

Vlastnictví nemovitosti VE ŠPANĚLSKU

Co je dobré vědět?

Tento materiál je určen českým klientům se zájmem o koupi nemovitosti ve Španělsku. Poskytuje přehled o základních právních a daňových aspektech spojených s pořízením, vlastnictvím a pronajímáním španělských nemovitostí. Shrnuje hlavní kroky při koupi, související náklady a poplatky, povinnosti vlastníků i základní zákonné záruky. Dokument připravilo právní oddělení Broker Consulting, a.s. a slouží jako orientační pomůcka pro lepší porozumění španělskému realitnímu prostředí.

Jak je možné koupit nemovitost ve Španělsku?

1

jako
fyzická osoba

2

jako **právnícká osoba**
se sídlem v ČR
(již existující, účelově
založená SPV)

3

jako **právnícká**
osoba se sídlem
ve Španělsku



Jak lze nemovitost ve Španělsku pronajímat?

1 Krátkodobé/turistické pronájmy (méně než 2 měsíce)

- krátkodobý pronájem je určen pro turisty/dovolenkové pobyty
- tento typ pronájmu musí být registrován, je nutné mít turistickou licenci*

2 Střednědobý pronájem (2–11 měsíců)

- studenti po dobu studia, práce na dobu určitou, hledání jiné nemovitosti ke koupi...

3 Dlouhodobý pronájem (déle než 1 rok)

- dlouhodobý pobyt a stálé bydlení

Při pronájmu je nutné:

- znát totožnost každého nájemce ve věku od 16 let
- o nájemnících informovat civilní stráž (Guardia Civil) nebo policii
- pokud nemovitost spravuje profesionální společnost, udělá to za pronajímatele
- platit daň z příjmů

*Nová regulace turistických pronájmů ve Španělsku (platná od 3. dubna 2025)

Co se mění?

Nový zákon (č. 1/2025) dává společenstvím vlastníků větší pravomoci v oblasti turistických pronájmů:

- Vyžaduje se výslovný souhlas společenství vlastníků před zahájením krátkodobého pronájmu.
- Společenství může nastavit vlastní podmínky pro povolení (např. kauce, minimální délka pronájmu apod.).
- Předseda společenství může zasáhnout proti nepovoleným pronájmům a zahájit právní kroky.

Praktické dopady

- **Zpoždění povolení:** Žádosti se často řeší jen na výroční valné hromadě, což může oddálit zahájení pronájmu.
- **Nejistota pro kupující:** Není zaručeno, že nové povolení bude uděleno – záleží na rozhodnutí společenství.
- **Otazníky u převodu licence:** Není jasné, zda nové povolení bude nutné při změně vlastníka – pravidla si určuje dané společenství.

Důležité pro kupující

- Doporučujeme vše konzultovat s vaším realitním specialistou.
- Vyšší riziko představují starší nemovitosti, ve kterých již fungují společenství složená převážně z místních obyvatel.

Co je nutné z pronájmu platit?

1 Daň z příjmu nemovitosti pro nerezidenty (Impuesto sobre la Renta de no Residentes)

- příjem z pronájmu je **třeba přiznávat a zdaňovat** jako španělský nerezident **čtvrtletně**
 - odevzdání daňového přiznání: do 15. dne daného měsíce
 - splatnost daně: 20. den následujícího měsíce (tedy 20. dubna, 20. července, 20. října a 20. ledna)
- platí ten, kdo má **turistickou licenci**
- daňová sazba: **19 % z daňového základu** (pro pronajímatele, kteří jsou rezidenti EU, Norska nebo Islandu; pro obyvatele ostatních zemí – 24 %)
- jako rezident EU **lze odečítat tyto výdaje** (nutné doložit):
 - místní daň a poplatky,
 - výdaje za energie jako je voda nebo elektřina,
 - pojištění domácnosti,
 - úroky u hypotéky,
 - náklady na úklid a praní a náklady na právní a účetní služby.
- **platí se VŽDY**
 - za dny, kdy je nemovitost pronajímána: 19 % (respektive 24 %) z celkového hrubého příjmu z pronájmu (platí se čtvrtletně)
 - za dny, kdy není nemovitost pronajímána (i pro vlastní potřebu) = domnělá daň: 1,1 % (respektive 2 %) z katastrální hodnoty nemovitosti (platí se ročně)

2 Pronájmy a DPH

- čisté příjmy z pronájmu nepodléhají DPH
- DPH musí vlastník účtovat za „doplňkové“ služby, pokud je nabízí (jídlo, zajištění úklidu, praní ručníků...)

Turistická licence (viz str. 2)

- nutná pro krátkodobé pronájmy (pokud ji pronajímatel nemá, hrozí pokuta až několik tisíc EUR)
- vydává a kontroluje: příslušné oddělení městských úřadů
- **platnost: 10 let**
- lze ji **kdykoli zrušit** (pak odpadá povinnost platit Daň z příjmu nemovitosti pro nerezidenty)
- vlastník licence má povinnost evidovat a zdaňovat zisky, od hostů vybírá turistickou daň
- povinnost registrace v turistickém rejstříku Andalusie
- regionální vládě odpovědné za cestovní ruch se dokládá dokument „Declaración Responsable“

Katastrální hodnota:

- Hodnota, kterou španělská správa přiděluje každé nemovitosti na základě údajů zjištěných v katastru nemovitostí.
- **Katastrální hodnotu lze zjistit skrze advokáta nebo realitního makléře**, případně, pokud už jsme vlastníkem, můžeme si ji najít sami prostřednictvím přístupu do katastru nemovitostí. Katastrální hodnota je obvykle nižší než tržní hodnota konkrétní nemovitosti.

Jaké daně a poplatky budu platit při koupi nemovitosti ve Španělsku

1 DPH

- sazba 10 % - nákup nemovitosti od developera
- obecně není možné uplatnit nárok na odpočet
- české FO i PO se mohou registrovat k DPH ve Španělsku (pokud chtějí poskytovat ubytovací služby a uplatňovat si související nárok na odpočet)

2 Poplatky na nákup nemovitosti

Převod vlastnického práva k nemovitosti ve Španělsku se v několika ohledech liší od praxe v České republice. Proces zahrnuje účast notáře, zápis do katastru nemovitostí, úhradu místních daní a poplatků a často také služby advokáta.

Níže uvádíme orientační přehled nákladů, které jsou spojeny přímo s převodem nemovitosti ve Španělsku.

a) Notářský poplatek

- Poplatek za sepsání a ověření veřejné listiny (kupní smlouvy).
- Cca 0,1 % až 0,3 % z kupní ceny nemovitosti, pro nemovitost za 500 000 € může být notářský poplatek odhadem ve výši 2 000 € + DPH.
- Cenu doporučujeme ověřit u daného případu, odvíjí se od počtu stran ve smlouvě, počtu kopií, počtu účastníků, přítomnosti hypotéky.

b) Poplatek za zápis do katastru nemovitosti (Land Registry)

- Poplatek za zápis vlastnického práva na jméno kupujícího.
- Cena se pohybuje kolem 0,1–0,4 % z kupní ceny, liší se lokalitou a danou nemovitostí.

c) Kolkovné (AJD)

- Administrativní daň za zapsání veřejné listiny.
- Neplatí se při koupi starší nemovitosti.
- Cena se pohybuje kolem 1–1,5 % z ceny nemovitosti (např. v Andalusii je AJD ve výši 1,2 % z kupní ceny), platí se nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti
- Neplatí se při běžné koupi starší nemovitosti (v takovém případě se platí daň z převodu nemovitosti)
- Platí se Ministerstvu financí daného autonomního regionu

Typ nemovitosti	DPH	AJD (kolkovné)	ITP (daň z převodu)
Novostavba	✓ 10 %	✓ cca 1–1,5 %	✗ ne
Starší nemovitost	✗ ne	✗ ne	✓ cca 7 %



Důležité upozornění pro klienta

- Položky uvedené v bodě 2. nejsou zahrnuty v ceně za realitní službu poskytovanou na základě Smlouvy o poskytování služeb.
- Doporučujeme, aby si klient ověřil aktuální výši těchto poplatků u svého přiděleného španělského advokáta, a to ideálně ještě před podpisem veřejné listiny (kupní smlouvy).
- Případné překlady výše uvedených dokumentů včetně úhrady souvisejících nákladů zajišťuje Broker Consulting.

Náklad	Odhadovaná částka*
Notář	1 500–2 000 € + DPH
Zápis do katastru	600–1 000 €
AJD (stamp duty)	cca 1,2 % (Andalusie) = 6 000 €
DPH (novostavba)	10 % = 50 000 €

**Upozornění: Výše uvedené částky slouží pouze jako orientační modelový příklad. Skutečné náklady se mohou lišit v závislosti na konkrétním případě, regionu, smluvních podmínkách a dalších faktorech. Doporučuje se ověřit přesné výše poplatků a daní u příslušného advokáta, notáře nebo daňového poradce.*

3 Daň z převodu nemovitosti (ITP)

- koupě nové nemovitosti od developera této dani nepodléhá
- koupě starší nemovitosti: dle oblasti daň ve výši 8–10 %

Jaké daně a poplatky budu platit jako vlastník nemovitosti ve Španělsku?

