

سرمایه‌گذاری و مدیریت ملک در اسپانیا

خرید ملک در اسپانیا طی سال‌های اخیر به یکی از محبوب‌ترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری و مهاجرت برای شهروندان غیروپایی، به‌ویژه متقاضیان ایرانی، تبدیل شده است. بازار املاک اسپانیا علاوه بر امنیت حقوقی، ثبات اقتصادی، کیفیت بالای زندگی، دسترسی به بازار اتحادیه اروپا و امکان بهره‌برداری سرمایه‌ای، فرصت‌های متنوعی را برای خریداران بین‌المللی فراهم می‌کند. با این حال، بسیاری از متقاضیان تصور می‌کنند که صرف خرید یک ملک، به‌طور خودکار منجر به دریافت اقامت اسپانیا خواهد شد؛ در حالی که این برداشت، مطابق مقررات جاری، صحیح نیست. همچنین ناآگاهی از قوانین مالیاتی، فرآیندهای اداری، الزامات انتقال سرمایه، هزینه‌های جانبی و بررسی‌های حقوقی ملک، می‌تواند منجر به تصمیم‌های پرهزینه یا حتی مشکلات حقوقی در آینده شود.

آیا اتباع ایرانی می‌توانند در اسپانیا ملک خریداری کنند؟

بله.

مطابق قوانین اسپانیا، اتباع کشورهای خارج از اتحادیه اروپا، از جمله شهروندان ایرانی، می‌توانند بدون نیاز به داشتن اقامت اسپانیا، مالک ملک شوند. خرید ملک برای اتباع خارجی از نظر حقوق مالکیت، تفاوتی با شهروندان اسپانیایی ندارد و مالکیت آنان در سیستم رسمی ثبت املاک اسپانیا به ثبت می‌رسد. با این حال، خریدار باید الزامات قانونی مرتبط با شناسایی هویت، منشأ سرمایه، پرداخت مالیات‌ها و ثبت معامله را رعایت کند. این الزامات بخشی از قوانین مبارزه با پول‌شویی و شفافیت مالی در اسپانیا و اتحادیه اروپا هستند.

BALSA

خرید ملک، اقامت اسپانیا نیست

یکی از مهم‌ترین نکاتی که هر متقاضی باید بداند این است که:

خرید ملک به‌تنهایی، حق دریافت اقامت اسپانیا را ایجاد نمی‌کند.

در سال‌های گذشته برنامه‌ای با عنوان Golden Visa وجود داشت که در برخی شرایط، سرمایه‌گذاری ملکی می‌توانست مبنای درخواست اقامت باشد؛ اما مقررات این حوزه تغییر کرده و متقاضیان باید همواره آخرین وضعیت قوانین را از منابع رسمی بررسی کنند. بنابراین هیچ‌گاه نباید خرید ملک را با اخذ اقامت یکسان دانست و تصمیم‌گیری باید بر اساس مقررات جاری انجام شود.

آیا این به معنای بی‌فایده بودن خرید ملک است؟

خیر.

اگرچه خرید ملک دیگر یک مسیر مستقل برای اخذ اقامت محسوب نمی‌شود، اما همچنان می‌تواند نقش مهمی در برنامه‌ریزی مهاجرت، سرمایه‌گذاری و استقرار بلندمدت در اسپانیا داشته باشد. مالکیت ملک ممکن است در موارد زیر برای متقاضی مزیت ایجاد کند:

- ایجاد محل سکونت دائمی در اسپانیا؛
- نشان دادن برنامه واقعی برای استقرار در کشور؛
- افزایش ثبات مالی در فرآیند مهاجرت؛
- کاهش هزینه‌های اجاره در بلندمدت؛
- ایجاد یک دارایی قابل انتقال به نسل‌های بعد.

با این حال، این مزایا به معنای ایجاد خودکار حق اقامت نیستند و هر پرونده اقامتی بر اساس شرایط قانونی همان مسیر بررسی می‌شود.

آیا مالک ملک می‌تواند بدون اقامت در اسپانیا زندگی کند؟

خیر.

مالکیت ملک، مجوز حضور نامحدود در اسپانیا ایجاد نمی‌کند. اتباع کشورهای خارج از اتحادیه اروپا که مجوز اقامت ندارند، تنها می‌توانند مطابق مقررات منطقه شنگن، در بازه‌های زمانی مجاز (معمولاً حداکثر ۹۰ روز در هر دوره ۱۸۰ روزه، مگر در موارد استثنایی) در اسپانیا حضور داشته باشند.

