

Leiga á Spáni

INNANGANGUR

Ef þú ert í þeim hugleiðingum að leigja út íbúð á Spáni þá verður hér minnst á helstu formasatriðin sem þarf að uppfylla. Þessi formsatriði eru flestum húseigendum ókunn og því rétt að minnast á þau hér. Meginreglan er að það þarf að greiða skatta á Spáni af allri útleigu íbúða sama hvar þú býrð í heiminum. Ef leigt er til árs eða lengur þá þarf engin leyfi. Samningur getur bæði verið munnlegur eða skriflegur. Mælt er með skriflegum samningi. Ef leigt er til skemmri tíma en árs þá þarf túristaleyfi fyrir útleigu íbúðar (Holiday Rental License, Tourist Housing License, Licencia de Vivienda Turística) fyrir útleigu íbúða til skamms tíma. Túristaleyfisnúmerið þarf að koma fram í öllum auglýsingum og vefsíðum sem auglýsa eignina til leigu án undantekninga. Gott dæmi um heimasíðu sem sýnir þessi leyfi er <https://www.leigalazenia.com>. Best er að gera leigusamning á ensku og spænsku þar sem kveðið er á um að leigutíminn sé ófrávíkjanlegur og framlengist ekki. Réttindi leigjanda eru sterk á Spáni og aukast aftur umtalsvert ef leigt er til u.þ.b. árs eða lengur, enda er álitíð að íbúð sem er leigð út í þetta langan tíma sé heimilisfesti leigjandans. Leigusölum er skylt að senda ljósmynd af aðalsíðu vegabréfs til lögreglunnar (Guardia Civil) allra leigjenda sinna í möppu sem húseigandi þarf að viðhalda á netinu hjá lögreglunni undir túristaleyfisnúmerinu. Myndir af vegabréfum þarf að geyma í þrjú ár hið minnsta eftir að leigutíma lýkur og leigusamningana fjögur ár eftir lok leigutíma. Góð regla er að prenta út alla samninga og allar myndir af vegabréfum. Háar sektir geta verið fyrir brotalamir á þessum atriðum.

SKATTAR

Það er öllum skylt að greiða skatt af útleigu íbúða. Hafirðu ekki skráð þig sem skattborgara á Spáni (modelo 30) þá er það nauðsynlegt til að geta sent inn skattframtal. Ófrávíkjanleg regla er að af allri útleigu á Spáni þarf að greiða tekjuskatt og þá er sama hver leigjandinn er og hvar eigandi íbúðar er búsettur. Það er tiltölulega auðvelt fyrir skattayfirvöld á Spáni að komast að því hvort búið sé í íbúð eða ekki þar sem þeir hafa óheftan aðgang að upplýsingum um rafmagns- og vatnsnotkun. Skattayfirvöld hafa gert gangskör að því að koma þessu í rétt horf hjá hundruðum og þúsundum leigusala í einu en þeim er ekki leyfilegt að innheimta skatta nema í fjögur ár aftur í tímann ásamt álagi og leiðréttingum á framtölum með tilheyrandi kostnaði.

Á Íslandi er greiddur hálfur fjármagnstekjuskattur af langtímaleigu íbúða en bæði á Spáni og Íslandi er greiddur tekjuskattur af skammtímaleigu. Á Spáni er tekjuskatturinn svipaður og fjármagnstekjuskatturinn á Íslandi og er hann greiddur fjórum sinnum á ári, á fyrstu 20 dögnum í janúar, apríl, júlí og október, EÐA í síðasta lagi 31.12. árið eftir. Þeir sem eru ekki með skattfesti (certificate of tax residency) á Spáni en eiga þar húsnaði í útleigu geta sótt um að tilfallandi kostnaður innan EES vegna útleigunnar sé frádráttarbær frá skatti og njóta þar sömu skattameðferðar og þeir sem hafa skattfestu á Spáni hvað útleiguna varðar.

