

U امور مالی و قانونی

گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری S.L.، با حقوقدانان مستقل، مشاوران امور وام و مالیات در کوستا دل سول کار می‌نماید و خوشحال می‌شویم که آنها را به شما معرفی نماییم. بسیاری از مشتریان احساس می‌کنند که می‌تواند بر مشاوران خود تکیه نمایند، اما اگر آنها کاملاً با پیچیدگی‌های قانون و زبان اسپانیایی آشنا نباشند، قویاً توصیه می‌کنیم که به ما اجازه دهید که شما را به متخصصان کوستا دل سول معرفی نماییم.

امور قانونی

رویه‌های اسپانیایی ممکن است پیچیده بوده و یا با رویه کشور شما متفاوت باشد. بهترین انتخاب شما این است که با یک مشاور حقوقی دو زبانه اسپانیایی / انگلیسی در کوستا دل سول که از سیستم داخلی مطلع بوده و می‌تواند با بررسی مدارک، پروانه‌ها و قراردادهای کاملاً از طرف شما خیالتان را راحت نماید، مشاوره نمایید.

گرفتن وام

موقعی که به دنبال تامین مالی از بانک‌های اسپانیایی جهت املاک در اسپانیا هستید، گزینه‌های متعددی وجود دارد. گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری S.L. می‌تواند مشاوران وام که می‌توانند خدمات مستقل ارائه نمایند و مورد مناسب برای شرایط خاص شما باشند، هدایت نمایند. غیر از وام‌های 80% ارزش برای افراد غیر مقیم، شامل تنها بهره و وام . non status

مالیات

موقع خرید ملک در خارج از کشور، خصوصاً اگر برای نقل مکان دائمی برنامه‌ریزی می‌کنید، ضروری است که در مورد برنامه‌ریزی مالیاتی مشاوره کرده تا بتوانید از قوانین مالیاتی محلی بیشترین استفاده را بنمایید. متخصصان توصیه شده توسط گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری S.L. توانند هر آنچه از مالیات داری تا مالیات وراثت و برنامه‌ریزی دائمی برای خرید یک ملک از طریق یک شرکت برای منافع مالی خاص شامل بازیافت IVA (VAT) را پوشش دهد.

تیم خدمات بعد از فروش گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری در خدمت شما است.

U فرایند خرید

قبل از خرید يك ملك در اسپانيا، مسائل متعددي هستند كه بايد در نظر داشته باشید. اولاً، نیاز به درك فرایند خرید می‌باشد. جزییات اساسی در زیر آمده است.

محاسبه بودجه خود همیشه قبل از شروع به جستجوی ملك با بودجه خود شروع نمایید. بخاطر داشته باشید كه مالیات و دیگر عوارض باید در نظر گرفته شوند. توصیه می‌شود كه حدود 10% برای پوشش دادن این هزینه‌ها اضافه نمایید. هزینه‌های دیگری وجود دارند مثل هزینه‌های حقوقی، كه در منطقه معمولاً 1-2% قیمت خرید بعلاوه VAT می‌باشند. حق‌الزحمه‌های دفتر اسناد رسمی نیز حدود 1-2% ارزش اعلام شده ملك بوده و توسط قانون تعیین می‌شود.

در زیر هزینه‌های خرید يك ملك به قیمت 200 000 یورو بدون وام بعنوان نمونه آمده است:

قیمت خرید = 200 000 یورو
7% مالیات انتقال = 14 000 یورو
1% هزینه حقوقی = 2 000 یورو
1% هزینه دفتر اسناد رسمی = 2 000 یورو
0/6% هزینه ثبت زمین = 1 200 یورو

مبلغ کل = 219 200 یورو

تعیین سبک زندگی كه مایل هستید بعد از این، مهم است كه نوع زندگی كه در جستجوی آن هستید و اینکه چه تسهیلاتی بیشترین جذابیت را برای شما دارند را در نظر بگیرید. تسهیلاتی مثل استخر شنا، زمین گلف و سوییت بدنسازی تنها برخی از امکانات رفاهی خوب موجود می‌باشند.

پرداخت‌ها باید به یورو انجام شوند و در نتیجه اگر شما در خارج از اسپانيا زندگی می‌نمایید، این امر می‌تواند منجر به هزینه‌های اضافی شود. بهرحال، می‌توانید با استفاده از بهترین شرکت صرافی بیشترین استفاده از پول خود را بنمایید. همچنین قویاً توصیه می‌شود كه در کلیه فرایندهای قانونی از مشاور حقوقی اسپانیایی كه به زبان انگلیسی صحبت می‌نماید، استفاده نمایید.

پیش خرید خانه

اگر ملك خریداری شده هنوز در دست اجرا ساختمان است مجای مبادله يك قرارداد خصوصی، برای شما يك ضمانت نامه بانکی یا گواهی بیمه‌ای فراهم می‌نماییم. بدین معنی كه اگر ساخت بنا به هر دلیل نتواند خاتمه یابد، قادر به بازیافت پول خود با بهره باشید. این ضمانت یا گواهی قبل از تحویل سپرده به مشاور حقوقی شما داده می‌شود. تایید و ارزش‌گذاری: اگر وام لازم باشد آنگاه شرکت ارائه کننده وام برای تایید وام يك ارزش‌گذاری رسمی انجام خواهد داد. بخش‌هایی امضاء سند مالکیت در دفتر اسناد رسمی، مسئول اداره دولتی محلی، خواهد بود. اگر برای خرید ملك از وام استفاده نموده باشید آنگاه نماینده بانک نیز حاضر خواهد بود. این کار موقعی است كه پرداخت‌هایی انجام شود. اگر اطلاعات دیگری لازم دارید از تماس با info@cig-sol.com دریغ نفرمایید.

در Cig-Sol، نیازهای شخصی هر يك از مشتریان را دریافت و تلاش می‌نماییم از الزامات هر فرد فراتر رویم. هدف اصلی ما این است كه کلیه جنبه‌های تمایلات مشتری را در نظر داشته و نه تنها يك ملك بلکه روش زندگی ارائه نماییم.

جزئیات فرایند خرید

فرایند خرید در اسپانیا پیچیده‌تر یا ساده‌تر از هر کشور دیگر در اروپا نیست. به‌رحال سر خود را به درد نیاورید و آرام باشید، فقط به‌خانه برگردید و از یک مشاور حقوقی آشنا به زبان انگلیسی، ترجیحاً مستقر در اسپانیا بخواهید که کنترل‌های معمول را بر قراردادهای پروانه‌ها، احیاناً مالیات‌های پرداخت نشده ملک و غیره را از طرف شما انجام دهد.

وقتی که در مورد ملکی که مناسب شما است تصمیم گرفتید اولین مرحله پرداخت حق رزرو غیرقابل برگشت به مبلغ حدود 3000-6000 یورو برحسب ارزش ملک است. این پولها عموماً توسط بخش فروش شرکت سازنده نگاه داشته می‌شوند و به شما مدت 30 روز مهلت برای ساماندهی مالی مرحله پرداخت داده می‌شود جهت انجام امور اداری و اخذ وام، در صورت لزوم، می‌دهد.

در روز پایان از شما خواسته می‌شود که یک قرارداد خرید خصوصی، در حضور سردفتر اسناد رسمی (بنا به قانون لازم است که یک مسئول دولتی اسپانیایی شاهد امضاء باشد) امضاء نمایید و کلیه مدارک به اداره ثبت املاک ارسال می‌شود تا نام شما را بعنوان مالک قانونی سند مالکیت و دفتر ثبت نمایند.

هزینه‌های متعددی وجود دارد که باید از آنها مطلع باشید و شما باید تا 10% قیمت خرید برای پوشش دادن آنها را در نظر داشته باشید. اگر چه تغییرات قانون ممکن است بر نرخها تاثیر بگذارد، در زیر یک رهنمود تقریبی آمده است:

- 7% مالیات انتقال (ITP)
- 1% حق الزحمه قانونی/مشاور یا وکیل
- حق الزحمه دفتر اسناد رسمی (به میزان تعیین شده توسط قانون، بین 300 - 1200 یورو)
- هزینه دفتر ثبت املاک 900-2500 یورو

در مورد ساختمان جدید/در حال ساختمان

- 1% مالیات انتقال (ITP)، قابل پرداخت پس از اتمام
- 7% IVA (مالیات ارزش افزوده، مالیات فروش اسپانیا) قابل پرداخت با هر قسط
- 1% عوارض تمیر (AJD)، قابل پرداخت پس از تکمیل
- 1% حق الزحمه قانونی/مشاور یا وکیل
- حق الزحمه دفتر اسناد رسمی (به میزان تعیین شده توسط قانون، بین 300 - 1200 یورو)
- هزینه دفتر ثبت املاک 900-2500 یورو
-

اگر نیاز به سند رهنی داشته باشید، هزینه های اضافی زیر مشمول می‌گردند:

- هزینه ارزش‌گذاری
- تقریباً 1% هزینه بانک جهت اخذ وام
- بیمه ساختمان/محتویات

نکات اساسی موقع خرید ملک در اسپانیا و نیاز به سند رهنی

- 1- حساب بانکی اسپانیا، گشایش آسان است، اما برای پرداخت نیاز به : ملک، صورت‌حساب آب، برق، گاز، هزینه‌های مشترک، IBI (مالیات مستغلات) و غیره، است.
- 2- باید قبل از خرید یک شماره NIE (شماره فردی مالیات اسپانیا) کسب شود - این کار ساده است اما ممکن است زمان بر باشد در نتیجه آن را برای آخرین لحظه نگذارید. مشاور حقوقی شما ترتیب آن را خواهد داد.
- 3- بانک وام‌دهنده در اسپانیا یک گواهی بانکی از بانک شما در کشور خودتان حاوی اطلاعات زیر را می‌خواهد:

- نام کامل شما
- آدرس کامل شما
- چند سال است که مشتری آنها هستید و تاریخ گشایش حساب
- گردش حساب، واریز و برداشت در 6 ماه آخر
- مانده حساب شما
- چگونگی روابط شما با بانک
- لازم است که توسط مترجم رسمی ترجمه امضا و مهر شود.

گواهی شغلی و درآمد حاوی اطلاعات زیر:

- اطلاعات شرکت: نام، آدرس، تلفن و غیره
- شماره سازمان شرکت بر کاغذ رسمی شرکت
- نام کامل و شماره شناسایی (شماره پاسپورت)
- آدرس کامل شما
- سمت و شغل شما در شرکت
- چند سال است که در شرکت کار می‌کنید
- میانگین درآمد شما در 3 سال گذشته پس از کسر مالیات
- درآمد خالص شما بعد از کسر مالیات در سال جاری
- حسابدار ارشد شرکت باید گواهی را امضاء نماید.
- لازم است که توسط مترجم رسمی ترجمه و مهر شود.

گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری S.L. آماده مشاوره و پشتیبانی شما در کل فرایند خرید می‌باشد. این کار ماست.

وام

در اسپانیا اگر بتوانید برای درآمد و دارایی‌های خود مدرک ارائه نمایید، گرفتن وام آسان است. برای خارجی‌ها، مبلغی که بانک‌ها ارائه می‌نمایند می‌تواند تا 70% آنچه که برای خرید لازم دارید، باشد.

برای اطلاع از امکانات خود، لطفاً از فرم زیر استفاده نمایید

وام لازم: یورو
مدت بازپرداخت: 25 سال
نرخ بهره: 5/1 %
بازپرداخت ماهانه یورو
(بهره و سرمایه)
بازپرداخت ماهانه یورو
(تنها بهره)

نتیجه شما

اولین رقم نشان‌دهنده کل مبلغ پرداختی برای وام بازپرداخت مستقیم، شامل بهره و پرداخت سرمایه مبلغ وام می‌باشد. این کار مبلغ بدهکار بر سرمایه را، ماه به ماه، کاهش می‌دهد. رقم دوم نشان‌دهنده مبلغ تنها پرداخت بهره می‌باشد.

این ارقام تنها جهت رهنمود می‌باشند. توصیه می‌نماییم که قبل از متعهد شدن به هر وام، ارقام دقیق را از یک وام‌دهنده معین بگیرید.

دیگر هزینه‌ها

چنانچه نیاز دارید که در مورد کل هزینه خرید، شامل دفتر اسناد رسمی، ثبت، مالیات، مشاور حقوقی و دیگر مخارج اطلاع داشته باشید، لطفاً ما تماس بگیرید، تا برایتان محاسبات کامل را ارائه نماییم.

بعد از فروش

اغلب اوقات یافتن خانه ایده‌آل جهت تعطیلات یا سرمایه‌گذاری قسمت آسان کار است، اما پرسش بسیاری از افراد برای خرید ملک در خارج از کشور این است که بعد چه می‌شود؟ متأسفانه اکثر مشاوران املاک موقعی که کارمزد خود را گرفتند شما را بعنوان "خبر کهنه" در نظر می‌گیرند، اما ما آن را شروع یک روابط متداوم می‌دانیم.

خدمات بعد از فروش ما با ارائه گزارش‌های به روز در مورد ملک شما شروع می‌شود. این کار بطور خاص اگر یک واحد در حال ساخت خریدده باشید که به مدت یک سال یا در این حدود آماده نخواهد شد، مفید است، زیرا در هزینه رفت و آمد صرفه‌جویی خواهد شد.

