



هزینه ها و تشریفات متري مربوط به خرید ملك در اسپانیا

- (3) رهن ها
- (3) خرید ملك
- (4) هزینه های خرید ملك
- Plus Valia هزینه های دفتر اسناد و هزینه های ثبت اداره ثبت ملك
- (5) سایر هزینه های مربوط به خرید يك ملك در اسپانیا
- نرخ های محلي : نرخهای حق آب و جمع آوری زباله
- هزینه های محلي : بیمه ، فضای سبز و باغبانها ، خدمات پیش خدمت ، برق و تلفن
- (7) برنامه خرید از راه دور
- (7) مالیاتهای ملك
- (8) مطالب خاص مربوط به مالکان غیر ساکن اسپانیا



رهن ها (وامها)

شما چه مقیم و ساکن باشید و به هر دلیلی بخواهید ملکی را بخرید ، رویه ها و اقدامات قانونی همگی یکسان می باشند . بعنوان مثال مبلغی را که شما می توانید درقبال ملک وام بگیرید بطورکلی تا 95 درصد قیمت خرید (هرچه کوچکتر باشد) برای افراد ساکن اسپانیا و 70 درصد قیمت خرید برای افراد غیر ساکن اسپانیا می باشد. بمنظورچک کردن قیمت خرید و منصفانه بودن آن ، بانک ازیک مؤسسه مستقل درخواست انجام ارزیابی حرفه ای را می نماید که شامل گزارش مفصلي در خصوص کیفیت ساختمان و مواد ومصالح بکار رفته و موقعیت ، وضعیت مرمت وغیره و مهمتر از همه اینها قیمت بازاری آن است که تمامی این موارد را محسوب می کند.

هزینه این کار حدود 150 یورو می باشد. همچنین بررسی و تحقیق در اداره ثبت املاک انجام شده ویک گواهی رسمی درخصوص هرگونه بدهی و مرهون بودن و گرو بودن ملک صادر می شود. آنها موظف به پرداخت مالیات می باشند. هزینه های اضافی تقریباً ، ثابت بوده و تغییرانندی دارند. بعنوان مثال ، هزینه های ثبت دفتر اسناد 500 یورو و غیره است. هزینه های ثبت زمین ، بسته به میزان وام و برای همان مبلغ وام مثلاً 250 یورو است .

هزینه مربوط به کارهای اداری تقریباً 150 یورو بوده و آنها مسئول پرداخت مالیات های لازم به نفع شما می باشند. سرانجام میزان بیمه بر اساس حداقل ارزیابی دریافتی تعیین شده و هزینه جاری تقریباً 10 یورو به ازای هر 10000 یورو و هزینه بیمه شده می باشد.

بوضوح وقتی انتخاب کمی از نظر هزینه های واقعی درصد رهن داشته باشید، آنچه که یک مؤسسه مالی را از سایرین متمایز می نماید کیفیت خدمات آن است .

بوضوح چنانچه شما از قبل با بانک مورد نظر در ارتباط باشید بسیار مفید خواهد بود. دریک وام متغیر ، حق کمیسیون نباید بیش از 1% از کل میزان وام باشد.

یک موضوع خوشبینانه این است ، اسپانیا دارای پرسودترین وام ها در اروپاست . درست است . برخی کشورها دارای پایین ترین نرخ بهره هستند هرچند مبنای رجوع آنها بالاتراز مبنای اسپانیاست.

خرید ملك

همیشه توصیه می نمایم که یک خریدار ملك در اسپانیا یک مشاور ذیصلاح داشته باشد. چنانچه کسی از قبل یک مشاور نداشته باشد می توانیم یکی را از میان افراد متخصص در نقل و انتقال ملك که به انگلیسی و سایر زبانها مسلط باشند پیشنهاد نمایم .

خرید ملك در اسپانیا یک رویه نسبتاً مستقیم است. حرف آخر در مالکیت ملك ، حرف ثبت املاك است که فوراً نشان خواهد داد که آیا فروشنده مالك واقعي ملك است یا نه . پیوسته یک قرارداد خصوصی خرید منعقد می شود که در آن جزئیات خرید منعکس شده است، جزئیاتی نظیر شرح حقوقی ملك ، قیمت خرید ، حالت پرداخت ، تاریخ تکمیل ، تاریخ تملیک و غیره ، مگر اینکه پرداخت نقدي قیمت کامل خرید تعیین شده باشد .

