



Achat maison de vacance en Espagne

Par **1428128bis**, le **10/02/2013** à **17:49**

Bonjour

Sur le point de faire l'acquisition d'une maison de ville en Espagne et malgré de multiples visites sur des forum bon nombre de questions n'ont pas trouvées de réponses.

-Nous payons ce bien cash, est il obligatoire d'ouvrir un compte sur une banque Espagnole?

-Nous devons verser 10% a la réservation,OK, mais cela ce fait directement au propriétaire.

Pas d'accord! comment être sur de les récupérer si l'affaire ne se fait pas, de son fait, ou si il lui arrive malheur avant la signature définitive ?

Et bien d'autre questions, mais je ne sais pas si je suis au bon endroit pour les poser.

Merci de votre aide

Par **youris**, le **10/02/2013** à **18:36**

bjr,

il serait préférable de poser la question sur un site espagnol spécialisé.

cdt

Par **1428128bis**, le **10/02/2013** à **18:52**

J'y ai bien pensé, mais mon Espagnol est plus que sommaire !

Merci tout de même

Par **Tomas Lefrancois**, le **13/02/2013** à **10:32**

Je ne suis pas spécialiste de droit immobilier, mais maniant tout autant le droit français qu'espagnol, je pense pouvoir répondre a vos questions.

La deuxième est la plus simple. Il faut savoir qu'elle est la qualité juridique de cette somme que vous devez payer par avance. Est ce un acompte ou des arrhes. En effet, le droit espagnol, a travers d'une autre terminologie connait cette même distinction que le droit français. Alors que les acomptes ne sont que des avances sur le prix, les arrhes eux sont le prix du dédit, ils permettent aux parties de revenir sur leur consentement.

S'il s'agit d'arrhes, vous pourrez si vous le souhaitez revenir sur votre consentement. vous ne

récupèrerez pas cette sommes, mais vous ne serez pas contraint de payer le reste du prix si vous décidez de revenir su votre décision d'achat. S'il s'agit d'acompte en revanche, non seulement vous ne pourrez pas récupérer cette sommes, mais en plus, vous serez tenu de payer le reste du prix. En droit français quand rien n'est précisé, les sommes versées d'avances sont réputées êtres des arrhes.

Le droit espagnol lui, suivant cette même distinction distingue les arras confirmatorias (l'équivalent de nos acomptes), los arras penales o penitenciales (l'équivalent de nos arrhes). Comme en droit français la jurisprudence espagnole estime que si les parties ne prévoient pas expressement le contraire dans le contrat, les sommes versées d'avances sont des Arras penitenciales - les seuls qui apparaissent dans le code civil espagnol.

Reponse à votre question : vous ne pourrez en aucun cas récupérer ces sommes, mais celles-ci vous offres, sauf disposition contraire expresse, une possibilité de dédit (rétractation).

Concernant votre première question, la Ley de extranjeria Espagnole ne prévoit aucune obligation d'ouvrir un compte dans une banque étrangère, toutefois les articles que j'ai lu sur le sujet le recommande, pour des questions de commodités. Ce que je vous conseille c'est de vous rapprocher de votre/vos banques françaises et voir si elles n'ont pas de succursales en espagnes (c'est fréquent).

Je me permets aussi de vous rappeler que :

- Pour acheter en Espagne il vous faudra un NIE Espagnol (numéro d'identification des étrangers) ou le numero de résident européen (plus ou moins la même chose). Ca peut prendre du temps de l'obtenir.

- Il vous faudra passer cette vente par acte authentique devant notaire espagnol, et par conséquent assumer les frais notariés.

- Vous serez également assujetti à certains impôts espagnols (autres formalités administratives).

IVA si immeubles neuf (équivalent de la TVA)

ITP en cas d'achat d'un immeuble d'occasion

Droit d'enregistrement sur le registre de la propriété

IRNR (impôt sur les loyers des non résidents) si vous comptez mettre votre bien en location.

Et si vous comptez passer plus de 6 mois de l'année en Espagne attention à la territorialité de l'impôt sur le revenu.

Voilà, j'espère ne pas vous avoir découragé. Si tout cela vous semble compliqué, et que votre pouvoir d'achat vous le permet vous pouvez toujours prendre un mandataire en Espagne pour gérer ses formalités.

Par **miyako**, le **16/02/2013** à **16:08**

Attention ,il s'agit certainement d'un escroc
amicalement vôtre
suji KENZO