

# Jak bezpiecznie kupić nieruchomość w Hiszpanii?

Praktyczny przewodnik.



---

WACH & WACH

ADWOKACI-ABOGADOS



*Polacy coraz chętniej inwestują swoje oszczędności w nieruchomości położone w Hiszpanii. Z uwagi na częste przypadki nieuczciwych praktyk przy tego typu transakcjach, Kancelaria Wach & Wach przygotowała przewodnik, który pomoże uchronić inwestorów przed potencjalnymi zagrożeniami, wiążącymi się z tego typu transakcją.*

*Przewodnik omawia poszczególne etapy transakcji i wskazuje najważniejsze i niezbędne kwestie, na które należy zwrócić uwagę, aby ustrzec się przed nieuczciwymi praktykami.*

## **I.**

***Poszukiwanie idealnej nieruchomości***

strona 1–8

## **II.**

***Procedura kupna nieruchomości***

strona 9–15

## **III.**

***Koszty związane z nabyciem nieruchomości***

strona 16–17



# I.

## Poszukiwanie idealnej nieruchomości

W przypadku, gdy marzymy o mieszkaniu na terenie Hiszpanii, a nie udało nam się znaleźć idealnej nieruchomości podczas pobytów w Hiszpanii, czeka nas etap poszukiwań, które możemy prowadzić na własną rękę lub za pośrednictwem agencji nieruchomości.

Jeżeli zdecydujemy się na podjęcie poszukiwań we własnym zakresie, to w celu ich usprawnienia powinniśmy określić region, miasto lub wioskę, w których zamierzamy nabyć nieruchomość.

Poszukując idealnej dla nas nieruchomości, ważnym jest, aby pamiętać o tym żeby **przed podjęciem ostatecznej decyzji:**

- nie działać pod wpływem emocji
- porównać jak największą ilość ofert na rynku
- korzystać podczas poszukiwań z różnych źródeł ofertowych
- szukać ofert tylko w sprawdzonych agencjach lub na wiarygodnych stronach internetowych
- sprawdzić nieruchomość osobiście lub zlecić to kompetentnej osobie
- sprawdzić stan prawny nieruchomości (*due diligence*)
- korzystać z usług profesjonalistów (architekt, geodeta, adwokat etc.)

W Hiszpanii, podobnie jak w Polsce, nieruchomości można poszukiwać **na własną rękę** lub za pośrednictwem agencji nieruchomości.

W przypadku, gdyby zdecydowali się Państwo na skorzystanie z usług agencji **trzeba pamiętać o tym, że:**

- **agencja nie jest właścicielem nieruchomości**, jest jedynie pośrednikiem pomiędzy sprzedającym a kupującym, a jej zadaniem jest skontaktowanie sprzedającego (właściciela) i kupującego, aby mogli zawrzeć umowę sprzedaży
- zwykle **agencja zawiera umowę ze sprzedającym**, i to on jest zobowiązany do zapłacenia prowizji przy dojściu transakcji do skutku
- zwykle agencje nieruchomości mają w swej ofercie również **usługi dodatkowe**, związane z zarządzaniem nieruchomością, pomocą przy pozyskaniu kredytu hipotecznego, pomocą w uiszczeniu wymaganych podatków etc. Tego rodzaju usługi świadczone przez agencje nieruchomości nie są nigdy obowiązkowe i kupujący nie musi z nich korzystać.



## W każdym wypadku przed podpisaniem umowy bądź przelaniem środków powinniśmy:

### I. Sprawdzić nieruchomość osobiście

Znaczna większość oszustw dokonywanych podczas transakcji nabycia nieruchomości ma miejsce na skutek tego, że kupujący nie odwiedził nieruchomości osobiście, kupując przystawionego „kota w worku”.

Aby tego uniknąć, niezbędna jest **osobista wizyta** zainteresowanego kupnem lub zaufanej osoby w celu zobaczenia nieruchomości i porównania zastanej nieruchomości, z tym co podane było w ofercie. Podczas osobistej wizyty **powinniśmy zwrócić uwagę m.in. na:**

- jakość wykonania
- stan instalacji
- stan zużycia
- rzeczywisty metraż
- nastonecznienie
- krajobraz, otoczenie
- sąsiednie nieruchomości
- poziom hałasu
- dostępność środków transportu etc.

W zależności od wielkości inwestycji i rodzaju nieruchomości rekomendowanym jest skorzystanie z usług profesjonalistów (architekt, geodeta, rzeczoznawca), już na etapie oglądania nieruchomości, w celu weryfikacji oferty przez pryzmat założeń inwestycyjnych i wiadomości specjalnych.

Wizyta pozwala na natychmiastowe uzyskanie odpowiedzi na pojawiające się podczas wizyty ewentualne pytania, które możemy zadać sprzedającemu lub pracownikowi agencji nieruchomości.

