



# Votre retraite en Espagne ?

Nous vous aidons dans tout le processus d'achat pour votre maison de rêve en Espagne.

[OLACOSTABLANCA.COM](http://OLACOSTABLANCA.COM)

ACCOMPAGNEMENT  
EN BELGIQUE ET  
EN ESPAGNE !



# ACHETEZ UN BIEN EN ESPAGNE N'AURA JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE ET SÉCURISÉ !

**Olà!**  
RELAX

Comment débiter ? Comment emprunter ?  
Que coûtent les frais ?  
Avec Ola Relax, nous allons avec vous vous aider  
et vous aiguiller pour tout le processus d'achat !

**Notre bureau de Mons vous accueille  
pour débiter « RELAX » mais avec toutes  
les clés en main pour votre projet !**

**Olà!**  
HOLIDAY

Vous savez ce que vous voulez ?  
Vous savez ce que vous pouvez emprunter ?  
Nous programmons un voyage de 3 jours 2 nuits !

- ✓ Prise en charge de l'aéroport
- ✓ Voiture haut de gamme climatisée
- ✓ Visites des biens
- ✓ Logement dans un Hotel 4 \*
- ✓ Rencontre partenaire locaux
- ✓ Rencontre avocat
- ✓ Signature de la réservation

**Avec Ola Holiday, votre rêve va devenir réalité !**

**Olà!**  
ALL IN

Signature de l'acte vous voilà propriétaire !  
Nous pouvons encore vous aider...

- ✓ Assistance pour l'ouverture des compteurs
- ✓ Assurance incendie et voiture
- ✓ Ouverture de compte en banque
- ✓ Fiscalité
- ✓ Successions
- ✓ Donation
- ✓ Une multitude de services

**Avec Ola All in vous voilà au soleil en toute tranquillité !**



Playa san Juan repas avec nos clients en bord de mer

## I. PRÉSENTATION DE L'ESPAGNE EN QUELQUES CHIFFRES

### Quelques données

#### **SUPERFICIE: 505.000 KM<sup>2</sup>**

- Population totale: 47 000 000 habitants
- Capitale: Madrid
- Système politique: Monarchie constitutionnelle
- Langues nationales: Castillan (espagnol traditionnel), Euskera, Catalan, Galicien
- Monnaie: Euro
- Fête nationale: 12 octobre
- Chef de l'Etat: Roi Juan Carlos Ier
- Président du Gouvernement : José Luis Rodríguez Zapatero (PSOE)
- Indicatif national: 0034

### Découpage territorial

L'Espagne est divisée en plusieurs entités qui ont un certain niveau d'autonomie. Ces entités sont appelées Comunidades Autónomas (Communautés Autonomes), elles sont au nombre de 17. L'Espagne est également subdivisée en 52 provinces qui, dans la majorité des cas, portent le nom de leur capitale (certaines Communautés ne sont composées que d'une seule province). Enfin, l'Espagne est découpée en 8109 communes.

### Climat

#### **LE CLIMAT ESPAGNOL VARIE FORTEMENT EN FONCTION DES RÉGIONS ET DES RELIEFS. ON DISTINGUE TROIS GRANDES CATÉGORIES CLIMATIQUES :**

- Climat de type océanique: Nord-ouest, bordure de mer cantabrique.
- Climat méditerranéen avec régions semi-arides, voire arides: Sud-est et côte méditerranéenne.
- Climat semi-continental: Intérieur du pays.

### Horaires

#### **LES HORAIRES ESPAGNOLS SONT EN PRINCIPE QUELQUE PEU DIFFÉRENTS DES HORAIRES FRANÇAIS, QUELQUES EXEMPLES :**

- Les restaurants: 14h-16h30 et 21h-24h
- Les boutiques: 09h-14h et 17h-20h
- Les magasins de vêtements et les supermarchés: 09h – 21h
- Les banques: 09h – 14h
- Les écoles: 09h – 14h (base commune à toutes les écoles), pour l'après-midi, les horaires varient en fonction du type d'école.

VILLA  
**Benitachell**  
**1.021.000 €**



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Superficie habitable : 473 m<sup>2</sup>
- Superficie du terrain : 936 m<sup>2</sup>

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 3
- Nombre de salle de bain : 3

### Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>1.021.000 €</b>
TVA (10%)	+ 102.100 €
DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)	+ 15.315 €
AVOCATS TVAC (1,21%)	+ 12.354 €
<b>FRAIS ANNEXE NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...</b>	<b>+ 3.887 €</b>
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>1.154.656 €</b>



## II. POURQUOI INVESTIR EN ESPAGNE ?

### Pourquoi acheter une résidence en Espagne ?

- La conjoncture actuelle rend l'investissement immobilier en Espagne comme l'un des plus intéressants en termes de rentabilité
- L'immobilier Espagnol faisait l'objet d'une importante bulle spéculative qui a fini par éclater lors de la crise financière en 2008.
- Le prix moyen s'élève à 2 000 €/m<sup>2</sup>.
- À cela s'ajoute une politique de relance par les banques centrales notamment en Europe. Cette politique a pour conséquence des niveaux de taux de crédit immobilier historiquement bas dans toute l'Europe. Pour résumer un investissement immobilier en Espagne permet de bénéficier de biens sous évalués ou réajustés.
- L'Espagne bénéficie d'un climat exceptionnel sur la Costa Blanca avec 300 jours de soleil par an !
- Le prix des marchandises et des restaurants est de 22% à 45% moins cher qu'en Belgique.
- Les frais d'acquisition pour des biens neufs sont 50% moins élevés qu'en Belgique.

