



ACCÈS AU LOGEMENT EN ESPAGNE

INDEX

- 1 L'ACHAT ET LA VENTE DE LOGEMENTS
- 2 LOCATION DE LOGEMENTS
- 3 LÉGISLATION DE RÉFÉRENCE

Dans ce guide, nous aborderons plusieurs des questions qui se posent le plus souvent lors de l'achat, de la vente et de la location d'un logement dans notre zone géographique.

1. L'ACHAT ET LA VENTE DE LOGEMENTS

Comment l'achat d'une résidence principale est-il taxé ?

Dans ce cas, il faut distinguer s'il s'agit de l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement de seconde main. Il faut également tenir compte du fait que l'imposition ne sera pas la même selon que l'on se trouve dans une région ou dans une autre, en l'occurrence dans la Communauté Autonome de Valence.

S'il s'agit d'une **logement de nouvelle construction**, en règle générale, il doit être payé :

- La **taxe sur la valeur ajoutée** (TVA), au taux de 10 %, sur la valeur d'achat du bien.
- La **taxe sur les actes juridiques documentés** ou droit de timbre (IAJD) qui, dans le cas de la Communauté valencienne, s'élève à 1,5 % et s'applique à la valeur de la propriété telle qu'elle est indiquée dans l'acte public.

S'il s'agit d'un **logement de seconde main**, en règle générale, il doit être payé :

- La **taxe sur les transmissions patrimoniales à titre onéreux** ou taxe de transfert (ITPO), au taux de 10 %, sur la valeur réelle de la propriété, avec plusieurs exceptions, dans lesquelles ce pourcentage peut être réduit, comme dans les cas suivants :

- **8 % dans les cas suivants, entre autres :**

- 1) Dans l'acquisition d'un logement public subventionné dans le cadre du régime général (VPO), à condition que ce logement constitue ou constituera la première résidence principale de l'acquéreur.
- 2) Dans l'acquisition de logements destinés à être la première résidence principale de jeunes de moins de 35 ans.

- **4 % dans les cas suivants, entre autres :**

- 1) Dans l'acquisition de logements destinés à être la résidence principale des femmes victimes de la violence de genre (avec les limites de revenus déterminées par la loi).
- 2) Dans l'acquisition de logements qui doivent être la résidence principale d'une famille nombreuse ou monoparentale (dans les limites de revenus fixées par la loi).
- 3) Dans l'acquisition de logements destinés à être la résidence principale d'une personne souffrant d'un handicap physique ou sensoriel, avec un degré d'invalidité égal ou supérieur à 65 %, ou d'un handicap mental, avec un degré d'invalidité égal ou supérieur à 33 %, sur la quote-part du bien qu'il acquiert.

- Ce taux d'imposition général peut être réduit, comme expliqué ci-dessus, mais il peut également être augmenté, comme dans le cas de l'acquisition d'un bien dont la valeur dépasse un million d'euros, auquel cas le taux applicable sera de 11 %.

Qui supporte les coûts de la vente par acte public ?

Selon le code civil, "les frais de rédaction des actes sont à la charge du vendeur, et les frais de première copie et autres frais postérieurs à la vente sont à la charge de l'acheteur, sauf convention contraire".

En d'autres termes, le principe de l'autonomie de la volonté des parties s'applique à cet aspect, et il peut être convenu que les coûts de la vente

et de l'achat sont entièrement supportés par le vendeur, l'acheteur, ou les deux à parts égales.

Si l'opération est financée au moyen d'un prêt hypothécaire, qui supportera les frais de constitution de l'hypothèque ?

Lorsque le financement de l'achat se fait par le biais d'un prêt avec garantie hypothécaire, la loi prévoit que les frais de formalisation de l'acte seront répartis entre le prêteur (qui prête l'argent) et l'emprunteur (qui reçoit l'argent), comme indiqué ci-dessous :

i. Les frais d'évaluation du bien immobilier sont à la charge de l'emprunteur et les frais d'agence sont à la charge du prêteur.

ii. Le prêteur prend en charge les frais de notaire pour l'acte de prêt hypothécaire et le coût des copies est à la charge de la partie qui les demande.

iii. Les frais d'inscription de la garantie au registre foncier sont à la charge du prêteur.

iv. Le paiement de la taxe de transfert et du droit de timbre sera effectué conformément aux dispositions de la réglementation fiscale applicable".

Puis-je acheter ou vendre par le biais d'une procuration signée devant un notaire ou dois-je assister à la signature en personne ?

La vente et l'achat peuvent être effectués au moyen d'une procuration, accordée dans un acte public (devant un notaire), et non seulement celle-ci, mais aussi l'acte de prêt hypothécaire, afin que l'acheteur et le vendeur puissent utiliser cet instrument pour formaliser la vente et l'achat au cas où ils ne pourraient pas se rendre sur place pour le signer.

