



## Guida per la Compra e Vendita di Proprietà

### 1. INTRODUZIONE

Il sogno di poter acquistare una proprietà all'estero oggi giorno è una opportunità da poter realizzare più facilmente di quanto si possa credere

grazie alla stabilità di essere in Europa, la moneta comune e le accessibili connessioni aeree.

In ogni caso la prospettiva dell'acquirente può a volte essere scoraggiata a causa di fattori come la poca comprensione delle leggi e regolamenti dato che possono risultare diverse da quelle del proprio Paese di origine.

Per cui è di vitale importanza accertarsi di **ottenere la più profonda assistenza professionale** possibile, per assicurarsi di poter realizzare il proprio sogno con sicurezza.

Le Isole Canarie sono un luogo eccezionale per coloro che vogliono cambiare residenza o semplicemente stabilirsi temporalmente nell'isola. Certamente le Canarie stanno acquisendo un aumento della richiesta per tutti coloro che scelgono di possedere una proprietà sia per vacanze che per trasferirsi e cambiare stile di vita o per chi sceglie di passare la propria pensione al sole e potersi dilettare dopo tanti anni di fatiche.

Il clima e le splendide giornate di sole fanno sì che le isole Canarie siano un destino scelto da molti Europei per l'acquisto di immobili, grazie anche al fatto che, anche se in Europa siamo lontani dal freddo Continentale e più vicini ad un clima sub-tropicale Africano.

In ogni caso, quando si decide di comprare un immobile in uno Stato straniero è sempre meglio agire con cautela dato che sdoganaggio, procedure legali etc. sono molto diverse da quelle in madre patria e tener presente che possono incontrare consulenti non del tutto accreditati che sono sempre a disposizione per dare consigli approssimativi al potenziale acquirente. Spesso e volentieri capita di incontrarli nei bar, intorno ad una piscina o per semplice conoscenza casuale, come per esempio l'amico dell'amico.

**GoldAcre Estates** consiglia a tutti i potenziali acquirenti di **essere prudenti e sempre assicurarsi** di ricevere consulenza specialistica professionale, dopo tutto neanche a casa comprerebbe un immobile nel pub da un perfetto sconosciuto, vero?

La guida **GoldAcre Estates** per la compra e vendita è stata creata per aiutare possibili acquirenti a capire meglio le procedure coinvolte e sperando sia di aiuto a comprendere il processo di compra e di vendita all'estero.

Noi **GoldAcre Estates** vorremmo inoltre informarvi che la nostra guida non è un sostituto dell'assistenza Professionale, Immobiliare, Giuridica o Fiscale che possono offrirle specialisti del settore.

**Il Team in GoldAcre ha una vasta esperienza nel mondo immobiliare** e vendita di negozi nelle Isole Canarie e tutti i nostri collaboratori ricevono una continua e costante formazione circa i vari procedimenti riguardanti l'acquisto immobiliare nelle Isole Canarie.

Abbiamo come priorità il dovere di assistere ogni cliente, prima, durante e dopo l'acquisto ed accompagnare in tutto il processo ai clienti per l'acquisto di un immobile all'estero.

Al **GoldAcre Estates** crediamo che tutti i clienti meritino il meglio, dato che già le Isole Canarie vi offrono il miglior clima e stile di vita non dovremmo noi assicurarci che riceviate la miglior assistenza nella vostra **ricerca della Vostra Casa dei Sogni ?**

### 2. L'AGENZIA IMMOBILIARIA

#### Scegliere la Giusta Agenzia

Scegliete sempre **una Agenzia Immobiliare con Licenza** poiché molti agenti operano senza i dovuti permessi con la conseguente possibilità di esporvi ad eventuali rischi. Inoltre, può darsi che la persona con la quale state trattando non abbia ricevuto una formazione professionale nel settore immobiliare. Una Agenzia Immobiliare Registrata sempre farà parte di Organizzazioni Professionali Ufficiali come la FIABCI o AEGI oltre ad avere un numero ufficiale ed essere regolarmente iscritta e regolata dalle associazioni immobiliari che stipolano accordi standard offrendo così la certezza e sicurezza che tutti i membri siano sempre aggiornati sulle leggi vigenti, tasse etc.. **Se un agente immobiliare è incapace di provvedervi un numero che certifichi l'ufficialità della sua gestione, sicuramente vi trovate di fronte**

**ad un agente sprovvisto di licenza per cui non dovrete prendere in considerazione la sua offerta.** Può dirigersi al suo avvocato per richiedere informazione sulla legalità dell'agenzia in questione.

Il lavoro di un buon agente immobiliare non è solo quello di mostrare case, il lavoro di un buon agente immobiliare va oltre; cerca di empatizzare con il cliente, capendo le sue esigenze e richieste, offrendogli ed esponendo tutte le possibilità, accertandosi che il cliente sia al corrente delle diverse opportunità di acquisto, proponendo varie tipologie di immobili in modo tale da offrire al cliente la più ampia conoscenza circa le strutture in termini di qualità del prodotto come anno di costruzione, ubicazione e costruttore dato che molte imprese edilizie sono anche agenzie immobiliari e scarseggiano nell'operosità nel dare una opinione imparziale.