Sébastien  
et sa famille  
sont passés par  
Ola Relax et  
Ola Holiday



Signature de  
notre acte  
d'achat en  
Espagne !  
Pourquoi n'avons  
nous pas pris cette  
décision plus tôt ?



### III. LES ÉTAPES D'UN ACHAT IMMOBILIER EN ESPAGNE

- S'assurer de la crédibilité du promoteur ou de l'agence qui devront s'engager et valider les différentes procédures d'achat.  
Le Promoteur ou le constructeur vous fournira une copie du projet technique, de la licence de construction, du certificat d'urbanisme, ce qui permet de s'assurer que l'entreprise a bien respecté les formalités exigées par les autorités publiques.
- Vérifier auprès du Registre de la Propriété l'identité du propriétaire du bien car à la différence de la France, l'enregistrement n'est pas obligatoire dans la législation espagnole. Il est important de s'assurer qu'il n'existe pas de dettes sur le bien.
- Un contrat de vente doit être établi avec le promoteur ou l'agent qui donnera lieu au versement effectif d'un dépôt de garantie pouvant aller de 5 à 10%. Le prix indiqué doit être le prix total du bien et inclure l'IVA (TVA), la superficie totale doit apparaître clairement, le délai de livraison doit être mentionné et l'entité bancaire doit être connue.
- Au moment de la livraison du logement, l'acheteur versera le dernier règlement au promoteur. C'est à cette étape que sera signé l'acte de vente définitif (la escritura) devant un notaire.

#### Les frais d'achat d'immobilier Espagne

##### LES FRAIS D'ACQUISITION

Nous vous expliquons tout dans la formule Ola Relax !

- Les frais d'enregistrement varieront suivant si le bien est ancien ou neuf.
- Il existe 3 taux de TVA en Espagne 4, 10 et 21%.  
Pour l'achat d'un appartement vous paierez 10% de TVA

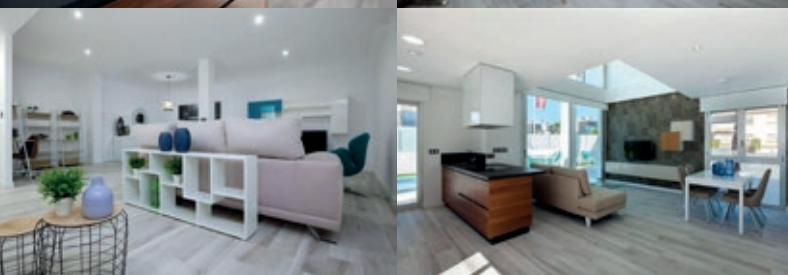
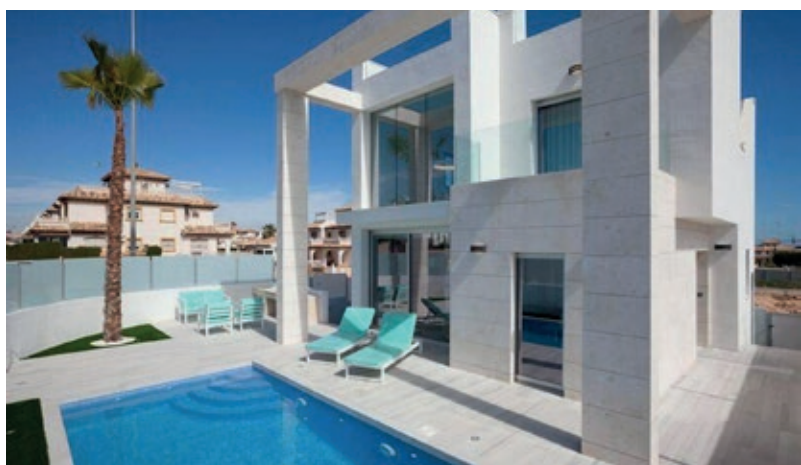
##### QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE L'ITP ET IVA ?

- ITP: cet impôt s'applique dans le cas où l'acheteur s'adresse à un particulier qui n'est pas un professionnel du négoce immobilier.
- IVA: cet impôt s'applique dans le cas où l'acheteur s'adresse auprès d'un entrepreneur ou une entreprise ou personne qui est un professionnel du négoce immobilier.  
Le pourcentage dépend du type d'achat.

Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne

Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73

VILLA  
**Alicante**  
 400.000 €



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Bâtiment neuf
- Façade : 4
- Jardin
- Terrasse
- Parking : 1

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 3
- Nombre de salle de bain : 3

### 📅 Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>400.000 €</b>
TVA (10%)	+ 40.000 €
DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)	+ 6.000 €
AVOCATS TVAC (1,21%)	+ 4.840 €
FRAIS ANNEXE NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...	+ 3.887 €
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>454.727 €</b>



### III. LES ÉTAPES D'UN ACHAT IMMOBILIER EN ESPAGNE

#### Les frais annuels

- La taxe foncière (« Impuesto sobre Bienes Inmeubles » ou « IBI »).
- Les taxes communales (« Tasas »): Par définition, tout dépendra de la commune, il peut être question d'une taxe sur les ordures ménagères, les eaux usées, l'assainissement.
- Le syndicat des propriétaires: Cette cotisation annuelle sera calculée selon la cote part du terrain ou la taille de l'appartement, l'étage. On peut y trouver l'entretien des espaces verts communs, de l'ascenseur voir de la piscine, l'assurance habitation.
- IMPOT POUR NON RESIDENTS Modelo 210 19% de 1.1% de la valeur cadastrale exemple 100 000 € de vc = 209 Euros

#### Procédure de crédit :

- 1 Etude du projet par Crédit International :
  - Etude de la faisabilité du projet
  - Evaluation du montant empruntable

- Estimation du taux d'intérêt négociable
- Simulation

- 2 Signature de la promesse de vente: contrat qui matérialise l'accord entre le vendeur et l'acquéreur de la vente du bien. Lors de la signature le vendeur est en droit (elle n'est pas obligatoire) d'exiger une garantie financière. En générale cette garantie n'excède pas 10% du prix d'achat.
- 3 Demande de crédit auprès de Crédit International: Montage et Dépôt du dossier auprès de Crédit International. Accord de principe sous 1 semaine. Déblocage des fonds lors de la signature chez le notaire.
- 4 Signature de l'acte final: Vente du bien définitive et déblocage des fonds. À cette étape, l'acquéreur est pleinement propriétaire du bien.

#### Le crédit ?

Nous vous mettons en contact avec notre partenaire en Belgique dans la formule Ola Relax !

Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne

Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73





## IV. ESPAGNE, UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

En Espagne, l'acquisition d'un bien immobilier sous régime de société présente certains avantages fiscaux :

- Récupération de la TVA sur le montant total de l'acquisition (7%)
- Réduction des droits d'enregistrement de 3% à 1,5%
- Exonération de l'impôt sur les revenus locatifs. Par contre si l'achat est effectué en tant que personne physique, les impôts sur les revenus locatifs s'élèvent à 24%.
- Possibilité de déduire les intérêts hypothécaires et autres charges liées à l'immeuble (entretien, travaux...).
- Il existe une convention entre l'Espagne et Belgique en vue d'éviter la double imposition
- Avantages fiscaux pour les achats de bien immobilier sous le régime de société :
  - Exonération des impôts sur les revenus locatifs
  - Récupération totale de la TVA
  - Baisse du coût des droits d'enregistrement
 Concrètement, un impôt sera payé en Belgique et en Espagne. Cependant, la Belgique octroiera un crédit d'impôt du montant de l'impôt payé en Espagne.

### Résident ou non résident ?

Pour être résident Espagnol vous devez prouver 183 jours effectifs sur le sol Espagnol !

### Fiscalité ?

Pas de soucis, on vous explique tout avec Ola Relax !