Gdy pierwsza oferta jaką otrzymamy jest zawarta w broszurach informacyjnych, należy zwrócić uwagę, że kupujący może żądać od sprzedającego elementów oferty wskazanych w broszurze (np.: wykonania opisanej tam instalacji, skorzystania z form płatności zawartych w ofercie), pomimo tego że nie będą one uwzględnione w treści umowy, która będzie podpisana.

W celu **wstępnego zweryfikowania oferty** podmiot zajmujący się jej promocją, powinien nam udostępnić następujące dane i dokumenty:

- adres, dane dotyczące wpisu do właściwego rejestru
- opis nieruchomości ze wskazaniem powierzchni użytkowych nieruchomości oraz opis ogólny budynku, w którym się znajduje, wskazanie części wspólnych

- plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejsce, gdzie jest położona nieruchomość
- projekt nieruchomości, opis i przebieg sieci elektrycznych, wodociągów, gazu, ogrzewania oraz systemów przeciwpożarowych
- certyfikat sprawności energetycznej z uwzględnieniem materiałów użytych podczas budowy, izolacji wygłuszającej i termicznej w budynku, częściach wspólnych
- informację dotyczącą wpisu nieruchomości do Rejestru Własności (*Registro de Propiedad*) lub informację o braku wzmianki w Rejestrze
- instrukcje obsługi i konserwacji instalacji oraz procedurę ewakuacyjną w nagłych wypadkach
- końcową cenę nieruchomości i koszty związane z jej utrzymaniem

### II. Sprawdzić stan prawny nieruchomości (*due diligence*)

Po etapie osobistego sprawdzenia nieruchomości, niezwykle ważnym i zalecanym jest dokładne sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Skrupulatna **analiza stanu prawnego jest kluczowym momentem** w weryfikacji rzeczywistej wartości nieruchomości i pozwala uniknąć wielu nieuczciwych praktyk. Podkreślimy, że to ile czasu i staranności poświęcimy na zbadanie stanu prawnego nieruchomości przed jej zakupem, może przesądzić o korzystności transakcji.

**Do najważniejszych kwestii podlegających sprawdzeniu należą:**

- kto jest właścicielem nieruchomości
- czy istnieją na niej jakiegokolwiek obciążenia (hipoteki, zastawy lub inne)
- kto posiada nieruchomość
- sposób korzystania
- czy nieruchomość podlega pod regulacje specjalistyczne (np. dot. lokali socjalnych lub zabytków)
- czy istnieją zaległości w czynszu administracyjnym
- czy zapłacono od niej podatek od nieruchomości
- czy wykupiono ubezpieczenie, które pokrywa potencjalne szkody spowodowane wadami konstrukcyjnymi
- jeśli chodzi o nieruchomości subsydiowane przez gminę, czy istnieje jakiegokolwiek ograniczenie w zbyciu nieruchomości lub prawo pierwokupu dla administracji publicznej





Rekomenduje się sprawdzenie wszystkich powyższych informacji przed podpisaniem umowy lub dokonaniem zapłaty środków. Najbezpieczniej jest zlecić badanie stanu prawnego danej nieruchomości niezależnej kancelarii adwokackiej.

Jeżeli podejmą Państwo próbę samodzielnego sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, jedną z możliwości uzyskania informacji o nieruchomości jest zwrócenie się do Rejestru Własności (*Registro de Propiedad*), w którym nieruchomość jest zarejestrowana. W Rejestrze istnieje możliwość uzyskania dwóch rodzajów dokumentów:

– **odpisu zwykłego księgi wieczystej** (*nota simple informativa*), który zawiera opis nieruchomości, jej powierzchni, zabudowań, wymienia części wspólne nieruchomości, procedurę administracyjną, której może podlegać (np. w przypadku mieszkań socjalnych), zabezpieczenia hipoteczne, którymi została obciążona nieruchomość wraz ze wskazaniem odpowiedzialności za kwotę główną, odsetki i inne koszty, a także okres zabezpieczenia hipotecznego, inne zabezpieczenia, służebności, zawiste spory dotyczące prawa własności, zaległości podatkowe i ogółem wszelkie okoliczności mające wpływ na prawo własności. Odpis księgi wieczystej ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może być przedstawiony w procesie jako dowód na nieistnienie obciążeń lub należności.

– **zaświadczenia o prawie własności i obciążeniach** (*certificación de dominio y cargas*), które jest bardziej kompleksowe

i posiada więcej informacji dotyczących nieruchomości, aniżeli wypis zwykły.

Wśród dodatkowych informacji z zaświadczenia dowiemy się o **historii wpisów** znajdujących się w księdze wieczystej. Zaświadczenie jest dokumentem publicznym podpisanym przez urzędnika, więc w razie konieczności wykazania istnienia lub nieistnienia obciążeń na nieruchomości, posiada moc dowodową w sprawach sądowych i względem osób trzecich.

