



**LAJARES LAW OFFICES**

Tu despacho de abogados - Your law firm - Votre cabinet d'avocats

# Fuerteventura Property Guide



# **Ce qu'il faut savoir en 2024 avant d'acheter, construire, vendre ou de louer une propriété à Fuerteventura ?**

Le guide de Lajares Law Offices pour acheter, construire, vendre ou louer une propriété à Fuerteventura.

Nous utilisons les expériences de notre cabinet d'avocats Lajares Law Offices pour mettre à jour notre guide pour acheter, vendre, construire ou louer une propriété à Fuerteventura.

Notre objectif est de garantir la tranquillité d'esprit de nos clients lorsqu'ils achètent, vendent, construisent ou décident de louer une propriété. Nous voulons participer et apporter plus de sécurité juridique au marché immobilier de Fuerteventura. Car lorsque de plus en plus de personnes s'accordent à suivre le système juridique, Fuerteventura devient le meilleur endroit où vivre.

Notre expérience et nos compétences nous permettent une analyse approfondie du marché et nous permettent d'expliquer à nos clients les différentes étapes à suivre pour un achat ou une vente, en toute sécurité. N'hésitez pas à nous faire part de vos réflexions et de vos idées, nous sommes heureux de partager et d'apprendre de vos expériences.

**WE LAW FUERTEVENTURA AND WE LAW YOU.**

INTRODUCTION

# Quelles sont les tendances immobilières pour 2024 ?

Innovation et durabilité, les mots clés de 2024.

De nouvelles formes juridiques et de nouvelles procédures technologiques voient le jour, et ces innovations permettront de rationaliser et de sécuriser un marché juridique et immobilier important.

Ces nouvelles procédures juridiques, commerciales et notariales permettront à l'avenir des transactions entre différents pays concernant la signature de titres de propriété publics.

La durabilité devient une obligation en réponse aux demandes des clients, des visiteurs et des résidents et aux réglementations de plus en plus exigeantes en la matière. Nous devons tous être plus durables, en termes de consommation, d'approvisionnement, d'énergie..., et espérons que les administrations publiques suivront cette voie.

Si nous continuons à embrasser l'innovation et la durabilité en 2024, un avenir juridique et immobilier passionnant et efficace nous attend !

## **Pourquoi la propriété d'un bien immobilier est-elle une situation dynamique et non statique ?**

L'affirmation par laquelle nous avons commencé l'année 2022 s'est avérée juste. Il y a eu beaucoup de changements au cours de l'année précédente, et d'autres changements sont encore à venir pour l'année 2024.

L'année dernière, une nouvelle loi sur le logement a été publiée, [BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.](#)

Le marché de l'immobilier semble très solide, mais nous devons nous adapter car certains changements vont apparaître.

En ce qui concerne le marché immobilier, la principale question pour 2024 sera la réduction potentielle et actuellement inconnue des logements de vacances, annoncée par le gouvernement des îles Canaries, avec une nouvelle loi sur la location de vacances qui devrait entrer en vigueur en juin 2024.

Au début de l'année 2024, nous attendons toujours le nouveau PLAN GÉNÉRAL, attendu depuis longtemps, avec le règlement d'urbanisme mis à jour. Nous ne pouvons pas construire de futurs règlements, ou une future conception de notre île, sur la base d'un plan général créé sur des idées et la réalité de l'année 2000.

Au cabinet **LAJARES LAW OFFICES**, nous sommes vigilants et préparés. Nous étudions constamment les nouvelles technologies et les nouvelles réglementations afin de vous offrir le meilleur service possible.

### **Nous conservons notre vision à 360°.**

Lorsque nous avons ouvert le cabinet **LAJARES LAW OFFICES**, nous avons une vision spécifique. Notre expérience en tant qu'avocats pendant de nombreuses années nous a appris que nous ne pouvions pas nous concentrer sur un seul aspect du droit.

Un cabinet d'avocats doit avoir une vision à 360° et doit être à côté de ses clients à long terme. Être propriétaire d'un bien immobilier n'est pas une situation statique, et être propriétaire signifie que vous générez des affections juridiques possibles avec les administrations publiques, avec des individus ou des sociétés, avec des institutions, avec des locataires, avec vos voisins, etc.

Au cabinet **LAJARES LAW OFFICES**, nous avons choisi d'offrir une vision dynamique du droit, en couvrant les besoins juridiques de nos clients non seulement au moment de la transaction, mais nous croyons également à la création d'une relation solide et réputée avec nos clients à long terme.

Que vous décidiez de louer votre propriété, de construire une maison, d'acheter une maison de vacances, de racheter le copropriétaire de votre propriété, ces situations quotidiennes sont réglementées par la loi et nécessitent un conseil juridique. Nous vous conseillons et nous sommes à votre service.