مراحل خرید ملک در اسپانیا برای اتباع ایرانی

فرآیند خرید ملک در اسپانیا برای اتباع خارجی، از جمله ایرانیان، بر اساس قوانین مدنی اسپانیا، مقررات اداره ثبت املاک (Registro de la Propiedad) و الزامات مالیاتی و بانکی این کشور انجام می‌شود. اگرچه خرید ملک در اسپانیا برای اتباع خارجی محدودیتی ندارد، اما انجام صحیح مراحل حقوقی، مالیاتی و اداری برای حفظ امنیت سرمایه و جلوگیری از ریسک‌های احتمالی ضروری است.

مراحل اصلی خرید ملک در اسپانیا

(I) تعیین هدف و بودجه سرمایه‌گذاری

- مشخص کردن هدف خرید (سرمایه‌گذاری، اجاره، استفاده شخصی یا ترکیبی).
- تعیین بودجه واقعی خرید با در نظر گرفتن هزینه‌های جانبی و مالیات‌ها.

(II) انتخاب شهر، منطقه و ملک مناسب

- بررسی بازار املاک شهرهای مختلف مانند مادرید، بارسلونا، والنسیا، مالاگا و آلیکانته.
- انتخاب ملک متناسب با اهداف سرمایه‌گذاری و بودجه.

(III) دریافت شماره شناسایی اتباع خارجی (NIE)

- اخذ شماره NIE از مراجع ذیصلاح اسپانیا.
- این شماره برای خرید ملک، افتتاح حساب بانکی، پرداخت مالیات و انجام امور اداری الزامی است.

(IV) افتتاح حساب بانکی در اسپانیا

- افتتاح حساب بانکی به نام خریدار جهت انجام پرداخت‌ها و مدیریت هزینه‌های مرتبط با ملک.

(V) بررسی حقوقی و فنی ملک (Due Diligence)

- استعلام وضعیت ثبتی ملک از اداره ثبت املاک اسپانیا.
- بررسی مالکیت فروشنده، بدهی‌ها، رهن‌ها، محدودیت‌های قانونی و مجوزهای ساختمانی.
- ارزیابی وضعیت فنی و هزینه‌های احتمالی تعمیر و نگهداری.

(VI) امضای قرارداد رزرو یا پیش‌قرارداد خرید

- توافق بر سر شرایط معامله و پرداخت مبلغ بیعانه یا رزرو.
- تعیین زمان‌بندی انتقال مالکیت و تعهدات طرفین.

(VII) انتقال وجه و آماده‌سازی اسناد نهایی

- تأمین منابع مالی معامله و آماده‌سازی مدارک لازم برای انتقال رسمی مالکیت.

(VIII) امضای سند رسمی خرید در دفتر اسناد رسمی (Notary)

- حضور خریدار یا نماینده قانونی وی در دفترخانه.
- امضای سند رسمی انتقال مالکیت و پرداخت مبلغ نهایی خرید.

(IX) ثبت مالکیت در اداره ثبت املاک

- ثبت رسمی ملک به نام خریدار در سیستم دولتی ثبت املاک اسپانیا.
- دریافت حمایت کامل قانونی از حقوق مالکیت.

(X) پرداخت مالیات‌ها و انجام امور پس از خرید

- پرداخت مالیات‌های مرتبط با خرید ملک.
- ثبت اطلاعات مالیاتی ملک.
- اخذ بیمه ملک و انجام امور مربوط به بهره‌برداری، اجاره یا مدیریت ملک.

نکته مهم: با توجه به برخی چالش‌های موجود برای متقاضیان ایرانی، به‌ویژه در مراحل ابتدای افتتاح حساب بانکی، انتقال وجوه و انجام فرآیندهای مرتبط با خرید ملک، گروه مهاجرتی بالسا با بهره‌گیری از تجربه تخصصی و همکاری با کارشناسان محلی، راهکارهای مناسب برای تسهیل، تسریع و اطمینان بخشی این مراحل را پیش‌بینی کرده است تا متقاضیان بتوانند فرآیند خرید ملک در اسپانیا را به شکلی ساده‌تر، شفاف‌تر و مطمئن‌تر طی کنند.

