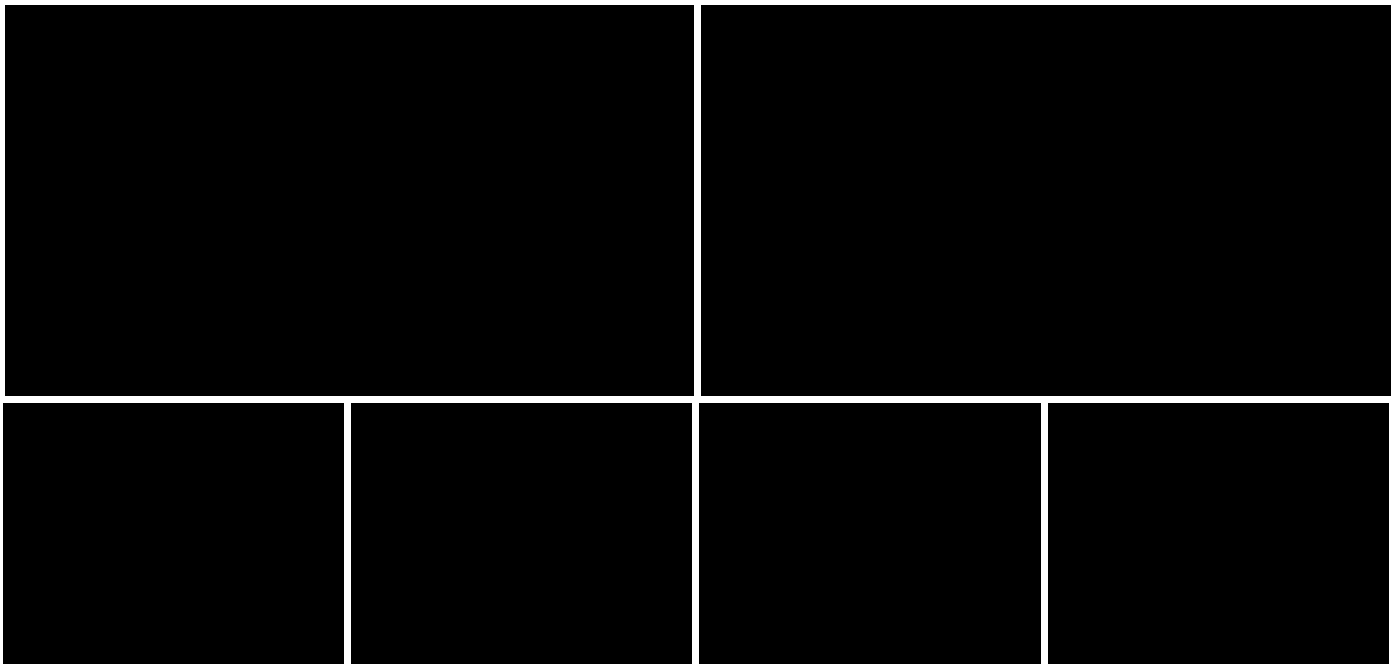


no residentes anual (UE/EEE) Valor Catastral: 52.613,31 € Base imponible 2 %: 1.052,26 € IRNR anual 19 % UE: 199,93 € Documentación disponible Datos legales: Nota simple Licencia de primera ocupación Datos catastrales Escritura Poder notarial Pasaporte del vendedor NIE Información fiscal: 8. IBI 2024 9. Basura 2024 10. Estimación Plusvalía 11. Certificado de Valor de Referencia Certificado energético: 12. Certificado energético Suministros: 13. Contrato de electricidad 14. Contrato de agua 15. Internet 16. Plusvalía vendedor anterior 17. Certificado de inexistencia de expediente restaurador por ejecución de obras ilegales Proceso de compraventa Cuando el comprador manifiesta la intención de adquirir la vivienda, comprador y vendedor firman un contrato de reserva. El comprador paga una reserva de 6.000 € a la cuenta cliente de su representante legal o a la agencia inmobiliaria. En este momento el vendedor entrega al comprador la documentación mencionada para la due diligence. Una vez finalizado el proceso de due diligence y alcanzado el acuerdo final, ambas partes firman un contrato privado que especifica las condiciones pactadas. El comprador paga el 10 % del precio menos la reserva ya entregada, al cliente cuenta. Habitualmente el representante legal del comprador concierta la cita en notaría para la firma de la escritura pública y prepara la misma junto con los representantes del vendedor. El pago se efectúa normalmente mediante cheque bancario en el momento de la firma. El comprador asumirá todos los gastos de gestión y cambio de titularidad, salvo la Plusvalía municipal, que corresponde al vendedor. Si el vendedor es no residente, la Plusvalía se deducirá del precio de compraventa y la gestionará el comprador. Se practicará la retención del 3 % por el impuesto de no residentes sobre el precio de compraventa. Dicha cantidad será descontada y gestionada por el comprador. Posteriormente, al declarar la ganancia o pérdida patrimonial, se regularizará esta retención: Si el 3 % retenido supera el impuesto final, la Agencia Tributaria devolverá el exceso al vendedor. Si es inferior, el vendedor deberá abonar la diferencia. Los honorarios de la agencia inmobiliaria se deducirán normalmente del precio de compraventa, y el pago lo realizará el representante legal del comprador, quedando anotado en la escritura. Cada parte pagará sus propios honorarios legales. Normalmente se prorratean los gastos anuales ya abonados (IBI, etc.). El comprador dispondrá de 2 semanas para cambiar los contratos de suministros. El vendedor deberá cancelar seguros de hogar, internet, etc., salvo pacto en contrario. Finalmente, el comprador tramitará el cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad. El vendedor está obligado a entregar un certificado energético válido de la propiedad. Cargas en el Registro de la Propiedad La finca queda afecta durante el plazo de cinco años al negocio/acto jurídico que motivó la inscripción, en relación con las liquidaciones que pudieran girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (I.T.P./A.J.D.) –2– derivadas de la misma. Estepona. Nota número 1 — Al margen de la inscripción/anotación 5 — Tomo: 1.512 — Libro: 1.264 — Folio: 143 — Fecha: 19/03/2024 Código Civil español, artículo 1454 «Si se hubiere entregado arras o señal en el contrato de compraventa, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas». Pagos Precio: 490.000,00 € Reserva: 6.000,00 € Pago a cuenta 10 %: 49.000,00 € (menos reserva 6.000,00 € = 43.000,00 €) Pago final: 441.000,00 € El comprador Si el comprador es no residente en España, deberá solicitar un NIE (Número de Identificación de Extranjero). Puede hacerlo su representante con poder notarial. Es muy recomendable que obtenga un certificado digital para comunicaciones con la Agencia Tributaria. Asimismo, se aconseja abrir una cuenta bancaria en España para el pago automático de impuestos y suministros. Costes de la operación (comprador): Precio: 490.000,00 € Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (7 %): 34.300,00 € Notaría (aprox.): 1.000,00 € Registro (aprox.): 1.000,00 € Gestoría: 4.500,00 € Total gastos: 40.800,00 € Coste total de la operación: 530.800,00 € % sobre precio de compra: 8,32 % El vendedor El vendedor está sujeto a la retención del 3 % de no residentes, que se descuenta del precio de venta. El comprador debe además administrar el pago de la Plusvalía municipal. Retención 3 % no residente sobre 490.000 € = 14.700 € Plusvalía estimada = 1.249,49 €