Kolejnym rekomendowanym krokiem, po zapoznaniu się ze stanem księgi wieczystej nieruchomości, a przed podjęciem decyzji o jej zakupie jest **zwrócenie się do sprzedającego, aby przedstawił dodatkowe dokumenty związane z nieruchomością**, w tym przede wszystkim:

- wypis aktu notarialnego, na podstawie którego nastąpiło nabywanie nieruchomości, jeżeli dokonujemy zakupu na rynku wtórnym
- potwierdzenie zapłaty podatku od nieruchomości za ostatni rok, czyli dawnego podatku miejskiego
- zaświadczenie wydane przez wspólnotę mieszkaniową, w celu potwierdzenia, że lokal mieszkalny, który zamierzamy nabyć nie zalega z płatnością czynszu
- oświadczenie w formie aktu notarialnego, że nie została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, który zamierzamy kupić.



## Zakup mieszkania od dewelopera

Analiza stanu prawnego i sytuacji podatkowej lokalu mieszkalnego staje się bardziej złożona w sytuacji, gdy dokonujemy zakupu mieszkania na I etapie inwestycji, tj. przed wybudowaniem budynku, w którym lokal ma się znajdować. W takim przypadku, jedynym opisem, z którym możemy się zapoznać jest przedstawiony przez dewelopera projekt, a lokal mieszkalny powstanie tylko wtedy, gdy deweloper spełni swój obowiązek wybudowania budynku zgodnie z projektem, na podstawie którego zawarto umowę.

**W razie zakupu mieszkania przed jego wybudowaniem nie należy podpisywać żadnych umów, ani też wpłacać zaliczek na poczet ceny bez uprzedniego sprawdzenia, czy:**

– deweloper, z którym podpisujemy umowę **faktycznie, istnieje**, a osoba podpisująca umowę w jego imieniu jest do tego uprawniona. W tym celu należy sprawdzić dane dewelopera w rejestrze handlowym oraz sprawdzić tożsamość osób podpisujących umowę.

– **obiekt budowlany**, który ma powstać został **zatwierdzony przez urząd miasta** w drodze wydania stosownego pozwolenia na budowę. Informację na ten temat można uzyskać w Rejestrze Własności. Jeżeli w księdze wieczystej nieruchomości widnieje opis przyszłego budynku, oznacza to, że został on sporządzony na podstawie przedstawionych urzędnikowi doku-

mentów, w tym pozwolenia na budowę oraz zaświadczenia o rozpoczęciu prac zgodnie z przyjętym projektem. W razie braku wpisu w księdze wieczystej konieczne jest sprawdzenie warunków zabudowy działki w urzędzie miasta.

– **działka**, na której ma powstać obiekt budowlany, jest **własnością dewelopera**, z którym zawieramy umowę i fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej. W tym celu należy zapoznać się ze stanem nieruchomości w Rejestrze Własności, w sposób uprzednio wskazany, w szczególności należy sprawdzić, czy na gruncie nie istnieją obciążenia.

**Jeżeli przed zakończeniem prac budowlanych, zostaniemy poproszeni o podpisanie umowy (contrato privado) i uiszczenie zaliczki na poczet ceny, należy mieć na uwadze, że:**

– deweloper jest zobowiązany do prowadzenia specjalnego **rachunku powierniczego**, z którego pieniądze mogą być przeznaczone wyłącznie na prowadzenie budowy. W razie wpłaty jakiegokolwiek zaliczki na rzecz dewelopera, można żądać od niego potwierdzenia zdeponowania jej na ww. rachunku powierniczym. Można żądać także zawarcia umowy ubezpieczenia lub ustanowienia gwarancji zwrotu zapłaconej kwoty powiększonej o odsetki w przypadku, gdy budowa nie dojdzie do skutku lub zostanie oddana z opóźnieniem.

– w sytuacji, w której umowa zawiera **nieuczciwe postanowienia**, uznaje się je za nieważne nawet wtedy, gdy kupujący umowę podpisał. Do tego typu postanowień należą w szczególności te, które zezwalają deweloperowi na dokonywanie późniejszych zmian w projekcie bez zgody kupującego, powodują zrzeczenie się prawa do wyboru przez kupującego notariusza, nakładają na kupującego obowiązek przystąpienia do umowy kredytu hipotecznego zawartej przez dewelopera, zobowiązują kupu-



jącego do nabycia usług dodatkowych. Ponadto nieuczciwym postanowieniem umownym jest postanowienie o obciążeniu ku-pującego kosztami, które z racji ich natury leżą po stronie dewelopera (nowy budynek, nieruchomość wspólna, kredyty hipoteczne na sfinansowanie budowy, podziału lub rozbiórki), postanowienie o nałożeniu na kupującego obowiązku zapłaty podatków w sytuacji, gdy płatnikiem jest deweloper.

