

## **Обязательные шаги, которые необходимо выполнить для своевременной подачи и получения золотой визы**

### **1. Поиск и выбор объекта недвижимости**

- Определите цель покупки (инвестиции, проживание, аренда).
- Найдите подходящие варианты через агентства недвижимости, аукционы или частные предложения.
- Оцените объект, его местоположение, инфраструктуру и возможную доходность. Помните, что для оформления резиденции инвестора стоимость покупки должна быть не менее 500.000 евро и не должна обременяться ипотекой.
- Заключите договор резерва, чтобы продавец снял объявление о продаже недвижимости.

### **2. Перевод денежных средств, выбор способа оплаты**

- Решите, в какой юрисдикции и валюте будет производиться оплата.
- Переведите средства:
  - Через банковский перевод в валюте сделки.
  - Используйте специализированные платёжные сервисы для минимизации потерь на конвертации.
- Подготовьте документы, подтверждающие происхождение средств.
- Убедитесь, что денежные средства будут готовы к переводу к моменту подписания основного договора купли-продажи-

### **3. Проведение Due Diligence**

- Проверьте юридическую чистоту объекта:
  - Убедитесь в отсутствии ипотеки, задолженностей или прав третьих лиц.
  - Проверьте соответствие объекта заявленным характеристикам (зарегистрированная площадь, зарегистрированные технические изменения). При необходимости обратитесь к архитектору для проведения визита и инспекции.
- Наймите юриста для проверки всей документации и получения выписки из реестра собственности.

### **4. Заключение договора покупки**

- Заключите с продавцом частноправовой договор купли-продажи. Укажите в нем:
  - дату подписания нотариального акта о приобретении недвижимости;
  - обязанности продавца по исправлению возможных недочетов в объекте недвижимости;

- стоимость приобретения недвижимости;
- форму оплаты – это может быть банковский чек, банковский перевод (обычный или ОМФ) или счет эскроу.
- Внесите депозит (обычно 10% от стоимости недвижимости).
- Договоритесь с продавцом, у какого нотариуса состоится подписание акта о приобретении недвижимости.

### **5. Подписание нотариального акта о приобретении недвижимости**

- В назначенный день придите в нотариальный офис. Обязательно возьмите с собой:
  - оригинал паспорта;
  - оригинал сертификата NIE;
  - средства платежа – в особенности, если это банковский чек.
- После подписания нотариального акта получите у продавца ключи от недвижимости.

### **6. Оплата налогов и сборов**

- До регистрации договора в реестре собственности оплатите все обязательные налоги и сборы, включая:
  - Налог на передачу права собственности (ITP);
  - Налог на добавленную стоимость (IVA);
  - Гербовый сбор (AJD);
  - Нотариальные сборы (Gastos notariales);

### **7. Регистрация сделки в Реестре недвижимости.**

- Предоставьте оригинал нотариального акта в Реестр недвижимости для его регистрации.
- Оплатите сбор за государственную регистрацию сделки (Gastos del Registro).
- Дождитесь окончания регистрации сделки в Реестре недвижимости. Обычно она занимает до 1 месяца.
- Получите оригиналы документов в Реестре недвижимости с отметками о регистрации сделки.
- Запросите в Реестре недвижимости Сертификат действительного собственника недвижимости с печатью регистратора (**Certificado de dominio y cargas**). Срок его оформления обычно не превышает 3 дней.

### **8. Подача документов на оформление резиденции инвестора**

- Подготовьте и отправьте в миграционный орган пакет документов для оформления резиденции инвестора. Обязательно приложите к нему Сертификат действительного собственника недвижимости с печатью регистратора (**Certificado de dominio y**

**cargas**). Дата вступления в силу законодательных изменений в силу - 3 апреля 2025 года. После этого дня подать документы на оформление инвесторской резиденции будет нельзя. Все заявки, поданные до 3 апреля 2025 года, будут рассмотрены и по ним будет принято решение.

Как видно, покупка недвижимости в Испании – процесс многоступенчатый, не заканчивающийся подписанием нотариального акта. Очень важно затем отследить вопрос регистрации права собственности в Реестре недвижимости. Адвокат сопровождает этот процесс, в нужных случаях способствуя его ускорению, что приобретает особенную актуальность в свете новостей об отмене резиденции инвестора.

Напишите нам, и мы поможем Вам приобрести недвижимость в максимально сжатые сроки и успеть получить резиденцию инвестора!