

**Polska**



# Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-06-11 16:29:07



W Unii Europejskiej obywatele państw członkowskich, którzy chcą nabyć nieruchomość w Hiszpanii są traktowani na równi z obywatelami hiszpańskimi. Nie dotyczy to tylko regionów, uznanych za szczególnie ze względu bezpieczeństwa narodowego, te wymagają odpowiedniego zezwolenia rządowego.



W niektórych regionach Hiszpanii (Katalonia, Kraj Basków, Aragonia, Baleary, Navarra) zostały zachowane pewne strefy prywatnego prawa historycznego, które oddziałują na niektóre aspekty prawa rzeczowego (np. przedawnienie). Jednak ich wydźwięk ma mniejsze znaczenie dla obcokrajowców chcących nabyć nieruchomość w tych regionach.

Hiszpańska Konstytucja z 1978 r. uznaje prawo własności jako prawo podstawowe, chociaż jego zastosowanie będzie zawsze podporządkowane społecznej funkcji własności prywatnej.

Rozwój turystyki i budownictwa oraz spekulacja nieruchomościami, charakterystyczne dla Hiszpanii od końca lat 60. XX wieku, w ostatnich latach notują wzrost, głównie z powodu niskich stóp procentowych oraz efektu „euro”. To przełożyło się na stały wzrost cen, któremu próbowano przeciwdziałać stosując większą liczbę środków prawych oraz zwiększając interwencje administracyjną władz.

Tradycyjnie inwestowanie w nieruchomości jest najbardziej cenionym oraz najczęstszym sposobem lokowania pieniędzy przez Hiszpanów, dlatego większość nieruchomości mieszkalnych w Hiszpanii została nabyta na własność.

## Rodzaje nieruchomości i praw rzeczowych

Podział gruntów w Hiszpanii na miejskie i wiejskie niesie ze sobą skutki, głównie podatkowe i dotyczące dzierżawy. Niemniej rodzaj nieruchomości będzie zmieniał się w zależności od przeznaczenia oraz wykorzystania nieruchomości, np. wspólnota mieszkaniowa obejmuje różne mieszkania, niezależnie od lokalizacji w tym samym budynku, oraz działających w jej ramach przedsiębiorców.

Do tego dochodzi jeszcze rozróżnienie między gruntem prywatnym a państwowym, co odgrywa istotną rolę w niektórych obszarach (na przykład na wybrzeżu) będących własnością publiczną, którą nie można rozporządzać.

## Plany zagospodarowania przestrzennego

W Hiszpanii ustawodawstwo urbanistyczne przewiduje trzy klasyfikacje gruntów:

- zagospodarowanych
- dających się zagospodarować
- nie dających się zagospodarować

Są one zdefiniowane przez Lokalny Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Szczegółowe informacje na ten temat można uzyskać w każdym Urzędzie Miejskim.

Obecnie Plany Zagospodarowania Przestrzennego (Planos de Urbanismo) są zatwierdzone przez Rady Urzędów Miejskich, po uprzednim podaniu do wiadomości publicznej projektów oraz poddaniu ich kontrolom, wymaganym przez Wyższe Organy Administracji (rządy regionów Hiszpanii), pod rygorem unieważnienia Planu.

Większość miejscowości hiszpańskich, zwłaszcza te najbardziej zaludnione, posiadają już przyjęte Plany Zagospodarowania Przestrzennego.

## Księgi wieczyste



W Hiszpanii Księga Wieczysta (Libro hipotecario) jest instytucją prawną, przez którą realizuje się jawność posiadania (własności i praw rzeczowych) nad nieruchomościami. Głównymi normami prawnymi regulującymi funkcjonowanie systemu rejestrowego oraz hipotek są Ustawa o Hipotekach z 8 lutego 1946 r. oraz Regulamin Hipotek z 14 lutego 1947 r. (z późniejszymi zmianami), a także Kodeks cywilny.

Podstawowymi zasadami rejestracji są: zasada wpisu, zgody, jawności (materialnej i formalnej), pierwszeństwa, występowania z wniosku, legalności, ciągłości przekazywania tytułów prawnych nad rzeczą oraz specjalizacji.

Obecnie sprawdzanie stanu prawnego działki (co jest czynnością jawności formalnej) w księdze wieczystej jest ułatwione dzięki technikom teleinformatycznym i możliwości uregulowania opłaty przez internet (<http://www.registradores.org>). Informacje można także sprawdzić tradycyjnie, osobiście odwiedzając biuro. Z księgi wieczystej można uzyskać odpis (nota simple), nie pociągający skutków prawnych i będący prostą kopią zawartości ksiąg wieczystych, oraz wypis z zaświadczeniem urzędnika (certificado), który podpisem potwierdza prawdziwość zawartych w tym zaświadczeniu informacji.



#### **W obrocie nieruchomościami (kupno-sprzedaż, darowizny, użytkowanie) w Hiszpanii obowiązują podatki:**

- **nieruchomości nowego budownictwa**- VAT (ustalany przez rząd Hiszpanii) 7 proc. w przypadku domów mieszkalnych, 16 proc. w przypadku powierzchni handlowych. Na Wyspach Kanaryjskich nie obowiązuje VAT i w jego miejsce stosuje się Powszechny Pośredni Podatek Kanaryjski (Impuesto General Indirecto Canario - IGIC) w wysokości 5 proc.
- **nieruchomości z drugiej ręki**- obowiązuje podatek od czynności cywilnych (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados - ITPAJD), ustanawiany przez Regionalny Urząd Skarbowy, któremu podlega nieruchomość. Wysokość podatku ustalona jest przez każdy region (np. w Madrycie waha się od 4 do 7 proc., w zależności od lokalizacji nieruchomości)

- **mortis causa bądź darowizny**- w niektórych regionach Hiszpanii (np. w Madrycie) stosuje się podatek spadkowy i od darowizn (Impuesto de Sucesiones y Donaciones - ISD), którego wysokość zależy od regionu.

Podatek od nieruchomości (wprowadzony przez Urząd Podatkowy gminy, w której znajduje się nieruchomość) jest ustalany przez każdą gminę. Gminy mogą też ustanowić podatki od przyrostu wartości terenów albo od wzrostu wartości (impuesto de plusvalía).



**INNOWACYJNA GOSPODARKA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO  
ROZWOJU**

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego