات اجاره ملکی وجود دارند که

می توانند برای شما مستأجر پیدا کنند . پانوراما دارای اداره اجاره ای است که در اجاره های بلندمدت تخصص دارد. می توان گفت که اجاره یک ملک معمولاً شامل هزینه های درجریان بوده و بطور کلی ، یک آپارتمان 2 خوابه مبله در مجتمع خوب دارای استخر بین 1080 الی 1352 یورو در ماه اجاره می شود و هزینه برق و آب توسط مستأجر پرداخت می شود. مالک مالیات ملک و شارژ انجمن را می پردازد هزینه های مؤسسه جهت یافتن مستأجر به اندازه 10 درصد اجاره سالانه می باشد. بعلاوه خدمات مدیریت ملک مطابق با شرایط ملک دریافت می شود. بستن قرارداد با یک شرکت مدیریتی توصیه می شود که در آن مالک نیازی نیست حضور فیزیکی جهت شرکت در هر کار مرمتی ، پرداخت و سایر موارد مربوط به مستأجر داشته باشد .

همیشه تقاضا برای اجاره طولانی ویلاها و خانه ها در اسپانیا وجود دارد. یک ویلا چهار خوابه با استخر و باغ 3000 یورو در ماه اجاره می شود . مالک جهت نگهداری باغ و استخر معمولاً هزینه پرداخت می کند. حال آنکه مستأجر هزینه آب و برق را می پردازد . اجاره های کوتاه مدت و در تعطیلات مثل ماه جولای و ماه اوت 4 برابر قیمت اجاره درازمدت اجاره بها در پی دارد و مؤسسه لازم است تا مشتریان را پیدا نماید و مالکان و شرکت مدیریتی ملک را آماده اجاره نماید. چنانچه شما قصد دارید تا از ملک برای بخشی از سال استفاده نمایید مهم است تا تاریخ های ثابت را تعیین کنید بنحوی که مالک شما بتواند خودکار روزرو انجام دهد. ملک باید دارای یک موجودی کامل باشد که



شامل خدمات تمیزکاری و نظافت و شستشو وکسی برای عزیزتها و رسیدن هاست . هزینه های مؤسسه بین 20 الي 30 درصد این نوع اجاره مي شود .

چه زماني مي توانم ملك خودرا بفروشم ؟ آیا امکان بردن وانتقال عايدي ازفروش ملك به کشور خودم را دارم ؟

يك فرد خارجي كه مقيم اسپانيا نيست حق فروش ملك خود به شخص غيرمقيم و خارجي را دارد و پرداخت در خارج از اسپانيا انجام مي شود. البته هيچ سؤالي در مورد انتقال عايدي از پزو به ارز خارجي وجود ندارد ، . چون قيمت فروش به وجه خارجي پرداخت شده و خارج از اسپانيا بوده است.

لازم بذکر است که از سال 1997، يك میزان 5 درصدي مالياتي توسط مقامات مالياتي براي فروش ملك درتملك فروشنده غيرمستقيم وجود دارد که براي ماليات عايدي سرمايه قابل استفاده مي باشد و اگر اين میزان بيشتراز ماليات باشد، از طرف اداره ماليات مطالبه مي شود اين فروشندهگان که امروزه قبل از 1986 مالک ملك خود بوده اند ، چنين مالياتي نمي پردازند.

هزینه های مؤسسه املاك را درفروش يك ملك چه کسی مي پردازد؟

هزینه های مؤسسه همیشه توسط فروشنده پرداخت مي شوند ، مگر شما با مؤسسه خودتان توافق نماييد هرچند هزینه های مؤسسه شما توسط فروشنده جبران مي شود و او داراي التزام اخلاقي جهت ديدن اين مطلب است که خريدار ارزش منصفانه و التزام قانوني ار جهت رويت اين مطلب داردکه سند ملك بدون مشکل انتقال يابد . پانوراما خدمات بعداز فروش استثنائي را براي مشتريانش بطور رایگان فراهم مي کند که بخشی از سياست کلي شرکت است.

چگونه قبض های آب ، برق ، تلفن و غيره پرداخت مي شوند ؟

پيوسته اداره کننده مالکان خانه ، اين قبوض را پرداخت مي نمايند و رويه رایج در اسپانيا صدور دستورالعمل هايي براي بانک جهت پرداخت از طرف شماست.



مالیات ها چگونه پرداخت می شوند؟

علاوه بر نرخهای مالیاتی پرداختی برای تمامی املاک به Town Hall ، خارجیانی که مقیم اسپانیا نیستند باید یک مالیات ثروت را که شامل املاک است بپردازید. مقدار مالیات مذکور بر اساس ثروت فرد محاسبه می شود.

