

购买西班牙 COSTA BLANCA NORTH 房 产指南



由 BLANCA INTERNATIONAL 呈现



您好！

如果您正在阅读这篇文章，那意味着这座拥有金色海滩、丰富历史、充满活力，以及特色美食的COSTA BLANCA NORTH已经俘获了您的心灵。无论您是想购买度假屋、搬迁，还是进行明智的投资，购买西班牙的房产都可以说是一次令人兴奋和有丰厚回报的事业，当然，这也会是一段充满挑战和考虑的旅程。

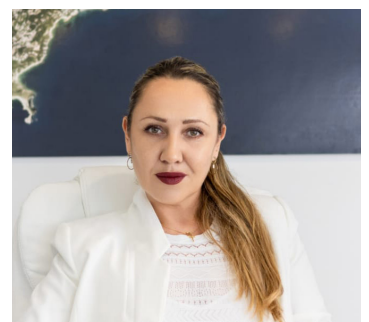
布兰卡国际是一家著名的房地产中介公司，拥有超过十年的经验，帮助来自世界各地的人顺利在西班牙房地产市场中获得专业指导。我们的专业团队拥有深厚的本地知识，凭借他们的见解，我们制作了这份全方位指南，为您提供所有必要的信息和工具。

在这个指南中，我们将涵盖以下内容：

1. 分解房产购买过程：
2. 法律要求和文件：深入研究作为外国人在西班牙购买房产涉及的法律问题和所需文件。
3. 购房税和相关成本：我们将讨论财务方面，以及涉及的各种税收和费用。
4. 融资和抵押贷款的安全性：
5. 房产购买的法律代表
6. 在西班牙进行建筑调查

这个指南不仅充满了宝贵的信息，还反映了布兰卡国际 (BLANCA INTERNATIONAL) 对确保您在西班牙购房过程中充满信心和安心的承诺。我们希望《购买西班牙COSTA BLANCA NORTH房产指南》成为您在这次激动人心的探秘旅行中的可靠伴侣。为您的西班牙之旅的开始干杯！

亲切的问候，
维拉·加法洛娃
首席执行官和创始人
BLANCA INTERNATIONAL GROUP



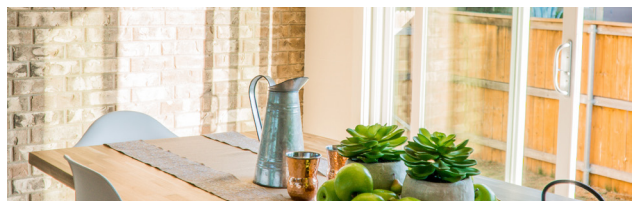
在这个指南中，我们将涵盖以下内容：



1. 分解房产购买过程：
2. 法律要求和文件：深入研究作为外国人在西班牙购买房产涉及的法律问题和所需文件。
3. 购房税和相关成本：我们将讨论财务方面，以及涉及的各种税收和费用。

4. 融资和抵押贷款的安全性：
5. 房产购买的法律代表
6. 在西班牙进行建筑调查

7. 在西班牙定居和生活
8. 维持您的西班牙房产：持续费用
9. 获取在西班牙逗留的签证



房产购买流程详解

一旦您确定了您想要购买的房产，购房之旅将从签订预订合同开始。该协议锁定了房产的价格并将其从市场上移除，通常为期30天，作为交换，需要支付3,000至5,000欧元不等的费用。这笔金额通常存放在由您的法律顾问或代理管理的客户或托管账户中。

在签订预订合同后的10天内，买方和卖方之间将执行全面的私人购房协议 (CONTRATO DE ARRAS)。这一步骤类似于英国房地产购买过程中的合同交换。在这段时间内，您的律师有必要对房产进行尽职调查，以确认卖方持有合法所有权，房产不受抵押、抵押贷款的约束，并且符合规划许可要求。一旦双方签署了这份初步合同，它就具有法律约束力。