– po zakończeniu budowy i przed podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, konieczne jest uzyskanie od sprzedającego **potwierdzenia, że budowa została ukończona zgodnie z zawartym w projekcie opisem** oraz zawarto umowę ubezpieczenia na pokrycie ewentualnych wad nieruchomości. Informacje takie można uzyskać w Rejestrze Własności. Jeżeli w księdze wieczystej nieruchomości dokonano wpisu dotyczącego ukończenia budowy, oznacza to, że został on sporządzony na podstawie przedstawionych urzędnikowi dokumentów, w tym zaświadczenia o ostatecznym odbiorze prac i umów ubezpieczenia. Dlatego też, przed podpisaniem aktu notarialnego należy upewnić się, czy fakt ukończenia budowy został wpisany do księgi wieczystej.



## Kredyt hipoteczny w Hiszpanii

Obecnie kupno lokalu mieszkalnego prawie zawsze wiąże się z koniecznością uzyskania kredytu hipotecznego. Hiszpański bank udzielający kredytu przekazuje równowartość ceny zakupu sprzedającemu, a kupujący zostaje zobowiązany do jej zwrotu do banku wraz z umówionymi odsetkami. Bank zabezpiecza spłatę kredytu ustanawiając na nieruchomości hipotekę, która pozwala na sprzedaż lokalu, jeżeli kupujący nie dokona spłaty kredytu w wyznaczonym terminie, co pozwala na zaspokojenie wierzycielności banku z uzyskanej ze sprzedaży kwoty.

### Poszukując kredytu hipotecznego na zakup lokalu mieszkalnego należy pamiętać o tym, że:

— bank, do którego zwrócimy się z wnioskiem o udzielenie kredytu hipotecznego, zażąda przed jego przyznaniem uzyskania **wpisu prawa własności kupującego w księdze wieczystej nieruchomości**. Co do zasady, zawarcie umowy sprzedaży i przekazanie kwoty kredytu wraz z ustanowieniem zabezpieczenia w postaci hipoteki następują jednocześnie, w związku z czym, w sporządzeniu aktu notarialnego przed notariuszem biorą udział sprzedający, kupujący i przedstawiciel banku. Kupujący płaci wówczas cenę sprzedającemu.

— umowa kredytu hipotecznego jest rodzajem umowy adhezyjnej, zawiera warunki ogólne, z których niektóre mogą okazać się nieważne.

W takim przypadku należy brać pod uwagę przepisy prawa w zakresie ochrony konsumentów.

— może się zdarzyć, że na lokalu mieszkalnym, który zamierzamy nabyć istnieje już zabezpieczenie hipoteczne ustanowione przez sprzedającego w chwili zakupu przez niego nieruchomości, a w przypadku lokalu na rynku pierwotnym, hipoteka ustanowiona przez dewelopera w celu sfinansowania budowy. W takich sytuacjach należy pamiętać, że kupujący nie jest zobowiązany do przystąpienia do umowy kredytu hipotecznego zawartej przez sprzedającego i może żądać zniesienia istniejącego zabezpieczenia hipotecznego w celu ubiegania się o nowy kredyt hipoteczny w innym banku, który zaoferuje mu lepsze warunki.

— Z kolei, **jeżeli decydujemy się na przystąpienie do umowy kredytu hipotecznego zawartej przez sprzedającego lub dewelopera, powinniśmy pamiętać, że:**

- Należy żądać od sprzedającego przedstawienia **zaświadczenia** z banku, który jest wierzycielem, **o pozostającej do spłaty kwocie zadłużenia**.

- Możemy żądać od banku – wierzyciela sprzedającego lub dewelopera – **korzystniejszej stopy procentowej i zmiany terminu spłaty zadłużenia**, a w razie odmowy, zwrócić się do innego banku lub innego podmiotu, który spłaci pozostałą kwotę zabezpieczenia i wejdzie w miejsce wierzyciela, ustanawiając tym samym nowe, korzystniejsze dla kupującego warunki. Operacje takie są praktycznie bezpłatne, jako że zostały zwolnione z podatku, a opłaty notarialne i rejestrowe, a także prowizje bankowe za ich przeprowadzenie są ograniczone prawem.

## II.

### Procedura kupna nieruchomości



## Podpisanie umowy

Podobnie jak w Polsce, w Hiszpanii, zawierając umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy oraz wydać mu rzecz, natomiast kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy wskazaną cenę.

Podpisanie umowy sprzedaży oznacza złożenie formalnego oświadczenia woli, a następnie, z jednej strony, przekazanie nieruchomości poprzez odbiór kluczy do niej, a z drugiej, zapłatę ceny przez kupującego lub bank, który udziela kredytu hipotecznego.