بعضی امضای قرارداد خصوصی ، پرداختی درخصوص قیمت خرید انجام می شود که مطابق با شرایط فروش و تاریخ تکمیل فرق دارد . یک سپرده عادی برای تکمیل ظرف 30 الي 60 روز به میزان 10 درصد قیمت خرید توافق شده می باشد .

وقتی که قیمت خرید ملك پرداخت شد ، فروشنده سند انتقال به خریدار را بدون هیچگونه مشکلی صادر می نماید . این سند در یک دفتر اسناد اسپانیایی صادر می شود که در آنجا به اداره مالیات ارجاع می شود تا مالیات آن برآورد شده و سپس به دفتر ثبت املاك جهت ثبت ارجاع می شود . در صورت لزوم یک ثبت موقت نیز در دفتر ثبت بهنگام دریافت ملك انجام می شود .

هزینه های خرید ملك

6% مالیات انتقال قابل پرداخت توسط خریدار جهت خرید هر نوع ملك اعم از ویلا ، آپارتمان ، زمین ، املاك تجاری یا گاراژ بشرط آنکه فروشنده خود معامله کننده املاك نباشد .

7/5 درصد بابت هر نوع ویلا ، آپارتمان و یا گاراژ الحاقی به آپارتمان که در آن فروشنده یک واسطه ، تبلیغ کننده یا معامله کننده ملك باشد. 16/5 درصد برای املاك تجاری ، زمین یا فضاهای گاراژ تجاری که در آن فروشنده معامله کننده این گونه املاك است. این درصد شامل تمامی قطعه زمینهای جدید شهری شده (به محدوده شهر اضافه شده) و املاك تجاری تازه ساخته شده می شود و تنها درجایی قابل خرید و فروش مجدد است که فروشنده دریکی از طبقه بندی های فوق قرارگیرد .



هزینه های دفترثبت و هزینه های ثبت ملک هزینه های ثبت اسناد حداکثر 902 یورو ، 566 پاوند می شود ، هرچند این هزینه مطابق تعداد صفحات یا پیچیدگی سند ملک (مثلاً ثبت قوانین یا پرداخت طی چند مرحله) افزایش می یابد. مثلاً آپارتمانی به مبلغ 300506 یورو یا 186314 پوند بالغ بر 481 یورو یا 298 پوند هزینه دفتر اسناد دارد ، درحالی که یک ویلا به ارزش 601000 یورو یا 373000 پوند دارای هزینه ای حدود 601 یا 373 پوند هزینه دفتر اسناد خواهد داشت. هرچند این مبلغ بالاتر باشد هزینه های دفتری نیز اندکی بالاتر می رود. مثلاً یک ویلا 1202000 یورویی یا 745000 پونددی دارای 661 یورو یا 410 پوند هزینه دفتر اسناد است . هزینه های ثبت ملک به میزان 65 درصد هزینه های دفتر اسناد می باشد.

Plus Valia

مالیات ارزش افزوده بر اساس افزایش ارزش شاخص Town Hall قیمت به ازای هر متر مربع زمین از زمان خرید قبلی فروشنده فعلی تا فروش فعلی می باشد. این مالیات در اصل بعهده فروشنده است. اما در رویه عادی توسط خریدار پرداخت می شود . چون چندین عامل متغیر در محاسبه این مالیات بکار می روند (موقعیت ، ناحیه ، منطقه ، زمین ، حجم ساخت مجاز و دوره مالکیت فروشنده) مبلغ قابل پرداخت اساساً تغییر کرده و باید قبل از انجام خرید تصدیق شود. اساس و مبنای این محاسبه یکسان است چه ملک ساخته شده باشد و چه ساخته نشده باشد. بطور خلاصه کل هزینه های اداری گنجانیده شده در خرید ملک باید کمتر از 7 درصد باشد و کمتری بیشتر از 8/5 درصد باشد . اگر VAT (مالیات ارزش افزوده) از قیمت خرید پرداخت شود ، بعلاوه Plus Valia چنانچه به ملک تعلق گیرد.

