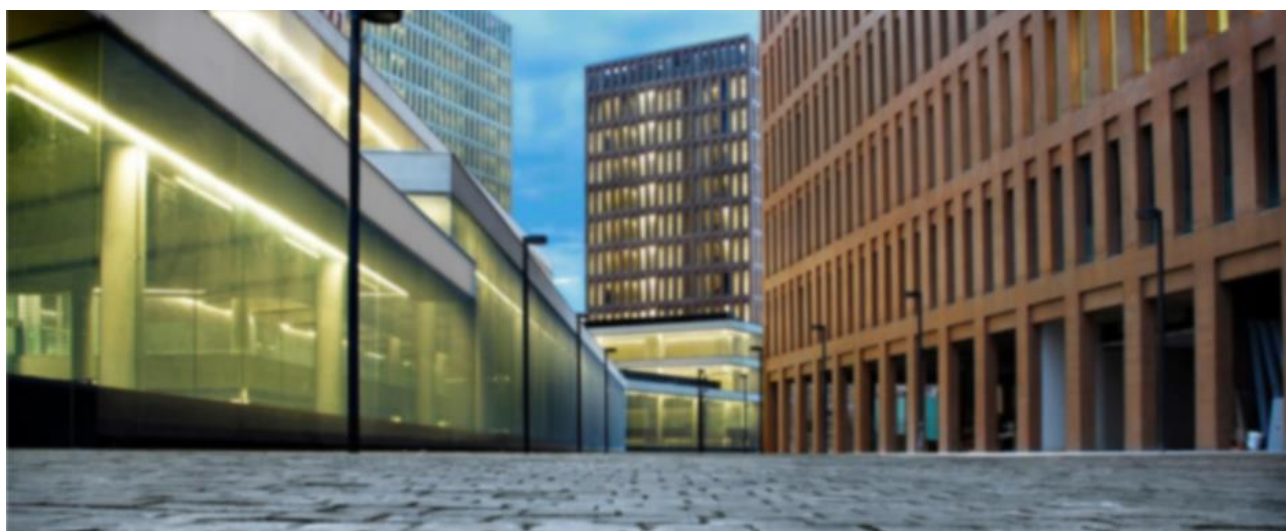


MALUQUER ADVOCATS



02/2016

Alcuni suggerimenti per l'acquisto di un immobile in Spagna

In base alle ultime statistiche del 2015 ed alle previsioni [per il 2016 il mercato immobiliare spagnolo si sta riattivando](#). Può essere pertanto un buon momento per l'acquisto di un immobile in Spagna sia per investimento, sia come seconda residenza.

Maluquer Advocats

ALCUNI SUGGERIMENTI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN SPAGNA

In base alle ultime statistiche [del 2015](#) ed alle [previsioni per il 2016](#) il mercato immobiliare spagnolo si sta riattivando. Può essere pertanto un buon momento per l'acquisto di un immobile in Spagna sia per investimento, sia come seconda residenza.

Vediamo qui di seguito i principali passi per intraprendere un tale progetto.

- 1. Ricerca dell'immobile.** Vi sono vari portali che aiutano a cercare l'immobile più adeguato in base al prezzo, alla posizione ed alle caratteristiche richieste. Solo per citarne alcuni: www.idealista.com; www.fotocasa.es; www.kyero.com.
- 2. Incarico ad un legale.** Una volta individuato l'immobile, prima di firmare qualsiasi impegno o di pagare qualsiasi importo è consigliabile dare incarico ad un legale indipendente, al fine di svolgere i primissimi accertamenti sul venditore e sull'immobile.
- 3. Deposito.** Al momento di iniziare le trattative per l'acquisto, è piuttosto comune che venga richiesto dall'agenzia incaricata, nell'interesse del venditore, [il deposito di una somma che può variare normalmente dai 3.000,00 ai 10.000,00 Euro come garanzia](#) della serietà delle trattative e per togliere l'immobile dal mercato durante la negoziazione. Qualora sorgano dei problemi durante la negoziazione ed una delle parti si ritiri dalle trattative il deposito dovrà essere restituito.
- 4. Due diligence legale.** Va segnalato in primo luogo che vi può essere una normativa della Comunità autonoma dove è sito l'immobile che regola espressamente i documenti che devono essere forniti dal venditore al compratore (Es. in Catalogna vi è la Legge 18/2007 del 28 dicembre che regola il diritto all'abitazione).