خصوصاً حدود سه ماه قبل از تاریخ پیش‌بینی شده برای تکمیل ساختمان باید برای بازدید "پیش اتمام" بیایید و کنترل نمایید که همه چیز برای آن امضاء مهم، درست و آماده است.

گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری S.L. برای انتقال و اقامت در هتل کمک می‌نماید و از قبل برای شما یک برنامه‌ی سفر برای جلسات سازماندهی شده از طرف شما فراهم می‌نماید. از آنجایی که نیازهای مشتریان متفاوت هستند، عموماً بازدید "پیش اتمام" شامل قرار با مشاوران انتخابی، کارگزار وام، رفتن به دفتر اسناد رسمی برای امضاء وکالت‌نامه، دیدن محل از نظر پیشرفت/ملک و احتمالاً بحث در مورد اجاره و لوازم منزل می‌باشد.

موقعی که سند مالکیت به نام شما می‌شود، کار اصلی شروع می‌شود. بدون درک زبان یا سیستم‌ها در اسپانیا، وظایف بنظر آسان مثل وصل نمودن تاسیسات، گزارش تمایلات به مدیر ساخت و ساز و یافتن قیمت‌های رقابتی برای هر کار اضافی می‌تواند مشکل‌ساز باشد. ما از این امر آگاه هستیم، چرا که ما خود در جریان کار بوده‌ایم، و اینجا جایی است که تجربه و پشتیبانی ما بسیار ارزشمند خواهد بود.

تیم خدمات بعد از فروش گروه مشاوره و سرمایه‌گذاری در خدمت شماست.

U ملک برای اجاره

برای اشخاصی که می‌لند قبل از تصمیم‌گیری برای خرید یا سرمایه‌گذاری صبر نمایند، برای افرادی که می‌لند به لذت بردن از اسپانیا برای مدت کوتاهی هستند، ما ملک‌های اجاره‌ای بسیار در محل‌های متعددی و در منطقه کالاهوندا و بنالمادنا داریم.

نرخ‌های اجاره کوتاه مدت

1 خوابه 1 حمام: 390 یورو - 590 یورو در هفته

2 خوابه 2 حمام: 490 یورو - 890 یورو در هفته

3 خوابه 2 حمام: 540 یورو - 990 یورو در هفته

ویلا از: 990 یورو - 2000 یورو در هفته

کلیه آپارتمان‌ها کاملاً مبلمان شده و دارای تهویه مطبوع، تلویزیون رنگی، ماهواره، ماشین لباسشویی، ملافه، استخر شنا، پارکینگ و پاکسازی بعد از پایان دوره اجاره می‌باشند.

نرخ‌های اجاره طولانی مدت

قیمت‌ها از 500 یورو تا 1500 یورو برای یک ماه جهت آپارتمان‌ها

قیمت‌ها از 1500 یورو تا 13500 یورو در ماه برای ویلا

مبله و غیر مبله

از 3 ماه

در صورتی که به هر یک از گزینه‌های فوق علاقمند هستید، یا تمایل دارد که وضعیت خاص شما را در نظر بگیریم، لطفاً فرم زیر را پر کنید.

پرسش‌های متداول

از کجا می‌توانم جستجوی ملک در اسپانیا را شروع نمایم؟
با استفاده از وب سایت ما، می‌تواند بهترین ملک‌های انتخابی را ملاحظه نمایید.
سرویس ایمیل ما به مفهوم این است که هر پرسش شما پاسخ داده می‌شود و یک سری
از ایده‌ها برای کمک به شما جهت یافتن ملک مناسب شما ارائه خواهد شد.

مزایای استفاده از مشاور املاک چیست؟
با کمک گرفتن از یک مشاور املاک، یافتن یک ملک در اسپانیا می‌تواند آسانتر و
سریعتر و با درک و آشنایی بهتر از بازار املاک محلی همراه باشد. اطلاعات ارزشمند
آنها و **pre-screening** می‌تواند تضمین نماید که شما بهترین ملک را برای خود بدون تلف
کردن (زمان در جستجوی املاک نامناسب) پیدا نمایید.

چه باید کرد؟
وب سایت ما را ملاحظه فرمایید. یک ایده از سبک املاک موجود و محل‌های مختلف
زندگی پیدا نمایید. همیشه در نظر داشته باشید که برای هر کمک مورد نیاز
تنها باید تلفن کنید.

با ما تماس بگیرید

از تماس با ما دریغ نفرمایید. تلاش خواهیم نمود تا در اولین فرصت ممکن
پاسخگوی شما باشیم.

نام

شماره تلفن

آدرس ایمیل

نظرات، پرسش‌ها، پیشنهادات