## **Qu'est-ce qui rend le marché immobilier de Fuerteventura si attractif ?**

Sur le plan immobilier, nous avons connu quelques années sensationnelles à Fuerteventura. Fuerteventura est l'île des Canaries dont le développement est le plus récent. Cela signifie que nous ne partageons pas tout à fait le modèle des autres îles, où le développement est plus ancien et plus massif. Les règles d'urbanisme empêchent la concentration de propriétés, par rapport à Tenerife et Gran Canaria. Vous ne verrez pas de gratte-ciel ni d'énormes centres commerciaux, pas de constructions sur de grandes extensions de terrain. La richesse de notre île réside dans l'absence de ces endroits bondés, notre marché est attractif pour vous si vous voulez investir ou vivre sur une île où le plus grand luxe est l'espace.

D'autre part, nous partageons le même modèle juridique que l'Espagne continentale, où la certitude juridique s'applique. Ce modèle permet la sécurité à tous les acheteurs ou les investisseurs : ce système englobe des notaires publics, des bureaux du registre foncier, des tribunaux, des institutions administratives, des agents immobiliers internationaux, des banques offrant des financements et, bien sûr, des avocats.

Vous n'avez donc pas besoin de vous organiser à l'étranger pour acheter une propriété à Fuerteventura, car sur l'île vous trouverez des personnes pour répondre à vos questions et des conseils adaptés, et pour vous donner la possibilité de connaître et de remplir les conditions légales pour devenir propriétaire, investisseur ou simplement pour vous installer. Ces interlocuteurs sont des professionnels locaux, formés et expérimentés pour vous aider durant tout ce processus.

## **Le système juridique de Fuerteventura est-il sûr ?**

Le système juridique de l'île pour l'achat d'une propriété est sûr, les institutions fournissant la sécurité juridique nécessaire pour garantir une transaction sûre. Bon nombre des anciens obstacles à l'investissement, tels que le manque de diligence et de rapidité dans la résolution des demandes des services publics, ont été modernisés et sont désormais résolus de manière plus souple et plus efficace.

Les administrations municipales se modernisent. Il faut être sincère et surtout dans la zone nord, la mairie de La Oliva et son bureau technique ont déployé

une activité incessante qui nous a particulièrement surpris et satisfaits et nous ne pouvons que nous en réjouir. Une autre mairie avec de grands professionnels à sa tête, comme Antigua, a amélioré énormément ses services et c'est une nouvelle enthousiasmante. Félicitations à tous les travailleurs municipaux.

Le système du registre foncier fonctionne parfaitement, avec un personnel efficace, bien formé et professionnel, qui veille à ce que le trafic immobilier soit correctement enregistré. Le bon fonctionnement du registre foncier vous offre une sécurité juridique et financière lorsque vous investissez dans un bien immobilier.

Nous avons des notaires du plus haut niveau qui, sans préjudice de l'immense activité exercée, ont offert un niveau d'attention et de rigueur juridique parfaitement comparable, voire supérieur, à n'importe quel service notarial dans n'importe quelle partie de l'Espagne.



## **Que faut-il savoir avant d'acheter une propriété à Fuerteventura ?**

De nombreuses personnes venant à Fuerteventura rêvent d'y acheter une propriété. C'est à chaque fois une histoire différente : certains cherchent à investir, d'autres à avoir une résidence secondaire pour les vacances, mais tous se sentent attachés ou amoureux de l'île et du soleil, de la lumière, des plages, du calme, de l'espace.

Certains de nos clients ont planifié leur projet d'achat depuis longtemps et, à un moment donné, ils ont décidé de se lancer.

D'autres ont décidé d'acheter après avoir passé leurs premières vacances sur l'île, et ils veulent avancer rapidement.

Malheureusement, nous avons tous entendu des histoires de personnes qui avaient un rêve espagnol, mais tout a mal tourné, peut-être que certaines de ces personnes ont même fini par perdre de l'argent ou même voir leur maison démolie parce qu'elle a été déclarée illégale ou dangereuse.

Nous vous conseillons de faire la même chose que dans votre pays, d'être prudent et de vérifier, de demander, de revérifier et de continuer à demander jusqu'à ce que vous ayez répondu à toutes vos questions et que vous vous sentiez pleinement à l'aise pour commencer à réaliser votre projet d'achat.

### **Quelles sont les spécificités de l'achat d'un terrain à Fuerteventura ?**

L'un des produits immobiliers les plus intéressants est le terrain, qui permet de construire la maison de ses rêves. Au cours des dernières années, de nombreux clients ont cherché le terrain idéal, et notre objectif est de les informer et de les guider pas à pas afin qu'ils puissent réaliser leur rêve.

À **LAJARES LAW OFFICES**, nous sommes experts en droit de l'urbanisme et en droit de la propriété, ce qui nous permet de combiner ces deux connaissances pour vous garantir un processus d'achat sûr et sécurisé.