Durante la verifica legale è importante fra gli altri aspetti assicurarsi:

a) **Chi sia il legittimo proprietario.** Se vi sono più comproprietari, è necessario ovviamente che tutti abbiano dato il proprio consenso alla vendita. In modo simile a quanto avviene in Italia, anche in Spagna vige il sistema di pubblicità immobiliare della trascrizione. Pertanto sarà possibile conoscere il legittimo proprietario dell'immobile mediante una visura presso il Registro della Proprietà.

b) **Che non vi siano ipoteche, o altri gravami sull'immobile.** Anche quest'informazione verrà ottenuta mediante una visura presso il Registro della Proprietà.

c) **Che l'immobile sia libero da persone e/o cose.** Si tratta normalmente di una dichiarazione che deve rilasciare il venditore. E' possibile che il contratto di locazione sia stato iscritto nel Registro della Proprietà, ma non è la situazione più comune.

d) **Che non vi siano vincoli urbanistici sulla proprietà.** Per assicurarsi dell'assenza di vincoli urbanistici è consigliabile richiedere un apposito certificato in Comune. In alcune città è possibile effettuare una verifica preliminare attraverso la web ufficiale del Comune dove sono evidenziati i vincoli urbanistici.

Qualora **l'immobile sia vicino alla costa, sarà opportuno controllare che non vi siano servitù o altre limitazioni.** Tali verifiche possono essere effettuate in Comune e/o presso l'autorità costiera.

e) **Che vi sia il certificato di abitabilità** che permette l'occupazione dell'immobile.

f) **Se la proprietà fa parte di un condominio occorre verificare che il venditore sia in regola con il pagamento delle spese condominiali.** L'amministratore di condominio rilascia a tal effetto un apposito certificato che deve essere richiesto al venditore.

g) **Che vi sia la certificazione energetica dell'edificio.**

h) **Che il venditore sia in regola con il pagamento dell'imposta locale** sugli immobili (IBI).

5. **Contratto preliminare.** Una volta conclusa la *due diligence* legale viene normalmente richiesta la **firma di un contratto privato con il quale le parti fissano tutti i termini e le modalità della compravendita (*contrato de arras*).** Alla firma del contratto si accompagna il versamento di una somma di denaro stabilita dalle parti, che può variare dal 10 al 15% del prezzo. In caso di inadempimento di questo contratto, vi

potranno essere delle conseguenze diverse in base alla funzione che è stata attribuita dalle parti al versamento dell'anticipo. Normalmente viene pattuito, ai sensi dell'art. 1454 del *Código Civil*, che il compratore potrà liberarsi dal contratto perdendo la somma versata, mentre qualora sia il venditore a voler recedere dal contratto, dovrà versare il doppio dell'importo ricevuto.

- 6. Numero di identificazione per stranieri e apertura del conto corrente.** Per poter portare a termine l'operazione è **obbligatorio per uno straniero ottenere preventivamente un numero di identificazione che servirà a fini fiscali**. Il NIE (*Número de Identificación de Extranjeros*), può essere richiesto presso il Consolato o Ambasciata Spagnola del paese di residenza, o in Spagna, sia personalmente, sia attraverso un rappresentante dotato di specifica procura.

Ottenuto il NIE sarà necessario aprire anche un conto corrente in Spagna per poter pagare il saldo del prezzo, oltre alle tasse.