سایر هزینه های مربوط به خرید ملک در اسپانیا نرخ های محلی بطور سالانه قابل پرداخت هستند و از روی ارزش قابل نرخ گذاری زمین که توسط اداره مالیات اسپانیا تعیین می گردد محاسبه می شوند. میزان قابل نرخ گذاری ، میزان ارزش زمین بعلاوه ارزش ساخت را مطابق با نوع ، موقعیت و کاربرد آن در نظر می گیریم. هر Town Hall در خصوص این میزان بر اساس درصد دریافتی ملک است که تقریباً همیشه کمتر از ارزش واقعی بازاری آن است.



مثال : يك آپارتمان دو خوابه در فاز 2 از مجتمع پونته دومانو درکنارساحل ، در قلب Golden Mile در 1998 ، 123691 پزوتا فروخته شده وداراي نرخ 669 \$ يا 467 پاوند بوده . يك ويلاي انفرادي در ناحيه Ancon Sierra درقلب Golden Mile نيزدر سال 1998 ، 1270332 پزوتا فروخته شده ونرخ آن 668 \$ يا 480 پاوند است . يك ملك ساحلي بزرگ به مساحت 10000 متر مربع داراي قيمت 769254 پزوتا در سال 1998 بوده ونرخ محلي آن 4158 \$ يا 2903 پاوند است.

نرخ آب بها و جمع آوري زباله

نرخ جمع آوري زباله توسط Town Hall مطابق با ملك تعيين شده در هر6 ماه قبل پرداخت است.مصرف آب نيز بوسيله كنتور آب تعيين شده و هرسه ماه قابل پرداخت است. پرداخت مستقيماً در Town Hall انجام شده يا ازطريق بانك با دستورالعمل هيا بدهي مستقيم انجام مي شود.

هزينه هاي محلي

بصورت يك توضيح كلي ، اجتماع مالكان مشترك يا انجمن مالكان ، يك موجوديت حقوقي متشكل ازمالكان آپارتمانها در يك ساختمان ، ويلا يا يك ملك است.هدف اين اجتماع عناصرمشترك اين ملك است و يك مالك درهزينه هاي اين جامعه (اجتماع) بر اساس تعداد نفرات با ساير مالكان شريك است.همچنين درصد هزينه هاي وي بوسيله اندازه آپارتمان يا طرح ثابت بوده و بر كل آپارتمانها تقسيم مي شوند.

يك بودجه براي هزينه هاي سالانه اجتماع در جلسه عمومي سالانه مالكان مشترك ارائه شده ومالكان يا نمايندگان آنها بايد اين بودجه را بوسيله رأي اكثريت اعضاي حاضر درجلسه تصويب نمايند.هزينه ها مي توانند مطابق خدمات موردنياز تغييركنند و شامل حقوق و تأمين اجتماعي Hall Porter حفظ فضاي سبز مشترك تعمير و نگهداري آسانسور ، تعميرات ساختمان ، برق عمومي ، بيمه ساختمان ، هزينه هاي امنيتي درصورت وجود وهزينه هاي اداري است. رئيس اين انجمن بطور قانوني خود نيزبايد مالك بوده و بدون دريافت مزد رياست را بعهده دارد.



يك آپارتمان دوخوابه نزديك Hall Porter استخر شنا وداراي يك باغ كوچك بين 96 يورو يا 60 پاوند الي 180 يورو يا 110 پاوند درماه داراي هزينه هاي اجتماعي است و اين هزينه ها به 360 يورو يا 223 پاوند درساختمانهاي لوكس با خدمه مشترك و خدمات بسيار مي رسد.

درمورد يك ويلا ، هزينه هاي اجتماعي اغلب كمتر مي باشند چون باغ هاي خصوصي و محوطه خارج از چنين املاكي بوسيله اين انجمن حفظ ونگهداري نمي شوند.