Il est important de savoir que les règles d'urbanisme sont beaucoup plus compliquées que les aspects immobiliers eux-mêmes. Veillez à consulter un expert et évitez les commentaires absurdes tels que "Je connais le gars de la mairie" et ainsi de suite .... Tenez-vous à l'écart de ces commentaires et réalisez votre achat sur la base d'éléments et de faits juridiques.

Un document essentiel lors de l'achat d'un terrain est le certificat d'urbanisme, ou "Calificación Urbanística". Ce document, qui doit être obtenu auprès de la mairie locale, indique la capacité de construction, ainsi que d'autres exigences et réglementations en matière d'urbanisme concernant le terrain spécifique que vous avez l'intention d'acheter.

Un autre élément important est que la parcelle que vous achetez ait ses mesures géoréférencées. Le géoréférencement est le processus qui consiste à attribuer des emplacements exacts à des objets géographiques dans un cadre de référence géographique. L'enregistrement de la description graphique géoréférencée de votre propriété auprès du bureau du registre foncier consiste en la possibilité d'enregistrer la délimitation du périmètre de votre propriété ou, en termes familiers, d'enregistrer la carte de votre propriété liée à un système de coordonnées terrestres connu. Nous vous renvoyons à notre site web pour en savoir plus à ce sujet Protégez votre propriété ! LES AVANTAGES DU GÉO-RÉFÉRENCEMENT. - Lajares Law Offices

## **Quelle est la procédure générale pour acheter une propriété à Fuerteventura ?**

Dès le premier instant, vous devez prendre le contrôle de la situation. Cela signifie que vous devez choisir une bonne équipe de professionnels expérimentés pour vous guider tout au long du processus.

Veillez à entamer ce processus avec un budget détaillé en main.

Investir dans un bien immobilier ne doit pas être une question de chance. Avant de signer un compromis votre avocat devrez faire des recherches juridiques sur la propriété (due diligence).

Une fois le compromis signé et l'acompte versé, votre avocat commencera à préparer la signature du titre de propriété public.



Dans l'ensemble, on peut dire que le processus d'achat d'une propriété à Fuerteventura est assez similaire à celui d'autres pays européens, à la différence près qu'à Fuerteventura, le rôle du notaire est légèrement différent. Par exemple, les paiements liés à l'achat seront la plupart du temps versés directement à la partie vendeuse, et non sur le compte bancaire du notaire, comme c'est le cas dans d'autres pays européens.

Sachez que la signature de l'acte d'achat devant un notaire local n'est pas la dernière étape du projet d'achat, ils restent des impôts à payer, et à faire enregistrer le titre de propriété. (Registro de la propiedad).

### **Quels sont les pièges de l'achat d'une propriété à Fuerteventura ?**

**LAJARES LAW OFFICES** croit que la loi est le seul guide valable. Nous avons entendu beaucoup de commentaires absurdes comme "nous connaissons un ami qui, n'étant pas un professionnel, peut nous aider" "il n'y a pas d'autorisation officielle, mais c'est bon vous savez, c'est l'Espagne" "il n'y a pas besoin d'être enregistré, c'est légal en vertu d'un contrat privé" "vous pouvez commencer à construire la maison avant que le permis de construire ne soit accordé" "vous n'avez pas besoin d'un avocat pour faire cela...". "après la vente, nous vérifierons si l'utilisation prévue est appropriée".

Investir dans un bien immobilier n'est pas un jeu de hasard. Pour s'assurer du résultat et recevoir des réponses valables, il faut poser les bonnes questions et recevoir les bons conseils.

### **Quel budget dois-je prévoir pour l'achat d'une propriété à Fuerteventura ?**

Comme indiqué ci-dessus, demandez à votre avocat un budget détaillé au début du processus d'achat. Avant de prendre la décision formelle d'acheter une propriété, il est important d'avoir une compréhension claire de toutes les dépenses liées à la finalisation de l'achat et à l'inscription de la propriété.

Votre avocat doit vous proposer un ensemble de services juridiques, administratifs et fiscaux, comprenant une assistance complète pour le projet d'achat. Ces frais juridiques, administratifs et fiscaux représentent plus ou moins 1 % de la valeur d'achat, avec un minimum par transaction.

Sur la valeur d'achat de la propriété, vous devrez payer des taxes de transfert de propriété de 6,5 % de la valeur d'achat lorsque vous achetez une propriété de seconde main, ou 1 % de la valeur d'achat lorsque vous achetez une propriété nouvellement construite directement auprès du constructeur/ promoteur.

En tant qu'acheteur, vous devez également couvrir les frais de notaire et du registre.

Comptez entre 8 et 10 % du prix d'achat pour couvrir l'ensemble des frais et des taxes.

