

LES étapes D'ACHAT

1ER RENDEZ-VOUS

- Rendez-vous avec votre agent
- Explication des démarches administratives et dachas
- Description des critères du bien désiré

ADMINISTRATIF

- Obtention du numéro espagnol (NIE)
- Ouverture d'un compte bancaire espagnol

FINANCEMENT

- Récupération des documents
- Proposition des prêts possibles
- Attente de l'autorisation de prêt

RECHERCHE DU BIEN

- Prise de rendez-vous
- Visite des biens proposés
- Conseil de votre agent immobilier

NEGOCIATION

- Décision sur le choix de la propriété
- Offre de prix de la propriété
- Négociation de l'offre et des termes du contrat

JURIDIQUE

- Verification juridique de la propriété
- Etablir le contrat de réservation
- Etablir la date de signature chez le notaire

FERMETURE DE LA VENTE

- Signature de la vente chez le notaire
- Réception des clés



Elodie Chesneau

CEO MARBELLA PLACE



+34 692 603 877



ELODIE@MARBELLA-PLACE.COM



URB VILLA MARINA
29660 PUERTO BANUS



MARBELLA-PLACE.COM



LES Frais d'achat



TAXE D'IMPOTS DE TRANSFERT PATRIMONIAL

C'est probablement la taxe la plus importante si vous décidez d'acheter un bien .

Les taux d'ITP appliqués en andalousie sont **de 7 % du prix d'achat** d'une maison d'occasion.

10 % pour les nouvelles constructions



NOTAIRE

La valeur varie **entre 400 € et 1.000 €**, en fonction de la valeur du bien. Le coût à appliquer est d'environ **0,2 % et 0,5 %** de la valeur du bien.



COMPTABLE

Lors de la vente et de l'achat d'un bien immobilier, il est courant de transférer les procédures à un agent externe qui est chargé de payer les impôts, les inscriptions au registre et le paiement au notaire.

Le coût de ces procédures se situe généralement **entre 200 et 500 €**.



REGISTRE DE PROPRIÉTÉ

Au moment où vous signez l'acte de la maison, vous devez l'enregistrer au registre des biens.

L'enregistrement de la propriété dans le registre des biens vous coûtera **entre 300€ et 2.000 €**, selon le prix de la maison.



AJD

Les actes juridiques documentés impôts (AJD) taxes documents notariés sont **d'environ 1,2 %**



AVOCAT

Le frais d'un avocat pour l'achat d'un bien est de **1% du prix de vente du bien**.

Les frais pour faire le NIE sont entre 300€ et 500€

Frais de l'achat d'un bien d'occasion est entre 8% à 11 %
Frais d'un bien de nouvelle construction entre 11 % et 12 %

Coût relatif au CREDIT



FRAIS D'OUVERTURE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.

Il y aura des entités qui prendront une commission pour les dépenses associées à la formalisation, à l'étude et à la gestion du crédit. Le coût représente entre 0,5 % et 1 % du montant accordé.



EXPERTISE DU BIEN PAR LA BANQUE

Les banques accordent généralement 80 % du prix d'estimation, ce qui n'est pas le même que le prix de vente pour le savoir, une organisation spécialisée doit déterminer quelle est la valeur économique du logement le coût de la procédure dépend de la taille de l'hébergement, mais peut être compris entre 200 et 500 €.



FRAIS D'OUVERTURE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.

Il y aura des entités qui prennent des frais pour les dépenses associées à la formalisation, à l'étude et à la gestion de l'hypothèque, le coût représente entre 0,5 % et 1 % du montant accordé.



ASSURANCE-VIE ASSOCIÉE À L'HYPOTHÈQUE.

Dépenses annuelles associées au prêt hypothécaire, le contracter vous permet de réduire le taux d'intérêt du prêt qui peuvent être entre 200 € et 400 € par an.



ASSURANCE HABITATION ASSOCIÉE À L'HYPOTHÈQUE.

Dépenses annuelles associées à l'hypothèque, tout comme l'assurance-vie, en la contractant, vous pouvez réduire le taux d'intérêt hypothécaire, ils sont généralement autour de 150 € par an.

Cependant chaque entité est différente et les frais peuvent varier d'une entité à une autre.

DÉPENSES RÉCURRENTES

d'un bien



1. IBI (TAXE MUNICIPAL).

Il est payé chaque année et représente un pourcentage de la valeur cadastrale de la maison qui est décidée par chaque ville.



2. TAXE SUR LES ORDURES MENAGÈRES

Son coût et sa période de paiement dépendent de chaque ville cela varie généralement entre **50 € et 200 € par an.**



3. FRAIS DE SYNDIC

Les dépenses mensuelles habituelles dans toutes les communautés de quartier varie en fonction des équipements du bâtiment et de l'installation, son coût est très différent selon le bien, et le service proposé à la communauté **environ 80 € à 600 € par mois**



4. ASSURANCE-VIE ASSOCIÉE AU CREDIT

Dépenses annuelles associées au prêt le contracter vous permet de réduire le taux d'intérêt du prêt c'est **entre 200 € et 400 € par an.**



5. ASSURANCE HABITATION ASSOCIÉE AU CREDIT.

Dépenses annuelles associées à l'hypothèque tout comme l'assurance-vie, en l'achetant, vous pouvez réduire le taux d'intérêt hypothécaire, ils sont généralement **autour de 150 € par an.**



6. FRAIS DE SERVICE CONTRATÉ

Les frais de consommation d'électricité, d'eau, gaz internet, alarme, les services que vous avez choisi de contracté.