

COMO COMPRAR UNA PROPIEDAD EN MALLORCA



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

AGOSTO 2020

### **Obtenga su número de identidad para extranjeros**

Si desea realizar transacciones comerciales o financieras en España, incluida la compra de una propiedad o abrir una cuenta bancaria y pagar sus impuestos, necesitará tener un número NIE, que es el Número de Identidad para Extranjeros. Los ciudadanos de la UE obtendrán este número automáticamente cuando lo soliciten. Los ciudadanos de otras nacionalidades deben primero registrarse y obtener un permiso antes de poder obtener un número NIE.

Es posible que pueda solicitar un número NIE en la Embajada o el Consulado de España en su país de origen, pero también podemos organizarlo en España.

### **Abrir una cuenta bancaria española**

Para comprar una propiedad y configurar los pagos automáticos de agua, electricidad, etc., necesitará una cuenta bancaria española. Estamos colaborando con muchos bancos, por lo que podemos ayudarle a configurar una cuenta en el banco de su elección.

### **Contrate a un abogado**

Se recomienda encarecidamente contratar un abogado para que lo asesore durante el proceso de compra para todas las implicaciones legales de comprar una propiedad en España. El abogado también le ayudará durante el proceso de compra con la comprobación de la situación legal y urbanística de la propiedad, con los asuntos administrativos y la preparación de los contratos. Si aún no lo tiene, podemos recomendarle varios abogados con buena reputación y experiencia. Le aconsejamos que contrate siempre a un abogado local, que esté familiarizado con las características especiales del mercado inmobiliario en Mallorca. También puede otorgarle al abogado un poder para que pueda actuar y firmar en su nombre, si es necesario. Algunos abogados también ofrecen servicios adicionales como consultoría contable y fiscal.

### **Elige un agente inmobiliario**

El agente inmobiliario le guiará a través de todo el proceso para encontrar la propiedad adecuada para usted, negociar con el vendedor y completar la compra. A diferencia de otros países, en Mallorca tenemos un sistema de agencias múltiples, lo que significa que una propiedad generalmente es comercializada por varias agencias inmobiliarias. Esto significa que cubrirá con una agencia inmobiliaria un porcentaje muy grande de las propiedades disponibles para la venta. También es muy común que las agencias inmobiliarias realicen colaboraciones con otras agencias para poder ofrecer los productos correctos al comprador. Además, también le ofrecemos nuestro servicio postventa como ayudarle con el diseño interior y el mobiliario de su nuevo hogar, recomendando arquitectos y constructores para renovaciones y mejoras, gestión de proyectos, alquileres, etc.

### **Oferta y negociación**

Una vez que haya encontrado la propiedad correcta y haya decidido que desea comprarla, puede hacer una oferta. Su agente inmobiliario puede asesorarle sobre el precio de mercado actual para propiedades similares en la misma zona y cuál sería una oferta razonable dependiendo de cada caso y sus circunstancias individuales. En esta oferta, mencionará el precio que está dispuesto a pagar y el plazo en el que podrá completar la venta y pagar el precio total.

### **Comprobaciones**

Cuando se llega a un acuerdo sobre el precio y los términos de la venta entre el comprador y el vendedor, el abogado (a veces en colaboración con un arquitecto y / o asesor fiscal) hará las comprobaciones (due diligence) y verificará todos los detalles legales y urbanísticos del inmueble y su titularidad. También verificará si hay hipotecas pendientes u otros cargos en la propiedad. Además, determinará qué documentos debe entregar el vendedor para poder completar la compra.

### **Contrato privado**

El siguiente paso en el proceso es firmar un contrato privado entre el vendedor y el comprador. Existen varias posibilidades, pero los contratos más habituales son el Contrato de Arras y el Contrato de Opción. En este contrato se mencionarán todos los términos y cláusulas para la compra de la propiedad. También incluirá el precio y los costos que deberán ser pagados por ambas partes y los plazos en el proceso hacia la finalización en el notario. Cuando se firme este contrato, realizará un pago de depósito inicial, que generalmente es el 10% del precio de venta. El plazo entre el contrato privado y la firma del título de propiedad es flexible y, según las circunstancias, puede variar entre algunos días, algunas semanas o incluso varios meses.

### **Solicitar una hipoteca**

Si decide no comprar la propiedad con sus propios recursos, puede solicitar una hipoteca. Normalmente, los bancos en su país de origen no financian la compra de propiedades en el extranjero, por lo que puede elegir entre una liberación de capital sobre una propiedad que tiene en su país o establecer una hipoteca con un banco español. Aunque usted es un comprador con recursos propios suficientes, en algunas circunstancias podría tener sentido, por razones de herencia o impuestos, tomar una hipoteca. Podemos recomendarle bancos, corredores hipotecarios y asesores fiscales para informarle sobre las diferentes opciones.

### **Divisas**

Si está comprando una propiedad con fondos provenientes de fuera de la zona del EURO, le recomendamos que obtenga asesoramiento de una compañía de cambio de moneda extranjera para evitar gastos adicionales relacionados con la fluctuación de la moneda y las tarifas bancarias.

### **Finalización de la compra en notario**

En España, el notario es una autoridad pública y está obligado a presenciar la escritura de venta. El notario prepara el contrato oficial (Escritura) y se asegura de que la venta de la propiedad cumpla con la normativa española. En el mismo momento de la firma del título de propiedad, se paga el saldo del precio de compra y se pagan todos los honorarios. La entrega de la propiedad se realiza simultáneamente. Esto significa que inmediatamente después de firmar el título de propiedad, usted es el nuevo propietario de la propiedad y se le entregarán las llaves. El comprador tiene derecho a elegir el notario.

### **Registrar la propiedad**

Todas las transacciones de propiedad deben registrarse en la oficina de registro local. La mayoría de los notarios ofrecen este servicio, pero también puede hacerlo su abogado o una gestoría.

### Gastos relacionados con la compra de una propiedad en España:

Como comprador de una propiedad en España, hay una serie de gastos e impuestos además del precio de compra que tendrá que pagar. Dependiendo de si está comprando una propiedad nueva construida de un promotor o una propiedad de reventa de una persona privada, tendrá que pagar el IVA y el impuesto de Actos Jurídicos o el impuesto de transferencia de propiedad.

- **IVA :** este impuesto se aplica a propiedades residenciales, que se venden por primera vez, propiedades comerciales y terrenos de propiedad de una empresa. El IVA es un impuesto nacional y es el mismo en cualquier lugar de España en el que se encuentre la propiedad. La tasa de IVA en este momento es del 10% sobre el precio de compra de propiedades residenciales y del 21% para propiedades comerciales y terrenos.

- **Impuesto de timbre AJD (= Actos Jurídicos Documentados):** solo es aplicable en combinación con un pago de IVA. Si la compra de la propiedad no está sujeta al IVA, el comprador no tiene que pagar impuestos de timbre. En la actualidad en Mallorca, el impuesto de timbre es del 1,2%.

- **Impuesto de transferencia (ITP):** este impuesto de transferencia conocido como ITP (= Impuesto Transmisiones Patrimoniales) se aplica si la propiedad no es una propiedad nueva, sino una segunda o posterior transferencia. Este tipo impositivo lo determina cada comunidad autónoma en España. En las Islas Baleares, la tarifa se basa en el rango de precios de la propiedad de la siguiente manera:

- Para propiedades hasta 400,000 la tasa impositiva es del 8%.
- Para propiedades entre 400,000 y 600,000 el impuesto se compone de 32,000 € + 9% sobre el resto del valor de la propiedad por encima de 400,000 €
- Para propiedades entre 600,000 y 1,000,000 el impuesto es de 50,000 € + 10% sobre el resto del valor de la propiedad por encima de 600,000 €.
- Para propiedades superiores a 1,000,000 el impuesto es de 90,000 € + 11% sobre el resto del valor de la propiedad superior a 1,000,000 €.

Ejemplo: el precio de la propiedad 500,000 significa 32,000 € + 9% x100,000  
= 32,000 € + 9,000 € = 41,000 €

- **Tasas notariales:** las tasas notariales se calculan también en relación con el precio de compra de la propiedad. Normalmente las tarifas rondan el 0,5%, pero para estar seguro puede calcular el 1%

- **Tarifas de registro:** las tarifas de registro son los gastos relacionados con la inscripción de la propiedad en el registro de la propiedad y también están relacionados con el precio de compra. El máximo es de unos 2.200 €.

- **Honorarios legales:** el abogado le cobrará según el servicio que requiera y establecerá sus honorarios en función del precio de compra de la propiedad y la complejidad del caso. Normalmente, los honorarios legales pueden variar entre 0,5 y 2% del precio de compra.
- **Honorarios de la agencia:** el vendedor paga los honorarios de la agencia inmobiliaria y ya están incluidos en el precio, a menos que se acuerde lo contrario. La tasa de comisión varía y puede haber excepciones, pero en Mallorca las agencias cobran normalmente hasta el 6% del precio de venta.

## Gastos por poseer una propiedad en España

Estos son los gastos adicionales que tendrá cuando tenga una propiedad en España.

- **Impuesto municipal (IBI):** es un impuesto local que cobra el ayuntamiento y que se paga una vez al año por la propiedad de un inmueble en España, independientemente de si el propietario es residente o no. Se calcula sobre el valor catastral administrativo de la propiedad, que normalmente es mucho más bajo que el valor de mercado de la propiedad. Dependiendo de las autoridades locales, la tasa es entre 0,4 y 1,1% del valor catastral de la propiedad.
- **Impuesto sobre residuos (Basuras):** también es un impuesto local cobrado por el ayuntamiento y pagado una vez al año. La cantidad varía y depende del tamaño, valor y ubicación de la propiedad.
- **Gastos de comunidad:** estos gastos varían según el tamaño de la comunidad, las instalaciones y servicios proporcionados, etc.
- **Impuesto sobre la renta:** depende de su situación personal y su asesor fiscal / abogado debe estudiarlo.
- **Impuesto sobre el patrimonio:** Impuesto de patrimonio: depende de su situación personal y su asesor fiscal / abogado debe estudiarlo.



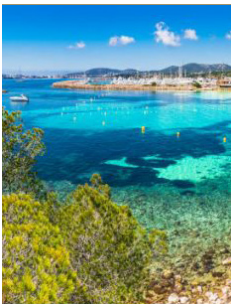
# JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

THE GREATEST TRANSACTION  
ALWAYS BEAR THE SAME SIGNATURE

---

JOHN TAYLOR, A COMPANY OF THE ARTCURIAL GROUP



#### AGENCY

**JOHN TAYLOR SANTA PONSА**

Sales- Rentals

Gran Via Puig des Castellet 1 y 2  
Bloque 4, Local 5 - 07180 Santa Ponsа

+34 971 691 089

[santaponsa@john-taylor.com](mailto:santaponsa@john-taylor.com)

[www.john-taylor.com](http://www.john-taylor.com)



#### AGENCY

**JOHN TAYLOR PALMA**

Sales- Rentals

C/ Constitucion 8  
07001 Palma

+34 971 598 800

[palma@john-taylor.com](mailto:palma@john-taylor.com)

[www.john-taylor.com](http://www.john-taylor.com)