Lorsque vous achetez avec un prêt hypothécaire espagnol, certains coûts supplémentaires doivent être pris en compte. Dans ce cas, nous vous conseillons de calculer 11 à 13 % en plus du prix d'achat, à titre d'indication du budget total.

### **Cela vaut-il la peine d'acheter une propriété à Fuerteventura ?**

Lorsque qu'une personne décide d'acheter, d'investir ou de vivre à Fuerteventura, c'est souvent, d'abord, une décision influencée par des sentiments, de l'intuition, du désir, et le cœur peut l'emporter sur la raison. L'île de Fuerteventura, et en particulier le nord de l'île, a en effet de quoi séduire et faire perdre la tête : des plages infinies, le meilleur climat du monde, une atmosphère internationale sans perdre l'essence canarienne, la sécurité, la connectivité, etc. Nous l'avons bien expliqué sur notre page web ([10+1 raisons d'acheter une propriété à Fuerteventura - Lajares Law Offices](#)).

### **Acheter une propriété à Fuerteventura est-il un bon investissement ?**

Oui, en ce moment c'est une équation qui fonctionne bien, et pas seulement en termes de prix. En effet, sur l'île, le marché du tourisme est un marché de douze mois, et l'hiver est la plus haute saison. Vous pouvez louer votre propriété quand vous décidez de ne pas l'utiliser, et cela peut vous fournir un revenu, c'est à prendre en compte si vous décidez d'acheter une propriété. Le climat particulier et l'océan permettent d'obtenir des rendements beaucoup plus élevés que dans le reste de l'Espagne, où la saison ne fournit que 4-5 mois de revenus. Merci au Soleil ! We Law the Sun!

## **Quel est le meilleur endroit pour acheter une propriété à Fuerteventura ?**

À **LAJARES LAW OFFICES**, nous aimons toute l'île, mais nous ne pouvons pas cacher que notre cœur va vers le nord comme nous le décrivons dans notre blog [Bienvenue au nord de Fuerteventura Welcome to the North of Fuerteventura. We love this Place! - Lajares Law Offices.](#)

Quelles que soient vos attentes, vous trouverez l'endroit idéal : visitez l'île, rencontrez les habitants, et nous sommes sûrs que vous trouverez un endroit où il fait bon vivre.

La partie nord de l'île offre une ambiance relaxante et de nombreux sports nautiques, un style de vie moderne et une vie sociale locale et expatriée animée.

La zone centrale offre un mode de vie relaxant, avec des terrains de golf, des plages calmes.

Le sud vous invite à profiter des fantastiques paysages naturels et des hôtels de luxe.

## **La procédure d'achat d'une propriété à Fuerteventura est-elle différente si je suis un citoyen non européen ?**

Il est vrai que les citoyens non européens ne bénéficient pas des mêmes droits que les citoyens européens. Cependant, avec une assistance juridique appropriée, cela ne devrait pas être une limitation.

Le processus de transfert de propriété est le même, que vous soyez un citoyen de l'UE ou non, y compris les coûts et les taxes liés au processus d'achat.

Lorsque vous achetez une propriété à Fuerteventura en tant que citoyen non européen, il est important d'évaluer, dès le début du processus d'achat, si un "permis militaire" est nécessaire. Si vous achetez une propriété qui est indiquée comme "terre rurale" (suelo rustico) vous avez besoin d'une autorisation militaire avant la signature de l'acte public d'achat et de vente. Le délai d'obtention de ce permis militaire dépend de la surface du terrain et peut prendre jusqu'à 3 à 6 mois. Il est important que votre avocat évalue cet

élément avant que vous ne conveniez formellement d'un calendrier avec la partie vendeuse pour la réalisation de la transaction d'achat.

Pour en savoir plus sur ce sujet, consultez notre blog [Saviez-vous que vous pourriez avoir besoin d'un permis militaire pour acheter une maison en Espagne ? Did you know you may need a military permit to buy a home in Spain? - Lajares Law Offices](#)

### **Quels sont les principaux éléments à vérifier avant d'acheter une propriété à Fuerteventura ?**

Assurez-vous de consulter un expert qui vérifiera la situation juridique, administrative et fiscale de la propriété avant de signer tout contrat ou de payer des frais de dépôt.

- Qui est propriétaire du bien, et donc qui a le droit de le vendre ? Si le bien appartient à une société, il convient de déterminer quel est le directeur de la société qui a le droit légal de vendre le bien, et de s'assurer que cette société n'a pas un numéro d'enregistrement fiscal révoqué.
- Le bien est-il grevé de dettes, par exemple d'une hypothèque en cours ou peut-être même d'une créance judiciaire ?
  - Y a-t-il des locataires ou des occupants dans le bien immobilier ?
  - Le bien est-il soumis à des règles particulières telles que des logements subventionnés, des restrictions en matière d'urbanisme, des utilisations autorisées du bien, etc.
- Le bien est-il correctement inscrit au registre foncier ?
- Existe-t-il des divergences entre la surface inscrite au cadastre et celle inscrite au registre ?

