

Votre guide pour l'achat d'un bien immobilier neuf sur la Costa Blanca

Le processus d'achat

Frais d'acquisition liés à l'achat d'un bien neuf

Financement de votre achat

Formalités nécessaire pour acheter un bien en Espagne

Le rôle des professionnels

Fiscalité

Pourquoi faire appel à un agent immobilier ?



EDITION | 2024

Introduction

Dans le contexte juridique et économique dynamique de l'immobilier, il est souvent difficile de trouver des réponses claires et des repères fiables.

Depuis sa création en 2016, notre agence Immo Marine spécialisée en biens résidentiels neufs sur la Costa Blanca s'engage à développer une relation de confiance avec nos clients.

Notre professionnalisme et notre rigueur sont les piliers de notre philosophie de travail. Et notre devise est : **vous serez pris en charge comme si vous étiez de la famille.**

Ce qui nous tient le plus à coeur est votre satisfaction !

Ce guide de l'achat s'intègre pleinement dans cette démarche. Que vous soyez un spécialiste de l'immobilier ou un investisseur occasionnel, un projet d'achat dans un pays étranger requiert une expertise approfondie et un accompagnement sérieux tout au long du processus d'achat.

Ce guide a pour vocation de répondre aux principales questions que vous pourriez vous poser concernant l'acquisition de biens résidentiels neufs sur la Costa Blanca.



Frais d'acquisition liés à l'achat d'un bien neuf

Lors que vous voyez un prix affiché, sachez qu'il est toujours hors TVA et hors frais.

Les prix sont fixés par le promoteur et ils sont non-négociables. Toutefois, certains promoteurs proposent des offres momentanées : pack de meubles, installation des parois de douche, climatisation, électroménagers...

En Espagne, les frais d'acquisition qui s'ajoutent au prix d'achat d'un bien neuf sont :

- + **10% du prix d'achat** (correspondant à la TVA)
- + **1,5% de droits de timbres**, (0,1% pour les résidents espagnols)
- + provision pour les **prestations** de l'avocat et du notaire

Ces frais peuvent comprendre divers éléments supplémentaires, incluant les services d'avocats, d'agences et de conseillers spécialisés qui interviennent dans la transaction immobilière.

Globalement, les frais réels d'acquisition sont estimés entre **13 et 14% de la valeur d'achat du bien**.

Exemple sur une bien neuf prix catalogue 250.000 euro:

IVA (10%) = 25 000 euro
droits de timbres (1,5%) = 3 750 euro
provision pour les prestations de l'avocat et du notaire = +/- 4 500 euros

Total : +/- 33 250 euros

Ces 33 250 euros représentent dans cet exemple +/- **13,3%** de frais d'acquisition.

Bon à savoir :

Dans le cadre de l'achat d'un bien neuf :

- Vous n'avez **pas à payer les prestations** d'un agent immobilier car elles sont incluses dans le prix catalogue du promoteur !
- Toutes les transactions financières passent toujours via le **compte du promoteur** du bien que vous aurez choisi.

Certains "agents" ou "chasseurs immobiliers" proposent leurs services d'accompagnement, ce qui peut faire monter les frais d'acquisition de **15% à 17%**, ce qui n'est pas négligeable. En effet, la différence peut représenter plusieurs milliers d'euros.

Il est donc bon de s'informer sur le coût des prestations supplémentaires et de calculer le COÛT TOTAL (y compris les autres frais d'acquisition) avant de confier votre projet à un prestataire immobilier.



Si vous devez financer une partie de votre achat, vous devrez passer par une banque et cela peut se faire en Espagne ou dans votre pays d'origine.

Financement en Belgique ou en France

AVANTAGES

Le montant du financement peut être globalement plus avantageux. Selon votre dossier, votre banque peut vous prêter jusqu'à 100% du montant de l'achat. Les taux d'intérêt sont souvent plus bas en France et en Belgique.

En 2024, en Espagne, vous pouvez vous attendre à un taux fixe de 3,5% pour un financement sur 20 ans. Pour un taux variable, nos récents dossiers étaient basés sur l'Euribor +0,69%.

INCONVÉNIENTS

Les démarches administratives peuvent être lourdes. Les banques belges ou françaises peuvent prendre jusqu'à 10 semaines pour finaliser le montage financier. Il est plus que probable qu'on vous demande de mettre en garantie une propriété dans votre pays d'origine, afin que la banque puisse se protéger en cas de défaut de paiement pour le bien en Espagne. La banque voudra limiter ses risques sur un actif saisissable dans votre pays d'origine en cas de non respect des paiements.