Tvísköttunarsamningur Íslands og Spánar kemur aðeins í veg fyrir tvísköttun en veitir skattgreiðanda ekkert val um hvar skatturinn er greiddur. Það er því nauðsynlegt að ganga tryggilega frá leigusamningum með viðeigandi varnögnum um leigutíma og að samningurinn sé ekki framlengjanlegur. Gott er að hafa þá á ensku og spænsku til að forðast tafir og óþarfan kostnað af þýðingum skjala síðar meir ef eitthvað kemur upp á. Ef íbúð er í sameign nokkurra aðila þá þurfa þeir hver og einn að skila inn framtali. Það er því gott að fá til þess bæran aðila til að sjá um þessi mál fyrir sig á Spáni.

SKAMMTÍMALEIGA

Einstaklingar með allt að fimm íbúðir í skammtímaútleigu þurfa sérstakt túristaleyfi fyrir hverri íbúð sem þeir leigja út. Séu þær fleiri er litið á eigandann sem fyrirtæki og nýtur hann þá annarrar skattalegrar meðferðar og fær eitt leyfi sem hann notar fyrir allar íbúðir sínar. Þessi túristaleyfisnúmer þarf svo að nota í allar auglýsingar á prenti og á internetinu. Á bæjarskrifstofum fer þessi skráning fram. Reglurnar eru misjafnar eftir svæðum og því gott að kynna sér þær á bæjarskrifstofunni fyrir þitt byggðalag. Í janúar 2015 var t.d. öllum íbúðareigendum í skammtímaútleigu í Valencia samfélagi skylt að skrá íbúð sína hjá Registro de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas (The Register of Tourist Businesses, Establishments and Professionals) en áður þurfti þess ekki nema íbúðirnar væru fleiri en ein í skammtímaútleigu.

Fyrsta leyfis til búsetu (First Occupancy License, Cédula de Ocupación eða Cédula de Habitabilidad) er í öllum tilfellum krafist þegar sótt er um túristaleyfi. Þetta leyfi á að veita áður en fyrstu íbúarnir flytja inn í íbúð. Gildistíminn á þessu leyfi á Costa Blanca er 5 ár en þá er hægt að endurnýja það og heitir það þá Annað leyfi til búsetu. Gildistíminn er mislangur eftir svæðum svo það er best að kynna sér þau á næstu bæjarskrifstofu. Túristaleyfið fæst ekki nema leyfi til búsetu liggi fyrir. Vanti það þá er hægt að kaupa endurrit af því á bæjarskrifstofunni sé það á annað borð fyrir hendi. Án þess má ekki búa í íbúð. Ótalin eru vandræði íbúðarkaupenda vegna þess að þetta leyfi vantar.

Ýmsar aðrar skorður eru settar þeim sem leigja út íbúðir og snúa þær flestar að skilgreiningum á því hvernig íbúðin þarf að vera útbúin til að hljóta náð yfirvalda til útleigu. Skammtímaútleiga getur verið bönnuð á skilgreindum svæðum og á efri hæðum fjölbýlishúsa án lyftu. Ef ætlunin er að geta leigt út íbúð þá er nauðsynlegt að ganga úr skugga um að þetta leyfi sé til staðar áður en sótt er um skráninguna. Fleiri staðbundnar reglur eru til staðar og svipar þeim til sambærilegra reglna á Íslandi sem settar voru til höfuðs útleigu íbúða til túrista í samkeppni við hótél. Það er t.d. ekki hægt að opna Bed & Breakfast þjónustu á Spáni eins og algeng er í Bretlandi og víðar og fæst því ekki túristaleyfi á slíka herbergjaútleigu nema öll aðstaða sem er til leigu sé algerlega sér. Sums staðar eru þessi leyfi aðeins fánleg ef íbúð er á jarðhæð eða fyrstu hæð (það sem við köllum á fyrstu eða annarri hæð).

Sé ætlunin að leigja út íbúð til lengri eða skemmri tíma þá er ráðlagt að verða sér úti um túristaleyfið fyrir íbúðina sé þeirra krafist. Barcelona hætti að gefa út þessi leyfi á árinu 2015 en þeirra er enn krafist þar. Íbúðareigendur þar þurfa því annað hvort að verða sér úti um íbúð með slíku leyfi eða leigja eignir sínar til árs eða lengur. Önnur svæði gætu hætt að gefa út slík leyfi og því er ráðlegast að verða sér úti um þau vegna hættunnar á því að leyfisútgáfum verði hætt en þeirra áfram krafist.

