

Table des matières

INTRODUCTION	2
PRÉSENTATION DE TENERIFE	2
LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS UN BIEN IMMOBILIER A TENERIFE	2
VIVRE A TENERIFE EN TANT QUE SUISSE	3
LE MARCHÉ IMMOBILIER A TENERIFE	3
LE PROCESSUS D'ACHAT :	4
RECHERCHE DE PROPRIÉTÉ	4
ÉVALUER SON BUDGET	5
CHOISIR LE BON TYPE DE PROPRIÉTÉ (APPARTEMENT, VILLA, MAISON DE VACANCES)	7
LES ERREURS À ÉVITER LORS D'UN ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER EN ESPAGNE	8
DOCUMENTATIONS NÉCESSAIRES POUR LES ACHETEURS ÉTRANGERS	9
TAXES ET FRAIS À L'ACHAT	10
ACHAT D'UNE NOUVELLE PROPRIÉTÉ CONSTRUITE	10
ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ D'OCCASION	11
DEPENSES EN CAS DE DEMANDE D'HYPOTHEQUE	12
DEPENSES SUPPLÉMENTAIRES :	12
.....	12
FISCALITE EN ESPAGNE	12
TAXE EN CAS DE LOCATION	13
TAXE LORSQUE VOUS NE LOUEZ PAS	13
DIFFÉRENTES OPTIONS DE FINANCEMENT POUR LES ACHETEURS SUISSES	14
OFFRE D'ACHAT ET CONTRAT PRÉLIMINAIRE	15
CONDITIONS SUSPENSIVES	15
SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE	17
APRÈS LA VENTE :	18
ASSURANCE IMMOBILIÈRE	19
GESTION DE LA PROPRIÉTÉ (LOCATION, ENTRETIEN, ETC.)	20
INTEGRATION DANS LA CULTURE LOCALE	21
ÉCOLES ET SERVICES POUR EXPATRIÉS	21
RESEAUX DE SOUTIEN POUR LES SUISSES A TENERIFE	22
CONCLUSION	22

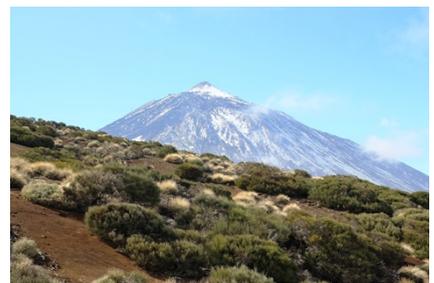
Introduction

Bienvenue à Tenerife, la perle des Canaries, où le soleil brille toute l'année et où la nature offre des paysages à couper le souffle. Que vous soyez à la recherche d'une résidence secondaire, d'un investissement locatif ou simplement d'un lieu de vacances, l'île de Tenerife présente de nombreuses opportunités pour les acheteurs suisses. Dans ce guide, nous vous fournirons des informations pratiques sur le marché immobilier local, les démarches à suivre pour l'achat d'un bien, ainsi que des conseils utiles pour faciliter votre projet d'acquisition. Explorez Tenerife avec nous et découvrez ce que cette destination exceptionnelle a à offrir



Présentation de Tenerife

Tenerife, la plus grande des îles Canaries, se distingue par sa diversité géographique, alliant plages de sable doré, falaises abruptes et montagnes majestueuses, dont le mont Teide, le plus haut sommet d'Espagne, culminant à 3 718 mètres. Avec son climat subtropical offrant des températures douces toute l'année, l'île attire de nombreux visiteurs, notamment pour son carnaval renommé parmi les plus colorés au monde. Les attractions principales incluent le parc national du Teide, un site UNESCO prisé des randonneurs et adeptes d'astronomie, ainsi que des plages comme Playa de las Américas, sans oublier les impressionnantes falaises de Los Gigantes et la charmante ville de La Laguna, également reconnue par l'UNESCO pour son architecture coloniale. Par ailleurs, Loro Parque, l'un des zoos les plus célèbres, est dédié à la conservation et à l'éducation sur les espèces animales. Avec une multitude d'activités allant de la randonnée à la plongée, Tenerife s'affirme comme une destination incontournable pour tous les types de voyageurs.



Les principales raisons d'investir dans un bien immobilier à Tenerife

Investir en Espagne représente une opportunité particulièrement avantageuse, tant sur le plan immobilier que financier. Les prix de l'immobilier y sont attractifs, permettant d'accéder à des biens de qualité dans un cadre exceptionnel, où climat, mer et montagnes se mêlent harmonieusement.

L'Espagne bénéficie également d'une fiscalité favorable, ce qui rend les placements immobiliers encore plus rentables, d'autant plus que les prêts et financements sont souvent à des conditions très avantageuses.

Les infrastructures du pays sont complètes et diversifiées, facilitant ainsi un style de vie économique au quotidien, que ce soit pour les sorties au restaurant, les loisirs ou les courses. Par ailleurs, le marché locatif est dynamique, offrant des opportunités d'investissement locatif intéressantes grâce à une forte demande et à des avantages fiscaux séduisants.

En matière d'impôts, l'Espagne se révèle moins contraignante qu'en Suisse, avec une taxe foncière, l'IBI, qui est en moyenne deux fois moins élevée, sans oublier l'absence de taxe d'habitation, rendant ainsi l'investissement immobilier encore plus attractif.

Vivre à Tenerife en tant que Suisse

Si vous souhaitez acheter une maison en Espagne en tant que non-résident, il faut d'abord obtenir un NIE (Numéro d'Identification d'Étranger), ouvrir un compte bancaire en Espagne et négocier les conditions de la vente.

N'oubliez pas de vérifier votre statut de résident fiscal : vous devez passer plus de 183 jours par an en Espagne et y exercer l'essentiel de vos activités. Par ailleurs, une identité fiscale espagnole est indispensable pour l'achat et l'ouverture de compte.

Le marché immobilier à Tenerife

Le marché immobilier à Tenerife, a connu divers changements ces dernières années. Voici quelques points clés sur cette situation.

Actuellement, le marché immobilier à Tenerife présente une dynamique intéressante, marquée par une forte demande, notamment de la part d'acheteurs internationaux et de retraités en quête d'un cadre de vie ensoleillé. Les prix des biens immobiliers ont connu une tendance à la hausse, attirés par le climat agréable et la qualité de vie qui caractérisent l'île.

Cependant, cette augmentation des prix est également accompagnée d'une pénurie de logements, ce qui intensifie la compétition parmi les potentiels acheteurs.

Les investisseurs se montrent particulièrement intéressés par les propriétés destinées à la location saisonnière, en raison de l'essor du tourisme. Malgré quelques inquiétudes concernant la durabilité de cette hausse, Tenerife reste une destination prisée pour les investissements immobiliers, alliant charme naturel et opportunités économiques

Le processus d'achat :

1. Obtenir son Nie, numéro étranger de non-résident
2. Ouverture d'un compte bancaire espagnol
3. Définition du budget et du financement
4. Taxes et frais à l'achat
 - L'ITP, Impôt sur les Transmissions Patrimoniales
 - Les frais du notaire
 - Les frais d'honoraires
 - L'IBI, Impôt sur les biens immobiliers
5. Sélection du bien
6. Vérifications juridiques
7. Accord préalable, réservation du bien
8. Signature du contrat de vente : **contrat de Arras**
9. Acte d'achat (Escritura Publica)
10. Signature chez le notaire et remise des clefs
11. Après 2-3 semaines, vous recevrez un extrait du registre immobilier

Recherche de propriété

Visitez plusieurs propriétés pour faire un choix éclairé et vérifiez les installations électriques et de plomberie afin d'éviter les problèmes futurs.

Clarifiez les frais des agences immobilières et consultez un avocat pour vérifier la situation légale du bien. Prenez en compte les coûts supplémentaires tels que les taxes, les frais de notaire, les honoraires d'avocat, les travaux éventuels et les documents nécessaires. Rédigez soigneusement les contrats pour éviter d'éventuelles surprises.

Après avoir effectué votre achat, il est important de payer les impôts fonciers et éventuellement l'impôt sur le revenu des non-résidents et, ainsi que les charges de copropriété. Assistez aux réunions de copropriété ou soyez représenté pour rester informé. Il est également essentiel de bien appréhender le marché immobilier de la région où vous souhaitez investir. Si vous envisagez d'acheter un bien immobilier, familiarisez-vous avec les prix pratiqués sur le marché espagnol et effectuez des comparaisons.

Pour une location, il est important de se renseigner sur les loyers les plus élevés et les plus bas dans la zone, ainsi que sur les dynamiques de l'offre et de la demande locative. Une fois que vous avez consulté le site de la banque espagnole, approfondissez vos recherches sur l'immobilier, en mettant l'accent sur les caractéristiques du quartier.

En ce qui concerne l'achat d'un bien en Espagne, il convient de noter que cela entraîne divers impôts et taxes, dont les montants peuvent varier selon les régions.

Tout au long de votre processus d'achat, nous vous fournirons des explications détaillées concernant les différentes étapes. Il est important de bien comprendre les obligations fiscales liées à l'acquisition d'un bien immobilier en Espagne. Vous serez en relation directe avec nos avocats spécialisés dans le droit immobilier à Tenerife.

Évaluer son budget

Évaluer son budget pour l'achat d'une propriété à Tenerife nécessite de prendre en compte plusieurs éléments. Voici quelques étapes à suivre pour vous aider dans cette démarche. Évaluer votre budget pour l'achat d'une propriété à Tenerife demande une préparation minutieuse. Prenez le temps d'analyser chaque aspect financier et n'hésitez pas à demander des conseils pour vous assurer de prendre des décisions éclairées.

Déterminer votre budget total

Évaluez vos économies : Combien pouvez-vous investir initialement ?

Analysez vos revenus : Quel est votre revenu mensuel et quelles sont vos autres sources de revenus ?

Calculer vos dépenses mensuelles : Incluez les charges fixes comme les prêts, l'assurance, l'alimentation, etc., afin de voir combien vous pouvez allouer à votre projet immobilier.

Prendre en compte les coûts d'achat

Prix de la propriété

Recherchez le prix des propriétés similaires à Tenerife pour avoir une idée du marché.

