

دليل شراء العقارات في إسبانيا 2024

1	مقدمة
2	أولاً: عملية شراء عقار في إسبانيا
2	1. إداري
6	2. الأرض
8	3. قانوني
10	4. المالية
12	5. الضرائب
13	ثانياً. دور المتسوق الشخصي العقاري
13	1. تحديد موقع
14	2. معلومات
15	3. التأمين
16	ثالثاً. عملاننا

مقدمة

يعد شراء منزل مهمة معقدة تستغرق وقتاً طويلاً، وتتطلب معرفة قانونية واقتصادية للقيام باستثمار جيد بسعر مثير للاهتمام. تصبح هذه العملية برمتها أكثر تعقيداً في الخارج عندما لا تعرف القوانين أو الضرائب أو أسعار السوق أو جميع الإجراءات الإدارية المتعددة التي يجب القيام بها عند شراء منزل.

ولهذا السبب، كانت شركة Bocam Spain، منذ أكثر من 15 عامًا، مسؤولة عن مساعدة عملائنا في جعل عملية شراء منزل في إسبانيا مهمة بسيطة وشفافة تكون فيها جميع الخطوات والتكاليف واضحة. بفضل عملنا، ستمكن من توفير عشرات الساعات في اختيار الشقق وزيارتها، والكثير من المال بفضل قوتنا التفاوضية ومعرفتنا بالسوق.

وبالتالي فإن الهدف من هذا الدليل هو تقديم أكبر قدر ممكن من المعلومات حول العملية الكاملة لشراء منزل في إسبانيا.

أولاً: عملية شراء عقار في إسبانيا

1. إداري

أ) قبل الشراء

الحصول على NIE

يجب على أي مقيم أجنبي يرغب في إجراء معاملة عقارية في إسبانيا أن يكون لديه رقم تعريف أجنبي (NIE). يعتبر NIE بمثابة تعريف للدولة الإسبانية، وهو ضروري أيضاً لعمليات مثل شراء سيارة، أو فتح حساب مصرفي، أو التعاقد على خدمات مثل الكهرباء والمياه والغاز والإنترنت وما إلى ذلك.

لمعرفة كل ما تحتاجه لمعرفة حول NIE، إقرأ مقالتنا المخصصة [بالنقر هنا](#).

في كثير من الأحيان قد يستغرق الأمر أسابيع أو حتى أشهر للحصول على موعد لإجراء تقييم التقييم الوطني (NIE). إذا كنت أحد عملائنا، فيمكننا الاهتمام بهذا الإجراء من خلال تحديد موعد سريع لك في المدينة التي تختارها.



● فتح حساب مصرفي في إسبانيا

إن فتح حساب مصرفي ليس ضرورياً للعيش في إسبانيا، ولكنه سيجعل اندماجك في الحياة في البلاد أسهل بكثير.

كيف يمكنني فتح حساب مصرفي في إسبانيا كغير مقيم؟

أي شخص يقيم في إسبانيا لمدة تقل عن 183 يوماً في السنة ولا يخضع لأي ضريبة إسبانية يعتبر غير مقيم. [انقر على هذا الرابط](#) لقراءة مقالة مخصصة لهذا الموضوع على مدونتنا.

وفي هذه الحالة فإن المستندات اللازمة لفتح حساب بنكي هي:

- جواز سفر أو بطاقة هوية سارية
- رقم هوية الأجنبي الخاص بك (NIE)

أما بالنسبة للوقت فهو سريع جداً. سيتولى المستشار الخاص بك عملية فتح الحساب وسيتعين عليك الانتظار من 5 إلى 7 أيام لاستلام بطاقتك والرموز السرية الخاصة بك في فرع البنك.

إذا كنت تخطط للعمل لدى شركة إسبانية، فسيتعين عليك تقديم نسخة من عقد العمل الخاص بك في الموعد الأول (نسخة من عقد العمل الخاص بك أو عقد ما قبل التوظيف). اعتماداً على استخدامك المنتظم لحسابك، قد تتمكن من الحصول على شروط أفضل ورسوم إدارية مخفضة.

كيفية اختيار بنك في إسبانيا؟

عند اختيار البنك، عليك أن تأخذ في الاعتبار المعايير التالية:

- حجم النفقات الإدارية؛
- رسوم بطاقة الفيزا/الائتمان؛
- لغة حسابك على الإنترنت؛
- مقدار عمولات سحب الأموال؛
- عمولات التحويلات الدولية؛
- رسوم التحويل؛
- عمولات للاستخدام في الخارج.