1 Daň z příjmů z nemovitosti pro španělské nerezidenty

- Viz také str. 3
- platí ten, kdo nemovitost pronajímá s turistickou licencí (krátkodobé pronájmy)
- vypočítává se z příjmu za pronájem (dny, kdy je nemovitost pronajímána) a z domnělých příjmů (dny, kdy pronajímána není)

Společná pravidla pro daňové přiznání FO a PO neusazených ve Španělsku

- daňové přiznání se podává kvartálně (nejpozději do 20. dne následujícího měsíce) – formulář Modulo 210
- lze odeslat elektronicky
- výnos: příjmy z pronájmu, nepeněžní příjem z osobního užití
- náklad: odpisy nemovitosti + provozní náklady

2 Daň z nemovitosti (IBI – Impuesto sobre bienes inmuebles)

- platí ji každý vlastník nemovitosti jednou ročně
- výše daně záleží na:
 - konkrétní obci, kde je nemovitost umístěna
 - a katastrální hodnotě (cadastral value) nemovitosti
- výše IBI se pohybuje v rozmezí 0,4 % – 1,3 % z katastrální hodnoty nemovitosti

3 Poplatek za svoz odpadu

- pohybuje se od 40 EUR do 200 EUR ročně
- v některých městech je tento poplatek zahrnut už v IBI

4 Poplatek SVJ

- platí je vlastník nemovitosti, která je součástí zástavby s komunálním vybavením
- platí se čtvrtletně
- výše se odvíjí od velikosti a kvality komunální vybavenosti dostupné v konkrétní výstavbě
- pohybuje se:
 - 30 EUR – 70 EUR měsíčně (menší vybavenost)
 - 300 EUR – 1 500 EUR měsíčně (větší vybavenost)

5 Energie

- výše se odvíjí dle užívání nemovitosti
- příklad – celý rok strávený ve Španělsku v 100 m² bytě:
 - 1 500 EUR – 2 000 EUR za elektřinu
 - 300 EUR – 500 EUR za vodu
- **Upozornění:** Při předání nově zakoupené nemovitosti ve Španělsku nemusí být připojeny všechny energie (elektřina, voda, plyn) a připojení může trvat několik dnů až týdnů. U novostaveb developeri často dokončují výstavbu teprve krátce před předáním jednotek. Připojení inženýrských sítí je obvykle na žádost nového vlastníka nebo je provedeno až po kolaudaci a vydání všech povolení.

Doporučujeme: Využít služeb místního právníka, který má zkušenosti s připojováním služeb.

6 Daň z vysoké hodnoty majetku (solidární daň)

- solidární daň je dočasným opatřením (od 12/2022) uvaleným na nejbohatší rezidenty i nerezidenty, v roce 2024 byla prodloužena a může být trvalá
 - výše solidární daně: 1,7 % – 3,5 % z hodnoty čistého majetku
 - nerezidenti Španělska – čistý majetek se počítá pouze z jejich španělských aktiv nad 3 miliony EUR

Zákonné záruky a jejich uplatňování

Zákonné záruky a odpovědnost developera ve Španělsku

Při koupi novostavby ve Španělsku je kupující chráněn několika právními nástroji. Španělské právo stanoví povinnosti developera a poskytuje kupujícímu zákonné záruky pro případ nedodržení smlouvy, vad či jiných problémů.

1 Konstrukční vady

- Záruka trvá 10 let.
- Problémy, které ohrožují stabilitu budovy, např. statické poruchy, praskání základů, nosné zdi apod.

2 Vady ovlivňující obyvatelnost

- Záruka trvá 3 roky.
- Problémy, které ovlivňují běžné užívání domu, např. izolace, vlhkost, špatné topení apod.

3 Povrchové a dokončovací vady

- Záruka trvá 1 rok.
- Např. dlažba, omítky, malby, okna apod.

Uvedené záruky začínají běžet ode dne převzetí stavby.



Důležité

- V případě, že developer nedodrží smlouvu, může kupující žádat vrácení složených částek a případně uplatnit reklamaci vad.
- Doporučujeme spolupráci s přiděleným španělským advokátem, který za klienta:
 - ověří existenci bankovní garance,
 - zkontroluje smlouvu a technickou dokumentaci,
 - asistuje při předání a uplatnění případných reklamací.

Tento informační materiál slouží výhradně k obecným informačním účelům klientů společnosti Broker Consulting, a.s., a není právně závazný. Veškeré zde uvedené informace vycházejí z právního a daňového rámce platného ve Španělském království a mohou podléhat změnám v závislosti na aktuální legislativě a výkladu místních orgánů. Materiál nepředstavuje právní, daňové ani investiční poradenství a neměl by být jako takový vykládán. Společnost Broker Consulting, a.s. neposkytuje žádnou záruku výnosu z koupě nemovitosti a žádná informace zde uvedená nemůže být vykládána jako nabídka investiční příležitosti nebo jako příslib budoucího zhodnocení. Klient si je vědom, že koupě nemovitosti v zahraničí může nést rizika a nezaručuje ekonomický výnos.

Společnost Broker Consulting, a.s. nenese odpovědnost za případné škody vzniklé v důsledku spoléhání se na informace uvedené v tomto dokumentu. **Před učiněním jakéhokoli rozhodnutí doporučujeme konzultaci s odborníky, zejména právním a daňovým poradcem ve Španělsku.**