Financement en Espagne

AVANTAGES

Le processus de financement est rapide. Les banquiers sont très réactifs et prennent souvent moins de 30 jours ouvrables pour donner un accord.

INCONVÉNIENTS

Les conditions de financement sont moins avantageuses. Les banques ne financent que 60 à 70% du montant du bien pour les non-résidents, même pour les meilleurs dossiers.

Ce qui veut dire qu'il faut prévoir un apport personnel de +/- 50% du prix d'achat hors frais d'acquisition.

Pour les résidents fiscaux espagnols, ce pourcentage de financement par la banque peut atteindre 80 à 90% dans le cas de l'achat d'une résidence principale.



I Obtention du NIE

Toute personne étrangère désirant réaliser une transaction immobilière en Espagne doit obligatoirement obtenir un NIE (Numéro d'Identification d'Étranger). Ce numéro est indispensable pour des opérations telles que l'achat d'un bien immobilier, l'achat d'un véhicule, l'ouverture d'un compte bancaire, ou la souscription à des services tels que l'électricité, l'eau, le gaz, Internet.

Le NIE est un identifiant alphanumérique attribué par l'État espagnol aux non-résidents désireux de s'établir en Espagne.

Il n'est pas destiné aux touristes et ne remplace pas une pièce d'identité. Son rôle principal est d'aider les autorités et divers organismes à vous identifier et à suivre vos activités en Espagne. Ce document officiel doit être présenté le jour de la signature chez le notaire.

Bon à savoir : Si vous souhaitez que les démarches pour l'obtention du NIE soient faites par une tierce personne, vous avez la possibilité d'établir une procuration, ou « Poder Notarial », qui permet à une autre personne d'agir en votre nom pour certaines démarches. Cela vous permet d'éviter des déplacements inutiles.

Cette procuration peut être signée en Espagne ou dans votre pays d'origine. Les coûts varient entre 50 et 150€.



II Ouverture d'un compte bancaire

Bien qu'il ne soit pas essentiel d'ouvrir un compte bancaire pour résider en Espagne, cela simplifie considérablement votre intégration à la vie locale. Pour ouvrir un compte en tant que non-résident, vous devrez fournir un passeport ou une carte d'identité en cours de validité, ainsi que votre NIE.

Bon à savoir : cette démarche d'ouverture d'un compte bancaire en Espagne peut également être déléguée via la procuration que vous aurez signée ce qui vous fera gagner du temps et vous évitera des déplacements inutiles.



Le rôle du notaire

Le rôle du notaire en Espagne diffère considérablement de celui dans les autres pays francophones. La responsabilité des vérifications liées à une transaction immobilière est un des points les plus distinctifs entre les notaires français, suisses ou belges et les notaires espagnols.

En Espagne, cette responsabilité des vérifications incombe à l'acheteur et non au notaire. Le rôle strict du notaire espagnol est de rédiger et enregistrer l'acte de vente.

Le rôle de l'avocat

Il est essentiel de faire appel à un avocat pour accomplir une série de vérifications juridiques que le notaire ne couvre pas toujours. L'avocat vérifiera l'enregistrement en mairie, les projets urbanistiques, la conformité du bien au cadastre, le projet d'acte authentique et l'éventuelle obtention d'une garantie bancaire de la part du promoteur dans le cas d'un bien neuf.

L'avocat, agissant au nom de l'acheteur, s'assure que les documents juridiques, les formalités administratives et les règles d'urbanisme nationales, régionales et locales sont conformes.

A moins que vous ayez déjà un professionnel avec qui vous travaillez dans la région, nous nous chargeons de vous mettre en contact avec un conseil fiscal de confiance avec qui nous travaillons depuis près de 8 ans.