ولكن كيف يمكنك معرفة ما إذا كان العرض مناسبًا لك؟

بالنسبة للمعاملات اليومية وتكاليف صيانة الحساب، سيكلفك ذلك حوالي 5 يورو شهريًا. وتختلف المصاريف الأخرى من جهة إلى أخرى وتعتمد على احتياجاتك.

تنبيه: لا تنسى التحقق من أن بطاقتك المصرفية تابعة للبنك الذي تريد سحب النقود منه، وإلا فسوف يفرضون عليك عمولة قدرها 2 يورو لكل عملية سحب. التحويلات الدولية يمكن أن تكون مكلفة.

أنواع البنوك المختلفة في إسبانيا

في إسبانيا، يمكنك الاختيار من بين أكثر من 150 بنكًا مختلفًا:

- تلك الخاصة بالشبكة الوطنية (Santander , BBVA, la Caixa , Sabadell , Ibercaja، إلخ).
- الشبكات الإقليمية
- البنوك عبر الإنترنت (BForBank، N26، ING DIRECT Spain، Revolut) وما إلى ذلك)

إذا كنت بحاجة إلى السفر أو التنقل في جميع أنحاء البلاد، فاختر أحد البنوك في الشبكة الوطنية.

ضع في اعتبارك أن البنوك عبر الإنترنت بدون عمولة لها مزاياها (إدارة البطاقات المجانية)، ولكن أيضًا عيوبها (الحد الأدنى للإيداع الافتتاحي، والوصول إلى الائتمان، والتأمين على الحياة، والرسوم المصرفية المنخفضة في الخارج، وعمليات سوق الأوراق المالية، وما إلى ذلك).

● طلب القرض

يستخدم العديد من المشترين الذين نساعدهم في وكالتنا التمويل البنكي لدفع تكاليف مشروع الشراء الخاص بهم في إسبانيا.

التمويل في اسبانيا

مزايا:

- يتم الحصول على التمويل بسرعة. يستجيب المصرفيون للغاية ويستغرقون في المتوسط 7 أيام عمل للحصول على اتفاق من حيث المبدأ.

سلبيات:

- أما نوع التمويل فهو أقل جاذبية. بالنسبة لغير المقيمين، سيقوم البنك بتمويل 60% أو حتى 70% فقط من قيمة العقار، للحصول على أفضل الطلبات. من ناحية أخرى، إذا كنت مقيمًا في إسبانيا، فقد يقوم البنك بتمويل 80% أو حتى 90% من قيمة العقار لشراء منزلك الأساسي. إذا كان هذا هو استثمارك الثاني، فستتلقى نفس المعاملة التي يحصل عليها غير المقيم.
- تكاليف إضافية. سيكون عليك الاستعانة بخبير فيما يعرف بالتقييم، والذي سيقوم بتقييم قيمة العقار (بين 300 و700 يورو، حسب حجم العقار).



● الشيكات القانونية

في إسبانيا، تختلف وظيفة كاتب العدل كثيرًا عن وظيفة الدول الأخرى. ولذلك فإن الاستعانة بمحامي خبير في القطاع العقاري أمر ضروري وضروري. [انقر هنا](#) لمعرفة المزيد عن دور كاتب العدل في إسبانيا

لتقديم الخدمة الأكثر اكتمالاً الممكنة لعملائنا، نقوم دائمًا بإدراج خدمات المحامي العقاري في أتعابنا. سيزودك هذا المحامي برأي قانوني مكتوب حتى تتمكن من تحديد ما إذا كان بإمكانك المضي قدمًا في شراء العقار أم لا. وظيفتها التحقق من هوية الملاك، وعدم وجود ديون أو رسوم، وأن العقار مسجل في السجل العقاري، وعدم وجود مخالفات تخطيط عمراني، وما إلى ذلك

ب) بعد الشراء

● التسجيل في دار البلدية

في إسبانيا، "empadronamiento" هو المصطلح المستخدم لتعريف التعداد. إنه بمثابة إبلاغ مجلس المدينة بمكان إقامتك ويكون بمثابة إثبات للعنوان. وهي صالحة لمدة 3 أشهر ويمكن تجديدها إذا لزم الأمر.

لماذا يجب علي التسجيل؟

في إسبانيا، يمنحك التسجيل إمكانية الوصول إلى الضمان الاجتماعي، والحق في التصويت، وبشكل عام، الاستفادة من حقوقك وامتيازاتك كمواطن. إنها عملية سريعة وبسيطة تحدد دخولك إلى الحياة الإسبانية على المدى الطويل. إذا كنت قد استخدمت سابقاً تقديم إثبات للعنوان في شكل فواتير خدمات، فإن التسجيل هو الإثبات الصالح الوحيد للعنوان في إسبانيا.