通常，私人购房协议规定了房产价格的10%到20%的押金支付。支付完这笔款项后，买方必须支付剩余的款项，卖方有义务在收到款项后转让所有权。

如果卖方违约，他们必须作为赔偿退还双倍的押金金额。相反，如果买方撤回，押金将被没收。当产权证书，即“ESCRITURA DE COMPRAVENTA”，在公证或公证人的见证下签署时，销售正式结束。

这将在公证处完成，并伴随着最后的付款和适用的税收。随后，公证将公证文件提交到土地注册处进行注册，这表示所有权的转让给买方。

请记住，注册产权证书可能需要几个月的时间。对于新建房产，完成时间线可能会延长，支付会分布在不同的建设阶段。开发商必须为每笔付款提供银行担保，以保护您的投资，以防他们未能完成房产或破产。

最后，确保您为房产购买保险，将所有公用事业合同转到您的名下，并在当地市政厅 (AYUNTAMIENTO) 注册您的房产。您的律师或代理可以协助完成这些步骤。

理解购房过程中的角色

地产代理的角色

在西班牙购房可以非常迅速，特别是如果您是用现金购房并且拥有外国人身份证号。有时，当地人可能会发现一处房产，第二天就能拥有所有权。

然而，作为国际买家，耐心是至关重要的。请给您的律师和建筑检测师足够的时间进行彻底的调查。与其最终拥有一个有问题的房产，不如放弃一个诱人的交易。

房地产经纪人的角色 一个称职的房地产经纪人在您寻找房产时可能非常有价值。但请记住，经纪人通常代表卖方。通过选择您自己的律师来独立代表您非常重要。虽然在西班牙有许多房地产经纪人，包括那些讲英语的，但选择一个声誉良好的经纪人非常重要。

询问经纪人是否是专业协会如AIPP（亚洲原住民联盟）的成员。对经纪人提供的信息要持怀疑态度，不要在您的律师的情况下签署任何文件。

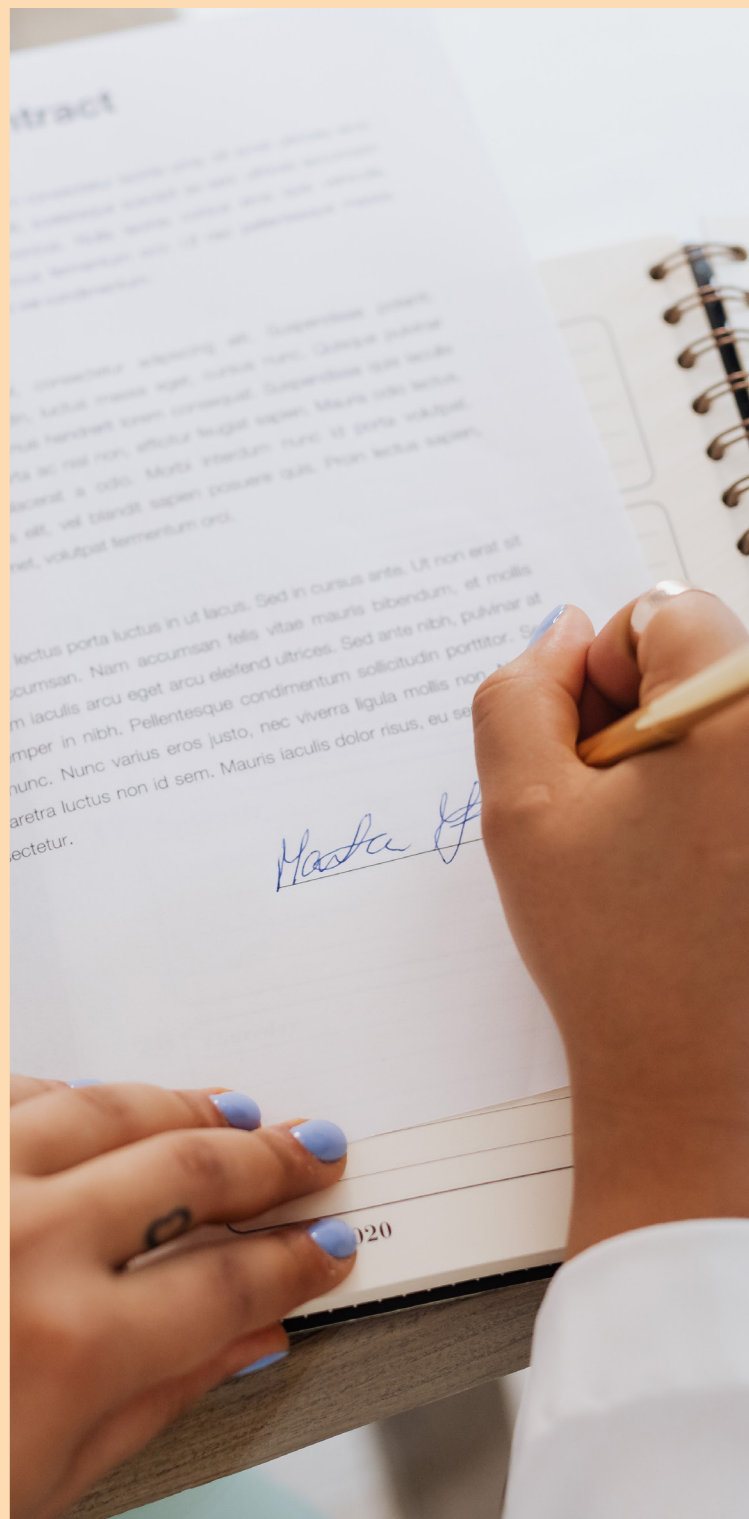


一位熟练的经纪人应该是积极主动的，精通当地市场，并愿意花时间提供建议和支持。经纪人的反应时间延迟可能表示效率低下。西班牙的房地产经纪人佣金各不相同，通常较高，因为他们经常为外国买家提供广泛的服务。一些卖家支付3%的佣金，但有时可能会上升到7%或10%，甚至是新建房产项目的18%。在某些情况下，买家可能会被要求支付费用，这可能是一个相当大的金额。一定要注意的，自始至终要仔细审查与房地产经纪人的合同。

西班牙房产购买的法律方面



如果您有兴趣购买西班牙的房产，确保获得法律代表应该是您最早的步骤之一，甚至在找到房产之前。拥有一名律师和必要的资金或按揭预批准可以让您成为一个可信赖的买家，在价格谈判中具有优势。



在西班牙，与在英国一样，尽早聘请独立的律师非常重要。在您的律师审查文件之前不要签署任何文件

尽管与英国同行相比，西班牙的房地产经纪人更具实际经验，可以提供更多的本地见解，但请记住，他们主要代表卖方。有时他们可能会推荐一名律师，但明智的做法是选择一名独立的律师，您相信会捍卫您的利益。此外，坚持要求将所有法律建议以书面形式记录下来，以增强问责制和职业性。

您的律师的责任：

首先，谈判您的律师费用，通常约为房产价格的1%，并熟悉相关费用（请参阅第36页）。在聘请了律师后，他们将指导您进行后续步骤，包括：

- 核实房产在土地注册处的登记并获取“NOTA SIMPLE”（房产简介信息）。
- 确认房产拥有首次占用许可证，并且界限明确标明。
- 确保房产已经注册用于当地税，称为“IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES”（不动产税）。
- 查看最近的水电费账单，并检查是否有独立的水电表。
- 评估房产的转让税应课税价值。
- 确保没有未支付的费用或抵押贷款负担在房产上。此外，您的律师还可以协助进行调查、估价、开立当地银行账户、获取外国人身份证号码（NIE号码）以及设置西班牙遗嘱和授权书。