Z uwagi na to, **że moment podpisania umowy sprzedaży nieruchomości jest najważniejszym momentem** podczas całej procedury, po którym nie możemy się już wycofać, zalecanym jest dokładne sprawdzenie zapisów umownych przez hiszpańskiego adwokata pod kątem ich zgodności z obowiązującym prawem i korzyści dla stron.

**Na tym etapie pamiętajmy, że:**

— co do zasady umowę sprzedaży nieruchomości zawiera się **w formie aktu notarialnego**,

czyli dokumentu publicznego poświadczonego przez notariusza, który odbiera oświadczenia woli od stron, dokonuje sprawdzenia ich tożsamości i zdolności prawnej, redaguje dokument zgodnie z wolą stron lub przedstawioną przez nich wersją roboczą umowy, dostosowując jego brzmienie do wymogów prawnych oraz poucza strony o obowiązkach, jakie ciążą na nich z tytułu zawarcia umowy

— **umowa może zostać zawarta w formie dokumentu prywatnego**, bez udziału notariusza, a przy udziale jedynie sprzedającego i kupującego. Będzie to możliwe tylko wtedy, gdy zakup nie jest finansowany hiszpańskim kredytem hipotecznym. W przeciwnym razie, konieczne jest zawarcie aktu notarialnego i wpis do Rejestru Własności. Dlatego też właśnie, sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się najczęściej w formie aktu notarialnego. Jednakże w przypadku zakupu mieszkania przed jego wybudowaniem, sporządza się na ogół nienotarialną umowę przedwstępną celem potwierdzenia w niej uiszczenia zaliczki na poczet ceny, a także ustanowienia obowiązku wybudowania i przekazania lokalu.

Należy mieć przy tym na uwadze, że **po sporządzeniu umowy prywatnej (contrato privado) każda ze stron może żądać od drugiej zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (documento publico)**. W razie odmowy przez drugą stronę, strona żądająca może dochodzić swych roszczeń na drodze sądowej. Ponadto dla dokonania wpisu przeniesienia własności nieru-

chomości w Rejestrze Własności, konieczne jest sporządzenie aktu notarialnego.

Udział notariusza dodatkowo potwierdza autentyczność treści dokumentu w taki sposób, że oświadczenia woli złożone przed nim przez kupującego, sprzedającego i ewentualnie bank udzielający kredytu hipotecznego, zostają zawarte w akcie notarialnym, który stanowi dowód dokonania czynności, podstawy jego sporządzenia oraz terminu jego zawarcia. Żadna ze stron nie może zaprzeczyć, że nie złożyła oświadczeń zawartych w treści aktu notarialnego.

**Do przekazania nieruchomości i zapłaty ceny sprzedającemu dochodzi zazwyczaj w obecności notariusza.** Notariusz powinien zawrzeć w treści aktu notarialnego cenę nieruchomości oraz stwierdzić, że została zapłacona wcześniej lub zostanie uiszczona z chwilą zawarcia aktu, wskazać kwotę, wybrany sposób płatności np. gotówką, czekiem bankowym imiennym lub na okaziciela, przelewem lub dokonując wpłaty na rachunek.

Jeżeli cena została zapłacona przed zawarciem aktu notarialnego, notariusz wskaże w treści aktu datę lub daty płatności oraz sposób dokonania każdej z nich. Przed sporządzeniem aktu notarialnego, notariusz zwróci się do Rejestru Własności z wnioskiem o wydanie odpisu księgi wieczystej, potwierdzającego prawo własności oraz wskazującego ewentualne obciążenia na nieruchomości. Niezwłocznie po podpisaniu aktu i jeśli strony nie postanowią inaczej, notariusz przekaże do Rejestru Własności drogą teleinformatyczną poświadczony akt notarialny celem zapobiegnięcia sytuacji, w której nieruchomość mogłaby zostać obciążona przez sprzedającego po dokonaniu przez niego sprzedaży.

Zasadą jest, że **wyboru notariusza dokonuje strona, która pokrywa koszt jego czynności.**

### Odpowiedzialność za wady

Na koniec należy podkreślić, że niezależnie od formy zawartej umowy, **sprzedający pozostaje odpowiedzialny za ukryte wady i usterki lokalu mieszkalnego**, choćby o nich nie wiedział, a kupujący może żądać odstąpienia od umowy i zwrotu poniesionych kosztów lub proporcjonalnego obniżenia ceny na podstawie opinii wydanej przez biegłego.