Frais de notaire et d'enregistrement

En Espagne, ces frais peuvent varier entre 1 et 2 % du prix d'achat.

Taxes

Prévoyez la taxe de transmission de propriété (ITP), qui varie selon la région (6 à 10 %).

Frais d'agence

Si vous passez par une agence immobilière, des frais de commission (entre 3 et 5%) peuvent s'appliquer.

Considérer le financement

Prêt hypothécaire

Si vous avez besoin d'un prêt, comparez les offres des banques. En général, il est possible d'obtenir un prêt d'un montant allant jusqu'à 70-80 % de la valeur de la propriété.

Taux d'intérêt

Informez-vous sur les taux d'intérêt actuels et les conditions de remboursement.

Assurance hypothécaire

Ce coût peut également être inclus dans votre budget.

Frais de communauté

Si la propriété fait partie d'une copropriété, il peut y avoir des frais mensuels.

Taxes locales

Renseignez-vous sur la taxe foncière et toute autre imposition locale.

Coûts d'entretien et charges

Incluez les coûts potentiels de réparation et d'entretien de la propriété.

Évaluer le retour sur investissement (ROI)

Location

Si vous envisagez de louer la propriété, évaluez les revenus locatifs potentiels.

Appréciation de la valeur

Étudiez le marché immobilier de Tenerife pour comprendre la tendance des prix.

Consultation d'un professionnel

Agent immobilier

Un professionnel local peut vous fournir des informations précieuses sur le marché et les prix.

Conseiller financier

Pour une analyse plus poussée, consultez un expert qui pourra vous aider à établir un plan financier adapté.

Choisir le bon type de propriété (appartement, villa, maison de vacances)

Choisir le bon type de propriété à Tenerife nécessite une réflexion attentive et une évaluation des besoins et des préférences personnelles.

Voici quelques étapes et conseils pour vous aider dans ce processus.

Définir vos besoins : Objectif d'achat, taille et espace, choisir le type de propriété, évaluer l'emplacement,..etc.

Objectif d'achat

- Résidence principale : Si vous y habitez à temps plein, pensez à la proximité des commodités, des écoles, des soins de santé et des lieux de travail.
- Résidence secondaire : Si c'est pour des vacances, la proximité des plages et des attractions touristiques peut être primordiale.
- Investissement locatif : Si vous envisagez de louer la propriété, recherchez les zones à forte demande locative.



Taille et espace

Évaluez le nombre de chambres et de salles de bains dont vous avez besoin.

Considérez également les espaces extérieurs (jardin, terrasse, piscine) si cela est important pour vous.

Choisir le type de propriété

Lors de l'achat d'une propriété à Tenerife, il est crucial de déterminer le type de bien adapté à vos besoins. Les studios et appartements conviennent aux investissements locatifs, les appartements sont également idéaux pour les familles. Les villas offrent plus d'espace et d'intimité, parfaites pour ceux qui recherchent du calme.

Considérez la fréquence de vos séjours : un bien de vacances peut suffire pour des visites occasionnelles, mais une résidence principale nécessitera un aménagement permanent.

Le choix doit refléter vos besoins, votre budget et vos projets à long terme.

Évaluer l'emplacement

- Quartiers :
Renseignez-vous sur les différents quartiers de Tenerife (Santa Cruz, La Laguna, Costa Adeje, Playa de las Américas, etc.). Chacun a son atmosphère, ses commodités et ses prix.
- Accès et transports :
Vérifiez la proximité des transports en commun, des routes principales et de l'aéroport.

Les erreurs à éviter lors d'un achat d'un bien immobilier en Espagne

L'acquisition d'un bien immobilier en Espagne nécessite une vigilance particulière pour éviter plusieurs pièges courants. Il est essentiel de :

- Effectuer les vérifications nécessaires concernant le bien.
- Vérifier l'existence éventuelle d'hypothèques.
- Préparer l'ensemble des documents requis à l'avance.
- Ne pas négliger les frais supplémentaires liés à l'achat.
- Évaluer minutieusement la situation juridique du bien.
- S'assurer que le contrat est clair et précis.
- Obtenir un numéro NIE et ouvrir un compte bancaire espagnol.
- Garantir la transparence tout au long de la transaction.

Il est également fortement recommandé de faire appel à un avocat pour s'assurer que le bien est libre de dettes ou de charges, garantissant ainsi un achat en toute sécurité.

Documentations nécessaires pour les acheteurs étrangers

L'achat d'un bien immobilier à Tenerife, demande des documents et démarches spécifiques, surtout pour les acheteurs étrangers. Voici les étapes et documents principaux :