يك هزينه استاندارد بيمه براي يك آپارتمان 300 يورو يا 189000 پاوندي به ارزش 48000 يورويي يا 30 هزار پاوندي هر سال 175 پاوند يا 280 يورو است. ولي بايد توجه نمود كه در يك آپارتمان ، انجمن مالكان خانه بايد از نظر هزينه هاي توليدي آن بيمه كنند (انجمن مالكان خانه) . بنا بر اين خط مشي بيمه فردي براي آپارتمان ، كل ارزش آپارتمان را تحت پوشش قرار نمي دهد. همچنين توصيه مي شود تا ساختمان را درريسك اول بيمه كنند ، چون بيمه مشترك جامع نيست . براي يك ويلاي 900000 يورويي يا 558000 پاوندي كه محتويات آن به ميزان 180000 يورو يا 110000 پاوندي بيمه شده ، بيمه سالانه حدود 1550 يورو يا 960 پاوند است.

باغبان ها

حفظ باغها جهت حفظ ونگهداري ملك شما ضروري بوده و البته به نوع خانه بستگي دارد. بعنوان يك راهنما ، نرخ سالانه حدود 12 يورو يا 8 پاوند است. آپارتمانها يا خانه هاي شهري داراي محوطه هاي باغي مي باشند كه يك باغبان پيمانكار در آنها كارمي كند و هزينه مذكور در شارژهاي شما گنجانيده شده است.

ويلايي با پلات 1/4 جريب نيازمنند يك باغبان در هر هفته بمدت چند ساعت است كه ماهانه معادل 150 يورو الي 240 يورو مي شود . يك قطعه زمين بزرگ به اندازه يك جريب يا بزرگتر نيازمنند يك باغبان تمام يا نيمه وقت است كه هزينه اش براي نيمه وقت 270 يورو براي تمام وقت 601 يورو درهرماه است . تامين اجتماعي نيز هزينه اضافي براي دستمزدهاي تمام وقت بوده و 40 درصد حقوق را شامل مي شود . خدمات پيش خدمت (خدمتكار)



در ناحیه Marbella بر اساس حقوق تمام وقت یا ساعتی پرداخت می شود که تمام وقت آن 421 الی 601 یورو در هر ماه بعلاوه 120 یورو بابت بیمه تأمین اجتماعی است و برای نیمه وقت 6 الی 10 یورو در ساعت متغیر است.

برق

نرخهای برق بصورت دوماهه مطابق با میزان برق مصرفی شما تعیین می شود . حداقل هزینه آن برای یک آپارتمان بین 24 الی 36 یورو در ماه است . برای یک ویلا شاید 60 الی 90 یورو در ماه بسته به تأسیسات الکتریکی متغیر باشد. این نرخ ها نسبت به بسیاری از کشورهای اروپایی پایین تر است . چون بیشتر زمان روز آفتابی است برق کمتری مصرف می شود.

تلفن

هزینه تلفن نیز دوماهه است . نرخ های استاندارد مطابق تجهیزات نصب شده است اما حدود 14 یورو در ماه است و شامل یک تلفن معمولی است . مکالمه های مستقیم بوسیله کانتر ارزیابی می شود . یک مکالمه 3 دقیقه ای در طی ساعات کاری روزانه با هرکشور اروپایی بصورت مستقیم 1/50 یورو می باشد . خرید حین ساخت و ساز یک انتخاب پر طرفدار در اسپانیا است ، زیرا شما راحت تر می توانید خریداری نمایید و بهایی کمتر از هزینه کلی می پردازید . هرچند بسیاری از مالکان از نتیجه نهایی رضایت دارند، شما باید آگاه باشید که همیشه ریسک ورشکستگی سازنده و عدم تکمیل خانه وجود دارد .

بنظور پوشش این ریسک ، سازندگان باید ضمانت بانکی ویژه ای داشته باشند که در صورت ورشکستگی ، زیان سرمایه گذاران را جبران نماید. قبل از سرمایه گذاری در هر پروژه نیمه کامل از وجود این ضمانت اطمینان حاصل نموده و با نمایندگان بانک ارائه کننده آن ضمانت مشاوره نمایید .

وقتی از ضمانت کامل پروژه اطمینان یافتید ، نگرانی عمده شما برنامه پرداخت خواهد بود. معمولاً باید پیش پرداخت هایی انجام دهید و پرداخت هایی متوالی را همراه با پیشرفت پروژه انجام دهید .

