

INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ESPAÑA. EXTRANJEROS

INVERSORES NO MIEMBROS DE LA U.E.

Los principales compradores de viviendas en España son británicos, franceses, chinos y rusos.

La concesión de permisos de residencia¹ a aquellos extranjeros que adquieran inmuebles con un valor neto, de 500.000² € o más, representa una gran oportunidad para inversores extracomunitarios pues además de obtener el Permiso de Residencia³ se beneficiarán de la situación económica española, puesto que el coste de las viviendas ha caído de forma considerable, acumulando un descenso de más del 40% sobre los precios anteriores a la crisis.⁴

El inversor concierta un viaje a España con visa de turista para escoger casa de entre sus preferidas. Cuando se decide a dar el paso, abrirá una cuenta bancaria y firmará poderes para que si lo desea, sus asesores concluyan la compra y tramiten el permiso.

¹ Ley 14/2013, de 27 de septiembre,

² El inversor sólo tendrá que acreditar, que carece de antecedentes penales, no figura como rechazable, cuenta con un seguro de enfermedad.

Sólo en el caso de querer residir en España, justificará que cuenta con recursos económicos suficientes para sí y para los miembros de su familia.

Inicialmente el visado para inversores no conlleva el permiso de trabajo, este permiso puede tramitarse en el momento de su renovación, y es de concesión automática el visado a los familiares, que tendrán libertad de movimiento en el espacio Schengen, de forma que podrán visitar Europa cuando les apetezca sin tener la obligación de pasar un determinado tiempo en el país.

Para conseguir la "Autorización de Residencia" por dos años y renovable, es suficiente con visitar España al menos una vez cada doce meses; demostrar que el solicitante continúa siendo propietario y que está al corriente en el pago de impuestos.

Otros países como Reino Unido, Portugal, Grecia o Malta utilizan también este tipo de incentivos, para atraer capital y actividad. Pero el mercado inmobiliario español es el más atractivo por el buen clima, preciosas playas, buenas ciudades, restaurantes, etc. y mejores precios que en los de otros países de Europa.

³ En otro caso deberían tramitar la solicitud de acuerdo con:
<http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/extranjeria/ciudadanos-de-la-union-europea/estancia-y-residencia>

⁴ También se concederá la residencia a quienes hayan comprado deuda pública por valor de dos millones de euros o adquieran acciones de empresas españolas por más de un millón.

SALIP ABOGADOS es una firma con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario, y dispone de un amplio equipo de abogados, tanto para el mercado nacional como en transacciones internacionales. Antes de decidirse a realizar cualquier transacción inmobiliaria en España, el asesoramiento previo es esencial.

Pg. 2

ASISTENCIA Y REPRESENTACION.

Durante todo el proceso, al menos dos abogados de SALIP-ABOGADOS, estarán asignados a su operación, para resolver inmediatamente cualquier cuestión u duda que se pueda presentar o precise aclarar.

NEGOCIACIONES PREVIAS CON SEGURIDAD.

Para el comprador es muy importante que no existan inconvenientes en el vendedor, ni en el bien inmueble, y que todo haya quedado resuelto con seguridad antes del momento de la compra.⁵ El comprador también necesita tener seguridad de que cuando se decida, mientras se tramita la operación el inmueble no se haya vendido a otro comprador.

COMPRA CON GARANTIAS

Todas las garantías de la compra, el control de la operación, de los poderes, de los diferentes tipos de impuestos⁶, la preparación del otorgamiento de escritura ante Notario y la Inscripción en el Registro de la Propiedad le otorgará plena garantía de protección sobre su propiedad privada. El sistema de protección de la propiedad en España, con el Registro de Propiedad, es uno de los más seguros y que ofrece mayores garantías del mundo.⁷

ADQUIRIR CON CLARIDAD

El adquirente debe conocer anticipadamente todos los gastos que va a comportar la compra. Se revisarán los diferentes tipos de impuestos según el lugar donde se adquiera y el tipo de inmueble que se adquiera.

⁵ SOLO DOS EJEMPLOS DE CUESTIONES A EVITAR:

- a. Cuando se compran bienes que provienen de una herencia, el adquirente responde de los impuestos que se dejaron de pagar en la herencia.
- b. Se han anulado ventas realizadas por compañías que poco tiempo más tarde han entrado en concurso de acreedores.

⁶ En cada Comunidad Autónoma de España hay una fiscalidad diferente

⁷ Es un sistema que se exporta a muchos otros países pues con el Abogado, Notario y Registro de la Propiedad, se obtiene la máxima seguridad.

ADQUIRIR POR UN PRECIO JUSTO

Es importante disponer de un experto que le pueda desaconsejar inversiones con poca perspectiva de rentabilidad, y a los precios más adecuados.

Pg. 3

ADQUIRIR CON TODA LA DOCUMENTACION EN REGLA

SALIP ABOGADOS se ocupa de que toda la documentación esté en regla, desde el mismo momento en que Ud. piensa en hacer la inversión, y le asiste en todo momento.

EL PAGO

El pago⁸ se hará a través del Banco, no se hará ninguna compra en efectivo. El precio del bien, se paga sólo después de que esté todo negociado y revisado, de forma que se cumplirá el mandato según sus instrucciones.

⁸ El Art. 56 del Tratado CE mantiene el principio de liberalización de los movimientos de pagos y capitales extracomunitarios, incluyendo los controles y autorizaciones que no estén justificadas por algunas excepciones de interés general.