1. Numéro d'Identification de l'Étranger (NIE)
Numéro unique pour étrangers, essentiel pour les transactions immobilières et formalités en Espagne.
2. Contrat de Réservation- Contracto de Arras
Un contrat préliminaire signé entre l'acheteur et le vendeur qui inclut des détails sur le prix, le bien et les conditions de la vente.
3. Vérification de la Propriété
Il est conseillé de vérifier les titres de propriété, les charges éventuelles, et s'assurer que le bien est enregistré correctement au Registre foncier.
4. Documents de la Propriété
 - Titre de propriété : Prouve la propriété du vendeur.
 - Certificat d'urbanisme : Vérifie la conformité aux règlements.
 - Certificat d'énergie : Obligatoire pour la vente.
5. Contrat d'Achat
Un contrat définitif doit être rédigé et signé par les deux parties devant notaire. Il inclura toutes les conditions de la vente.
6. Acte Notarié
L'achat doit être formalisé par un acte notarié qui sera enregistré au registre de la propriété. Ce document sert de preuve légale pour l'acquisition.
7. Paiement des Impôts Associés
 - Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) : 6 à 10 % selon la région.
 - Notaire et frais d'enregistrement auprès du registre de propriété
8. Ouverture d'un Compte Bancaire en Espagne
Ouvrir un compte bancaire local est conseillé pour simplifier les transactions.
9. Assurance
Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, il est conseillé de souscrire une assurance habitation.
10. Services Juridiques
Consulter un avocat en droit immobilier en Espagne s'assurer que toutes les étapes sont correctement suivies. Après l'achat, il peut y avoir des déclarations fiscales à effectuer en Espagne.

Taxes et frais à l'achat

L'achat d'un bien immobilier à Tenerife, comme dans le reste de l'Espagne, implique plusieurs coûts supplémentaires au prix d'achat. Voici une liste des principaux coûts associés :



Achat d'une nouvelle propriété construite

1. IGIC (notre TVA) - 6.5% du prix de la propriété

2. Actos Jurídicos Documentados

(Taxe à payer sur l'enregistrement des actes juridiques) Documents scellés par un notaire. Cette taxe sur les actes juridiques documentés est comprise entre 0,75% et 1% de la valeur indiquée dans le contrat d'achat.

3. Notaria (frais de notaire) Entre 300 et 400 euros.

4. Registro de Propiedad (registre de la propriété)

Cette taxe est due pour l'enregistrement de votre propriété dans le registre général de la propriété. Les frais sont vers 0,75% de la valeur d'achat.

5. Gastos de gestión (frais juridiques)

Les frais varient de 400€ à 700€ et couvrent le paiement des impôts aux institutions. En cas de virement, domiciliations ou paiements en espèces, vous devrez également payer le montant des frais juridiques (calculés à l'avance).

Le transfert de propriété prend environ 2 à 3 mois. Après l'échange de contrats, vous recevrez le contrat d'achat original et un remboursement si les taxes et frais payés étaient supérieurs aux montants réels

6. Plusvalía (taxe sur la croissance de la valeur du terrain)

Cette taxe est prélevée par la municipalité et dépend de la localisation, de l'année de la construction et du nombre d'années d'occupation du bien par le propriétaire précédent. Cette taxe est généralement payée par le vendeur, sauf convention contraire.

7. N.I.E. - numéro étranger

Qui doit être obtenu dans la police. Les frais de 10 euros doivent être payés à la banque.

8. Nota Simple (extrait du registre) -

Ce document est émis par le registre de la propriété et vous permet de recevoir des informations sur les propriétaires, la description de la propriété, les charges, la région, etc. Après l'échange des contrats, notre société se chargera de la préparation et de la réception de ce document.

Sous-total : jusqu'à 8,5% en taxes et frais pour l'achat d'une propriété sans hypothèque.

Achat de la propriété d'occasion

- 1. ITP** (taxe de transfert de richesse) 6.5% du prix de la propriété
- 2. Notaria** (frais de notaire)
De 400 à 600 euros et double en cas d'hypothèque
- 3. Registro de Propiedad (registre de la propriété)**
Cette taxe est due pour l'enregistrement de votre propriété dans le registre général de la propriété. Les frais sont vers 0,75% de la valeur d'achat.
- 4. Gastos de gestión (frais juridiques)**
Vont généralement de 400€ à 700€. Ils comprennent un processus du paiement de tous les impôts dans les institutions. Lors d'un virement bancaire, de domiciliations bancaire ou de paiements en espèces, vous devrez également payer le montant des frais juridiques (calculés à l'avance). L'échange de titularité prendra environ 2 à 3 mois. Après l'échange de contrats, vous recevrez l'original du contrat d'achat et un remboursement des taxes et frais perçus en trop, au cas où le montant calculé précédemment serait supérieur aux taxes et frais réels.

Plusvalía (taxe sur la croissance de la valeur du terrain)

Cette taxe est prélevée par la municipalité et dépend de la localisation, de l'année de la construction et du nombre d'années d'occupation du bien par le propriétaire précédent. Cette taxe est généralement payée par le vendeur, sauf convention contraire.

- 5. N.I.E.**
Numéro étranger qui doit être obtenu au service de police.
Les frais de 10 euros doivent être payés à la banque.
- 6. Nota Simple (extrait du registre)**
Ce document est émis par le registre de la propriété et vous permet de recevoir des informations sur les propriétaires, la description de la propriété, les charges, la région, etc. Après l'échange des contrats, notre société se chargera de la préparation et de la réception de ce document.

Sous-total : jusqu'à 7,8% en taxes et frais d'achat d'une propriété d'occasion sans hypothèque, les dépenses seront plus élevées si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire



Dépenses en cas de demande d'hypothèque

- **Frais bancaires**

Pour l'émission du chèque bancaire sont de 0.4% de la valeur.