مثلاً علاوه بر پیش پرداخت ، شاید لازم باشد 25 درصد باقیمانده هزینه را زمانی که ساختمان اصلی تکمیل شد پرداخت نمایید ، 25 درصد را هنگام تکمیل طبقات و به ترتیب برای تکمیل کارهای داخلی و غیره پرداخت نمایید .



وقتي هزینه خانه جدید را در نظر مي گيريد ، فراموش نکنيد که ببينيد آیا آشپزخانه آن مبله و مجهز است يا تنها وسايل ضروري دارد .

سراجم وکیل شما به شما کمک مي نمايد تا اطمینان حاصل نماييد که مي خواهيد امضا نماييد به نفع شماست و شامل بندي است که از جبران دريافت شما اطمینان حاصل مي نمايد، چنانچه کار به تعويق بيفتد . اين راهي عالي براي تشويق سازنده شما مي باشد تا پروژه را طبق برنامه پيش ببرد و کلیدها را به شما در زمان وعده داده شده تحویل دهد .

ماليات هاي دارايي يا ملك

وکیل ، حسابداريا gestor شما ، بهترين كسانی هستند که مي توانيد در اين رابطه با آنها مشاوره نمايد. هرچند انتظار پرداخت اين مالياتها را داشته باشيد .

IBI که به عنوان ماليات دارايي ترجمه مي شود وماليات شهرداري بوده و از يك شهریه شهردیگر فرق دارد وهمچنين بسته به نوع دارايي متفاوت است . حال آنکه يك خانه لوکس دريك ناحیه شهري گران درسال 1500 الي 2000 يورو هزینه دارد .

چنانچه شما بيشتر سال را در اسپانيا نيسيتيد ، بهتر است که ترتيبی با بانک بدهيد تا اين هزینه هاي مالياتي را پرداخت نمايد. چنانچه اينجا زندگي نمي کنيد در صورت پرداخت زود و بموقع ، تخفيف دريافت مي نماييد . هرچند منتظر نماييد تا Town Hall به شما ماليات را گوشزد نمايد که در اين صورت بهاي ديرکرد از شما دريافت مي شود .

Impuesto Extra ordinario sobre el Patrimonio ماليات بر دارايي

هاي شماست وشامل ملك نيز مي شود و تفاوتی میان افراد مقيم و غيرمقيم وجود دارد . هرچند از افراد مقيم انتظارمي رود تا دارايي هاي سراسر دنياي خود را اعلام نمايند. درحاليکه براي افراد غيرمقيم تنها اعلام دارايي هایشان در اسپانيا لازم است .

با مشاور حرفه اي خود چك كنيد که آیا شما از اين ماليات معاف هستيد ، چون اين مالياتي که بردارايي ها بسته مي شود بالغ بر بيش از 100000 يورو مي باشد .



اقدامات ویژه برای مالکان غیرمقیم

شما بعنوان مالک غیر مقیم باید دو چیز را مد نظر داشته باشید. اول شما لازم است تا شماره شناسایی اداری بدست آورید که به شما امکان می دهد تا مالیات ها را پرداخت نمایید و به آن N.I.E می گویند و از طریق پرکردن فرم در کمیساری پلیس ملی محلی خودتان این عدد را بدست می آورید.

ثانیاً اگر شما دارای بیشتر از یک ملک هستید ، قانون اسپانیا از شما می خواهد تا شخصی را بعنوان نماینده خودتان محسوب منسوب نمایید تا امور مالی شما را انجام دهد . این نماینده باید مقیم رسمی بومی یا خارجی باشد. بسیاری از مردم از وکلای خود می خواهند تا اینکار را انجام دهند. نداشتن نماینده می تواند باعث جرائم هنگفتی شود.

تبصره : Gestor واژه ای اسپانیایی برای کسی است که از طریق انجام رویه های اداری به شما کمک می کند . آنها کسانی هستند که به خوبی درسیستم مانور می کنند و باعث حل مشکلات مالی شما می شوند و درحسابداری و حقوق تسلط دارند . برخی مؤسسات افرادی با تخصص های مختلف را استخدام می نمایند که از میان آنها جهت حل مشکلات مشتریان انتخاب می شوند.