دو روش نمونه به شرح زیر است :

چنانچه دارایی شما در اسپانیا بالغ بر 300000 یورو باشد این میزان را در 2% ضرب می کنید این مالیات 600 یورو می شود . اگر دارایی های شما 24040484 یورو باشد ، برای مبلغ 16384792 یورویی مبلغ ثابت 32770 را می پردازد و برای مابه تفاوت آن تا سقف 24040484 ، یعنی 7655692، سه درصد مالیات پرداخت می کنید ، یعنی 22967 یورو ، به این مقدار پرداخت مالیات کل به میزان 55737 نیز اضافه می شود.

افراد غیرمقیم باید دارای نماینده مالی باشند که امور مالی به او ارجاع می شود. قانون به نفع مالکان غیرمقیم عمل می نماید و ازمالک در برابر تصاحب دارایی هایش توسط درآمد داخلی به واسطه عدم پرداخت مالیات حمایت می نماید. در گذشته ، مواردی بوده که افراد غیرمقیم به اسپانیا می آمدند فقط جهت فهمیدن این مطلب که املاکشان به فروش رسیده و تصاحب شده است ، صرفاً چون بطور قانونی مطلع نشده بودند و آدرسی برای مکاتبه با آنها در دسترس نبود. اما جهت یافتن یک نماینده مالی به وکیل خود مراجعه نمایید و او نیز شما را به مشاور مالیاتی خودش ارجاع می دهد.

همچنین افراد غیرمقیم در معرض انواع مالیات بردرآمد بعلت عایدی خود به میزان 25% می باشند که شامل اجاره ملک نیز می شود. حتی اگر این مبلغ در خارج پرداخت شود . هر فرد غیرمقیم از نظر مالیات بردرآمد ارزیابی می شود و حتی اگر درآمد واقعی وجود نداشته باشد در هنگام فروش ملک چنانچه فروشنده غیرمقیم باشد، مالیات اتوماتیک به مبلغ 5% مبلغ فروش کسر می شود که در برابر مالیات سود سرمایه قابل پرداخت است . چنانچه فروشنده مقیم اسپانیا باشد نرخ ثابت 18 درصد مالیات سود سرمایه برایش وجود دارد چنانچه ملک در تملیک وی برای حداقل یک سال باشد و این مبلغ جهت جلوگیری از تورم می باشد.

افراد مقیم اسپانیا باید فرم های مالیات بردرآمد را پر کرده و درآمد خودشان را اعلام نمایند. از لحاظ مالیاتی ، چنانچه شخص بیش از 183 روز در اسپانیا باشد ، مقیم مالی محسوب می شود، حتی اگر اجازه اقامت نداشته باشد.



چه مدت بعنوان توریست می توان در اسپانیا ماند؟

اروپایی ها بطور نامحدود می توانند در اسپانیا بمانند .
ویزا برای افرادی که از آمریکا می آیند لازم نیست اما
در سایر موارد بسته به کشور محل اقامت ، طول اقامت متغیر است .

آیا امکانات بیمه بهداشت و درمان وجود دارد؟

ماربیا دارای جدید ترین بیمارستان مجهز در اسپانیا است که
دارای کلینیک مجهز و متخصصان عمومی نیز می باشد .
بیمه درمانی بطور خصوصی از طریق گروه های بیمه درمانی
مشهور نظیر SANITAS انجام می شود که هزینه آن برای هر نفر 42
یورو در ماه است و این مبلغ بسته به سن و وضعیت سلامتی او
دارد . یک میزان بیمه میان سیستم های تأمین اجتماعی اسپانیا
و انگلستان وجود دارد .

سایر کشورهای اروپایی برای بازنشستگان

سیستم تأمین اجتماعی اسپانیا امکان می دهد تا شرکت
کنندگان در آن از طریق یک فرم ویژه به خدمات بهداشتی دسترسی
یابند . برای افراد مقیم که دارای شغل آزاد هستند یا خود
مالک شرکت می باشند یا کارمند هستند ، امکان دسترسی به
خدمات درمانی ملی وجود دارد .

توجه : Cass del sol اطلاعات فوق را در زمان درج آن تأیید می
نماید اما با این وجود این اطلاعات بعنوان راهنمای خرید و
مالکیت ملک در اسپانیا محسوب می شوند . نرخ مبادله بکار
رفته 62% پائینتر از نرخ هریورو می باشد .