

¿Quiere comprar una propiedad?

Hemos preparado esta guía para orientar a nuestros clientes en el proceso de compra. En la mayoría de los casos, nuestros clientes contratan los servicios de un abogado para el proceso de compra y podemos recomendar fantásticos abogados si lo necesita. También puede comprar sin abogado, en este caso usted se tendrá que hacer cargo del proceso de registro de la propiedad con los formularios correspondientes, el alta en el Ayuntamiento de Estepona para las cuotas de IBI, en la comunidad de propietarios, suministros, etc.

VISITAR PROPIEDADES CON NUESTRA AGENCIA

Dedicamos tiempo para entender las necesidades de nuestros clientes y solamente les enseñamos propiedades que encajen con sus criterios y con su presupuesto. No nos dedicamos a enseñar el máximo número de propiedades posible, esto es una pérdida de tiempo para todos. Serán acompañados siempre por un miembro de nuestro equipo y sabrán exactamente lo que van a visitar antes de la visita. Estamos aquí para responder a cualquier pregunta sobre nuestras propiedades y sobre el proceso de compra.

EL SIGUIENTE PASO

Una vez que encuentre la propiedad que desea y se haya acordado un precio con la parte vendedora, los abogados (en su caso) trabajarán juntos para redactar el contrato de reserva bajo los términos pactados, en dicho contrato se reflejará lo siguiente:

1. Datos registrales de la propiedad
2. Dirección de la propiedad y descripción según la nota simple
3. El precio de compra pactado
4. Los términos de pago pactados
5. Fecha límite de escritura
6. El hecho de que se vende totalmente libre de cargas y gravámenes
7. Otros términos pactados (Inventario de muebles, etc)

Normalmente, le señal de reserva es el 10% del precio de compra, a no ser que se haya pactado una cantidad diferente.

Una vez que llegue la fecha de compra, deberá tener los fondos disponibles en su cuenta bancaria. Acudirá a la notaría que haya elegido para firmar la compra, un miembro de nuestro equipo siempre estará presente para acompañarle. El Notario pedirá comprobantes de que las tasas de la propiedad estén pagadas al día (IBI, comunidad,..).

DESPUÉS DE LA COMPRA

Tarda un mes aproximadamente para que la propiedad quede registrada a su nombre, sin embargo en el momento de la firma se puede llevar una copia simple de la Escritura y con este documento puede empezar con los cambios de titularidad tal y como suministros.

Existen dos tipos de propiedades que puede comprar: NUEVA CONSTRUCCIÓN o SEGUNDA TRANSMISIÓN. Los gastos de compra varían:

GASTOS DE COMPRA PROPIEDAD SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 8% ITP o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (para propiedades hasta 400.000€), 9% si es entre 400,001 € y 700.000€, y 10% para propiedades que exceden los 700,000€ (*ejemplo: si el precio de compra es 740,000€, se pagaría el 8% sobre los primeros 400,000€ y 9% sobre los 340,000€ restantes*)
- Abogado normalmente el 1% más IVA
- Notaría y Registro (aproximadamente el 1.5%)

PROPIEDADES NUEVAS O SOBRE PLANO

La diferencia principal es que no podrá ver físicamente la propiedad, sino que tendrá que basarse en los planos y los simulacros del arquitecto. Cada proyecto varía, sin embargo normalmente requieren el pago del 30% antes de escritura y el 70% al final. A cada pago hay que añadirle el 10% de IVA. Gastos de compra en este caso:

- 1% abogado (más IVA)
- 10% IVA sobre el precio de compra
- Actos Jurídicos Documentados (sobre 1.5%)
- Notaría y Registro (sobre. 1.5%)

HIPOTECAS

La cantidad que un banco esté dispuesto a prestarle depende de sus circunstancias y le pedirán una serie de documentos. Siempre aconsejamos a nuestros clientes que hablen con un banco primero, antes de visitar propiedades, ya que si requiere hipoteca primero habrá que ver aproximadamente lo que un banco esté dispuesto a prestarle, con esto es mucho más fácil y más práctico ver propiedades. Gastos:

- Tasación entre 300€ y 500€ aproximadamente
- Gastos de apertura, 1% del préstamo (normalmente)
- Notaría y Registro (sobre el 1.5% del préstamo)

Hay ciertas reducciones en las tasas para compradores menores de 35 años si cumplen una serie de criterios.

Finalmente, esperamos que esta guía les haya sido útil, es solamente a modo orientativo y los datos pueden variar.

Gracias y saludos cordiales,

El equipo de Future Homes