Il est indispensable que votre avocat procède à une vérification approfondie du contenu des différents titres de propriété, des informations fournies par le bureau des impôts et du registre foncier et de toute autre base de données pertinente !



CONSTRUIRE UNE PROPRIÉTÉ

# Que dois-je savoir avant de construire une propriété à Fuerteventura ?

Construire une propriété à Fuerteventura est aussi compliqué que dans votre pays d'origine, mais vous êtes maintenant à l'étranger et vous ne parlez peut-être pas la langue, donc la liste suivante de points de contrôle est importante pour protéger votre rêve espagnol.

## Mon terrain est-il constructible ?

Lorsque vous avez l'intention d'acheter un terrain, il s'agit de la toute première vérification à effectuer. Si vous commencez à construire sur un terrain non réglementé, sans permis de construire valide, vous risquez de perdre tous les fonds investis, de voir la maison démolie et, en plus, de recevoir une amende. Jouez la carte de la sécurité !

Il existe différents types de terrains qui sont soumis à des règles d'urbanisme différentes. Votre terrain peut être un terrain urbain ou un terrain rustique, et il est soumis à des règles de construction différentes dont il faut tenir compte.

## Comment choisir l'architecte ?

Vous devez faire appel à un architecte qui établira un projet "Proyecto Básico", répondant à toutes les exigences en matière d'urbanisme. À Fuerteventura, vous trouverez de très bons architectes, très expérimentés et capables de communiquer dans votre langue. Demandez quelques devis et essayez d'organiser une réunion avec eux pour avoir le plus d'informations possible et choisir celui qui vous conviendra le mieux. Demandez à des amis ayant vécu des expériences similaires. Sachez que l'architecte ne se contente pas de concevoir votre maison, mais qu'il est également chargé de superviser l'ensemble du processus de construction, il est donc indispensable d'entretenir de bonnes relations avec lui.

## À quel moment dois-je demander le permis de construire?

Une fois que le projet, appelé « Proyecto Básico » (projet de base), est validé, vous devez demander un permis de construire et attendre que la mairie locale vous accorde le permis. Ne commencez pas à construire une maison sans permis de construire, car vous risquez d'avoir de nombreux problèmes avec les autorités et, en cas d'accident lors de la construction d'une maison sans permis, votre responsabilité peut atteindre le niveau d'une infraction pénale. Certains travaux préparatoires peuvent être autorisés avant l'octroi du permis (par exemple, le déplacement du terrain, certains raccordements aux réseaux principaux...).

### **Qu'est-ce qu'un projet d'exécution ?**

Une fois que vous avez obtenu le permis de construire, l'architecte prépare le projet d'exécution, qui couvre tous les détails de la construction de manière plus précise, et qui sera le guide que l'entreprise de construction doit suivre.

### **Comment préparer le budget des travaux de construction?**

L'entreprise de construction (demandez plusieurs offres) doit vous proposer un devis pour la construction de la maison. Elle utilise le projet d'exécution comme guide pour présenter un budget. Plus le projet d'exécution est bon, plus le devis de l'entreprise de construction sera précis. Évitez les devis généraux et mal définis. Tous les différents éléments du projet de construction doivent être inclus.

### **Dois-je contacter mon avocat avant de commencer les travaux de construction ?**

En général, la demande de permis de construire, les contrats à signer avec l'entreprise de construction, l'architecte et le reste des personnes engagées doivent être rigoureux et défendre vos droits, n'oubliez donc pas de prendre un avis juridique avant toute démarche.

De plus, au cours du processus de construction, des incidents ou des conflits peuvent survenir, c'est pourquoi la présence d'un expert juridique près de vous vous permettra d'avoir l'esprit tranquille.

Veillez à signer un contrat en bonne et due forme avec l'entreprise de construction avec laquelle vous avez choisi de travailler. Demandez conseil à votre avocat.

## **Qui dirigera les travaux de construction ?**

La direction des travaux de construction, « Dirección de las Obras », sera assumée par votre architecte, ce qui signifie que sans son accord, le constructeur ne pourra pas recevoir les paiements partiels.

En Espagne, un autre technicien est en place, l'architecte technique « Aparejador » vérifiera également les travaux et rendra compte à l'architecte principal de tous les incidents. Il est important de travailler avec une entreprise de construction fiable, mais votre objectif principal est d'avoir un bon architecte qui supervise les travaux.

## **Quels sont les documents nécessaires à la finalisation des travaux de construction ?**

Une fois que les travaux de construction sont terminés et que le projet est achevé, l'architecte signera le « Certificado final de obra », le certificat final des travaux confirmant l'exécution complète des travaux.

N'oubliez pas que, même si la maison est terminée, vous ne pouvez pas l'utiliser tant que vous n'avez pas demandé le premier certificat d'occupation, la « Licencia primera ocupación », qui vous permet de vivre et d'utiliser votre maison, ainsi que de vous raccorder à toutes les fournitures nécessaires.

## **Dois-je signer un autre acte notarié lorsque les travaux de construction sont terminés ?**

Une fois les travaux de construction terminés, il est indispensable de déclarer votre maison dans les termes de la loi. Vous devez signer un acte public de construction finalisée "Obra Nueva Terminada" devant un notaire à Fuerteventura.

Plusieurs documents sont nécessaires à la signature de cet acte notarié. Vous pouvez demander à votre avocat de s'en occuper.

Une fois ce titre de propriété notarié signé, vous devez payer les impôts liés à la valeur de la construction, et soumettre cet acte notarié ainsi que la preuve du paiement des impôts au registre, pour faire inscrire votre maison terminée.

Désormais, votre maison existe en termes de connaissances juridiques générales. Vous êtes officiellement propriétaire d'un terrain sur lequel se trouve une construction parfaitement légale. Félicitations !

### **Combien coûte la construction d'une maison à Fuerteventura ?**

Eh bien, cela dépend de la maison elle-même, de la qualité des matériaux, de la surface... Comme nous l'avons déjà dit, demandez à plusieurs entreprises de construction un devis détaillé. L'architecte peut vous donner quelques conseils. N'oubliez pas que le coût total n'est pas seulement le coût de la construction de la maison, il faut aussi tenir compte des travaux d'urbanisation, de l'aménagement du jardin, des taxes, de la licence, etc. Demandez un budget complet pour éviter les surprises.

### **Pouvez-vous auto-construire à Fuerteventura ?**

Si vous êtes un constructeur, en théorie, vous pourriez, oui. Cependant, le processus de construction, les matériaux, les machines, les coûts de la main-d'œuvre, etc., nécessitent des connaissances approfondies sur la construction elle-même, mais aussi spécifiquement sur la construction à Fuerteventura.

### **Est-il difficile d'obtenir un permis de construire à Fuerteventura ?**

Ce n'est pas difficile si vous faites les choses correctement et si vous vous faites aider par un bon architecte, mais cela prend du temps. Malgré les efforts déployés par les mairies locales, comptez entre 6 et 12 mois pour obtenir un permis de construire.

### **Combien de temps faut-il pour construire une maison à Fuerteventura ?**

S'il s'agit d'une maison individuelle, après l'octroi du permis, 10 à 14 mois seront une période acceptable s'il n'y a pas de gros incidents.

### **Comment construire une maison à Fuerteventura, sans être à Fuerteventura ?**

Vous pouvez compter sur votre architecte, c'est lui qui vous rendra des comptes pendant la construction.



Vous pouvez également engager un chef de projet qui sera vos yeux à Fuerteventura.

Notre cabinet d'avocats **LAJARES** LAW OFFICES est prêt à assumer la supervision du processus de construction et à faire des rapports dans votre langue pendant que vous êtes à l'étranger. Nous avons des contacts avec les architectes et les entreprises de construction les plus expérimentés, ce qui nous permet d'offrir un service sûr et fiable, avec des professionnels compétents qui peuvent vous aider pendant le processus de construction de la maison de vos rêves. En tant qu'avocats et experts en droit de la propriété et de la construction, il est de notre ressort de vous défendre légalement contre toute violation de la loi.

VENDRE UNE PROPRIÉTÉ

## **Que dois-je savoir avant de vendre ma propriété à Fuerteventura ?**

Nous serions tristes d'apprendre que vous quittez l'île, sauf si vous vendez votre propriété pour en acheter une autre ! Quoi qu'il en soit, si le moment est venu de la vendre et que vous avez vos raisons personnelles pour le faire, vous trouverez ici quelques conseils.

Vous pouvez vendre votre propriété vous-même ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier. Vous devez fixer votre prix et attendre un acheteur intéressé. C'est vous qui décidez du prix, alors tenez compte des coûts et des dépenses impliqués pour obtenir un montant net correct.

Lors de la vente d'une propriété, sachez que la balle est du côté de l'acheteur, et que c'est sa responsabilité d'effectuer toutes les vérifications pour assurer la bonne fin de l'achat. Mais certaines questions doivent être réglées par le vendeur : vous devez fournir toutes les informations nécessaires sur la propriété, les reçus des paiements d'impôts, les contrats des services publics, pour vous assurer que vous avez un titre valide. Une fois que l'acheteur a effectué les vérifications nécessaires, un contrat privé sera signé. Le paiement de l'acompte (généralement 5 % à 10 % du prix de vente convenu) garantit à chaque partie l'engagement de l'autre dans l'affaire et précise une date pour l'achat final.