Noi **GoldAcre Estates** siamo una agenzia immobiliare indipendente ed **offriamo consigli equanime ed un servizio che è difficile da eguagliare.**

Il nostro obiettivo non è di forzarvi all'acquisto di un immobile ma semplicemente di aiutarvi a trovare la vostra Casa dei Sogni al Sole. La nostra maggiore responsabilità è di esporvi onestamente ed accuratamente tutti gli aspetti assicurandoci che siate soddisfatti, coscienti di sapere che abbiamo adoperato tutte le precauzioni per assicurare trasparenza al Vostro investimento.

I nostri servizi comprendono aree come la preparazione dei contratti di compra-vendita (i quali sono redattati in collaborazione con consulenti legali), se necessario con l'apportazione di consigli legali adeguati, consulenti fiscali, oltre all'assistenza per l'apertura di conti bancari, assistenza e consulenza su come ottenere mutui, assicurazioni e tutta una serie di altri servizi finanziari necessari, nonché consulenza e direttive attraverso imprese e fornitori di cucine accreditati poiché **GoldAcre Estates è il tutto in uno.**

Quando Lei sarà l'orgoglioso proprietario, il nostro servizio **GoldAcre Estates** sarà sempre disponibile per il mantenimento del suo immobile come per la giardineria, pulizie delle piscine e tutti gli aspetti che possano riguardare la sua nuova proprietà.

### **3. IL PROCESSO DI ACQUISTO**

#### **Avvertenze Legali**

Questa è una delle parti più importanti per l'acquisto della vostra casa dei Sogni all'estero; difatti non prendereste in considerazione l'acquisizione di un immobile nel suo Paese senza una debita assistenza legale e di certo non dovrebbe farlo all'estero, vero ?

I racconti orribili che si sentono di persone che hanno perso la casa o acquisito debiti, sono per la maggior parte dovute al fatto che non si siano affidati a specialisti del settore o nel peggiore dei casi che abbiano ascoltato i consigli del loro "esperto vicino di ombrellone".

**GoldAcre Estates** vi assiste in tutti gli aspetti legali del processo di acquisto ed anche in caso abbiate bisogno di esser rappresentati.

Noi in **GoldAcre Estates** non compriamo né vendiamo un immobile senza una previa consulenza legale assicurandoci che tutti i nostri clienti siano a conoscenza di tutti gli aspetti legali riguardanti l'acquisto di una proprietà.

A tal proposito offriamo a tutti i nostri clienti delle tariffe fisse per l'acquisto di un immobile con il fine di garantire che il nostro cliente sappia esattamente tutti i costi fin dal primo giorno. Un altro importante punto informativo è che tutti i servizi che offriamo sono progettati per garantire la massima sicurezza durante l'acquisto di una proprietà attraverso la nostra azienda.

Abbiamo come collaboratori per esempio vari studi legali di avvocati con base alle Isole Canarie.

Perché? La risposta è semplice; le leggi sono diverse da quelle dei Paesi d'origine dei clienti ed in generale le persone che provengono da oltre oceano non sono a conoscenza di tutte le Leggi Spagnole e non hanno accesso alla informazione che una impresa in loco può ottenere.

**I vostri consulenti dovrebbero eseguire un controllo esaustivo per assicurarsi che la proprietà acquistata a titolo completo, privo di incidenze, pegni, oneri o debiti e che tutti i pagamenti dei contributi locali e delle spese comunitarie siano aggiornati a livello di pagamenti.**

Le ricerche di proprietà possono variare a seconda del tipo di proprietà che si è scelto di acquistare.

Utilizzando un avvocato dal vostro Paese d'origine potrebbe anche aumentare notevolmente le spese legali e certamente ritardare il processo di vendita.

## Contratto

Incontrata la Vostra Casa ideale, per poter iniziare il processo di acquisto, si richiederà l' abbono del 10% del costo dell'immobile scelto. Ricevuto l'ammonto, la proprietà sarà rilevata dal mercato.

Il pagamento sarà effettuato attraverso bonifico bancario.

Immobile di nuova costruzione o acquisti su progetto normalmente hanno un modello diverso di pagamento (delineato all'interno del contratto) da quello di una proprietà in rivendita.

Il nostro dipartimento amministrativo redatterà il contratto e sarà pronto per esser firmato da entrambe le parti (compratore e venditore) o dal suo rappresentante legale o dal suo delegato. In questo contratto verrà anche stipulata la data approssimativa per il rogito.

Sottoscritto il contratto di acquisto, la nostra agenzia insieme al suo rappresentante (nel caso in cui questo sia il caso) collaboreranno per raccogliere tutta la documentazione necessaria per i controlli opportuni.

## Completamento Formale davanti al Notaio

**La compra-vendita di una proprietà è formalmente completata qui alle Isole Canarie solo ed esclusivamente dal Notaio.** Sono gli unici che possono preparare ed approvare la Scrittura di Compra-vendita (*Escritura de Compraventa*) la quale viene firmata da entrambi sia dal venditore che dal compratore o dal rappresentante legale oltre che dal Notaio. A questo punto i soldi e le tasse vengono pagate e la possessione della proprietà passa al nuovo acquirente.