Sprzedający będzie przede wszystkim odpowiedzialny, jeżeli nie są spełnione wymagania dotyczące lokali mieszkalnych zawarte w obowiązujących przepisach prawa. Jednocześnie **deweloper, wykonawca i nadzór techniczny budynku są odpowiedzialni solidarnie przed kupującymi i przed osobami trzecimi nabywającymi lokal, za szkody:**

- spowodowane wadami konstrukcji przez okres dziesięciu lat,
- mające wpływ na warunki mieszkalne budynku przez okres trzech lat,
- powstałe na skutek wad w wykończeniu przez okres roku.

Ponadto, są oni również zobowiązani do zawarcia właściwych umów ubezpieczenia.



## Zapłata podatków

Przed dokonaniem zakupu, należy wziąć pod uwagę fakt, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości pociąga za sobą obowiązek zapłaty podatków. Aby nie być zaskoczonym ich wysokością, **warto wcześniej obliczyć należną kwotę.** Podstawą wyliczenia wysokości należnych podatków będzie cena zawarta w treści aktu notarialnego przeniesienia własności. Jednakże, jeśli cena jest niższa od rzeczywistej wartości nieruchomości, urząd skarbowy dokona zmiany wymiaru podatku na podstawie istniejącej różnicy. **Wysokość** należnego podatku będzie różna **w zależności od** tego, gdzie jest

**położona nieruchomość**, czy dokonujemy zakupu mieszkania **na rynku pierwotnym**, bezpośrednio od dewelopera, czy na rynku **wtórny**.

### Zakup nieruchomości na rynku pierwotnym.

Jeżeli nabywamy nieruchomość na rynku pierwotnym, kupujący musi zapłacić sprzedającemu kwotę **podatku od towarów i usług** (*Impuesto sobre el Valor Añadido* – IVA), a na Wyspach Kanaryjskich, **kanaryjski podatek pośredni** (*Impuesto General Indirecto Canario* – IGIC). Zapłaty podatków dokonuje się na ręce sprzedającego razem z zapłatą ceny sprzedaży. Jednocześnie kupujący musi zapłacić kwotę **podatku od czynności cywilnoprawnych** (AJD). Podatek ten stanowi **0,5%** (niektóre wspólnoty autonomiczne mogą ustanowić inną stawkę opodatkowania) wartości nieruchomości wskazanej w akcie notarialnym. Zapłaty podatku kupujący dokonuje za pomocą oficjalnego formularza podatkowego albo w jednym z banków partnerskich, przelewając jego kwotę na rachunek bankowy Skarbu Państwa.



### Zakup nieruchomości na rynku wtórnym

Jeżeli nabywamy mieszkanie na rynku wtórnym od jego właściciela, podatkiem do zapłaty nie będzie podatek od towarów i usług (VAT), a **podatek od przeniesienia własności**, którego zapłaty dokonuje się na rzecz wspólnoty autonomicznej miejsca położenia nabywanej nieruchomości. Zapłaty podatku kupujący dokonuje za pomocą oficjalnego formularza podatkowego albo w jednym z banków partnerskich, przelewając jego kwotę na rachunek bankowy Skarbu Państwa.

**Kwota:** wysokość podatku wylicza się poprzez zastosowanie stawki **6%** (niektóre wspólnoty autonomiczne mogą ustanowić inną stawkę opodatkowania) wartości nieruchomości wskazanej w akcie notarialnym.

**Akt notarialny umowy kredytu hipotecznego podlega obowiązowi zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych** (*Impuesto de Actos Jurídicos Documentados – AJD*). Podatek ten stanowi 0,5% (niektóre wspólnoty autonomiczne mogą ustanowić inną stawkę opodatkowania) całkowitej wartości zabezpieczenia hipotecznego, a zatem wylicza się go nie od faktycznie wypłaconej kwoty kredytu, ale od sumy gwarantującej spłatę kwoty głównej, odsetek i ewentualnych kosztów egzekucji. Akty notarialne dotyczące zmiany, przeniesienia lub anulowania kredytu hipotecznego zwolnione są z podatków. Na koniec należy wskazać, że przy zakupie mieszkań socjalnych (*Viviendas de Protección Oficial*) stawki podatkowe są na ogół obniżone.

### Pr ocedura podatkowa

Obsługą podatkową przy transakcji nabycia nieruchomości w Hiszpanii, na którą składa się **uzyskanie formularzy podatkowych, wyliczenie kwoty podatku, zapłata podatku właściwemu podmiotowi i złożenie potwierdzenia zapłaty podatku w hiszpańskim urzędzie skarbowym**, może zająć się sam kupujący, agencja nieruchomości, kancelaria notarialna sporządzająca akt notarialny lub **adwokat** reprezentujący inwestora.

### Wybór należy do kupującego, który powinien pamiętać o tym, że:

– **miejszem** składania potwierdzenia zapłaty podatku od przeniesienia własności w przypadku zakupu nieruchomości na rynku wtórnym i potwierdzenia zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku zakupu nowej nieruchomości jest:

– Urząd skarbowy właściwej wspólnoty autonomicznej, znajdujący się w miejscowości, która jest stolicą prowincji.

– Urząd Poborcy (*Oficina Liquidadora de Distrito*) prowadzony przy Rejestrze Własności w miejscowościach, które nie są stolicami prowincji

– **Zapłaty podatku od przeniesienia własności i podatku od czynności cywilnoprawnych należy dokonać w terminie 30 dni roboczych** (lub w terminie ustanowionym przez właściwą wspólnotę autonomiczną), licząc od daty sporządzenia aktu notarialnego. Opóźnienia mogą spowodować nałożenie opłat karno-skarbowych.

– **Zapłata ww. podatków konieczna jest dla uzyskania wpisu** nabytego prawa własności w **Rejestrze Własności**.



## Wpis do Rejestru Własności (Registro de Propiedad)

Po podpisaniu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz po zapłaceniu podatków, pozostaje jeszcze **wpisanie nabytego prawa własności w Rejestrze Własności, który jest odpowiedzialnością polskich wydziałów ksiąg wieczystych**.

Wpis ten jest potrzebny, ponieważ:

– kupujący jest po jego dokonaniu w pełni **chroniony** w prawie, które nabył. Jedynie uzyskanie wpisu w Rejestrze Własności powoduje, że kupujący:

– jest **uważany za jedynego i rzeczywistego właściciela** nieruchomości, dopóki nie uprawomocni się wyrok orzekający inaczej

– jest **chroniony przed wierzycielami sprzedającego**

– jest **chroniony przed ukrytymi opłatami**, które mogą dotyczyć lokalu mieszkalnego

– może uzyskać **ochronę sądową** swojego prawa w razie roszczeń osób trzecich lub zaktócenia posiadania

– po uzyskaniu wpisu prawa własności, już **nikt nie może skutecznie nabyć prawa własności do nieruchomości** bez jego uprzedniej zgody

– kupujący może wówczas **uzyskać kredyt hipoteczny** na zakup mieszkania, jako że tylko po uzyskaniu wpisu prawa własności do księgi wieczystej, bank będzie mógł dokonać wpisu zabezpieczenia hipotecznego, które gwarantuje mu spłatę kredytu





– ponadto, w następstwie dokonania wpisu, Rejestr Własności **zawiadamia ewidencję gruntów** o zmianie prawa własności lokalu mieszkalnego, dlatego następne rozliczenie podatku od nieruchomości zostanie skierowane do kupującego.

#### **Procedura wpisu do Rejestru**

Aby dokonać wpisu prawa własności w księdze wieczystej, należy złożyć w Rejestrze Własności, właściwym ze względu na miejsce położenia nabytej nieruchomości:

- **Wypis aktu notarialnego**
- **Formularz podatkowy potwierdzający zapłatę podatku**
- **Potwierdzenie zapłaty podatku od nieruchomości za ostatni rok**

#### **Złożenia takich dokumentów może dokonać:**

- Kupujący osobiście
- **Adwokat reprezentujący kupującego**
- Agencja nieruchomości
- Kancelaria notarialna, jeśli świadczy takie usługi

Podkreślenia wymaga fakt, że po złożeniu dokumentów, Rejestr Własności ma piętnaście dni roboczych na dokonanie wpisu. Jeżeli urzędnik dokonujący wpisu nie dotrzyma tego terminu, nastąpi obniżenie opłaty od wpisu o 30%.

Urzędnik sprawdzi, czy umowa została zawarta z zachowaniem wszelkich przewidzianych prawem wymogów, które warunkują skuteczność i dokonanie wpisu prawa własności kupującego w księdze wieczystej. Jeżeli urzędnik stwierdzi, że dokument posiada wady uniemożliwiające dokonanie wpisu (niewłaściwa forma, brak zdolności prawnej stron, niedostosowanie treści umowy do zawartości księgi wieczystej itp.), poinformuje o tym fakcie składającego wniosek oraz notariusza, który sporządził akt.

Będą oni mogli sprostować najistotniejsze błędy, a jeżeli nie zgadzają się z decyzją urzędnika, żądać ponownego rozpatrzenia wniosku przez innego urzędnika. Niezależnie od tego, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Generalnej Dyrekcji Rejestrów i Notariuszy (*Dirección General de los Registros y del Notariado*) lub zaskarżenie niekorzystnej decyzji bezpośrednio do sądu pierwszej instancji w stolicy prowincji, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.



# III.

## Koszty związane z nabyciem nieruchomości



### Koszty jakie generuje zakup nieruchomości

Kupno nieruchomości generuje dla kupującego szereg kosztów, które znacząco zwiększają początkowe nakłady na jej zakup. Ponadto, kupującym często trudno jest określić podstawę i adresata obowiązku dokonania danej płatności.