كيفية التسجيل؟

أولا عليك التسجيل في بلدية البلدة التي تعيش فيها. سيكون عليك إحضار المستندات التالية:

- وثيقة الهوية (DNI أو جواز السفر) + نسخة؛
- رقم هوية الأجنبي الخاص بك (NIE) + نسخة؛
- عقد الإيجار الخاص بك موقع من المالك والمستأجر، أو سند موثق ("السند")، في حالة شراء عقار.

نصائح عملية:

يتم التسجيل عن طريق التعيين في قاعة المدينة في مكان إقامتك. قد يستغرق الأمر ما يصل إلى شهر ونصف في بعض البلديات.



● إجراءات إضافية

يعتني وكلاء Bocam Spain في إسبانيا بكل شيء، بما في ذلك خدمات ما بعد الشراء مثل:

- التغييرات في العقود.
- الحصول على شهادة السكن؛
- الخصم الضريبي المباشر؛
- إلخ.

2. أرض

● اختيار الممتلكات

مع نضوج مشروعك، تكون في مرحلة البحث عن عقارك المستقبلي في إسبانيا. ربما تكون قد شاهدت إعلانات على البوابات العقارية ولكن من الصعب جدًا معرفة المناطق الجيدة والتميز بين منزل عالي الجودة وسعر جيد. نظرًا لجودة الصور المشكوك فيها، وحاجز اللغة، والشكوك حول الوضع القانوني للعقار، وموقعه الجغرافي، وما إلى ذلك... فمن الطبيعي أن تجد نفسك ضائعًا بعض الشيء.

يمكنك التفكير في التنقل ذهبيًا وإيابًا بين بلدك وإسبانيا، لكنك تتعرض لخطر القيام برحلات غير ضرورية، أو الضياع بين النصائح السيئة... للعقارات التي يعلن عنها الوكلاء، أو الوقوع ضحية لعملية احتيال تدفع مقابل خدمات ليست كذلك. ضروري أو السعر الذي لا يتوافق

لكل هذه الأسباب، ننصحك باللجوء إلى خدمات خبير محلي مثل شركتنا الذي يتحدث لغتك أيضًا وسيمتلك طوال العملية. بهذه الطريقة ستوفر الكثير من الوقت والمال وستجنب المفاجآت غير السارة.

سوف يرافقك مستشارونا من الألف إلى الياء طوال عملية الشراء بأكملها، وسيوفرون عليك النفقات غير الضرورية عن طريق السفر لزيارة العقارات التي تهتمك مسبقًا عن طريق مؤتمر الفيديو.

خلال الزيارات، سيقوم وكيلك بفحص الحالة العامة للعقار والمبنى (التدفئة، العزل، الأعمال الضرورية، وما إلى ذلك) وسيقوم بجمع المعلومات الأساسية مثل مبلغ رسوم الملكية المشتركة والضريبة العقارية. يعرف خيراؤنا السوق المحلية ويمكنهم تقييم السعر بدقة، مما يخفف من ادعاءات بعض البائعين المبالغ فيها أحيانًا.

● حجز العقار

في إسبانيا، لأخذ نية الشراء بعين الاعتبار، يجب عليك أن تدفع للوكالة أو لمالك العقار مبلغًا يتراوح بين 1000 و3000 يورو. هذا المبلغ، الذي يسمى "الاحتياطي" أو "الإشارة"، يكون مصحوبًا بتوقيع عقد مسبق يتم فيه تحديد التفاصيل الرئيسية للعقار.

لدى المالك بعد ذلك ما بين يومين وخمسة أيام لقبول العرض أو رفضه. ومن الناحية النظرية يجب أن تتوقف الزيارات. لسوء الحظ، من الناحية العملية، يصر العديد من المالكين أو الوكالات على محاولة الحصول على صفقة أفضل.

إذا لم يتم قبول عرضك، فإن الوكالة ملزمة بإعادة مبلغ الحجز بالكامل. من ناحية أخرى، إذا تم قبول عرضك، يصبح المبلغ المقدم جزءًا من سعر البيع. بشكل عام، سيزداد هذا عند التوقيع على التزام المبيعات.

● توقيع عقد ما قبل البيع

إن التزام البيع هو عقد خاص يتم إبرامه بين المشتري والبائع. ويعرف باسم "أراس" باللغة الإسبانية، ولا يتم توقيعه أمام كاتب العدل، بل سيطلبه كاتب العدل في يوم البيع للتحقق من الشروط المتفق عليها بين الطرفين. لمزيد من المعلومات حول هذا النوع من العقود، [انقر هنا](#) لاكتشاف مقال مدونتنا المخصص.

يحتوي على ثروة من المعلومات الأساسية، مثل

- هوية البائع والمشتري؛
- عنوان العقار
- سعر بيع العقار؛
- موعد للتوقيع لدى كاتب العدل
- عنوان كاتب العدل حيث سيتم التوقيع على البيع؛
- الديون المتعلقة؛
- وسائل الدفع؛
- توزيع نفقات التوثيق؛
- العقوبات في حالة انسحاب أي من الطرفين؛
- إلخ.

في معظم الحالات، فإن السلفة المالية التي يقدمها المشتري في وقت "الدفعة الأولى" (الحجز) قد تصل إلى 10% من ثمن العقار

وفي حالة البيع عن طريق وكالة عقارية، فإن هذه الأموال ستبقى في أغلب الأحيان مجمدة في حساب الوكالة، بحيث يمكن استخدامها للتحكيم في حالة حدوث نزاع

في معظم الحالات، تكون الالتزامات الموقعة بين شخصين هي ما يعرف بـ "الودائع التوبة"، والتي تنظمها المادة 1454 من القانون المدني الإسباني. وهذا يعني أنه إذا انسحب الطرف المشتري، فإنه يخسر المبلغ المقدم. ومن ناحية أخرى، إذا انسحب الطرف البائع، فإنه ملزم بإعادة ضعف المبلغ الذي قدمه المشتري

عادةً ما تتراوح المدة الإجمالية لعملية الشراء من يوم التوقيع على الالتزام بين أسبوع واحد إلى 3 أشهر

إذا كنت لا تحتاج إلى تمويل ولا تريد التوقيع على هذا العقد المسبق لأنك مهتم بالتوقيع وامتلاك المنزل في أسرع وقت، يمكنك التوجه مباشرة للتوقيع مباشرة أمام كاتب العدل دون المرور بهذه الخطوة، وفي أقل من أسبوع يمكن أن يكون المنزل لك

3. قانوني

● دور المحامي في شراء العقارات في إسبانيا

أثناء عملية شراء عقار في إسبانيا، تعد الفحوصات القانونية من أهم المراحل التي يوصى بها بشدة أو حتى إلزامية استشارة محام، حيث تتطور القوانين وتختلف من منطقة إلى أخرى أو من منطقة أخرى. مدينة إلى أخرى. سيقوم المحامي بإجراء سلسلة من الفحوصات التي لن يقوم كاتب العدل بالضرورة بتنفيذها.

سيكون المحامي مسؤولاً عن:

- التأكد من عدم وجود ديون (متأخرات الرسوم والرهن العقاري وما إلى ذلك)؛
- الحصول على شهادة التسجيل في دار البلدية والتحقق منها؛
- التحقق من أي مشروع حضري؛
- التأكد من توافق العقار مع السجل العقاري؛
- التحقق من مسودة عقد البيع.

رسوم المحامي عند شراء العقارات في إسبانيا

عند شراء عقار في إسبانيا، يعتمد معظم المحامين أتعابهم على نسبة مئوية من قيمة العقار (بين 1% و2%). يقدم البعض الآخر سعرًا ثابتًا يبدأ من 2000 يورو.

ومع ذلك، مرة أخرى، قد تؤثر معايير معينة على هذه الرسوم (على سبيل المثال، سمعة المحامي، وتعقيد القضية، وما إلى ذلك). ولذلك، لتجنب المفاجآت غير السارة، يتم تضمين النفقات في رسومنا.

● دور كاتب العدل في شراء عقار في إسبانيا

كاتب العدل في إسبانيا مسؤول عن التصديق على هوية الأطراف والشهود الذين يوقعون سند البيع، وتسجيل المشتري الجديد في السجل العقاري وتحصيل جميع النفقات والضرائب المترتبة على البيع.

● كتابة التوكيل في إسبانيا

لقد عثرت أخيرًا على المنزل أو الشقة المثالية لتغيير حياتك بالكامل أو لقضاء عطلة رائعة تحت أشعة الشمس. أنت على وشك أن تصبح مالكًا لمنزل في إسبانيا وترغب في إكمال الإجراءات في أسرع وقت ممكن: ولكن هناك قدرًا كبيرًا من الأوراق التي يجب التوقيع عليها، وقد يكون من الضروري القيام بعدة رحلات ذهابًا وإيابًا على مدار عدة أسابيع أو حتى أشهر.

