



GUIA LEGAL PARA LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD EN BULGARIA

1. EL PROCESO DE COMPRA DE INMUEBLES EN BULGARIA:

1.1 RESERVA DE SU INMUEBLE

Una vez que haya encontrado un inmueble que desea adquirir, es esencial que firme un contrato de reserva con el vendedor, ratificándolo con el pago de una señal de reserva de entre 1.500 € y 3.000 €. Este contrato le asegura que el inmueble sale del mercado, ofreciéndole la opción de comprarlo.

1.1 a) PROCESO DE COMPROBACIÓN

Mientras el inmueble está reservado a su nombre, suele haber un plazo de entre 15 y 30 días para recabar información registral y legal sobre el mismo. Se trata de establecer si los títulos de propiedad sobre la propiedad son satisfactorios y si la persona que la vende está autorizada para transmitir su dominio. También realizaremos una comprobación exhaustiva para garantizar que la propiedad está libre de toda carga, prenda, hipoteca, gravamen o deudas pendientes. Si existe alguna carga que pese sobre el inmueble, se tomarán las medidas pertinentes para comprobar que ha sido completamente satisfecha antes de que la propiedad legal del inmueble sea transferida al comprador.

En caso de compra de una parcela de terreno, se podrá realizar un estudio de

la finca para medir el terreno e identificar sus linderos. Este estudio establecerá si el terreno ha sido debidamente clasificado como urbanizable, sus accesos y superficie. Asimismo, ofrecerá información sobre las distintas posibilidades de construcción y sobre la superficie edificable, incluyendo un plano detallado que formará parte de su título de propiedad definitivo.

En el supuesto de estar comprando el inmueble y el terreno, sería necesario establecer una Sociedad Limitada (con las siglas OOD en Bulgaria). Este paso no ha de darse en caso de compra de inmuebles, pisos o propiedades “sobre plano” sin terreno.

Si es necesario establecer esta empresa (OOD), nos encargamos de controlar todo el proceso y de otros requisitos para su registro. Asimismo, llevaríamos a cabo un estudio del terreno, comprobando la legalidad del mismo e incluyendo un plano detallado que formará parte de su título de propiedad definitivo.

En el caso de inmuebles en construcción, nos aseguraremos de que la constructora cuenta con todos los permisos legales: licencia de obras (con una comprobación minuciosa en el departamento de arquitectura de la ciudad en cuestión) y un estudio del suelo (comprobando que la construcción se lleva a cabo en terreno regulado)

Si nuestras comprobaciones descubren algún obstáculo legal que afecte al proceso de compra, nuestra firma les aconsejará por escrito no seguir adelante con el proceso y nos aseguraremos que la señal de reserva inicial es devuelta en su totalidad por la parte vendedora.

En cualquier caso, y como parte de nuestro proceso de comprobación, contrastaremos la reputación y solvencia de los constructores/promotores, obteniendo garantías de que el inmueble será construido y entregado en los términos y condiciones pactados.

1.2. CONTRATO PRIVADO (Intercambio de contratos)

Una vez que las comprobaciones sobre el inmueble están finalizadas, y tras ofrecerle la más absoluta garantía de que la situación jurídica de la propiedad permite seguir adelante con la compraventa, se puede firmar el denominado Contrato Privado.

El Contrato Privado es un documento importante que contiene información sobre comprador y vendedor, la descripción registral del inmueble, el precio de compra, la forma de pago, la fecha de formalización del contrato, la fecha de toma de posesión, etc.

Cuando ambas partes han firmado el Contrato Privado y el depósito ha sido pagado, entonces el contrato se convierte en un documento legalmente vinculante. La cantidad a pagar como depósito en este punto y la forma de pago hasta la formalización del contrato variarán dependiendo del constructor.

1.3. FORMALIZACIÓN (Firma de Escrituras)

La conclusión del proceso de compra de la propiedad tiene lugar en presencia de un Notario, mediante la firma por el comprador y vendedor de la Escritura de Compraventa del inmueble. El Notario es un oficial público. Su deber consiste

en identificar al comprador y al vendedor y asegurarse de que todos los requisitos legales son observados y de que la cantidad debida al otorgamiento ha sido satisfecha.

Si le es imposible estar presente en la formalización de las escrituras, nos ocupamos del otorgamiento del correspondiente Poder Notarial, para que podamos realizar todos los trámites en su nombre. De hecho, y para mayor comodidad de los clientes, es práctica habitual de la Compañía disponer de un Poder Notarial válido al inicio de todas las operaciones de compra y/o venta

1.3. a) TOMA DE POSESIÓN Y ENTREGA DE LLAVES

Inmediatamente después de la firma de las escrituras se entregan las llaves del inmueble, pudiendo el comprador tomar posesión del mismo.

1.3. b) TÍTULO DEFINITIVO Y PROCEDIMIENTO DE REGISTRO

El procedimiento de registro entraña el pago de todos los impuestos a satisfacer sobre el inmueble y la obtención del sello registral definitivo de la Escritura de Compraventa, que garantiza la transferencia de la propiedad. Este procedimiento constituye un trámite importante, teniendo lugar justo después de que haya tomado posesión del inmueble.

1.3. c) CONTRATOS DE SUMINISTRO

Inmediatamente después de la formalización de la compraventa, nos encargaremos de que todos los contratos de suministro del inmueble (electricidad, agua, basura, etc.) sean puestos a su nombre. Al mismo tiempo, nos ocuparemos que sus respectivos recibos sean domiciliados en su cuenta bancaria, para que puedan ser abonados mediante cargo directo.

1.3. d) RECOGIDA DE DOCUMENTOS

Una vez que el Registro de la Propiedad haya devuelto la Escritura de Compraventa, acordaremos con usted el mejor momento para que pueda recogerla en, junto al resto de la documentación que debe conservar.

2. TRÁMITES BÁSICOS NECESARIOS:

Existen varias formalidades básicas que deberán ustedes tener en cuenta para completar su proceso de compra de un inmueble en Bulgaria.

2.1. CUENTA BANCARIA BÚLGARA

Es imprescindible tener cuenta en un banco búlgaro para poder realizar los contratos de suministro público y pagar las facturas mediante domiciliación bancaria. Nos encargaremos de la apertura de su cuenta bancaria en Bulgaria.

2.2. TESTAMENTO BÚLGARO

No debe olvidar el Impuesto de Sucesiones búlgaro, que es el impuesto a satisfacer en las transmisiones inmobiliarias “mortis causa”, y las formas de mitigar sus efectos.

En ese sentido, usted tiene la oportunidad de firmar un testamento sobre el inmueble adquirido en Bulgaria.

3. IMPUESTOS

La compra de una propiedad en Bulgaria conlleva para todos (residentes y no residentes) una serie de obligaciones fiscales de obligado cumplimiento.

3.1. IVA

El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) está en vigor desde el 1 de enero de 2007.

El porcentaje de IVA es de un 20% y grava la compra de inmuebles de primera adquisición en Bulgaria. Normalmente se incluye en el precio de compra del inmueble así que es algo para ser analizado en detalle en el coste total del proceso de compra.

3.2. IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE

Este impuesto debe pagarse al adquirir la propiedad. Es un 2% del valor del inmueble. Ha de pagarse antes de que notario público certifique la venta.

3.3. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Los propietarios de inmuebles en Bulgaria están obligados a pagar un impuesto anual sobre el valor de la propiedad.

El importe varía dependiendo de si el inmueble se usa como residencia o con fines comerciales.

Si es usado como residencia, el importe lo fijan las autoridades locales y se paga a primeros de año.

Normalmente este impuesto equivale a 50 € al año, y es inferior en áreas locales.

3.4. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

No existe en Bulgaria.

3.5. IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA

La plusvalía se calcula como un ingreso (10% del beneficio). Sin embargo, los siguientes bienes están exentos:

- Inmuebles que han sido la residencia habitual del contribuyente durante al menos 3 años.
- Dos inmuebles que no hayan sido la residencia habitual del contribuyente, si éste ha sido el propietario durante al menos 5 años.
- Cualquier cantidad de propiedades agrícolas o forestales, si han pertenecido al contribuyente durante al menos 5 años.
- Coches y otros vehículos de motor, aviones o barcos que han estado en posesión del contribuyente durante al menos 1 año.
- Bienes recibidos en herencia o donación.
- Ciertos tipos de posesiones, incluyendo acciones en empresas búlgaras que coticen en bolsa.

3.6. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Cualquier persona en Bulgaria está obligada a tributar por sus ingresos, tanto si trabaja por cuenta ajena o propia. La legislación búlgara distingue entre residentes y no residentes:

RESIDENTES: Independientemente de su nacionalidad, son aquellas personas que tienen su residencia permanente en Bulgaria o residen en el país más de 183 días durante cualquier periodo de 365 días (en este caso se convierten en contribuyente residente del año fiscal en el cual los 183 días se han sobrepasado). Los contribuyentes residentes tributan por sus ingresos en todo el mundo.

NO RESIDENTES: Tributan sólo por sus ingresos en Bulgaria.

La ley establece una serie de tratos específicos para determinados ingresos, como derechos de autor y honorarios por servicios técnicos, pagos de intereses, ingresos recibidos de contratistas independientes y trabajadores por cuenta propia, alquileres, ingresos de directivos y miembros del gobierno, etc.