Quels sont les documents nécessaires à la réalisation de la vente et de l'achat ?

Dans le cas du **vendeur**, les documents suivants doivent être présentés lors de la signature :

- Documents d'identité valides.
- Acte d'achat du bien à transférer.
- "Nota Simple" (certificat du registre foncier) du bien à transférer.
- Dernier reçu de l'IBI (impôt foncier).
- Déclaration des dettes délivrée par la communauté des propriétaires fonciers où le bien est situé.
- Certificat d'efficacité énergétique.

Pour sa part, l'**acheteur** doit présenter les documents suivants :

- Documents d'identité valides.
- Moyens de paiement (virement, chèque, hypothèque, etc.).

Si le bien immobilier que je transfère fait partie d'une communauté de propriétaires, ai-je des obligations envers la communauté ?

La loi établit qu'il est de l'obligation de chaque propriétaire de notifier au secrétaire de la communauté le changement de propriétaire du logement ou du local. Cette notification peut être faite par tout moyen permettant de prouver la réception.

Le fait que le vendeur n'ait pas informé la communauté des propriétaires du transfert du bien entraîne des conséquences économiques importantes, telles que la prise en charge des frais communautaires qui continuent à courir après le transfert du bien.

2. LOCATION DE LOGEMENTS

Si, au lieu d'acheter, nous décidons de louer, quel régime juridique s'appliquera à notre contrat ?

Dans ce cas, il convient de faire la distinction entre la location de la résidence principale et la location à usage autre que la résidence principale (qui inclut le bail saisonnier).

Si le bien constitue **notre résidence principale**, la loi 29/1994, du 24 novembre, sur les baux urbains (LAU) s'applique.

Par contre, dans le cas d'un bail à usage autre que la résidence principale, l'un des plus courants étant le **bail saisonnier**, le contrat est régi par la volonté des parties, par la LAU et, à *titre complémentaire*, par les dispositions du code civil.

Lorsque le bailleur du logement dont je suis locataire décide de le vendre, est-ce que je bénéficie d'une protection ?

Si le bailleur de l'immeuble dans lequel nous résidons décide de le mettre en vente, l'acheteur de l'immeuble deviendra le nouveau bailleur, et le contrat de bail sera régi par les mêmes conditions que celles qui se sont appliquées jusqu'à présent, restant inchangées comme si rien n'avait changé et, à partir de ce moment, les relations du locataire avec le bailleur commenceront à se développer avec l'acheteur, en tant que nouveau propriétaire de l'immeuble.

Lorsque le bailleur du logement dans lequel je vis en tant que locataire décide de vendre le logement, puis-je l'acheter ?

Dans ce cas, le contrat de bail doit expressément prévoir cette possibilité pour le locataire de se réserver le droit d'acquisition préférentielle par rapport à tous les autres tiers intéressés, car, s'il ne le fait pas, il ne pourra pas choisir d'acquérir le bien à titre préférentiel, mais seulement en tant que simple tiers.

Que se passe-t-il si je vis avec mon conjoint dans un immeuble, dont je ne suis pas locataire, et que je divorce ou me sépare légalement de lui/elle, puis-je continuer à y vivre ?

Le conjoint non locataire peut continuer à résider dans l'immeuble à condition que l'usage du logement loué lui est judiciairement attribué, et il/elle devient alors le/la titulaire du contrat.

En tant que locataire d'un bail de logement, puis-je résilier le bail à tout moment ?

Vous pouvez résilier le contrat de location après un délai d'au moins six mois, et à condition de donner au propriétaire un préavis d'au moins 30 jours.

Si je peux résilier le contrat de location, dois-je verser une indemnité au propriétaire ?

Le bailleur ne peut pas exiger d'indemnité dans ce cas si cela n'a pas été convenu au préalable dans le bail.

3. LÉGISLATION DE RÉFÉRENCE

Loi 8/2004, du 20 octobre, du gouvernement valencien, sur le logement dans la Communauté de Valence.

Loi 13/1997, du 23 décembre 1997, du gouvernement valencien, qui régit la tranche régionale de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et d'autres impôts transférés.

Loi 5/2019, du 15 mars, réglementant les contrats de crédit immobilier.

Loi 49/1960, du 21 juillet, sur la propriété horizontale.

Loi 29/1994, du 24 novembre 1994, sur les baux urbains (LAU).

Avertissement juridique : les informations contenues dans ce guide sont données à titre indicatif et ne donnent lieu à aucun droit, attente ou responsabilité de quelque nature que ce soit de la part de la Diputación de Alicante.

Mise à jour : novembre 2023