ما هي أفضل طريقة لتوفير الوقت (وبالتالي المال) عند شراء عقار في إسبانيا؟ توكيل

ما هو التوكيل؟

التوكيل هو تفويض للتمثيل، والذي يتخذ شكل وثيقة قانونية ويجب توقيعه أمام كاتب عدل إسباني أو شخص يتمتع بصلاحيات مماثلة (مثل (الفتصل).

يتم توقيعه بين مدير (واحد أو أكثر من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين) ووكيل (شخص طبيعي أو اعتباري)، ويأذن للأخير بالتصرف نيابة عن الأول.

لذلك، يمكن طلب التوكيل في إسبانيا أمام كاتب العدل، أو مباشرة في بلدك الأصلي عن طريق الذهاب إلى السفارة أو القنصلية. إذا كنت ترغب في القيام بذلك من خلال القنصلية، فانقر على هذا الرابط ليتم إعادة توجيهك إلى الصفحة الرسمية لوزارة الخارجية الإسبانية، حيث يتم تفصيل جميع المستندات التي يجب عليك تقديمها والإجراءات الواجب اتباعها.

إذا كنت تستخدم خدمات المستشار العقاري كما هو الحال في بوكام إسبانيا، فسوف نتولى جميع الإجراءات الإدارية والقانونية نيابة عنك.

إذا كان التوكيل سيتم استخدامه في المعاملات المالية أو الضريبية، كما هو الحال في حالة شراء أو بيع الممتلكات، يجب أن يكون لدى إذا كانوا أجانب NIE جميع الأطراف رقم تعريف ضريبي إسباني، أو

من خلال هذا التفويض، الذي يُمنح عادة للمحامي أو المستشار العقاري، سيتمكن الوكيل من اتخاذ الخطوات اللازمة لمشروع الشراء الخاص بك، وفتح حساب مصرفي باسمك والتوقيع على الشراء الأولي و عقد البيع وسند البيع إذا كنت لا NIE الخاص بك، مثل طلب. تستطيع أو لا ترغب في الانتقال في ذلك الوقت

كم تكلفة التوكيل؟

إذا قمت بذلك مباشرة من خلال السفارة أو كاتب العدل الإسباني، فستتراوح التكلفة بين 40 و100 يورو.

كيف يتم إلغاؤه؟

يمكنك بسهولة إلغاء التوكيل في أي مكتب كاتب عدل؛ يجب إخطار الوكيل.

4. المالية

(أ) تكاليف الإقتناء

يمكن أن تشمل تكاليف التملك باللغة الإسبانية عدة عناصر، حيث أن أطرافاً مختلفة تشارك في المعاملة العقارية في إسبانيا، مثل المحامين والوكالات والمستشارين المتخصصين، بالإضافة إلى كاتب العدل.

ما هي النفقات التي يجب على المشتري دفعها لكل طرف؟ ما هي الضرائب التي عليك دفعها؟ كيف يمكنني الحصول على الاقتباس؟
كم يكلف شراء منزل في إسبانيا؟

كم يكلف شراء منزل في إسبانيا؟

شراء منزل أو شقة في إسبانيا ينطوي على دفع أنواع مختلفة من الرسوم والضرائب والمصاريف.

ولإعطاء فكرة عامة عن المبلغ، تشير التقديرات إلى أن تكاليف الاستملاك تصل إلى حوالي 11% من قيمة شراء العقار، باستثناء تكاليف الاستشارة والدعم (لكن من المهم الإشارة إلى أن هذه التكاليف يمكن أن تختلف من منطقة إلى أخرى).

وبمزيد من التفاصيل، هناك 3 فئات رئيسية لنفقات الشراء:

مصاريف التوثيق: وتشمل أتعاب الكاتب العدل، ومصاريف تقيم العقارات، ومصاريف تسجيل العقارات. وتقدر بـ 1% من قيمة الشراء بحد أدنى 1500 يورو.

الضرائب: AJD، ITP، ضريبة القيمة المضافة، إلخ. وتختلف هذه الفئة حسب نوع العقار (قديم أو جديد) والمنطقة.

رسوم الاستشارات وغيرها: أتعاب المحامي أو المستشار المتخصص أو أي وكالة عقارية. رسوم الوكالة العقارية.

● شراء منزل جديد أو موجود: ما هي الاختلافات؟

كما أوضحنا من قبل، بغض النظر عن نوع المنزل الذي تم شراؤه، فإن تكاليف كاتب العدل وتكاليف تسجيل الممتلكات متطابقة. وعلى الرغم من أن هذه المعدلات قابلة للمقارنة بين شراء منزل قائم وبناء منزل جديد، فإن الأمر نفسه لا ينطبق على الضرائب التي يجب على المالكين المستقبليين دفعها.

الضرائب على شراء منزل قديم في إسبانيا

يحتوي هذا الخيار على عدد من المزايا:

- إتاحة فورية، متوفر حالاً؛
- الوصول إلى المناطق المميزة؛
- منازل ساحرة؛
- إلخ.

ومع ذلك، سيتعين عليك دفع ضريبة نقل الملكية، والمعروفة أيضًا باسم "ضريبة نقل الملكية" أو بشكل عام "ITP"، خلال 30 يومًا من تاريخ الشراء. تتراوح هذه الضريبة من 3% إلى 11% حسب منطقة إسبانيا: على سبيل المثال، تمثل 10% من سعر شراء المنزل في منطقة بلنسية أو 8% من قيمة المنزل في الأندلس. لمعرفة كل ما تحتاج لمعرفته حول ITP، [انقر فوق هذا الرابط](#) واقرأ مقال المدونة المخصص لدينا.

الضرائب على بناء منزل جديد

عند شراء منزل بناء جديد أو مشروع بناء جديد في إسبانيا، يتم فرض ضرائب على المالكين المستقبليين بشكل مختلف عما عند شراء منزل بناء قديم.

في إسبانيا، تمثل هذه الضريبة 10% من ("VAT") للاستفادة من جودة المنزل الجديد، يجب على المشتري دفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة العقار.

لمزيد من المعلومات، اتبع هذا الرابط لمقالة [مدونتنا](#) حول سوق عقارات البناء الجديدة في إسبانيا.

دراسة مشروعك:

لمساعدتك في تحديد التكلفة الإجمالية لمشروع عقاري في إسبانيا، إليك مثال لميزانية شراء منزل قديم في مجتمع بلنسية:

- قيمة الشراء: 200.000 يورو؛
- رسوم كاتب العدل: 2500 يورو؛
- ضريبة نقل الملكية 10% \times 200000 يورو = 20000 يورو؛
- نفقات دعم المستشار: 4% بدون الضرائب \times 200000 يورو = 9680 يورو مع الضرائب؛ 21% (1680 يورو)

بإجمالي 232.180 يورو.

ب) التكاليف الإضافية المرتبطة بالقرض

بالإضافة إلى تكاليف الشراء المقدرة أعلاه، قد تكون هناك تكاليف إضافية في حالة الشراء بقرض (رهن عقاري).

هذه التكاليف هي التالية:

- رسوم التقييم (~500 يورو)؛
- رسوم الطلب (~0.5% من مبلغ القرض).

5. الضرائب

يعتمد مكان تقديم إقرار ضريبة الدخل الخاص بك على محل إقامتك الضريبي (راجع مقال مدونتنا المخصص بالضغط على هذا الرابط). إذا بقيت في إسبانيا لأكثر من 183 يومًا خلال السنة التقويمية، أو إذا قمت، بشكل مباشر أو غير مباشر، بإنشاء المركز الرئيسي لأنشطتك أو مصالحك الاقتصادية في إسبانيا، فيجب عليك تقديم إقرارك الضريبي في إسبانيا.

بالإضافة إلى ذلك، يجب على جميع مالكي العقارات في إسبانيا دفع ثلاثة أنواع من الضرائب:

أ) الضريبة العقارية (IBI)

الضريبة العقارية، والمعروفة باسم IBI، هي ضريبة مدرجة في نظام الضرائب المحلي الإسباني والتي تفرض ضرائب على قيمة العقارات.

إنها ضريبة إلزامية يجب على جميع أصحاب المباني أو الكراجات أو المنازل أو الشقق، أو بشكل عام، أي ممتلكات باسمهم، دفعها سنويًا إلى مجلس المدينة.

المؤشر المستخدم لحساب IBI هو القيمة المساحية للعقار. ويتراوح المعامل المطبق على هذه القيمة بين 0.4% و 1.3%. لمعرفة القيمة المساحية الدقيقة للعقار، ما عليك سوى الرجوع إلى السجل العقاري أو إيصال IBI الذي تتلقاه كل عام.

على سبيل المثال، بالنسبة لشقة بقيمة 150 ألف يورو تم شراؤها في فالنسيا، يتراوح IBI عادة بين 300 و 500 يورو سنويًا.