- 7. Rogito notarile.** Il compratore ha diritto di scegliere il notaio dinanzi al quale **stipulare l'atto pubblico di compravendita**. Se non si è a conoscenza della lingua spagnola è opportuno individuare un notaio che parli italiano. In caso contrario sarà necessaria la presenza di un traduttore.

L'atto pubblico riveste una particolare importanza in quanto in Spagna, per la trasmissione della proprietà, oltre al titolo occorre anche la consegna del bene ed ai sensi dell'art. 1462.2 del *Código Civil*, l'atto pubblico di acquisto equivale alla consegna dell'immobile, se dall'atto non risulta il contrario.

- 8. Trascrizione nel Registro della proprietà.** Stipulato l'atto pubblico e liquidate le tasse, sarà possibile trascrivere il titolo presso il Registro della Proprietà **in modo da ottenere gli effetti della pubblicità immobiliare anche nei confronti dei terzi**.

Principali aspetti fiscali

- 1. L'acquisto di un immobile sarà soggetto ad IVA e AJD (*Actos Jurídicos Documentados*), oppure a ITP (*Impuesto Transmisiones Patrimoniales*), che equivale ad una sorta di imposta di registro, in base alla tipologia di venditore. In termini**

generali, se la compravendita avviene fra privati sarà soggetta a ITP, mentre nel caso in cui la vendita venga effettuata da una società o da un professionista sarà soggetta ad IVA e all'imposta AJD.

- Attualmente l'IVA equivale al 10% del prezzo dell'immobile.
- L'imposta AJD varia da una Comunità autonoma all'altra (In Catalogna in questo momento è al 1,5% del valore).
- Anche l'imposta ITP varia da una Comunità autonoma all'altra, normalmente è fra l'8 ed il 10% del prezzo dell'immobile.

Il soggetto obbligato al pagamento di queste tasse è il compratore.

2. Una volta acquistato l'immobile occorrerà tenere conto delle seguenti imposte:

- a) **IBI – Impuesto Bienes Inmuebles.** E' una tassa municipale simile all'IMU che è dovuta dal proprietario dell'immobile. La percentuale viene fissata da ciascun Comune e viene applicata sul valore catastale dell'immobile.
- b) **Imposta sul reddito.** Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione tra Italia e Spagna per evitare le doppie imposizioni fiscali, il reddito derivante dall'immobile è tassato in Spagna.

La tassazione per i cittadini europei è attualmente al 19%.

Nel caso in cui l'immobile sia locato, la percentuale si applicherà sul reddito effettivamente percepito, dedotte le spese che hanno diretta relazione con il reddito ottenuto e si dovrà procedere ad una liquidazione trimestrale dell'imposta.

Qualora l'immobile non sia locato, l'imposta si applicherà su una percentuale del valore catastale dell'immobile (solitamente il 2%). In questo caso sarà richiesta la presentazione di una dichiarazione fiscal annuale.

- c) **Guadagno derivato dalla vendita dell'immobile.** In Spagna viene tassato anche il guadagno ottenuto dalla vendita dell'immobile che è dato dalla differenza fra il prezzo di vendita, dedotte le spese e le tasse pagate per la vendita ed il prezzo di acquisto oltre le spese e le tasse sostenute per l'acquisto. La tassazione è sempre al 19%.

d) Imposta sul patrimonio. In Spagna è attualmente ancora vigente l'imposta sul patrimonio che grava anche le persone fisiche, non residenti, che siano titolari di beni o diritti situati nel territorio spagnolo. L'imposta e le deduzioni applicabili variano a seconda della Comunità autonoma dove si trovano i beni. Ad esempio in Catalogna il minimo esente è di 500.000 Euro e la quota di imposta è progressiva (0,210 sui primi 167.129,45 Euro; 0,315 sugli ulteriori 167.123,43 Euro e così via).

Alessandro Pieralli

Partner | Italian Desk | Maluquer Advocats