- **Actos Juridicos documentados**

(Taxe à payer sur l'enregistrement des actes juridiques). Document scellé par un notaire. Cette taxe sur les actes juridiques documentés est comprise entre 0,75% et 1% de la valeur indiquée dans le contrat d'achat.

- **Assurance vie :**

Le devis dépend de votre âge, de la valeur de l'hypothèque et d'autres facteurs. En cas de décès de l'assuré, le prêt hypothécaire est couvert par l'assureur.

- **Registre de la propriété**

Cette taxe est due pour l'enregistrement

- **Frais d'évaluation**

Est de 200 et 300 euros et est effectué par les sociétés agréées par les banques.

Dépenses supplémentaires :

- **L'assurance habitation**

Elle est obligatoire et coûte à partir de 100 euros par mois.

- **Frais divers Impôt en Espagne**

L'assurance habitation, l'eau et d'électricité, gaz,... les charges de copropriété



Fiscalité en Espagne

En tant que propriétaire d'un bien immobilier sur Tenerife, vous devez remplir un certain nombre d'obligations, y compris la déclaration seconde résidence à Tenerife auprès de l'administration fiscale espagnole. Vous trouverez ci-dessous un aperçu des deux taxes les plus importantes. N'oubliez pas de déclarer votre bien à l'administration fiscale de votre propre pays.

1. Impôt sur les biens immobiliers - Impuesto de bienes inmuebles

En tant que propriétaire à Tenerife, vous devez payer l'IBI annuellement, qui est le revenu cadastral de votre propriété, que vous soyez résident ou non résident, chaque propriétaire paie cet impôt. Ce montant est payable vers la mi-juin, soit en personne au comptoir, soit par l'intermédiaire de votre banque.

2. Impôt sur le revenu des non résidents - Impuesto sobre la renta de no residentes,

En tant que propriétaire et non-résident (en d'autres termes, vous n'habitez officiellement pas à Tenerife pendant plus de six mois et ne payez pas d'impôt sur vos revenus), vous devez payer un impôt annuel supplémentaire sur votre propriété, appelé *Impuesto sobre la Renta de no Residentes*.

Populairement appelé le Modelo 210. Cet impôt est calculé en tenant compte du revenu réel tiré de l'acte de propriété ou d'un revenu fictif. La déclaration est individuelle et distincte pour chaque propriétaire selon le pourcentage de propriété de chaque propriété. Donc, pour un couple qui possèdent chacun la moitié, les deux doivent faire une déclaration pour 50% des parts.

ATTENTION, lors de la déclaration d'une propriété à Tenerife, vous devez prendre l'initiative de payer cette taxe vous-même, vous ne serez pas contacté par le gouvernement pour le faire. Toutefois, si vous ne payez pas, vous serez condamné à une amende de 20% plus les intérêts légaux.

Taxe en cas de location

Dans ces cas, le revenu locatif brut est imposé à 19% pour les résidents de l'UE, de Norvège et d'Islande, ou à 24% si vous êtes résident d'un autre pays. Dans ce cas 19% est également payé sur les périodes pendant lesquelles le bien est effectivement loué. Dans les périodes où la maison n'est pas loué, l'impôt théorique sur le revenu est appliqué.

Taxe lorsque vous ne louez pas

La taxe est calculée sur la base d'un pourcentage sur la valeur imposable, qui est elle-même basé sur la valeur cadastrale du logement. Ce pourcentage est différent pour chaque village, de même que la valeur cadastrale pour chaque village. Le montant calculé est considéré comme un revenu fictif. Ce revenu fictif s'applique aux périodes pendant lesquelles la maison reste vide et est imposé au taux de 19% pour les résidents de l'UE, de Norvège et d'Islande, de 24% si vous êtes résident d'un autre pays.

Différentes options de financement pour les acheteurs suisses

Si vous êtes un acheteur suisse souhaitant acquérir une propriété à Tenerife, plusieurs options de financement sont disponibles. Il est recommandé de consulter un avocat ou un conseiller financier familiarisé avec la législation immobilière en Espagne et les implications fiscales.

- 1. Prêt hypothécaire auprès d'une banque suisse** : Certaines banques en Suisse offrent des prêts hypothécaires pour l'achat à l'étranger, y compris à Tenerife. Il est conseillé de vérifier les conditions spécifiques, telles que le montant de l'acompte requis et les taux d'intérêt.
- 2. Prêt hypothécaire auprès d'une banque espagnole** : Vous pouvez également envisager d'obtenir un prêt auprès d'une banque espagnole. Beaucoup de banques à Tenerife proposent des prêts hypothécaires aux non-résidents. En général, elles exigent un apport initial d'environ 30 à 40 % du prix d'achat.
- 3. Financement privé** : Si vous avez des contacts avec des investisseurs privés ou des marchés de financement alternatif, cela peut être une manière d'obtenir des fonds pour votre achat.
- 4. Utilisation d'un courtier en prêts hypothécaires** : Un courtier peut vous aider à naviguer dans les différentes options disponibles, tant en Suisse qu'en Espagne, et à trouver le meilleur taux d'intérêt.
- 5. Épargne personnelle** : Si vous avez des économies suffisantes, vous pouvez envisager de financer l'achat sans emprunt, ce qui vous évitera des intérêts et des frais liés à un prêt.
- 6. Aide familiale ou dons** : Si vous avez des membres de la famille qui sont disposés à vous aider financièrement, cela peut également être une option.