#### Co komu powinienem zapłacić?

— **Sprzedającemu cenę za zakup mieszkania.** Jeżeli jeszcze przed sporządzeniem aktu notarialnego wpłaciliśmy zaliczkę na poczet ceny lub wnieśliśmy zadatek, uiszczona przez nas kwota zostanie odliczona od ceny za nieruchomość, którą należy zapłacić w chwili podpisania umowy sprzedaży.

Może się również zdarzyć, że dla zagwarantowania zawarcia umowy, strony podpiszą nie-notarialną umowę przedwstępną. Wniesienie zadatku nastąpi wówczas w chwili podpisania ww. umowy. W takiej sytuacji, cena za nieruchomość, którą należy zapłacić w chwili podpi-

sania umowy sprzedaży, zostanie pomniejszona o wysokość wniesionego zadatku. Kupujący traci zadatek, jeśli nie wykona swojego zobowiązania, a jeżeli to sprzedający odstąpi od sprzedaży, zobowiązany jest go zwrócić kupującemu w dwukrotnej wysokości.

#### — Agencji nieruchomości prowizję.

Należy podkreślić, że obowiązek zapłaty agencji nieruchomości spoczywa na stronie, która zleciła jej wykonanie usług. A zatem jeżeli sprzedający zatrudni agencję, jak to zwykle ma miejsce, może ona żądać zapłaty należnej prowizji wyłącznie od sprzedającego i nigdy od kupującego. Prowizja należy się agencji nieruchomości wyłącznie wtedy, gdy sprzedaż faktycznie doszła do skutku.

#### — Notariuszowi taksy notarialne.

Notariusz pobiera opłaty, które zgodnie z cennikiem opłat notarialnych, należą mu się za sporządzenie aktów notarialnych (umowy sprzedaży, kredytu hipotecznego). W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z obowiązują-



jącym prawem, sprzedający uiszcza opłatę należną za sporządzenie aktu notarialnego, a kupujący, za wydanie jego odpisów.

Kupujący będzie zobowiązany uiścić całość opłat notarialnych wyłącznie wtedy, jeżeli umówił się tak ze sprzedającym. Wysokość opłat ustala się zgodnie z cennikiem opłat notarialnych.

#### — Podmiotom pośredniczącym:

opłatę za wykonanie usług, które zostały im zlecone. Bardzo ważne jest, aby żądać od notariusza i urzędnika Rejestru Własności wydania oryginału rachunków, a także potwierdzenia zapłaty podatków, dzięki czemu wiemy, ile płacimy za każdą usługę.

#### — Rejestrowi Własności:

uiszcza się opłaty od wpisu do księgi wieczystej nieruchomości naszego prawa własności, a także, jeżeli została zawarta umowa kredytu hipotecznego, opłaty od wpisu zabezpieczenia hipotecznego. Wysokość opłaty ustala się zgodnie z cennikiem opłat, dostępnym dla

wnioskodawcy w Rejestrze Własności. Przed uiszczeniem jakiegokolwiek opłaty, należy żądać wystawienia odpowiednich rachunków, z wyszczególnieniem poszczególnych składowych, wskazaniem kwoty podatku VAT, numeru identyfikacji podatkowej (NIF) oraz organu wystawiającego rachunek.

W przypadku faktur wystawianych przez notariuszy i urzędników, przysługuje zażalenie na podstawę i wysokość naliczonej opłaty, zgodnie z zasadami zawartymi w cenniku opłat.

#### Źródła:

<http://www.registradores.org/wp-content/revista/comocomprarunavivienda/>  
<http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/compraventa-de-vivienda>

**Niniejsza publikacja nie stanowi usługi doradztwa prawnego oraz nie powinna być podstawą do podejmowania decyzji biznesowych.**



*W razie pytań prosimy o kontakt*

*e-mail: [office@wachandwach.com](mailto:office@wachandwach.com)*

### **Barcelona**

Avenida Diagonal 449 6º  
08036 Barcelona  
mobile: (+34) 644 980 290  
e-mail: [office@wachandwach.com](mailto:office@wachandwach.com)

### **Warszawa**

ul. Wł. Pytlasińskiego 10/12 lok. 14  
00-777 Warszawa  
tel. kom: (+48) 661 862 011  
e-mail: [kancelaria@wachandwach.com](mailto:kancelaria@wachandwach.com)

### **Katowice**

ul. Francuska 39 lok. 9  
40-028 Katowice  
tel. kom: (+48) 607 076 203  
e-mail: [kancelaria@wachandwach.com](mailto:kancelaria@wachandwach.com)



**WACH & WACH**  
ADWOKACI - ABOGADOS

[www.wachandwach.com](http://www.wachandwach.com)