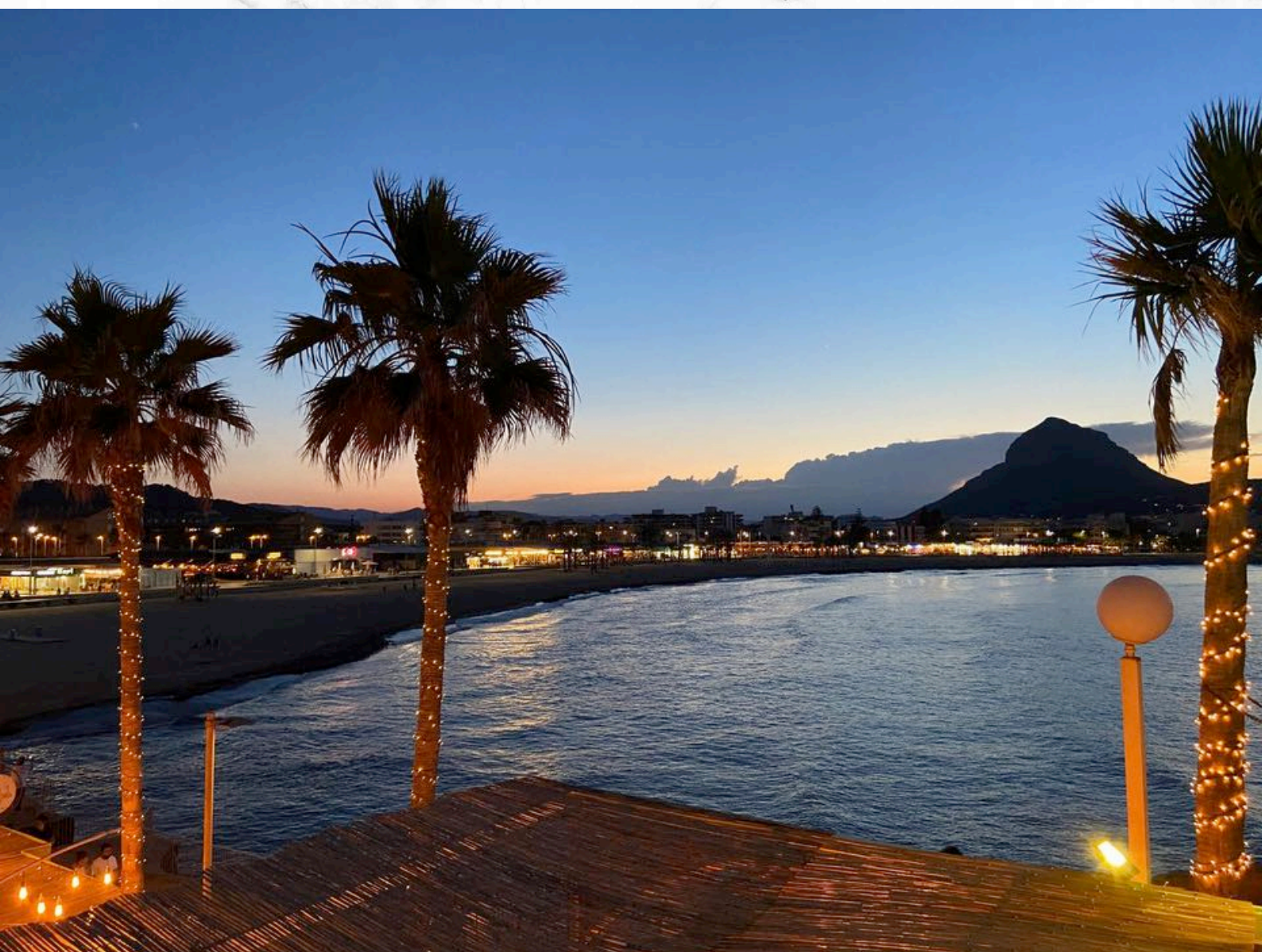


Mettre son bien en location

Certains clients choisissent de mettre leur bien en location, soit à long terme, soit durant une partie de l'année, afin d'en retirer des revenus locatifs.

Sachez que nous pouvons vous recommander des professionnels qui se chargent de la conciergerie et de tous les services associés.

Vous pouvez vous charger de trouver des locataires ou déléguer cette partie. Des tarifs différents seront appliqués selon vos desideratas.



Quels sont les avantages fiscaux lors d'un achat en Espagne ?