Offre d'achat et contrat préliminaire

Avant de finaliser une vente il faut vérifier que les documents sont conformes avec le bien immobilier que vous souhaitez acheter en Espagne (permis de construire, certificat d'enregistrement de la propriété, licence de première occupation du logement, certificat d'habitabilité etc...).



Le compromis de vente, El Contrato de Arras o El Contrato de compraventa

Tous les détails et clauses indispensables de l'achat immobilier à Tenerife doivent figurer dans la promesse de vente.,

L'acte de vente chez le Notaire, la Escritura Publica

C'est l'acte authentique d'achat en Espagne, il se distingue par un rôle limité du notaire, qui se contente d'authentifier les signatures et de superviser le règlement financier. La fonction du notaire se limite le plus souvent à authentifier les signatures, le règlement financier vendeur/acheteur et les termes de l'accord.

L'acheteur est entièrement responsable de toutes les démarches liées à l'achat et doit présenter son NIE.

L'accompagnement juridique en Espagne

En Espagne, toutes les démarches de vérification qui garantissent un achat sans mauvaises surprises sont de la responsabilité de l'acheteur. Et aussi compris celle de s'assurer de l'authenticité de la propriété.

Conditions suspensives

Qu'est-ce qu'une condition suspensive ?

Une condition suspensive est une clause dans un contrat qui retarde son effet jusqu'à ce qu'un événement spécifique se produise. Si cet événement n'a pas lieu, le contrat n'aura pas d'effet. Dans le cadre de l'achat immobilier, ces conditions permettent à l'acheteur de protéger son investissement contre des imprévus avant la vente finale. À Tenerife, les conditions suspensives sont essentielles pour sécuriser un achat immobilier. Il est important de bien les comprendre et de les rédiger correctement dans le contrat. Collaborer avec des professionnels locaux, comme des agents immobiliers et des avocats, peut faciliter ce processus complexe et garantir que toutes les conditions sont bien définies et respectées. Exemples de conditions suspensives courantes à Tenerife

Obtention d'un prêt hypothécaire

L'une des conditions les plus fréquentes est l'obtention d'un financement bancaire. L'acheteur souhaite s'assurer qu'il pourra obtenir le prêt nécessaire pour finaliser l'achat. Si l'acheteur ne parvient pas à obtenir le financement nécessaire dans un délai imparti, il peut annuler la vente sans pénalité.

Exemples de conditions suspensives courantes à tenerife

Vente d'un bien immobilier

L'acheteur peut également subordonner l'achat à la vente d'un de ses biens immobiliers. Si la vente de ce bien ne se réalise pas dans un délai convenu, le contrat d'achat peut être annulé.

Rapport d'expertise

L'acheteur peut exiger un rapport d'expertise pour vérifier l'état du bien immobilier (problèmes structurels, conformité aux normes, etc.). Si le rapport révèle des problèmes significatifs, cela peut donner lieu à l'annulation de la vente.

L'importance des conditions suspensives

Protection de l'acheteur :

Elles permettent à l'acheteur de se retirer de la transaction sans conséquences financières lourdes si des critères spécifiques ne sont pas remplis.

Transparence :

Elles assurent que toutes les parties impliquées dans la transaction sont bien informées des attentes et des éventuels risques liés à la vente.

Flexibilité :

Elles donnent à l'acheteur une certaine flexibilité pour se préparer à la transaction, notamment en ce qui concerne le financement et les éventuelles démarches administratives.

Mise en œuvre des conditions suspensives

Pour que les conditions suspensives aient valeur légale, elles doivent être clairement mentionnées dans le contrat de vente. Cela implique généralement :

Elles doivent être clairement énoncées dans le contrat de vente pour avoir valeur légale, ce qui nécessite une rédaction précise et sans ambiguïté afin d'éviter toute mauvaise interprétation.

De plus, un délai doit être inclus pour la réalisation de chaque condition, clarifiant ainsi la durée de la suspension du contrat. Enfin, il est essentiel que les parties s'informent mutuellement sur le respect ou non de ces conditions.

Signature de l'acte de vente

La signature d'un acte de vente immobilière à Tenerife, comme dans le reste de l'Espagne, est une étape cruciale dans le processus d'acquisition d'un bien immobilier.

Voici les principales étapes et éléments à considérer :

1. Préparation de la Transaction

Choix du Notaire

En Espagne, la signature se fait devant un notaire. Il est important de choisir un notaire compétent et de confiance, souvent recommandé par un avocat ou une agence immobilière.

Documents Préalables

Le vendeur doit fournir de nombreux documents, tels que :

- Titre de propriété
- Certificat d'urbanisme
- Justificatif de paiement des taxes
- Rapport sur l'état de la propriété (si nécessaire)

2. Vérifications Légales

Avant la signature, il est conseillé de faire des vérifications légales approfondies concernant la propriété, notamment :

- Vérifier qu'il n'y a pas de dettes sur le bien (hypothèques, taxes impayées)
- Confirmation que le bien est aux normes et respecte la législation locale

3. Élaboration de l'Acte de Vente

L'acte de vente (Escritura de Compraventa) doit être rédigé par le notaire.

Ce document inclut :

- Identification des parties (acheteur et vendeur)
- Description détaillée de la propriété
- Prix de vente convenu et modalités de paiement
- Date de prise de possession

4. Signature de l'Acte de Vente

La signature a lieu en présence du notaire. Les parties doivent :

- Apporter une pièce d'identité valide (passeport ou carte d'identité).
- Une fois signé, l'acte devient un document officiel et légal.



5. Dépôt de l'Acte

Après la signature, le notaire enregistre l'acte au Registre de la Propriété.

Cela confère à l'acheteur des droits de propriété reconnus légalement.

6. Paiement des Taxes

Le nouvel acquéreur doit s'acquitter de plusieurs taxes, notamment :

- L'impôt sur les transmissions patrimoniales (ITP).
- Frais de notaire.
- Frais d'enregistrement.

7. Remise des Clés et Prise de Possession

Une fois toutes les formalités effectuées, le vendeur remet les clés à l'acheteur, qui peut alors prendre possession de son nouveau bien immobilier.



8. Formalités Post-achat

Il est recommandé de s'assurer que toutes les factures (eau, électricité, gaz) soient mises au nom de l'acheteur. Il peut également être judicieux de souscrire à une assurance habitation.

Après la vente :

Enregistrement au Registre Foncier

Après la signature de l'acte de vente, l'achat doit être enregistré au registre foncier (Registro de la Propiedad). Cela confère à l'acquéreur des droits légaux sur la propriété et protège contre d'éventuelles revendications.

Obligations Fiscales

Après l'acquisition, l'acheteur doit s'assurer de s'acquitter des obligations fiscales, y compris l'impôt sur la fortune et l'impôt sur le revenu dans le cas où la propriété est louée.

Transfert des Services et Assurance

Enfin, il est nécessaire de procéder au transfert des services (eau, électricité, internet) au nom du nouvel propriétaire. Il est également recommandé de souscrire une assurance habitation.

Assurance immobilière

L'assurance immobilière à Ténérife, comme dans d'autres régions d'Espagne, est essentielle pour protéger votre propriété contre divers risques, tels que les dommages matériels, les vols ou la responsabilité civile.

Voici quelques points importants à considérer :

Types d'assurance :

- **Assurance habitation :**
Couvre les dommages causés à votre maison en raison d'incendies, d'inondations, de vols, etc.
- **Assurance locative :**
Si vous louez votre propriété, cette assurance protège contre les pertes de loyer et les dommages causés par des locataires.
- **Assurance responsabilité civile**
Couvre les dommages que vous pourriez causer à autrui.



Choisir un assureur :

Il est important de comparer les offres de différentes compagnies d'assurance.

Recherchez des avis en ligne et, si possible, demandez des recommandations à des propriétaires locaux ou à des professionnels de l'immobilier.

Évaluation de la propriété :

Lorsque vous souscrivez une assurance, il est important d'évaluer correctement la valeur de votre propriété et de son contenu pour s'assurer qu'elle est suffisamment couverte en cas de sinistre.

Conditions et exclusions :

Lisez attentivement les conditions de votre contrat d'assurance pour comprendre ce qui est inclus et ce qui ne l'est pas. Certaines polices peuvent avoir des exclusions particulières, notamment en ce qui concerne les catastrophes naturelles ou les maladies.

Prime d'assurance :

Le montant que vous paierez dépendra de plusieurs facteurs, y compris la valeur de votre propriété, son emplacement, et le niveau de couverture souhaité.

Langue et documentation :

Si l'espagnol n'est pas votre langue maternelle, assurez-vous de comprendre tous les documents liés à l'assurance. Certaines compagnies proposent des services en anglais.

Si vous envisagez d'acheter ou de louer une propriété à Ténérife, il pourrait être judicieux de consulter un courtier en assurances local qui pourra vous guider et vous offrir des options adaptées à vos besoins spécifiques.

Gestion de la propriété (location, entretien, etc.)

La gestion de la propriété à Tenerife, comme dans de nombreuses autres destinations touristiques, implique plusieurs aspects clés, notamment la location, l'entretien, et le respect des normes légales.

Voici un aperçu des différents éléments à considérer pour une gestion efficace de propriété sur l'île.

Location de la propriété :

La gestion de la propriété à Tenerife implique une série de considérations essentielles qui vont au-delà de la simple mise en location.

Tout d'abord, il est crucial de distinguer les types de location, notamment

- **La location à long terme**, qui offre des résidences permanentes
- **La location à court terme**, souvent prisée pour les séjours touristiques.

Chacune de ces options est soumise à des réglementations spécifiques, particulièrement en matière de location de courte durée, où l'enregistrement auprès des autorités locales et le respect des normes de sécurité sont obligatoires. Pour optimiser la visibilité, l'utilisation de plateformes de réservation comme Airbnb ou Booking.com est fortement recommandée.