ب) الضريبة على دخل الإيجار

● ضريبة الدخل لغير المقيمين

سواء كنت تحصل على دخل إيجار من إقامتك في إسبانيا أم لا، فأنت ملزم بدفع IRNR ("ضرائب الدخل لغير المقيمين"). يجب على جميع الأجانب غير المقيمين (الموطن الضريبي في بلد آخر) الإعلان عن الدخل الذي حصلوا عليه خلال العام و/أو العقارات التي يمتلكونها في إسبانيا. يتم دفع IRNR من خلال النموذج 210 وعادة ما يعادل مبلغ IBI. ويتم تقدير قيمتها بحساب 1.1% من 19% من القيمة المساحية للعقار.

● ضريبة الدخل المقيمين

بالنسبة للمقيمين الإسبان، فإن معدل ضريبة الدخل الشخصي متدرج اعتمادًا على الشريحة الضريبية، ويتراوح بين 19% و 45%..

ج) ضريبة الثروة

ضريبة الثروة (IP - "ضرائب الثروة") موجودة أيضًا في إسبانيا، ولكنها تؤثر فقط على الأسر التي لديها أصول في إسبانيا لا تقل عن 700000 يورو.

ثانياً. دور المتسوق الشخصي العقاري

"إن استخدام خدمات المتسوق الشخصي العقاري يشبه رحلة منظمة ولكن في سياق شراء عقار."

1. تحديد الموقع

● فهم المعايير:

يستمع وكلاؤنا إلى احتياجاتك ويبدلون قصارى جهدهم للعثور على عقار يلبي جميع معاييرك. متابعتك مخصصة تمامًا بناءً على توقعاتك. بهذه الطريقة، يتم تصميم بحثك ودعمك خصيصًا.

● الاختيار المسبق:

الجبران المزعجون، أعمال التطوير المحتملة، الحي ذو السمعة السيئة... هذه مشاكل لا يتم اكتشافها دائمًا في بضع زيارات فقط. يلتزم المتسوق الشخصي لدينا باكتشاف جميع المضايقات اليومية الصغيرة التي يصعب على المشتريين العاديين اكتشافها، وإجراء "دراسات ميدانية" قبل أن يعرضوا عليك عقارًا.

يتم تنفيذ مرحلة الاختيار المسبق هذه من قبل وكلائنا الذين يتمتعون بحضور لا يمكن تعويضه على أرض الواقع. ومع ذلك، في البداية، يتم تقديم العروض العقارية رقميًا بالكامل، بهدف تعظيم تجربة العملاء وتجنب السفر المادي غير الضروري.

● سعة الإجابة:

عند البحث عن أي عقار يتوافق مع معاييرك، فسوف يقدم اقتراحك بمجرد نشر العرض. لذلك، يتم تقليل الوقت الفاصل بين نشر العقار وعرض المشتري بشكل كبير بمساعدة صياد العقارات.

● التقارير المصورة والفيديو:

يقوم وكلاؤنا بالتقاط الصور ومقاطع الفيديو ليس فقط للعقار، ولكن أيضًا للحي، لأن المناطق المحيطة بالمنزل لا تقل أهمية عن العقار نفسه. يتم إنتاج هذا المحتوى باستخدام مثبتات ومعدات عالية الأداء لنقدم لك أفضل جودة.

2. المعلومات

● تقارير ما قبل الزيارة:

لا تتم زيارة أي عقار دون الحصول على تقرير مفصل وكامل عن صفاته وعيوبه. ولذلك فإن كل زيارة تتطلب تقريراً مفصلاً من وكلائنا.

● معلومات عن العيوب الخفية:

من الضروري أن يرافقك شخص محترف ذو عين جيدة أثناء عملية الزيارة. لن يترك خبراءنا أي عيب خفي، إن وجد، دون أن يلاحظه أحد.

● التشخيص:

يتم إجراء تقييم كامل باستخدام أدوات احترافية عالية الأداء، لنقدم لك التشخيص الأكثر تفصيلاً على السطح، واستهلاك الطاقة، وخصائص العزل للعقار المرغوب، أو حتى شروط الملكية المشتركة.

● مسح للحي:

يمكن لخبرائنا أيضاً إبلاغك حتى بالمناطق المحيطة المباشرة، والتعرف على جيرانك وأصحاب العقارات المجاورة. يوجد دائماً جار ودود سيكون سعيداً بإخبارك بكل شيء عن الاضطرابات الأخيرة في الحي والسبب الحقيقي وراء رغبة البائع في التخلي عن ممتلكاته.