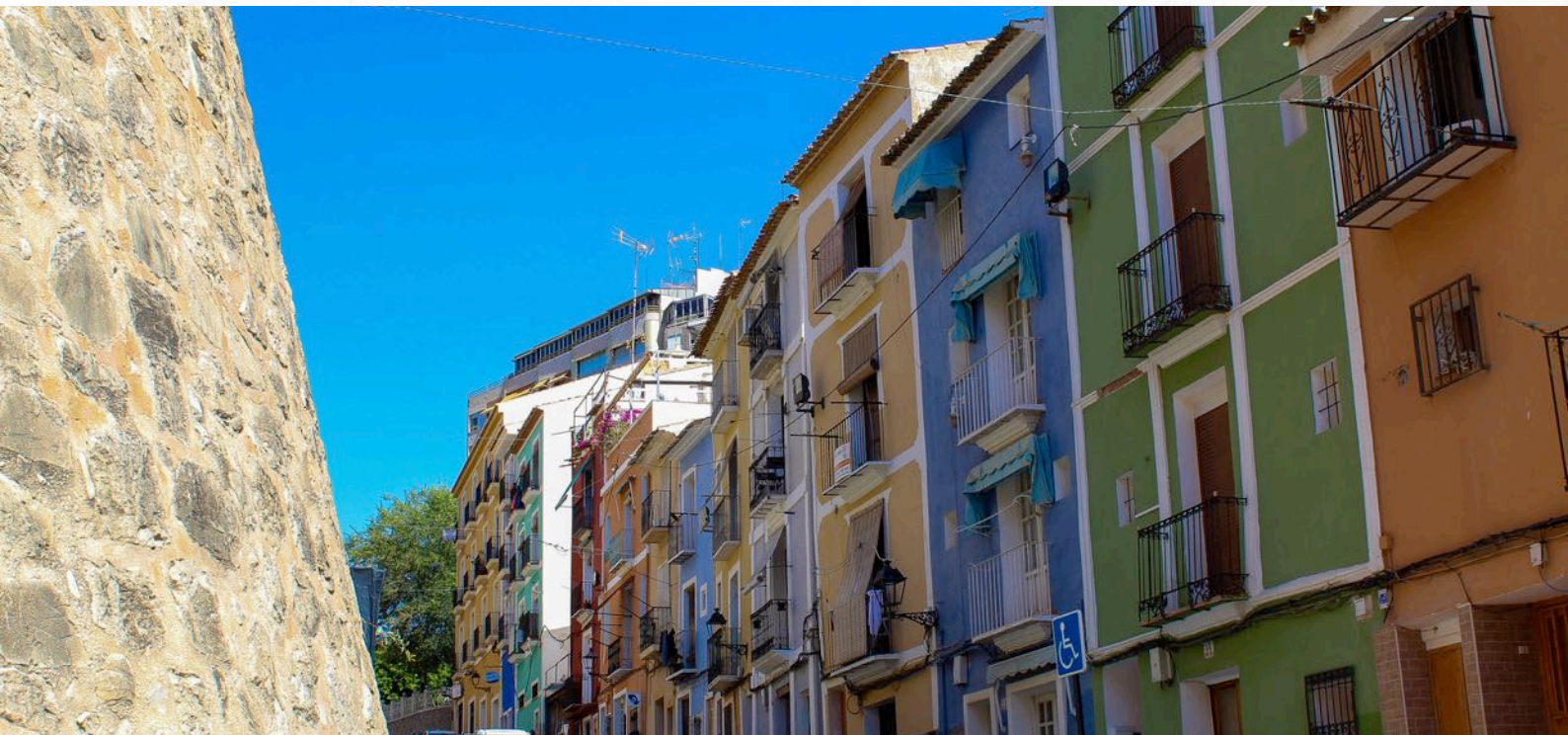
1. Posséder une propriété en Espagne est généralement moins coûteux qu'en France, en Suisse ou en Belgique.
2. L'impôt foncier est 3 à 4 fois moins élevé.
3. Il n'y a pas de taxe d'habitation, une particularité propre à la France.
4. Les charges de copropriété sont 2 à 3 fois moins chères.

Déclaration fiscale

La déclaration fiscale est déterminée par votre résidence fiscale. Si vous résidez en Espagne plus de 183 jours par an, vous devez y déclarer vos revenus. Sinon, vous restez résident fiscal dans votre pays actuel.

En Espagne, les propriétaires doivent faire face à trois types d'impôts :

- l'IBI (impôt foncier)
- l'IRNR (impôt sur le revenu des non-résidents)
- l'impôt sur la fortune pour les ménages avec un patrimoine sur le territoire espagnol supérieur à 700 000€.



I. L'IBI (« Impuestos sobre Bienes Inmuebles »)

L'impôt foncier, connu sous le nom d'IBI, fait partie du système fiscal local espagnol et taxe la valeur des propriétés. C'est une taxe obligatoire que tous les propriétaires de locaux, garages, maisons, appartements ou tout autre bien immobilier doivent payer annuellement aux mairies.

Pour calculer l'IBI, on prend en compte la valeur cadastrale de la propriété. Le coefficient appliqué à cette valeur varie entre 0,4% et 1,3%. Pour connaître la valeur cadastrale exacte d'un bien immobilier, il suffit de consulter le cadastre ou de se référer au document de l'IBI reçu chaque année.