Si l'acheteur se retire, il perd son acompte. Si, en tant que vendeur, vous renoncez à votre engagement, vous pourriez être obligé de verser à l'acheteur potentiel le double du montant de l'acompte à titre de compensation.

La clôture de la transaction a lieu chez le notaire, lorsque le prix total est payé et que vous transférez la propriété du bien à l'acheteur.

**Quelle est la procédure à suivre pour vendre ma propriété à Fuerteventura ?**

Une fois la propriété mise sur le marché, vous pouvez vous attendre à des offres tentant de réduire le prix ou bien des propositions de différents modes de paiement. Si votre idée est de conclure une vente rapide, un acheteur en espèces (sans financement) sera l'option la plus souhaitable. Parfois, les acheteurs peuvent avoir besoin d'un financement, ce qui peut retarder la vente de quelques mois.

Si vous avez accepté une offre, vous conclurez tous les éléments principaux de l'accord dans un document, et en général vous devrez vous assurer que la propriété est libre de toutes charges, hypothèques, taxes, et autres encombres affectant votre titre.

Nous avons vu beaucoup de titres ayant des défauts qui doivent être résolus avant la vente, comme par exemple les différences entre la surface indiquée sur le titre et la surface donnée par le registre foncier et cela doit être corrigé avant la vente ; parfois une piscine n'est pas indiquée sur le titre, ou bien une surface supplémentaire construite n'a pas été légalisée.

De même, d'autres petits défauts peuvent devoir être résolus pour assurer la légalité de la vente. C'est au vendeur de s'en charger, car il est le propriétaire réel, à moins que ces petits défauts ne soient acceptés par l'acheteur. Si vous avez une hypothèque, au moment de l'achèvement, vous devez appeler la banque pour qu'elle se présente chez le notaire afin de signer l'annulation de l'hypothèque et recevoir la dette restante. Dans ce cas, l'acheteur émettra deux traites bancaires, une pour la banque pour l'argent dû et l'autre pour vous-même. Les frais de cette opération seront payés par le vendeur.

### **Quels sont les coûts et les taxes à prendre en compte lors de la vente de mon bien immobilier ?**

En tant que vendeur, vous pouvez vous attendre à devoir payer :

- La commission de l'agence immobilière (généralement entre 3 et 5 %).
- un certificat de performance énergétique (entre 150 et 500 €)
- L'impôt sur les plus-values si vous vendez à un prix supérieur à celui que vous avez payé à l'origine (voir ci-dessous).
- La taxe sur les plus-values (voir ci-dessous)

### **Qu'est-ce que l'imposition des plus-values ?**

L'impôt sur les plus-values (CGT) est en fait un impôt sur le bénéfice que vous avez réalisé sur la maison - le prix de vente moins ce que vous avez payé pour celle-ci. Les frais liés à la vente, tels que les honoraires de l'agent immobilier, peuvent être déduits avant que le calcul ne soit effectué. Il existe également une allocation annuelle qui est calculée par le bureau des impôts. Le taux du CGT varie entre 19 % et 23 % selon l'importance de la plus-value. Vous pouvez être exempté du paiement du CGT, mais nous vous recommandons de demander conseil à votre conseiller financier. Comme vous êtes probablement un non-résident, comme cela est expliqué ci-dessous, l'acheteur retiendra les 3 % de la vente et les placera auprès de l'administration fiscale comme provision de fonds pour couvrir votre plus-value et, une fois celle-ci calculée, utilisera ces 3 % pour payer une partie ou la totalité du montant du CGT. Le montant restant devra être payé par vous et, en cas de résultat négatif, vous avez le droit de demander un remboursement.

### **Qu'est-ce que la Plusvalía ou l'impôt municipal sur les plus-values ?**

La plus-value municipale est un impôt local calculé sur la valeur imposable ou cadastrale du terrain et sur le nombre d'années écoulées depuis son acquisition. Le vendeur est responsable du paiement de la plus-value. Si vous êtes non-résident, l'acheteur déduira ce montant du prix de vente, comme le prévoit la loi. L'acheteur sera responsable de son paiement si le vendeur non-résident ne remplit pas son obligation. En général il s'agit d'un montant relativement modeste de quelques centaines d'euros.

### **Les obligations fiscales sont-elles différentes pour les non-résidents ?**

Si vous n'êtes pas résident officiel en Espagne, l'acheteur est tenu de transmettre 3 % du prix d'achat aux autorités fiscales à la conclusion de la vente. Cette somme sera déduite de tout impôt que vous finirez par devoir au titre de l'impôt sur les plus-values. Vous devez payer le solde éventuel dans les 30 jours suivant la vente, ou vous pouvez demander un remboursement le cas échéant. Si vous n'avez jamais déclaré la feuille d'impôt annuelle pendant les années où vous avez été propriétaire, il sera compliqué de se faire rembourser.

LOUER UNE PROPRIÉTÉ

## **Que dois-je savoir avant de louer mon bien à Fuerteventura ?**

Après avoir acheté une propriété et possédé une maison à Fuerteventura, vous pouvez décider de louer votre propriété. Ce n'est pas une mauvaise idée du tout. Fuerteventura offre douze mois de soleil et un marché désireux de venir nous rendre visite.

Avant de commencer, quelques conseils devront être mis en place pour empêcher les désagréments possibles lors de la location de votre propriété. Le gouvernement ou les locataires peuvent créer de gros maux de tête si vous ne respectez pas certaines réglementations.

Sachez que vous devez vous conformer aux réglementations locales. Il est donc recommandé d'obtenir des conseils juridiques et fiscaux avant de commencer toute activité de location. Avez-vous pensé à préparer un bail de location professionnel ? Connaissez-vous la réglementation locale en matière de location de vacances ? Savez-vous quel type de taxes et combien de taxes vous devez payer ?

### **Puis-je louer ma propriété ?**

Oui, vous le pouvez. Vous pouvez choisir la location à long terme ou la location à court terme (location de vacances).

La location à long terme est une bonne idée pour que votre propriété génère des revenus et pour éviter toute la gestion qu'implique une maison de vacances. Certes, les revenus sont moindres, mais la sécurité est plus grande.

Quoi qu'il en soit, cette façon de louer votre propriété exige que vous respectiez certains conseils de base et le premier est d'avoir un bon contrat qui vous couvre, où toutes les incidences potentielles sont prises en compte.

Avoir un bon avocat près de vous vous aidera également au cas où vous n'auriez pas d'autre choix que de vous adresser au tribunal pour résoudre les conflits avec les locataires.

## **Une nouvelle loi sur la location de vacances entrera-t-elle en vigueur en juin 2024 ?**

En ce qui concerne le marché immobilier, la principale question pour 2024 sera les réductions potentielles et actuellement inconnues des logements de vacances, annoncées par le gouvernement des îles Canaries, avec une nouvelle loi sur la location de vacances qui devrait entrer en vigueur en juin 2024.

Ces changements attendus nous obligent à être vigilants, car ils pourraient affecter les droits d'investissement déjà acquis, des modèles de développement très réussis dans différentes zones de l'île, qui pourraient peut-être être endommagés si cette future intervention juridique ne sera pas basée sur des arguments réels, mais sur une simple posture politique.

## **Puis-je louer ma propriété en tant que maison de vacances ?**

Vous vous demandez peut-être si vous pouvez louer votre propriété à des vacanciers ? La réponse est oui, vous le pouvez. Vous devez toutefois respecter certaines règles juridiques et fiscales. Veillez à mettre les documents en ordre avant de commencer à promouvoir votre maison de vacances. Si vous faites de la publicité pour votre propriété et que vous autorisez des locataires à s'installer dans votre maison de vacances sans avoir obtenu la licence nécessaire, appelée « Vivienda Vacacional », vous risquez de vous voir infliger une lourde amende.

## **Quelles sont les règles en vigueur pour les locations de vacances à Fuerteventura ?**

Avant de commencer à faire de la publicité pour votre maison de vacances, vous devez demander une licence de location de vacances « una Licencia Vivienda Vacacional » auprès du « Cabildo de Fuerteventura ». Une fois que vous aurez reçu vos premiers clients, vous devrez vous conformer aux règles du département de la police et enregistrer correctement tous vos locataires. N'oubliez pas non plus d'informer votre compagnie d'assurance de votre activité de location, car elle pourrait être amenée à modifier votre police d'assurance. Il ne s'agit pas seulement d'une question de taxes ou de licences, d'autres aspects tels que le respect des autorisations de sécurité, la

mise en place d'une assurance adéquate et les règles touristiques en constante évolution doivent être pris en compte.

### **Quelles sont les implications fiscales de la location de ma maison de vacances ?**

Lorsque vous lancez une activité de location, vous devez en informer le bureau des impôts local, « Agencia Tributaria Canaria ». En tant que résident non fiscal en Espagne, vous devez soumettre des déclarations fiscales trimestrielles et déclarer le bénéfice de votre activité de location. Le taux d'imposition à payer se situe entre 19 et 24 %.



# Avez-vous d'autres questions concernant les propriétés à Fuerteventura ?

Envoyez-nous votre question et nous vous contacterons dès que possible !  
Mieux nous comprendrons ce dont vous avez besoin, plus notre travail sera efficace.

Mobile: [+34 679 177 042](tel:+34679177042)

Téléphone: [+34 928861542](tel:+34928861542)

Email: [info@lajareslawoffices.com](mailto:info@lajareslawoffices.com)

Site web: [www.lajareslawoffices.com](http://www.lajareslawoffices.com)