BALSA

هزینه‌های خرید ملک در اسپانیا

یکی از مهم‌ترین اشتباهات خریداران خارجی، برآورد هزینه خرید صرفاً بر اساس قیمت اعلام‌شده ملک است. در واقع، مبلغ درج‌شده در قرارداد تنها بخشی از هزینه نهایی خرید محسوب می‌شود و خریدار باید مجموعه‌ای از مالیات‌ها، هزینه‌های اداری، ثبت، خدمات حقوقی و سایر مخارج مرتبط را نیز در برنامه مالی خود لحاظ کند. به‌طور معمول، هزینه‌های جانبی خرید ملک در اسپانیا (بسته به نوع ملک، منطقه خودمختار، شیوه تأمین مالی و خدمات مورد استفاده) می‌تواند بین حدود ۸ تا ۱۵ درصد ارزش ملک باشد. آگاهی از این هزینه‌ها پیش از آغاز فرآیند خرید، از بروز مشکلات مالی و توقف معامله جلوگیری می‌کند.

سرمایه‌گذار باید علاوه بر قیمت ملک، هزینه‌های زیر را نیز در نظر بگیرد.

• مالیات خرید

برای املاک نوساز

- مالیات بر ارزش افزوده (IVA)
- مالیات اسناد رسمی (AJD)

برای املاک دست دوم

- مالیات انتقال مالکیت (ITP)

میزان این مالیات‌ها بسته به منطقه خودمختار اسپانیا متفاوت است.

• هزینه‌های حقوقی و اداری

- حق الوکاله وکیل
- هزینه دفتر اسناد رسمی
- هزینه ثبت مالکیت
- هزینه ترجمه رسمی اسناد
- هزینه‌های بانکی

• هزینه‌های سالیانه پس از خرید

مالک باید هزینه‌های زیر را نیز در برنامه مالی خود لحاظ کند:

- مالیات سالیانه شهرداری (IBI)
- هزینه‌های مشترک ساختمان (Community Fees)
- بیمه ملک
- هزینه‌های نگهداری و تعمیرات
- مالیات درآمد اجاره (در صورت اجاره ملک)

به همین دلیل توصیه می‌شود خریداران حدود ۸ تا ۱۵ درصد بیش از قیمت ملک برای هزینه‌های جانبی در نظر بگیرند.

خرید ملک نوساز یا دست‌دوم؟

انتخاب میان خرید ملک نوساز یا دست‌دوم، یکی از مهمترین تصمیم‌های متقاضیان سرمایه‌گذاری در بازار املاک اسپانیا است؛ تصمیمی که باید بر اساس اهداف سرمایه‌گذاری، بودجه، شرایط بازار و برنامه زندگی آینده در اسپانیا اتخاذ شود. هر یک از این دو گزینه مزایا و ویژگی‌های خاص خود را دارند.

معیار	ملک نوساز	ملک دست‌دوم
وضعیت فنی	معمولاً جدید	وابسته به سن بنا
امکان بازسازی	کمتر	بیشتر
مالیات اصلی	معمولاً IVA	معمولاً ITP
زمان تحویل	گاهی در آینده	معمولاً فوری
تنوع بازار	محدودتر	گسترده‌تر

انتخاب میان این دو گزینه باید بر اساس بودجه، هدف خرید و شرایط بازار انجام شود.

بررسی حقوقی ملک و استعلام‌های ضروری قبل از خرید

در بسیاری از پرونده‌های خرید ملک در اسپانیا، مهمترین عامل موفقیت یا شکست معامله، قیمت ملک نیست؛ بلکه وضعیت حقوقی آن است. ممکن است ملکی از نظر ظاهری کاملاً مناسب، نوساز و دارای قیمت جذاب باشد، اما در بررسی‌های حقوقی مشخص شود که دارای بدهی، محدودیت ثبتی، تخلف ساختمانی، اختلاف مالکیت یا حتی ممنوعیت انتقال است. در چنین شرایطی، خریدار ممکن است پس از انتقال سند با مشکلاتی روبرو شود که حل آن‌ها مستلزم صرف زمان، هزینه و حتی ورود به دعاوی قضایی باشد. به همین دلیل، در اسپانیا انجام بررسی حقوقی (Legal Due Diligence) پیش از امضای هرگونه قرارداد، یکی از مهمترین مراحل خرید ملک محسوب می‌شود و تقریباً همه وکلای متخصص حوزه املاک آن را ضروری می‌دانند.

نقش وکیل در بررسی حقوقی

در اسپانیا استفاده از وکیل در خرید ملک از نظر قانونی الزامی نیست؛ اما تقریباً در همه معاملات بین‌المللی به‌شدت توصیه می‌شود. وکیل متخصص معمولاً:

- وضعیت ثبت ملک را بررسی می‌کند.
- بدهی‌ها را کنترل می‌کند.
- قراردادها را بازبینی می‌کند.
- مالیات‌ها را ارزیابی می‌کند.
- ریسک‌های حقوقی را شناسایی می‌کند.
- از منافع خریدار در دفتر اسناد رسمی دفاع می‌کند.