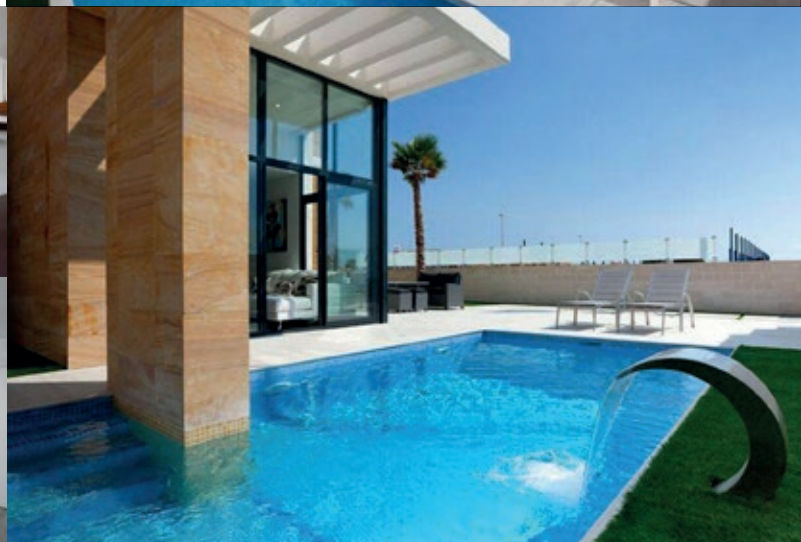
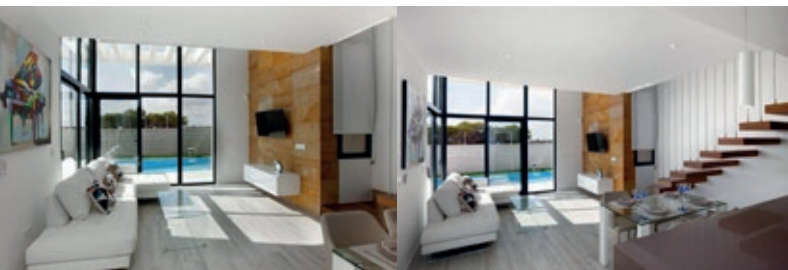
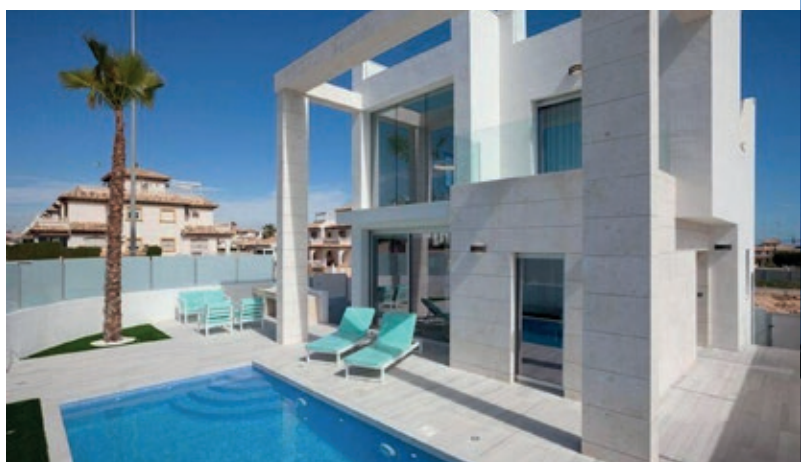
Ola Relax et  
Ola Holiday pour  
nos clients  
Montois !

Accompagnement  
de nos clients  
pour leur achat à  
la Costa Blanca.  
Nous ne sommes  
pas seulement  
une agence !



# VILLA Alicante

309.900 €



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Bâtiment neuf
- Façade : 4
- Jardin
- Terrasse
- Parking : 1

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 3
- Nombre de salle de bain : 3

### 📅 Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>309.900 €</b>
TVA (10%)	+ 30.990 €
DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)	+ 4.649 €
AVOCATS TVAC (1,21%)	+ 3.750 €
FRAIS ANNEXE NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...	+ 3.887 €
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>353.176 €</b>

Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne

Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73



## IV. ESPAGNE, UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE (SUITE) :

POUR ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES, ASSUREZ-VOUS AVANT DE PARTIR QUE VOUS ÊTES BIEN TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT DISPENSÉS DE CES IMPÔTS. VOTRE INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ SERA, LÀ ENCORE, LE CENTRE DES IMPÔTS DES NON-RÉSIDENTS.

### L'impôt sur le revenu en Espagne

Les centres des impôts en Espagne s'appellent les "administraciones" de la Agencia Estatal de Administracion Tributaria (AEAT). De nombreux contribuables espagnols préfèrent déposer leurs déclarations auprès des banques, ces dernières ayant souvent conclu un accord avec l'AEAT. On peut également faire sa déclaration sur Internet.

Rappelons qu'en Espagne, les impôts sont retenus à la source (sur le salaire, donc). En juin, se déroule la collecte des déclarations d'impôt sur le revenu de l'année n-1 pour toutes les personnes tenues de faire cette démarche (pour les salariés, il faut gagner plus de 22 000€/an). Les formulaires doivent parvenir à l'administration avant le 30 juin. S'ensuit une régularisation des impôts perçus à la source en année n-1.

Des abattements et des déductions sont prévus en fonction de chaque situation personnelle (nombre d'enfants à charge par exemple) ou professionnelle (déductions des frais de déplacements, etc.).

Une brochure explicative est disponible sur le site de la Agencia Estatal de Administracion

Tributaria: [www.aeat.es/](http://www.aeat.es/). Cliquez sur la rubrique "renta", puis sur "folletos informativos"

Calculer son impôt: [www.calculatusueldo.com](http://www.calculatusueldo.com)

### La TVA

Victime d'un récent renchérissement, la TVA locale (appelée IVA, Impuesto sobre el valor añadido) est désormais fixée à 21% sur les vêtements, l'électroménager, les produits de loisir et les boissons alcoolisées. L'alimentation et la restauration/hôtellerie bénéficient d'un taux réduit de 10%. Les produits de première nécessité ne sont taxés qu'à hauteur de 4%.

### Résidence fiscale

Vous pouvez très bien vivre une partie de l'année en Espagne tout en restant résident fiscal en Belgique. Par voie de conséquence, vous devenez alors "non-résident" en Espagne.

Ce qui ne signifie pas que vous êtes forcément exonéré de toute imposition. Hormis les impôts locaux, vous aurez à faire une déclaration pour vos éventuels revenus d'activité, les plus-values immobilières, les revenus issus de la location d'un bien ou les intérêts sur vos capitaux investis dans le Royaume.



#### IV. ESPAGNE, UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE (SUITE) :

L'administration espagnole édite une brochure très complète et en français sur ce sujet, malheureusement introuvable par le moteur de recherche du site AEAT.

##### Successions

Attention, dans le cas où vous vous constituez un patrimoine sachez que les règles de succession sont complexes. D'abord le patrimoine espagnol sera soumis aux règles locales: mieux vaut donc se renseigner précisément, en fonction de sa situation, notamment lors de l'achat d'un bien immobilier.

D'autre part, même si une fraction seulement de votre succession est imposable en Belgique, les héritiers devront fournir à l'administration fiscale Belge une estimation du montant total (y compris les biens espagnols et, éventuellement, ceux situés dans un autre pays). Le taux moyen d'imposition sera alors calculé comme si la totalité des biens étaient situés en Belgique, ce taux étant ensuite appliqué seulement à la part imposable en Belgique.



Merci Alban Fridenbergs de vous être occupé de la vente de notre bien en Belgique, pour nous installer en Espagne ! Depuis nous profitons pleinement de la vie !

Nos clients sont passés par les 3 étapes et sont maintenant installés au soleil !  
**Ola Relax, Ola Holiday et Ola All In !**



VILLA  
**Los Montesinos**  
**287.000 €**



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Bâtiment neuf
- Façade : 4
- Terrasse
- Parking : X

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 3
- Nombre de salle de bain : 2

### Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>287.000 €</b>
TVA (10%)	+ 28.700 €
DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)	+ 4.305 €
AVOCATS TVAC (1,21%)	+ 3.473 €
<b>FRAIS ANNEXE NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...</b>	<b>+ 3.887 €</b>
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>327.365 €</b>



## V. COMMENT DEVENIR UN RÉSIDENT OFFICIEL EN ESPAGNE

Même si vous n'avez pas besoin de visa pour vivre en Espagne, il serait judicieux de demander un NIE et une Tarjeta de residencia. Cela fera de vous un résident officiel en Espagne, et vous aidera beaucoup pour de nombreuses procédures.

La Tarjeta de residencia est une carte avec votre NIE, des détails personnels sur vous, ainsi que votre photo/empreinte digitale. Cette carte est nécessaire si quelqu'un vous demande un justificatif de domicile en Espagne (ex: Vidéoclubs, banques etc.).

Un NIE (Número de identidad de extranjeros) est un numéro qui vous serez attribué par le service de l'immigration lors de l'obtention d'une carte de résidence en Espagne (il est indiqué sur cette dernière). Ceci est votre numéro d'identité en Espagne et on vous le demandera pour déclarer aux impôts, créer votre affaire, ouvrir un compte en banque, et pratiquement sur tous les formulaires que vous remplirez. Les citoyens communautaires comme les citoyens non communautaires ont un NIE qui leur est attribué.

### Comment demander une Tarjeta de Residencia et NIE

Pour obtenir une Tarjeta de Residencia, vous devez la demander auprès de l'Oficina de Extranjeros local. Elle vous sera délivrée en quelques semaines, même si parfois cela peut prendre plusieurs mois. Nous nous en occupons avec la formule Ola Holiday !

Étant donné que chaque Oficina de Extranjeros traite les demandes localement, le temps que vous passerez dans les files d'attente et le délai de traitement de votre dossier peut beaucoup varier même à l'intérieur d'une même ville. De ce fait, si vous connaissez quelqu'un qui a récemment obtenu sa carte, il est préférable de lui demander comment s'est passée sa procédure. Une liste complète des Oficinas de Extranjeros est disponible sur le site du Ministère de l'intérieur: <http://www.mir.es>

Par ailleurs, sachez que le NIE peut-être obtenu plus rapidement que votre carte étant donné qu'il vous est assigné avant le début de la procédure; donc si vous êtes pressé il est peut-être préférable de demander un NIE et une carte séparément afin d'obtenir votre NIE rapidement.

Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne

Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73



## V. COMMENT DEVENIR UN RÉSIDENT OFFICIEL EN ESPAGNE (SUITE) :

Désormais les certificats sont valables tout le temps. Si vous aviez obtenu un N.I.E. avec une validité de trois mois, il est possible de l'actualiser en suivant la même procédure.

*Olà!*  
RELAX

*Olà!*  
HOLIDAY

*Olà!*  
ALL IN



MAISON  
**Polop**  
**155.000 €**



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Bâtiment neuf
- Façade : 3
- Terrasse
- Parking : X

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 2
- Nombre de salle de bain : 2

### Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>155.000 €</b>
<b>TVA (10%)</b>	<b>+ 15.500 €</b>
<b>DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)</b>	<b>+ 2.325 €</b>
<b>AVOCATS TVAC (1,21%)</b>	<b>+ 1.876 €</b>
<b>FRAIS ANNEXE NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...</b>	<b>+ 3.887 €</b>
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>178.588 €</b>





## VI. POURQUOI PARTIR EN RETRAITE EN ESPAGNE

L'Espagne n'est pas seulement une des destinations de villégiature préférées des belges.

De plus en plus de retraités y passent quelques mois de l'année.

### Un mélange de cultures

L'Espagne, carrefour des civilisations, déploie des trésors de raffinement gravés dans la pierre, derniers souvenirs d'une cohabitation artistique exemplaire entre musulmans, catholiques et juifs. Châteaux, forteresses, palais et lieux de culte: l'Espagne est indiscutablement un mélange de cultures.

### Un folklore toujours aussi présent

Le Flamenco en Andalousie, la Jota en Aragon, le Paloteo en Castille, l'Espagne des régions continue de fêter les danses ancestrales. Plus que partout ailleurs, l'Espagne est fière de son folklore et le préserve jalousement.

Au savoir-faire des anciens, se mêle le dynamisme des plus jeunes, c'est ainsi que les traditions perdurent.

### Une gastronomie entre traditions et spécialités régionales

Quel casse-tête de raconter la gastronomie espagnole ! Impossible de la réduire à la «paella - gaspacho - sangria».

Pour faire simple, disons simplement que vous allez vous régaler ! Les régions ont toutes leurs spécialités, les villes et villages aussi, qui mettent un point d'honneur à utiliser les produits du terroir: viandes d'élevage ou de chasse, poissons de mer ou de rivière, fruits et légumes, charcuteries et fromage, sans oublier les vins...

### Une nature qui dévoile des trésors

Il y a bien sûr la plage: plages calmes au sable blond de la Méditerranée, mer houleuse et vent capricieux en Andalousie, petites vagues dans l'Atlantique mais celles-ci ne doivent pas masquer d'autres façons de profiter de l'Espagne: randonner sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, skier dans le massif Pyrénéen ou à côté de Grenade, découvrir des espèces uniques dans les parcs naturels.

CES INFORMATIONS SONT DONNÉES À TITRE INDICATIF ET PEUVENT ÉVOLUER SUIVANT LA LÉGISLATION EN VIGUEUR EN ESPAGNE.



## VII. DÉCLARATION D'IMPÔTS EN BELGIQUE

En pratique, voici comment déclarer les revenus d'une seconde résidence en Espagne:

- Si l'immeuble est donné en location, mentionnez dans la déclaration le loyer brut de cet immeuble après déduction des impôts étrangers afférents à ce revenu.
- L'Impôt foncier ou Taxe locale annuelle ("Impuesto sobre los Bienes Inmuebles" ou IBI) est déductible
- Taxe sur les ordures ("Basura"). Il s'agit d'un impôt environnemental local qui n'est pas déductible.

### Impôt des non-résidents

Il s'agit ici d'un impôt déterminé forfaitairement sur le revenu. Cet impôt est par conséquent non-déductible

L'impôt des non-résidents s'élève à 19 % de 1,1 % de la valeur cadastrale du bien (passage de 24,75% à 19,5% le 1 janvier 2016 puis à 19% le 1 janvier 2017). Exemple de calcul: pour un bien dont la valeur cadastrale est de 100.000 € l'impôt se chiffre à 209 € (soit 19,5 % de 1100 €) ATTENTION la déclaration de l'impôt des non-résidents est une déclaration spontanée du propriétaire, vous ne recevrez donc aucune invitation à payer. La déclaration peut être réalisée par l'intermédiaire du bureau d'avocat.

### Non déductible

- Si vous ne louez pas votre bien mentionnez dans la déclaration la valeur locative brute (\*) de cet immeuble après déduction des impôts étrangers afférents à cet immeuble. (\*) Il s'agit du loyer brut moyen annuel qui aurait pu être recueilli au cours de la période imposable si le bien avait été mis en location.
- En mentionnant ces montants, vous ne devriez pas alourdir considérablement votre imposition en Belgique, et vous éviterez un avis de rectification de la déclaration en matière d'impôts sur les revenus, avec tous les désagréments que ce document peut entraîner.
- Si vous êtes mariés et que vous avez acheté le bien ensemble, voici comment se fait la répartition du montant à déclarer aux impôts en Belgique.
- Si l'immeuble a été acquis par deux époux sans mentionner de quote-part particulière dans l'acte d'acquisition, et ce quel que soit le régime matrimonial des époux, le montant à déclarer sera repris pour moitié pour chaque époux.
- Si l'acte d'acquisition mentionne une quote-part particulière pour chacun des époux, cette clé de répartition sera utilisée pour déterminer les montants respectifs à déclarer pour chacun des époux.

# APPARTEMENT

# Los Altoos

**170.000 €**



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Bâtiment neuf
- Terrasse
- Parking : X

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 2
- Nombre de salle de bain : 2

### 📅 Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>170.000 €</b>
TVA (10%)	+ 17.000 €
DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)	+ 2.550 €
AVOCATS TVAC (1,21%)	+ 2.057 €
<b>FRAIS ANNEXE</b>	
NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...	+ 3.887 €
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>195.494 €</b>



## VII. DÉCLARATION D'IMPÔTS EN BELGIQUE (SUITE):

### Fiscalité

La Belgique et l'Espagne ayant signé une convention de non double imposition, les acquéreurs belges ne sont donc pas imposés deux fois. Les impôts doivent donc être acquittés en Espagne

Cependant, il est obligatoire de déclarer le bien dans votre déclaration d'impôts belge qui pourra ou pas influencer votre tranche d'imposition.



Oasis  
Beach le  
rêve !



Ola Relax  
Ola Holiday  
Ola All In



Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne  
Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73



## VIII. QUE REPRÉSENTENT LES FRAIS D'ACQUISITION EN ESPAGNE ?

Pour un achat neuf, c'est-à-dire une première transmission, il faut compter plus ou moins 13% du prix de vente.

Pour un bien dit de «revente», c'est-à-dire au moins une seconde transmission, il faut compter entre 12% et 14% du prix de vente, en fonction de la région.

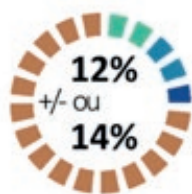
Ces frais comprennent: la tva, l'enregistrement de l'acte, les frais d'avocat, et les frais annexes (notaire, registre, timbre fiscaux...)

### Frais annuels liés à la propriété

Il faut compter environ des frais récurrents par an sur base d'un appartement deux chambres. Cette somme comprend les impôts (précompte immobilier et impôt des non résidents), mais également les frais récurrents tels que les charges de co-propriété, l'assurance contenu, et la taxe communale.

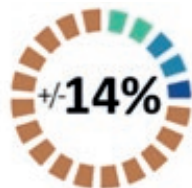
Envie d'avoir plus d'informations sur l'impôt des non-résidents et la fiscalité en général ?

### Bien de revente



**Frais de transmission**  
10% Costa Blanca  
8% Costa del Sol  
1,5% Droits d'enregistrement  
1,21% Avocat TVAC  
**Frais annexes**

### Bien neuf



10% TVA  
1,5% Droits d'enregistrement  
1,21% Avocat TVAC  
**Frais annexes**

### Coût annuel



30€ à 140€/mois : Charges de co-propriété  
200€/an : Assurance contenu (responsabilité civile, incendie, ...)  
100€ à 120€/an : Taxe communale  
300€ à 900€/an : Précompte immobilier  
Impôt des non-résidents 24,75% de 1,1% de la valeur cadastrale du bien

Bonne nouvelle: depuis le 1er janvier 2016 (effectif pour l'année 2015), le taux de l'impôt des non-résidents est passé de 24,75% de 1,1% de la valeur cadastrale du bien à 19,5% de 1,1% de la valeur cadastrale du bien.

# APPARTEMENT Alicante

154.000 €



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À VENDRE

### DESCRIPTION EXTÉRIEURE

- Bâtiment neuf
- Terrasse
- Parking : X

### COMPOSITION

- Nombre de chambre : 1
- Nombre de salle de bain : 1

### COMMODITÉS PIÈCES

- Terrasse : 26,2 m<sup>2</sup>

### Vos frais d'acquisition

<b>PRIX DU BIEN</b>	<b>154.000 €</b>
TVA (10%)	+ 15.400 €
DROITS D'ENREGISTREMENTS (1,5%)	+ 2.310 €
AVOCATS TVAC (1,21%)	+ 1.863 €
FRAIS ANNEXE NOTAIRE, REGISTRE, TIMBRE FISCAUX,...	+ 3.887 €
<b>TOTAL APPROXIMATIF D'ACQUISITION</b>	<b>177.460 €</b>

Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne

Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73



## IX. NOS SERVICES POUR L'ACHAT D'UN BIEN

Nos Services via un avocat Espagnol (coût minimum 1500 €) ou 1.1 % du prix de vente est remboursé à la suite de la passation de l'acte pour tout achat d'un bien neuf présenté par l'agence. Prix à partir de 150 000 €. Valable pour tout engagement ou réservation payante jusqu'au 01/06 /2020.



### Avant le départ :

- Sélection de votre projet
- Valorisation de votre budget via un partenaire bancaire
- Réservation pour un voyage sur place
- Votre voyage de 3 jours et 2 nuits sur place + le vol + l'hôtel + les visites avec voiture de location et accompagnement.
- Nous nous occupons de tout.
- Vous vendez en Belgique ? Nous nous occupons de la vente de votre propriété et vous aidons dans vos démarches en Espagne !



### Sur place :

- Réservation du bien souhaité a compte à verser .
- Signature du contrat d'achat avec un avocat sur place parlant français
- Ouverture de votre compte bancaire espagnol
- Organisation de la réception/ inspection du bien avant l'acte
- Accompagnement chez le notaire et traduction de l'acte. L'avocat présentera la propriété au cadastre et enregistrera l'acte authentique (escrimera). Après l'achat du bien, notre partenaire local se chargera de l'organisation des domiciliations y afférent (assurances du logement, factures d'eau, d'électricité, frais de la communauté)



### Service après-vente :

- Home management, location saisonnière...

### Avant la passation de l'acte :

- Nous suivons votre dossier
- Nous envoyons reportage photos des travaux et de l'avancement du chantier
- Nous sommes à votre disposition pour toutes questions

### Extra :

- Cours d'espagnol avant votre départ (sur demande)



## IX. NOS SERVICES POUR L'ACHAT D'UN BIEN :

### Notre partenaire sur place :

- Services possibles via l'Achat d'un bien immobilier AVEC NOTRE PARTENAIRE

### Frais juridique

(En OPTION avec notre fiscaliste sur place) :

- Frais notaire et registre la propriété (selon le prix d'achat) (par tranche de 100 K > +/-1 200 €)
- NIE (le client doit juste apporter 2 photos par personne) ou vous pouvez le faire via le consulat à Bruxelles.
- Taxe de non-résident (en cas de problèmes au niveau de l'eau, l'électricité...).
- Préparation procuration double colonne Français/ Espagnol (signé en Belgique).
- Procuration en Espagne (achat-vente-ouverture d'un compte, ouvrir électricité, gaz...).
- Vente d'un bien immobilier

- Certificat résidence fiscale 19% taxation sur les loyers annuels.
- Frais Juridique
- NIE (Original ! + enregistrement à l'Etat obligatoire)
- Préparation procuration double colonne Français/ Espagnol (signé en Belgique)
- Procuration en Espagne
- Certificat Architecte (en cas de régulation du bien)
- Certificat d'ampliation du bien (en cas d'agrandissement du bien)
- Certificat d'efficacité énergétique
- Certificat d'habitation
- Certificat piscine - Certificat travaux terminés

### Autres :

- Changement titularité aux compagnies d'eau, d'électricité, gaz, syndicat des propriétaires...
- Déclaration impôts

Une équipe complète à votre service en Belgique et en Espagne

Port. +32 (0)478 56 37 32 - Tél. +32 (0)65 65 34 73





En résumé, nous vous accueillons dans notre bureau partenaire à Mons, Chaussée du Rœulx 302B.

Nous vous expliquerons toute la procédure, de votre recherche à l'acte final.

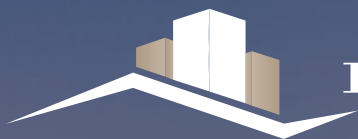
Vous serez accompagné d'un délégué Belge dans toutes vos démarches en Belgique mais également en Espagne.

En bref, la sécurité d'un agent immobilier agréé IPI Belge sur toute votre transaction pour réaliser le rêve d'une vie !

Accompagnement pour un achat à la Costa Blanca en 3 jours nous avons fait le tour ! Acheter un bien sur plan c'est aussi être bien conseillé !  
Monsieur et Madame Douillet - Mons







**LUXURY  
FRIDENBERGS**  
REAL ESTATE

# NOUS SOMMES SPÉCIALISÉS DANS LES BIENS DE LUXE

**VOTRE AGENCE DE BIENS HAUT DE GAMME  
EN BELGIQUE, ESPAGNE, ITALIE & DUBAÏ**



**SCANNEZ-MOI ET  
DÉCOUVREZ  
NOTRE SITE  
CONSACRÉ  
AUX BIENS DE  
PRESTIGE**



UNE QUESTION OU  
UN RENSEIGNEMENT ?

#### **BELGIQUE**

Place Verte 33 - 7370 Dour  
T. +32 (0)65 65 34 73

Chée du Rœulx 302B - 7000 Mons  
T. +32 (0)65 77 74 87

[luxury@fridenbergs.be](mailto:luxury@fridenbergs.be)

#### **ESPAGNE**

Alicante Center  
03002 Alicante

Tous nos biens en vente sur  
**LUXURY.FRIDENBERGS.BE**



# VOTRE RETRAITE EN ESPAGNE ?

**NOUS VENDONS VOTRE BIEN EN BELGIQUE ET  
SÉCURISONS VOTRE ACHAT EN ESPAGNE !**



UNE QUESTION OU UN RENSEIGNEMENT ?

**NOTRE AGENCE DE MONS**

Chée du Rœulx 302B - 7000 Mons  
T. +32 (0)65 77 74 87 - [info@olacostablanca.com](mailto:info@olacostablanca.com)

Tous nos biens en vente sur  
**[OLACOSTABLANCA.COM](http://OLACOSTABLANCA.COM)**