选择合适的律师：

确保您选择的律师精通英语，专业从事不动产交割，没有与卖方或您的房地产经纪人有关联，并且具备超过您房产价值的责任保险。再次强调书面法律建议的重要性。

购房税费和相关成本：

在西班牙，购房成本通常在房产价格的11%到14%之间，如果您使用按揭，还会额外增加2-4%。这些费用包括转让税 (ITP)、公证费、土地注册费以及法律费用。对于新建房产，适用10%的增值税和购房价格的1.5%的印花税。

警惕逃税行为：

如果卖方建议进行地下现金支付以减少资本利得税，应该避免，因为这构成逃税行为。参与此类做法会增加未来的资本利得税，导致在出售房产时需要支付更高的税款。

确保按照西班牙税务机构设定的最低官方价值支付购房税是至关重要的。不这样做可能会导致处罚。

请注意，试图通过将资产转移到一家公司来规避西班牙的转让税被视为逃税行为。

金融和按揭的保障：

在查看房产之前，要了解您的预算，包括在西班牙相当可观的购房税。评估您的融资选择 - 从英国房产中释放资产，使用储蓄/养老金基金，或申请按揭。西班牙的按揭流程可能很复杂，各家银行提供的条件可能不同。联系一家声誉良好的按揭经纪人可以帮助您获得更好的按揭交易。非居民的按揭通常覆盖购房价格的60-70%，而居民可以获得高达80%的按揭。对于建筑或商业房产，适用不同的条件。西班牙的按揭主要是浮动利率，以欧元区利率 (EURIBOR) 作为基准利率。银行通常要求您开立一个账户。

购房法律代表



开始过程：

当考虑在西班牙购房时，尽早寻求法律代表是明智之举。雇佣一名律师，他将在交易过程中保护您的利益，直至在找到完美的房产之前。拥有法律代表和资金（通过个人资金或按揭预批准）将增强您作为认真买家的可信度，这在价格谈判中可能对您有利。

独立法律代表的重要性：

一旦接受了报价，拥有独立的律师至关重要，类似于英国的做法。

在您的法律代表进行彻底审查之前，不要签署任何文件。

尽管与英国的同行相比，西班牙的房地产经纪人通常更有资源，但请记住，他们主要代表卖方。尽管房地产经纪人可能会推荐一名律师，但明智的做法是选择一名您信任的独立律师。

此外，坚持要求从您的律师那里得到书面建议，这对一些西班牙律师来说可能不是一种惯例做法。书面建议可以提高问责制，并促进更高水平的专业性。

您法律代表的角色 ^{review} 最初，同意律师的费用，通常约为房产购买价格的1%，并熟悉相关费用（请参见购房税部分）。您的律师应承担以下任务：

1.核实房产在土地注册处的登记，并获取土地搜索或房产简介信息的副本。

2.确认房产拥有首次占用许可证，以确认是否符合规划权限，并清晰标明边界。

3.确保房产已注册用于当地税，称为“IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES”（不动产税）。

4.查看最近的水电费账单，并检查个别的水电表。

5.评估房产的应课税价值，了解转让税的可接受水平。

6.确保房产没有未支付的费用或抵押贷款，或者确认它们将在出售时被清除。此外，您的律师还可以协助安排房产调查、开立当地银行账户、获取外国人身份证号码，并准备西班牙遗嘱和授权书。



选择合适的法律代表：选择一名精通英语、专业从事不动产交割、独立于卖方/开发商和房地产经纪人的律师，他具备足够的公共责任保险，超过您的购房价值。



当在西班牙购买房产时，强烈建议进行类似于英国标准的建筑检查

这一步骤非常关键，因为它可以减少购房后有关房产状况的意外缺陷或问题的风险，确保安全和适用性。

有哪些检查类型？

根据您的具体关切和房产特点，选择合适的检查类型至关重要。主要的类型包括状况报告、建筑检查和结构报告。建议咨询专业人士以获取关于您情况最适合的类型的建议。

结构报告是最详细的，包括缺陷、修复选项和维护建议。通常情况下，如果房产年龄超过50年、建筑结构不规则、状况破旧、经历了扩建或改建，或者您计划进行重大翻修，那么需要这种报告。

状况报告与建筑检查（包括结构报告）都是技术性报告，不包括市场估值。

状况报告提供房产状况的概述，突出重大问题和潜在危险。另一方面，建筑检查深入研究，提供已识别的修复估算费用和在购房前需要采取的额外步骤或咨询建议。

如果您对房产状况相当有信心，只需要专家意见，那么选择状况报告是明智的选择，特别是如果必要的修复已经包括在要价中。不过，请谨慎。确保没有结构性损坏或大规模翻新需求，因为这可能使交易不划算。如果需要在谈判前全面了解修复费用，那么建筑检查更有优势。

检查包括房产估值吗？不，无论是状况报告还是建筑检查（包括结构报告），都不包括市场估值，因为它们侧重技术方面。估值和病理评估是需要不同专家进行的独立流程。

报告交付的时间框架是多久？报告的交付时间取决于服务提供商。通常情况下，从房产检查日期开始，需要大约三到五个工作日。

检查的成本是多少？检查的成本可以根据各种因素而异。平均而言，预计要花费约450欧元。一些公司提供符合RICS标准的英语检查服务，价格从350欧元起。但是，根据您的具体要求，成本可能更高。

总之，当在西班牙购房时进行建筑检查是保护您的投资的重要步骤。根据房产的年龄、状况和未来计划选择合适的检查类型至关重要。确保您也考虑到获取全面报告所涉及的相关成本和时间框架。

在国外购买房产时，不可忽视货币兑换，这通常被拖到最后

一刻。做好准备并警惕货币兑换可以为您节省大量费用和获得良好的汇率。与像阳光海滩地产货币这样的专业货币公司合作可以保证竞争激烈的汇率和专业帮助。

为什么选择专业货币公司？

1.有利的汇率：通过专业货币公司，您可以节省高街银行交易的最多3.5%。这是因为这些专家以更窄的利润率运营，并可以实时访问货币市场。例如，在15万英镑的转账中节省3.5%可以意味着额外省下5000英镑。您可以拨打0800 622 6522联系阳光海滩地产货币咨询当前汇率或讨论锁定未来汇率。

2.降低费用：与银行相比，货币专家通常对资金转账收费较低。虽然银行可能会收取高达40英镑的费用，货币专家可能会以名义费用甚至免费进行相同的转账。例如，阳光海滩地产货币每次转账收取5英镑的费用，如果交易金额超过3万英镑，则费用将免除。此外，使用货币专家可以帮助您避免在国外收到资金时支付过高的银行费用。

使用货币专家是否安全？

在进行海外房地产购买的资金转移时，保护您的投资至关重要。以下是一些建议，以确保您的资金安全：

- 选择一家获得金融行为监管局 (FCA) 授权的公司。
- 选择一家使用受保护和隔离银行账户的公司，确保您的资金按照支付服务法规处理，并与公司自己的资金分开。
- 调查公司的历史和经验。阅读客户评价，并与他们的代表交流，以评估他们的服务水平。

有哪些合同类型？ 货币专家通过提供不同类型的合同来满足各种财务需求：

- 现货合同：这是最简单的货币合同，您同意汇率并将资金转入货币公司的账户。公司然后将资金转换为您选择的货币并将其转入您选择的账户。汇率在协议签署时锁定。
- 远期合同：这种合同类型允许您为未来的转账锁定汇率，最早可提前两年。通常由房产买家使用，远期合同可以通过支付10%的定金来锁定，余款可在指定未来日期之前或之后支付。
- 止损和限价订单：这些选项允许您设定自动购买货币的特定汇率。限价订单在汇率达到您的目标时执行购买，而止损订单可保护免受不利汇率波动的影响。