Ensuite, Le processus de gestion va au-delà des réservations ; un entretien régulier et la préservation des espaces extérieurs, notamment à Tenerife, sont essentiels.

La sélection rigoureuse des locataires, via des vérifications et des contrats clairs, renforce la confiance.

Les aspects juridiques et fiscaux, comme la connaissance de la législation locale et la déclaration des revenus locatifs, sont cruciaux.

Un marketing efficace, incluant photographie professionnelle et visibilité en ligne, peut avoir des retombées positives.

Enfin, l'intégration de la technologie facilite la gestion et l'expérience locative. En résumé, une stratégie bien pensée, combinant entretien, gestion proactive, connaissance juridique et marketing, aidera les propriétaires à maximiser leurs revenus tout en offrant une bonne expérience aux locataires.

Intégration dans la culture locale

S'intégrer à la culture locale de Tenerife, une merveilleuse île des Canaries, est une aventure enrichissante qui offre une multitude de possibilités. Pour faciliter cette intégration, il est essentiel d'apprendre quelques mots en espagnol, ce qui ouvrira la porte à de belles interactions avec les habitants. Plonger dans la gastronomie locale est également crucial : goûter aux spécialités comme les "papas arrugadas" et les fruits de mer, ou participer à des festivals culinaires éveillera vos sens et vous permettra de rencontrer des locaux.

Les événements culturels, tels que le célèbre Carnaval de Santa Cruz, offrent une immersion dans les traditions locales. S'engager dans des activités de plein air, comme la randonnée ou le surf, peut également favoriser des rencontres authentiques avec les habitants. En explorant les marchés d'artisanat et en soutenant les artistes locaux, vous contribuerez à la vitalité culturelle de l'île. Enfin, respecter les coutumes de Tenerife est essentiel pour établir des liens sincères avec la communauté. En adoptant une attitude ouverte et proactive, vous découvrirez non seulement la richesse de la culture canarienne, mais aussi l'opportunité de créer des échanges significatifs et durables.

Écoles et services pour expatriés

Sur l'île, plusieurs établissements éducatifs et services sont mis à disposition pour aider les expatriés à s'adapter. Parmi les écoles, on retrouve des établissements internationaux comme l'European School of Tenerife, qui propose un programme basé sur le système éducatif européen, et le British School of Tenerife, offrant une éducation de qualité visant les enfants d'expatriés.

Il existe également de nombreuses écoles privées et publiques qui s'efforcent de répondre aux besoins des familles vivant sur l'île. En ce qui concerne les services pour expatriés, plusieurs associations, comme l'Association des expatriés britanniques de Tenerife, facilitent les rencontres et l'intégration au sein de la communauté locale.

Des cours de langue, des conseils administratifs, ainsi que des soins de santé accessibles tant publics que privés, sont également disponibles, souvent avec des services en anglais. Enfin, de multiples ressources en ligne et des activités culturelles permettent aux nouveaux arrivants d'en apprendre davantage sur leur nouvel environnement et de tisser des liens sociaux.

En somme, Tenerife présente un éventail d'options et de services qui aident les expatriés à s'installer et à prospérer sur l'île.



Réseaux de soutien pour les Suisses à Tenerife

Si vous cherchez des réseaux de soutien pour les Suisses vivant à Tenerife, voici quelques options que vous pourriez considérer :

Associations Suisses

Il existe des associations et des groupes pour les expatriés suisses dans plusieurs régions. Ces associations organisent des événements sociaux, des rencontres et offrent un soutien pour l'intégration.

Communauté en Ligne

Des forums et des groupes sur les réseaux sociaux, comme Facebook, peuvent être une bonne façon de vous connecter avec d'autres Suisses à Tenerife.

Recherchez des groupes tels que « Suisses à Tenerife » ou « Expatriés suisses » pour échanger des conseils et des informations.

Événements Culturels

Tenez-vous au courant des événements suisses organisés à Tenerife, comme des célébrations nationales, des marchés, ou des festivals culturels.

Cela peut vous aider à rencontrer d'autres membres de la communauté.

Services de Soutien à l'Expatriation

Certaines entreprises offrent des services de relocation et d'intégration pour les expatriés.

Rencontres et Activités Sportives :

Participation à des clubs sportifs ou à des activités de loisirs peut également être une bonne manière de rencontrer des personnes partageant des intérêts similaires.

En vous impliquant dans ces réseaux et activités, vous pourrez trouver un soutien précieux dans votre nouvelle vie à Tenerife tout en cultivant votre identité helvétique.

Conclusion

Acheter à Tenerife représente une opportunité unique pour les Suisses à la recherche d'un cadre de vie agréable, d'un climat ensoleillé et d'une culture riche. Que ce soit pour une résidence secondaire, un investissement locatif ou une nouvelle vie ensoleillée, les avantages sont multiples : prix immobiliers attractifs, fiscalité avantageuse et qualité de vie élevée. De plus, l'île offre une accessibilité facile depuis la Suisse, ce qui facilite les séjours fréquents. En tenant compte des conseils et des informations fournies dans ce guide, vous serez en mesure de prendre une décision éclairée et de réaliser un investissement judicieux sur cette île paradisiaque. N'attendez plus, Tenerife vous attend !



