

ASUNNON OSTAMISEN JA OMISTAMISEN KULUT COSTA BLANCALLA

OSTAMISEN KULUT

Siinä vaiheessa kun hinta/tarjous-neuvottelut on onnellisesti saatu maaliin, tulee huomioida seuraavat kulut:

Uudiskohde:

- Verot 11,5 % asunnon myyntihinnasta (Arvonlisävero IVA 10 % sekä leimaverot AJD 1,5%) Valencian itsehallintoalueella.
- Oston kuluihin kuuluu mm. lakitoimiston/ asianhoitajan palvelut (asunnon asiakirjojen tarkistus, kauppakirjojen valmistelu, sähkö- ja vesisopimusten avaukset jne), kiinteistörekisteriin ja kunnallisverotoimistoon kirjaus, todistusmaksut, pankkikomissiot sekä notaarin vahvistukset kaupalle.

» Yhteensä noin 3000 – 5000 euroa riippuen kohteen arvosta.

Käytetty asunto:

- Valencian alueella varainsiirtovero on 10 % asunnon myyntihinnasta.
- Oston kuluihin kuuluu mm. lakitoimiston/ asianhoitajan palvelut (asunnon asiakirjojen tarkistus, kauppakirjojen valmistelu, sähkö- ja vesisopimusten avaukset jne), kiinteistörekisteriin ja kunnallisverotoimistoon kirjaus, todistusmaksut, pankkikomissiot sekä notaarin vahvistukset kaupalle.

» Yhteensä noin 3000 - 5000 euroa riippuen kohteen arvosta.

Tarkan laskelman kokonaiskustannuksista saat lakitoimistosta, kun unelmien asunto on löytynyt.

Mikäli asunnon ostoon nostetaan lainaa Espanjasta tulee lainan kulut (lainannosto, leimaverot, rekisteri- ja notaarimaksut yms.) edellisten lisäksi. Näistä kuluista saat tarkempaa tietoa pankistasi.

LOMAKOTI
ulkomailta
– KIIENTEISTÖNVÄLITYSTÄ | LKV –

www.lomakotiulkomailta.fi



Asunnon omistamisen kuluja ovat mm.

- Yhtiövastike (community fee, cuotas de comunidad), taloyhtiökohtainen kulu.
- Sähkö-, vesi- ja jätemaksut.
- Internet, riippuen sopimuksesta 20-50 euron välillä kuukaudessa.
- Tilinhoitomaksut, (espanjalainen pankkitili lähes pakollinen). Tarkempia tietoja saat pankistasi.
- Verot: IBI ja I.R.N.R, joista kerrotaan alempana tarkemmin.

Espanjassa ulkomaalainen asunnon omistaja (ei-residentti) maksaa kahdenlaista veroa:

IBI eli kunnallinen kiinteistövero

Veron perii Alicanten useimmissa kunnissa alueen varainkeräysyksikkö SUMA. Veron määrä perustuu kaupungin laskemaan asunnon arvoon. Veron voi sopia suoraveloitukseen, maksupäivä on yleensä syyskuun alkupuolella. Veron määrä perustuu kaupungin arvioon asunnon arvosta; normaali 2 mh bungalowin vero on noin muutamia satoja euroja vuodessa (vero on kuntakohtainen). Torreviejan alueella SUMA kerää myös jätemaksun (joka aikaisemmin veloitettiin vesilaskun yhteydessä). Vuonna 2017 jätemaksu 21,36 euroa perittiin keväällä ja toisen kerran syksyllä samaan aikaan kiinteistöveron kanssa. Orihuela Costan puolella jätemaksu ainakin toistaiseksi veloitetaan vesilaskun yhteydessä.

Vuokratulovero

Mikäli asuntoaan käyttää vuokraustoimintaan tulee ei-residentin maksaa vuokratuloveroa Espanjaan. Veroilmoitus (ei-residentin) tulee tehdä 3 kuukauden välein. Vuokratulovero prosentti vuokravoitosta on 19%. Tuloista vähennettäviä kuluja ovat mm. mahdollisen asuntolainan korot, välitystoimiston ja asiantuntijatoimiston palkkiot, yhtiövastikkeet, siivous- ja puutarhurin palkkiot, jne. Vähennettäviä kuluja eivät ole mm. kalusteiden ja varusteiden hankinta sekä kodinkoneet, jotka lasketaan asunnon omistamisen kuluksi. Vuokratuloveroilmoitukset voi sopia asiantuntijatoimiston tehtäväksi.

Ei-residentin kansallinen vero I.R.N.R.

Mikäli kiinteistöstä ei ole vuokratuloja, vero perustuu kiinteistön omistajuuteen ja tästä tulee tehdä vuosittainen veroilmoitus Espanjan verottajalle. Veroilmoituksen voi sopia asiantuntijatoimiston tehtäväksi, jolloin veron lisäksi tulee veroedustus-kustannus maksettavaksi.

I.R.N.R. -vero perustuu myös asunnon arvoon ja on yleensä arvoltaan selkeästi pienempi kuin kiinteistövero. Espanjassa ulkomaalaisen asunnonostajan tulee kaupanteon yhteydessä nimitä itselleen veroedustaja.

Yritys asunnonomistajana

Mikäli asunto ostetaan suomalaisen yrityksen nimissä on kaupantekokulut suunnilleen samantyyppiset kuin yksityisenkin henkilön. Yritys maksaa myös kiinteistöveron (IBI) Espanjaan. Yritykseltä ei peritä I.R.N.R. veroa.

Mikäli yritys harjoittaa asunnon vuokraamista Espanjassa, maksaa yritys vuokratuloista verot Suomeen muun verotuksensa yhteydessä.



Asunnon myynnin kulut

- Energiatodistuksen ja asuinkelpoisuustodistuksen hankinta, arkkitehti veloittaa tästä muutaman satasen.
- Kiinteistönvälitysliikkeen palvelut
- Lakitoimistolta saat apua myyntisopimusten lisäksi mm. mahdollisten rasitteiden perumiseen, suoraveloitusten purkuun, pankkitilin sulkemiseen jne. (hinta-arvio n. 750-950 euroa).
- Laki-/asiainhoitotoimisto valmistelee myös tarvittavat veroilmoitukset:
- Myyntivoittovero (myyntiarvon ja hankinta-arvon erotus, veroprosentti 19% EU-maassa vakituisesti asuvalle henkilölle.)
- PlusValia-vero (kuntakohtainen maanarvon nousun vero)

Ei-residentti myyjä

Myyntivoittovero: Kaupanteon yhteydessä ostajan edustaja pidättää kauppahinnasta myyjältä 3 % ja tilittää valtion verotoimistolle. Myyjä tekee kaupan jälkeen myyntivoittoveroilmoituksen, jonka jälkeen voi anoa palautusta mikäli vero on alempi kuin veronpidätys.

PlusValia: Vero määräytyy kiinteistön maan verotusarvon ja omistusajan perusteella (mitä pidempään kiinteistön on omistanut, sitä korkeampi vero). Vero tulee maksaa 30 päivän kuluessa myynnistä. Veron suuruus riippuu kunnasta. Yleensä ostajan edustaja pidättää Plusvalia-veron kauppahinnasta, jotta vero ei jää rasittamaan kiinteistöä.

*Tiedot koskevat Alicanten aluetta ja ovat suuntaa antavia.
Tarkemmat laskelmat mm.veroista saat lakitoimistostasi.*



Heräsikö lisäkysymyksiä?
Kysy lisää meiltä!

LOMAKOTI
ulkomailta
– KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ | LKV –

Helsinki - Costa del Sol - Torrevieja

www.lomakotiulkomailta.fi
info@lomakotiulkomailta.fi

Torrevieja
(Orihuela Costa)
Calle Salvador Dalí 8,
03189 Orihuela Costa
Sanna Koskinen
puh. +34 693 929 939

Fuengirola
Avenida de los Boliches 57a
(bussikatu),
29640 Fuengirola
Pasi Laine
puh. +358 400 457 205

Helsinki
Hitsaajankatu 6
00810 Helsinki
Toimitusjohtaja
Minna Laine
puh. +358 40 5602315