L'atto notariale sarà quindi inviato al Registro di proprietà per la trascrizione dei nuovi proprietari.

**Il Notaio è inoltre responsabile di assicurare che la trascrizione compia con i requisiti necessari per la corretta trascrizione dell'atto di compra-vendita.**

## Chi è il Notaio?

Il Notaio è un avvocato che ha avuto una formazione speciale con esami aggiuntivi per la qualificazione circa i vari tramiti legali delle quali la compra-vendita delle proprietà è solo una di essa. In quanto venga firmato il documento da un Notaio, quest'ultimo diventa legalmente responsabile ed il suo dovere è di trasmettere l'informazione dettagliata al registro pubblico Ufficiale della proprietà.

## La Registrazione

In quanto la Trascrizione dell'atto di compra-vendita sia stata firmata e successivamente inviata al registro della Proprietà, Lei od il suo rappresentante legale dovrà svolgere delle formalità burocratiche oltre che il pagamento delle tasse.

La registrazione finale dell'atto di compra-vendita può tardare vari mesi, per cui Lei od il suo rappresentante legale dovrebbe nel frattempo trasferire al suo conto corrente spagnolo la domiciliazione per i pagamenti dei servizi basici come per esempio acqua ed elettricità per i quali normalmente ci sono dei costi aggiuntivi per l'allacciamento.

## 4. COSTI

### Tasse e costi

Ci sono tre spese e due tasse da pagare quando si decide di investire alle Isole Canarie.

Come regola generale deve tenere sempre in conto un budget bruto

per l'acquisto di una proprietà di circa un 10%-11% in più al prezzo base dell'immobile per poter affrontare le tasse, spese ed onorari notarili etc

In caso **chiedesse un mutuo spagnolo dovrà inoltre aggiungere un 2% sul totale sopra descritto.**

Come parte del nostro servizio **GoldAcre Estates vi dettagliamo e delineamo tutti i costi prima di decidere di effettuare un deposito per la prenotazione.**

## 5. LE SPESE

### Spese Legali

Qualora scegliesse di impiegare uno dei nostri specialisti nella compra-vendita di proprietà alle Isole Canarie, le sarà utile sapere che **GoldAcre Estates offre delle condizioni speciali** con costo fisso per cui sarà sempre a conoscenza fin dal primo momento delle quantità a cui dovrà far fronte. Inoltre vorremmo sottolineare il fatto che questi costi sono fissi per cui il prezzo dell'immobile non soffrirà alcun aumento cosa che a volte può accadere con alcuni avvocati.

### Spese Notarili

L'onorario del Notaio va` in base ad una scala fissa che dipende dal valore ufficiale della proprietà.

Come parte del nostro processo di vendita vi delinearemo le spese. In alternativa potete chiedere al vostro rappresentante legale di confermare questi costi.

### Spese di registrazione della proprietà`

Queste sono determinate dal valore del Vostro immobile. Per ulteriori informazioni La preghiamo di consultare il proprio avvocato.

## 6. LE TASSE

### Tasse immobiliare

Nell` acquisto di immobili si suole applicare una **tassa 6.5% (ITP)** la quale si basa sul prezzo dichiarato dell`immobile. Quando invece si tratta di una nuova costruzione per esempio su progetto, la tassa (ovvero l` IGIC) e` del 7% sul prezzo dell`immobile e come informato anteriormente, puo` essere pagata in funzione del contratto di compra-vendita stipulato. In ultimo, **un 1% addizionale per i costi dovuti alla stampa e preparazione dei documenti necessari.**

### Plus valia

Questa tassa si paga in base **all'aumento del valore del terreno** dalla vendita precedente ed è fissata dalle autorità tributarie locali; è calcolata in base alla dimensione del terreno. Per legge il venditore è obbligato a pagare questa tassa tuttavia qui nelle Isole Canarie è a volte possibile negoziare con il prezzo finale.

È generalmente delineato nell`atto di compra-vendita in modo tale da esser certi che questa tassa venga pagata dal venditore (normalmente il pagamento viene effettuato con posteriorita` alla vendita) onde evitare che il nuovo proprietario debba pagarlo al suo posto. Per questo motivo e` sempre meglio chiarire questo punto fin dall`inizio.

L` informazione contenuta nelle Guida di compra e vendita GoldAcre Estates non e` stata disegnata per rimpiazzare l`assesoramento fiscale o giuridico che un esperto del settore Le puo` offrire. Altresi informarla che l` informazione citata all`interno di queste pagine e` attualizzata al periodo di stampa per cui leggi, tasse e regolamenti potrebbero esser cambiati.

GoldAcre Estate non si rende responsabile per nessuna azione o danno causato dalla lettura di questa Guida.

Calle Guirre nº 1 C.C. Oasis Tamarindo Local nº 17  
35660 Corralejo – Fuerteventura  
Tel. 928 53 50 44 Fax 928 85 42 94  
[www.goldacreestates.com](http://www.goldacreestates.com) [info@goldacreestates.com](mailto:info@goldacreestates.com)