● التفاوض لصالح المشتري:

التفاوض هو فن. المحترفون لدينا هم مندوبو مبيعات في القلب، وسيعرفون كيفية التفاوض على أفضل سعر لاستثمارك وتوفير الكثير من المال. وبما أننا نشترى العديد من الشقق كل عام، فإننا نعرف أسعار واتجاهات السوق الحقيقية. نحن ندرك أن العميل الراضي الواحد يساوي عميلين، ونحن نكافح بكل ما أوتينا من قوة للحصول على سعر مبيعات أقل. وهذا شيء آخر يميزنا عن الوكيل العقاري الذي يدافع عن مصالح كل من المشتري والبائع.

● نصائح:

سنقدم لك المشورة طوال مشروعك بأكمله، بدءاً من البيئة القانونية والإدارية في إسبانيا وحتى العملية المعقدة بأكملها للبحث واختيار العقار.

3. التأمين:

● التكاليف القانونية المدرجة في رسومنا:

تتضمن خدمتنا الدعم والفحوصات القانونية التي لن تضطر إلى دفع ثمنها.

● الدعم الإداري:

لا أحد يحب الأعمال الورقية.... نحن نهتم بجميع الأعمال الورقية حتى تحتفظ تجربة البحث عن منزلك بالجوانب الإيجابية فقط!

● إمكانية إعداد التوكيل:

إذا كنت ترغب في ذلك، سنتولى أيضًا توقيع سند الملكية نيابةً عنك حتى لا تضطر إلى القيام برحلات غير ضرورية.

● مرافقتك إلى مكتب كاتب العدل:

هل تحتاج إلى حضور مطمئن وترجمة، أو حتى شرح قانوني؟ سنكون معك في مكتب كاتب العدل وسنرافقك حتى توقيع سند البيع.

● نقل عقود المياه والغاز والكهرباء وغيرها:

نقوم أيضًا بإجراء تغييرات على العقود مع الموردين المختلفين، حتى تتمكن من الاستمتاع بممتلكاتك الجديدة دون مشاكل.

● عرض لمقدمي الخدمات الموثوقين:

نحن نعمل بالتعاون مع المهندسين المعماريين ومصممي المناظر الطبيعية وشركات البناء الموثوقين، لنساعدك على إعادة تصميم وتزيين منزلك الجديد حسب رغبتك.

من الجيد معرفة هذا:

ليس لدى المتسوق العقاري الشخصي أو صياد العقارات أي مصلحة في تفضيل عقار على آخر. لذلك، نحن مستقلون بنسبة 100% عن الجهات التي نعمل معها، لذلك لا يوجد تضارب في المصالح. سواء تم بيع العقار عن طريق الوكالة (أ) أو الوكالة (ب) أو فرد، فإن وكيلك العقاري سوف يمثلك في جميع الأوقات ويحصل على الأفضل لمصالحك. وهذا يسمح لنا بالبقاء محايدين وإبلاغك بالنقاط الإيجابية والسلبية للعقارات التي نحددها معك.

ثالثًا. عملائنا

إن التقييمات الإيجابية لعملائنا هي انعكاس لالتزامنا بالتميز، حيث تمثل كل شهادة إيجابية نتيجة لجهودنا المستمرة لتجاوز التوقعات وتقديم خدمة لا مثيل لها تلهم الثقة والرضا لدى كل عميل من عملائنا.



لويس جارسيا أفالوس
مراجعة G جوجل



قبل 6 أشهر · 5/5

لقد تمكنوا من إدارة شراء شقة لي للحصول على التأشير الذهبية بسرعة كبيرة، وكان التواصل مع جايبي رائعًا، فهو يهتم بكل التفاصيل



خوليو باسكوال توريس
مراجعة G جوجل



قبل 9 أشهر · 5/5

كنت أرغب في العثور على شقة استثمارية للحصول على التأشير الذهبية وقد نصحتني جيدًا وقمنا بالفعل بتوقيع الوديعة



خوسيه أرنالدو
مراجعة G جوجل



قبل عام · 5/5

لقد تمكنوا من استئجار الشقة التي طلبناها بسرعة كبيرة وتجاوزت توقعاتنا. ينصح به بشدة



سياف شراب
مراجعة G جوجل



قبل شهر · 5/5

خدمة جيدة جدًا، وبفضلهم تمكنت من الحصول على المنزل الجديد في ساباديل

تواصل معنا



www.bocamspain.com



+34 613 00 96 44



info@bocamspain.com




BOCAM SPAIN
PREMIUM REAL ESTATE