流程通常如何运作？ 以下是阳光海滩地产货币的一般流程：

- 注册：与货币专家注册是一个简单的过程。当您注册阳光海滩地产货币时，将分配一个个人联系人，协助您完成整个过程。
- 下订单：通过在线或电话银行将您的资金发送到货币专家的客户银行账户。请注意，出于安全原因，不接受现金、支票和直接借记。
- 收到确认：获得付款收据并提供受益人账户详细信息。然后执行转账，资金通常在一个工作日内到账。
- 获得转账凭证：为您的记录获得电子转账凭证，也可以与您的房产经纪、律师或公证处分享。

维持您的西班牙房产：持续性费用

当个人沉浸在购置他们在阳光下的理想住所的狂喜时，他们经常忽视了与房产所有权相关的永久性费用。为了避免不可预见的费用，迫切需要咨询一位独立的西班牙律师，他可以在您最终购房前为您指引估算的持续费用。

与您的西班牙房产相关的运营费用取决于各种因素，包括物业的类型以及您在西班牙的税收居住地状态。然而，通常情况下，房产都要缴纳地方税，西班牙称之为IBI（不动产税），通常比英国的相应税更经济。

如果您的房产位于某些庄园或城区，您可能还需要承担社区费用（CUOTA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS），用于维护公共区域，如花园、游泳池或公寓楼的一般维护。此外，作为非财政居民，如果您的房产产生租金收入，您需要每年纳税（RENTA），无论实际是否有租金收入。

此外，还需要考虑水、电、建筑和财产保险以及一般维护等典型的运行成本。此外，记得考虑电视、有线、卫星和宽带费用。

管理公用事业付款：

为您的名字建立公用事业账户可能会很有挑战，尤其如果您不懂西班牙语的话。建议您寻求您的法律顾问或顾问的帮助。

与许多其他国家一样，水和电的账单将根据您的使用量以及单独的固定费用来计算。值得注意的是，西班牙的公用事业公司只接受通过西班牙银行账户的付款。因此，建立本地账户对于及时支付账单是必要的。

即使您的房产不是全年占用的，公用事业公司也需要建立直接付款方式。明智的做法是确保您的账户有足够的资金，以防止断开连接，因为重新连接既昂贵又耗时。

IBI:了解年度地方税:

IBI类似于英国的地方税，取决于物业的评定价值。支付的频率，无论是年度还是每两年一次，都取决于物业的位置。

IBI的支付是向当地市政厅支付的。在一些地方，垃圾清运 (BASURA) 费用可能包括在内，而在其他地方则会单独开具账单。不支付IBI可能会导致罚款和对您的房产的费用，因此建议通过您的西班牙银行账户建立直接付款。

社区费用及其涵盖的内容:

如果您的房产是一个综合体的一部分，您需要为维护共用区域通过社区费用做出贡献。这些费用是来自综合体内所有房产业主的共同贡献。

拥有高尔夫球场或水疗设施等设施齐全的物业将有更高的社区费用。有关这些费用的信息包含在您购房时签署的文件中，支付计划可能有所不同。

必须注意的是，如果有几名业主拖欠费用，其他人可能需要支付更高的费用。确保您的法律顾问审核了最新年度社区会议记录，以了解综合体的财务健康状况和问题。

不支付社区费用可能会导致法律诉讼、房产费用和限制使用设施。为了避免这种情况，建议通过您的银行账户自动付款。

非居民所得税:

作为非居民的房产业主，您有义务支付非居民所得税。即使您没有出租您的房产，也需要提交年度税务申报。

通常情况下，这项税款是相对较低的，根据物业的评定价值的1.1%计算，税率为19%。如果您出租您的房产，还需要每季度提交申报，收到的收入和发生的费用。净收入税按考虑到可扣除费用，19%的费率。

保持准备状态：

在西班牙拥有一处房产是许多人的梦想，但对持续成本毫无准备可能会使其成为财务负担。请确保您熟识对房产相关的所有运营成本，此外要建立机制有效管理付款，尤其是如果你全年都不住在西班牙。



抵押贷款更多信息

这里有一份简短的清单，以便您能了解和掌握更多信息

- 1、在购买之前，请咨询独立的西班牙律师，了解估计的持续成本。
- 2、建立一个西班牙银行账户来管理水电费和其他付款。
- 3、了解和预算IBI税，并建立付款的直接借记。
- 4、如果你的房产是开发项目的一部分，要注意社区费用安排，并为这些付款做准备。
- 5、如果你是一个非居民，被告知非居民所得税和每年或每季度提交的需要。
- 6、确保你的西班牙语足够熟练，可以处理行政事务或有一个值得信赖的顾问帮助你。
- 7、在你的银行账户中保持足够的资金来支付所有费用，特别是在物业闲置期间。
- 8、通过保持警惕和提前计划，你可以享受你的SPANISH财产的乐趣，而没有意外的财务需求的压力。你在西班牙的梦想之家应该是快乐和放松的源泉，而不是财务压力的原因。

申请签证延长在西班牙的停留时间

如果你想在180天内延长在西班牙的停留时间，超过标准的90天，而且你没有欧盟护照，那么获得签证是必不可少的。

由于签证规定可能会发生变化，建议定期查看APLACEINTHESUN.COM的文章部分，了解西班牙签证的最新更新。

以下是当前选项的概要：

黄金签证

对于那些有财力投资西班牙房地产的人来说，黄金签证是一个诱人的选择。您可以通过购买价值至少50万欧元的无抵押房产或通过房产组合达到此金额来获得此签证。股票、基金或债券等另类投资也是有效的。

此签证旨在为您和您的家属加速居住，前提是您满足经济要求。你被允许在西班牙生活和工作，但必须有私人医疗保健。对于拥有第二套住房的人来说，这种签证尤其有利于在西班牙和其他欧盟国家停留超过90天。然而，如果在西班牙停留超过180天将使您成为西班牙的纳税居民。

非盈利居留签证

西班牙非盈利性签证适合有稳定、经常性收入的个人，如养老金或投资，不允许在西班牙公司工作。如果你在西班牙找到了一份工作，那么你需要在一年后申请工作许可证，或者申请远程工作签证。申请必须在前往西班牙之前通过西班牙驻英国领事馆之一(伦敦、曼彻斯特或爱丁堡)提交。申请处理时间由30天至90天不等，并会产生不可退还的费用。包括法律和翻译费用在内的总成本通常在1000欧元至2000欧元之间。

到2023年，最低收入要求为每月2,399.46欧元或每年28,793.51欧元。对于已婚夫妇来说，每月299.32欧元或每年35991.88欧元。对于每个受抚养子女，这一数字为每月599.86欧元或每年7198.38欧元。

数字游民签证

2023年，西班牙将根据“创业法”公布其新的远程工作签证的细节。这种签证是为在非欧盟/欧洲经济区公司工作的个人量身定制的。

它规定至少20%的专业活动应该在西班牙进行，而剩下的80%应该留给位于欧盟/欧洲经济区以外的公司。

申请人必须已受雇于该公司或集团至少一年，并且必须提供其雇主确认重新远程工作的可行性的文件。

附加条件包括一定程度的教育或经验（详情有待公布），过去五年没有犯罪记录，以及私人医疗。申请将通过西班牙领事馆处理。最低收入标准尚未公布，但据推测，它将与无利可图签证结盟。

当你计划在西班牙长期停留时，评估各种可用的签证方案并确保你满足签证类别的先决条件是很重要的、最适合你的情况。

随时了解签证规定的最新变化，以方便顺利和毫无麻烦的体验。



帮助您在
Costa Blanca
购买和销售豪
华房产

BLANCA INTERNATIONAL
THE AGENCY



你的西班牙
梦从这里开
始！