Hay ciertos ingresos que se consideran no gravables:

En principio, los ingresos anuales se gravan de acuerdo a una escala anual progresiva, siendo 24% el porcentaje más alto.

Porcentajes del Impuesto sobre la Renta en Bulgaria 2006:

0	0 - 2,160
20%	2,161 - 3,000
22%	3,001 - 7,200
24%	7,201 en adelante.

Desde 2005, se aplican las siguientes desgravaciones dependiendo del número de hijos del contribuyente:

Nº de hijos	Descuentos
-------------	------------

1 niño	BGL 360 (180 €)
2 niños	BGL 780 (390 €)
3 o más niños	BGL 1140 (570 €)

3.7. IMPUESTOS DE EMPRESAS

Las empresas están gravadas con este impuesto en sus ingresos. Desde 2005, el impuesto de empresas estándar es 10%.

Se aplica un porcentaje diferente a empresas dedicadas a seguros y a juegos de azar.

TIPOS DE EMPRESAS

En Bulgaria se aceptan como empresas las siguientes formas de sociedades:

1. Sociedad Limitada (siglas OOD)

- Al menos un accionista o más son necesarios para formar la empresa. Los accionistas pueden ser personas físicas o empresas.
- El capital social mínimo es BGL 5.000, con un valor nominal mínimo por acción de BGL 10.
- Al menos el 70% del capital se tiene que aportar antes de registrar la empresa.
- Los dueños de la empresa son responsables sólo del capital invertido por cada uno de ellos.
- Una reunión de inversores se debe llevar a cabo al menos una vez al año.
- Se debe nombrar un director de la empresa.

2. Sociedad Limitada con un solo accionista (siglas EOOD)

- Es una Sociedad Limitada de la que es dueña una sola persona, que puede ser un residente extranjero.
- El único accionista es también el director de la empresa.

3. Empresa Consolidada (siglas AD)

- Se requiere al menos un accionista o más para fundar la empresa.
- El valor mínimo por acción es BGL 1.
- La empresa debe tener un capital mínimo de BGL 50.000. Para bancos, el capital mínimo es BGL 10 millones.
- Al menos el 25% del capital debe ser aportado antes de que la empresa sea registrada.
- La empresa está dirigida por un equipo de dirección, o a dos niveles por un equipo de supervisión y un equipo de dirección.

4. Empresa Consolidada con un solo accionista (siglas EAD)

- La empresa es controlada y dirigida por un solo accionista.
- Es obligatorio presentar el balance anual a las autoridades

fiscales.

3.8. DEDUCCIÓN ANTICIPADA DE IMPUESTOS

Tributación de empleados

El empresario está obligado a deducir impuestos en su origen de un trabajador y a hacer contribuciones adicionales a la seguridad social.

Seguridad Social en Bulgaria

Los porcentajes en 2006 para trabajadores asalariados son:

Empresario 65%

Trabajador 35%

Otras deducciones

Se deben deducir impuestos de los siguientes pagos en base a lo siguiente:

- Dividendo – la deducción estándar es del 7%
- Intereses – la deducción estándar es 10%
- Derechos de autor – la deducción estándar es del 10%
- Pagos a directivos – 10%

Comentario: Las deducciones a no residentes están sujetas al Tratado de Prevención de la doble Tributación

3.9. IMPUESTO DE SUCESIÓN Y DONACIÓN

La legislación búlgara distingue entre residentes y no residentes:

RESIDENTES: pagan el impuesto de sucesiones por las propiedades en Bulgaria y fuera.

NO RESIDENTES: pagan impuesto de sucesiones sólo por las propiedades en Bulgaria.

En ambos casos paga el impuesto el receptor.

Desde 2005, las herencias recibidas por el cónyuge o familiares directos están exentas.

Hermanos y sobrinos pagan un 0.7 % de cantidades por encima de BGL 250.000.

El resto de beneficiarios pagan un 20%.

El Impuesto de Donaciones depende de la relación entre donante y receptor.

Cónyuges y familiares directos están exentos. Donaciones entre hermanos están gravadas con un 0,7% y con el 5% para el resto.

3.10. PERIODOS Y PAGOS

- El año fiscal en Bulgaria termina el 31 de diciembre.

- Una sociedad limitada presenta su declaración anual en 31 de marzo. Las personas físicas presentan su declaración el 30 de abril.
- Las empresas que terminan el año anterior con beneficios hacen 12 pagos mensuales avanzados al año siguiente.
- Las nuevas empresas hacen 4 pagos trimestrales avanzados.