خدمات تخصصی BALSA برای خرید و سرمایه‌گذاری ملکی در اسپانیا

خرید ملک در اسپانیا برای سرمایه‌گذاران ایرانی تنها یک فرآیند خرید و انتقال سند نیست؛ بلکه یک مسیر تخصصی شامل تحلیل سرمایه‌گذاری، انتخاب ملک مناسب، بررسی‌های حقوقی، انجام امور اداری، انتقال مالکیت و مدیریت حرفه‌ای ملک پس از خرید است.

BALSA با بهره‌گیری از شبکه متخصصان، مشاوران ملکی، کارشناسان حقوقی و همکاری با متخصصان مستقر در اسپانیا، خدماتی یکپارچه ارائه می‌دهد تا سرمایه‌گذاران بتوانند با اطمینان، شفافیت و کمترین ریسک وارد بازار املاک اسپانیا شوند.

BALSA

مراحل خدمات تخصصی BALSA برای خرید و سرمایه‌گذاری ملکی در اسپانیا

- مرحله اول: مشاوره و طراحی استراتژی سرمایه‌گذاری

در نخستین گام، کارشناسان BALSA شرایط و اهداف متقاضی را بررسی کرده و مناسب‌ترین مسیر سرمایه‌گذاری را پیشنهاد می‌کنند. خدمات این مرحله شامل:

- بررسی هدف خرید ملک (سرمایه‌گذاری، اجاره، استفاده شخصی یا ترکیبی)
- تحلیل میزان سرمایه و بودجه قابل تخصیص
- بررسی شرایط خانوادگی و برنامه‌های آینده متقاضی
- ارائه مشاوره درباره بهترین شهرها و مناطق اسپانیا

- طراحی استراتژی خرید متناسب با اهداف مالی مشتری

• مرحله دوم: انتخاب شهر، منطقه و ملک مناسب

انتخاب صحیح ملک یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت سرمایه‌گذاری است. BALS با بررسی بازار املاک اسپانیا، خدمات زیر را ارائه می‌دهد:

- معرفی شهرها و مناطق مناسب مانند مادرید، بارسلونا، والنسیا، مالاگا و آلیکانته
- تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در مناطق مختلف
- جستجو و معرفی املاک متناسب با بودجه و اهداف مشتری
- ارائه اطلاعات و مشخصات کامل ملک (از قبیل تصاویر و نقشه‌ها)
- بررسی موقعیت مکانی، دسترسی‌ها، امکانات شهری و پتانسیل رشد ارزش ملک
- تحلیل امکان اجاره‌دهی و بازده احتمالی سرمایه‌گذاری

• مرحله سوم: بررسی حقوقی و مالی ملک پیش از خرید

برای جلوگیری از ریسک‌های حقوقی، پیش از هرگونه خرید باید وضعیت ملک به‌صورت کامل بررسی شود. BALS هماهنگی‌های لازم برای انجام بررسی‌های تخصصی شامل موارد زیر را فراهم می‌کند:

- بررسی مالکیت قانونی فروشنده
- استعلام وضعیت ثبتی ملک از اداره ثبت املاک اسپانیا
- بررسی وجود بدهی، رهن یا محدودیت‌های قانونی
- بررسی مجوزهای ساختمانی و وضعیت حقوقی ملک
- بررسی هزینه‌های جاری ساختمان و تعهدات احتمالی مالک
- بررسی قیمت پیشنهادی و مذاکره با فروشنده

• مرحله چهارم: انجام امور اداری و حقوقی خرید

- BALS در تمامی مراحل اداری خرید در کنار متقاضی خواهد بود. خدمات این مرحله شامل:
- آماده‌سازی مدارک و تکمیل فرم‌ها و همراهی در دریافت شماره شناسایی اتباع خارجی (NIE)
- همکاری در فرآیند افتتاح حساب بانکی در اسپانیا و رعایت الزامات مبارزه با پول‌شویی

- هماهنگی ترجمه و آماده‌سازی مدارک مورد نیاز
- بررسی قراردادهای خرید و پیش‌قراردادها
- هماهنگی با دفتر اسناد رسمی (Notaría)
- همراهی فرآیند انتقال رسمی مالکیت و ثبت سند

• مرحله پنجم: انتقال مالکیت و تکمیل فرآیند خرید

پس از تأیید نهایی ملک و انجام بررسی‌های لازم، Balsa فرآیند انتقال مالکیت را مدیریت و هماهنگ می‌کند. این خدمات شامل:

- هماهنگی پرداخت‌های قانونی معامله
- همراهی در امضای سند رسمی خرید
- پیگیری ثبت مالکیت در اداره ثبت املاک اسپانیا
- دریافت اسناد نهایی مالکیت
- تکمیل فرآیندهای مالیاتی و اداری مرتبط با خرید

• مرحله ششم: خدمات پس از خرید و مدیریت حرفه‌ای ملک

خدمات Balsa پس از خرید ملک پایان نمی‌یابد. هدف ما تبدیل ملک خریداری‌شده به یک دارایی مدیریت‌شده و ارزشمند است. خدمات مدیریت پس از خرید شامل:

- مدیریت ساختمان و نگهداری ملک
- مدیریت امور جاری ساختمان
- هماهنگی پرداخت شارژهای ساختمان (Community Fees)
- نظارت بر وضعیت فنی ملک
- هماهنگی تعمیرات و خدمات نگهداری
- مدیریت بازسازی، بهسازی و ارتقای ارزش ملک
- مدیریت بیمه ساختمان و اجاره
- ارتباط با شرکت‌های خدماتی و پیمانکاران محلی

مدیریت اجاره و بهره‌برداری از ملک

در صورت تمایل مالک، Balsa خدمات مرتبط با اجاره و درآمدزایی از ملک را ارائه می‌دهد:

- ارزیابی قابلیت اجاره ملک
- تعیین استراتژی مناسب اجاره
- معرفی مستأجر مناسب
- هماهنگی قرارداد اجاره
- پیگیری دریافت اجاره‌ها
- مدیریت ارتباطات میان مالک و مستأجر
- نظارت بر وضعیت ملک در دوره اجاره

خدمات مالیاتی و اداری پس از خرید

مالکیت ملک در اسپانیا نیازمند رعایت تعهدات مالیاتی و قانونی است. Balsa در این زمینه خدمات زیر را هماهنگ می‌کند:

- راهنمایی درباره تعهدات مالیاتی مالکین غیرمقیم
- هماهنگی با کارشناسان مالیاتی اسپانیا
- پیگیری پرداخت مالیات‌های مرتبط با ملک
- مدیریت امور مالیاتی درآمد اجاره
- تنظیم و پیگیری امور اداری سالانه ملک

• مرحله هفتم: همراهی بلندمدت سرمایه‌گذار

رابطه Balsa با مشتری پس از خرید ملک پایان نمی‌یابد؛ بلکه هدف، ایجاد یک همکاری بلندمدت برای حفظ و افزایش ارزش سرمایه است. خدمات همراهی بلندمدت شامل:

- ارائه گزارش‌های دوره‌ای وضعیت ملک
- مشاوره برای خرید ملک دوم یا توسعه سبد سرمایه‌گذاری
- تحلیل فرصت‌های جدید بازار املاک اسپانیا
- مشاوره فروش یا انتقال سرمایه در زمان مناسب

▪ پشتیبانی در تمامی امور مرتبط با مالکیت ملک

چکلیست حقوقی Balsa قبل از اقدام برای خرید ملک

پیش از پرداخت هرگونه بیعانه، توصیه می‌شود موارد زیر بررسی شوند:



- ✓ دریافت Nota Simple بهروز
- ✓ بررسی مالکیت فروشنده
- ✓ کنترل وجود رهن
- ✓ استعلام بدهی IBI
- ✓ استعلام بدهی ساختمان
- ✓ بررسی اطلاعات کاداستر
- ✓ بررسی مجوزهای ساخت
- ✓ کنترل پایان کار
- ✓ بررسی قراردادهای اجاره
- ✓ بررسی دعاوی احتمالی
- ✓ ارزیابی وضعیت مالیاتی
- ✓ بررسی وضعیت اشغال ملک
- ✓ بررسی هزینه‌های ساختمان
- ✓ تحلیل بازار منطقه

خرید ملک در اسپانیا زمانی به یک سرمایه‌گذاری موفق تبدیل می‌شود که تمامی مراحل آن از انتخاب ملک تا مدیریت پس از خرید، به‌صورت حرفه‌ای و برنامه‌ریزی‌شده انجام شود. Balsa با ارائه خدمات یکپارچه در ایران و اسپانیا، مسیر سرمایه‌گذاری ملکی را برای ایرانیان ساده‌تر، شفاف‌تر و امن‌تر می‌کند؛ تا سرمایه شما نه تنها یک ملک، بلکه یک دارایی ارزشمند و مدیریت‌شده در اروپا باشد.