A titre d'exemple, pour un appartement acheté à 200 000 € sur la Région de Valence, l'IBI se situe généralement entre 350 et 600 € par an.



II l'IRNR (impôt sur le revenu des non-résidents)

L'impôt que vous payez est différent selon que vous êtes résident ou non en Espagne.

1. L'impôt sur le revenu des non-résidents

Si vous possédez une maison ou un appartement en Espagne mais que vous vivez dans un autre pays, vous devez payer un impôt spécial appelé l'IRNR. Même si vous ne percevez pas de revenus locatifs de cette propriété, vous devez tout de même déclarer que vous possédez ce bien en Espagne.

Pour régler cet impôt, vous utilisez un formulaire spécifique (le modèle 210). Le montant que vous devez payer est calculé en prenant 1,1% de 19% de la valeur cadastrale de votre propriété. En général, le montant de cet impôt est plus ou moins similaire au montant payé pour l'IBI (l'impôt foncier).

2. L'impôt sur le revenu des résidents

Si vous vivez en Espagne, vous devez payer un impôt sur vos revenus, y compris ceux provenant de la location de biens immobiliers. Le taux d'imposition dépend de votre tranche de revenus et varie de 19% à 45%.



Pourquoi faire appel à un agent immobilier ?

Les avantages de se faire accompagner

Comme dit précédemment, cela ne vous coûte rien de vous faire accompagner par un agent immobilier dans votre démarche d'achat car, dans le cas d'un bien neuf, le promoteur inclut la prestation de l'agent immobilier dans le prix de vente catalogue.

Si vous ne connaissez pas bien la Costa Blanca, l'agent immobilier peut vous conseiller efficacement grâce à sa connaissance de la région et de ses spécificités. Il connaît également les promoteurs fiables qui construisent de façon correcte et durable (tout ce qui brille n'est pas de l'or...).

Par ailleurs, l'agent immobilier sérieux dispose d'un répertoire de personnes ressources dont vous pourriez avoir besoin. Nous pouvons vous mettre en relation avec des personnes qui parlent votre langue : un gestor pour vos obligations fiscales, un conseil juridique de confiance qui va vous représenter le cas échéant pour les formalités relatives à votre achat, des professionnels dans différents domaines selon vos besoins actuels ou futurs,...

[Immo Marine](#) a pour objectif de rendre votre expérience d'achat la plus agréable possible et de vous apporter les meilleurs conseils et les meilleures prestations. Nous serons présents avant votre déplacement sur la Costa Blanca, durant votre séjour mais aussi après la signature de l'acte, si vous avez besoin d'informations.



Pourquoi faire appel à un agent immobilier ?

Comment nous travaillons

Nous sommes dédiés à comprendre vos besoins et à trouver des biens qui correspondent au mieux à vos critères. Avant votre séjour sur place, nous pré-sélectionnons certains biens et nous vous les soumettons. Sur base de vos retours, nous sommes ainsi en mesure d'affiner nos recherches. Les échanges que nous avons ensemble avant votre déplacement nous permettent de vous proposer des biens dans des régions qui correspondent au mieux à ce que vous souhaitez.

Sur place, nous vous accompagnons à travers les projets que vous aurez présélectionnés. Le choix des projets évolue parfois au fil des visites et de la découverte des environs, c'est pourquoi nous pouvons vous proposer des visites d'autre biens le cas échéant.



Pourquoi faire appel à un agent immobilier ?

Il est fréquent que nos clients prennent une décision dès la première journée de visite et confirment leur choix final le lendemain. Nous organisons plusieurs visites pour vous permettre de bien évaluer chaque projet. Notre accompagnement est personnalisé et adapté à vos besoins pour que vous vous sentiez en confiance et que vous preniez votre décision sereinement en connaissance de cause.

Il n'y a aucune obligation d'achat. Notre objectif est de vous proposer ce qui correspond le mieux à vos attentes et de vous permettre de prendre une décision éclairée, sans aucune pression.



Pour conclure...

Vous avez des questions en suspens ?

Vous avez un projet dont vous aimeriez nous faire part ?

N'hésitez pas à nous contacter. Ce sera l'occasion d'échanger et, qui sait, d'aller un pas plus loin dans votre projet !

Comment nous contacter



info@immomarine.net



[Immo Marine sur FB](#)



www.immomarine.net

Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans cet e-book sont fournies à titre informatif uniquement. Immo Marine décline toute responsabilité pour toute perte ou dommage résultant de l'utilisation de ce e-book ou de son contenu.