AÐ LEIGJA ÆTTINGJUM OG VINUM

Ef íbúð er lánuð ættingjum eða vinum án endurgjalds í skamman tíma þá er slíkt ekki talið fram til skatts og engin þörf er á því að senda lögreglunni afrit vegabréfs, nema einhverjar greiðslur fari á milli aðila. Það er í öllum tilfellum best að gera skriflegan samning um leiguna þar sem skilmálar eru tíundaðir. Af leigunni er greiddur skattur en hægt er að sækja um að draga frá kostnað á móti leigunni, t.d. fyrir afnot af sjónvarpi, interneti, hita og rafmagni auk þóknana til leigumiðlara og auglýsingakostnaður svo eitthvað sé nefnt. Ef íbúð er leigð út í þrjá mánuði eða skemur er rafmagns- og vatnsnotkun venjulega innifalin í leiguverði en þríf rukkuð sér. Tryggingarfé vegna túristaleigu (hámark 250€) er rukkað sérstaklega en endurgreitt leigutaka við góð leiguskil. Þegar leigutíminn er lengri en þrír mánuðir þá er rafmagns- og vatnsnotkun rukkuð eftir notkun og venjulega er samið um hærri tryggingu, sem nemur venjulega eins mánaðar leigu. Ekki er leyfilegt að fara fram á meiri fyrirframgreiðslu en sem nemur eins mánaðar leigu.

LANGTÍMALEIGA

Ef íbúð er leigð til árs eða lengur þá er hún ekki leyfisskyld. Algengt er að leiguverð sé án rafmagns- og vatnsnotkunar, jafnvel internets- og sjónvarpsáskriftar og eru þeir reikningar þá greiddir leigusala við framvísun. Ef residencia er til staðar þá er orðið æ algengara að leigjandinn skráir sig fyrir reikningunum. Uppsagnarfrestur í ótímabundnum samningum er venjulega einn mánuður en tveir þegar leigt er til lengri tíma en árs. Það er alltaf best að gera skriflega leigusamninga þar sem greiðslutilhögun er tilgreind hvort sem leigutímabilið er stutt eða langt. Sé íbúð seld á almennum markaði en er enn í útleigu þá heldur leigusamningurinn sem var gerður gagnvart nýja eigandanum. Það á einnig við ef íbúð er yfirtekin af banka. Sumir íbúðareigendur leigja íbúðir sínar út til þriggja ára en þó þannig að leigjandinn er aðeins bundinn af samningnum í 6 mánuði nema til vanskila komi.

VERSTU MISTÖK LEIGUSALA

Verstu mistök leigusala gerast yfirleitt þegar greiðslur fyrir leigu og/eða reikninga hætta að berast.

1. Loka fyrir rafmagn eða vatn. Hægt að kæra leigusalann og fara í mál.
2. Skipta um skrár. Hægt að kæra leigusalann og fara í mál.
3. Taka lögin í sínar hendur, t.d. með því að fá sterka og stóra vini sína til þess að henda leigjanda út úr íbúðinni. Hægt að kæra leigusalann og fara í mál.
4. Fara inn í íbúðina án samþykkist leigjanda undir því yfirsíni að um venjubundið eftirlit sé að ræða. Hægt að kæra leigusalann og fara í mál.
5. Að halda að 11 mánaða samningar tryggi réttindi leigusala. Tímabilið ræður þessu ekki heldur hvort leigjandinn hafi heimilisfesti í íbúðinni. Leigjandinn getur kært leigusalann og fengið úr þessu skorið. Þó ber að geta þess að ný útburðarlög hafa verið gefin út að undanfögnu til þess að flýta þessu ferli, t.d. vegna vanskila þá hefur tíminn verið stytur úr 6 mánuðum í 6 vikur. Þó ber að geta þess að málarekstur fyrir dómstólum tekur mánuði.

VERSTU MISTÖK LEIGJENDA

Svo það sé ekki verið að mismuna leigjendum og leigusölum þá er hér listi yfir verstu mistök leigjenda.

1. Að halda að munnlegt samkomulag haldi betur en skriflegt. Þegar eitthvað kemur upp á þá er í öllum tilfellum betra fyrir aðila að hafa skriflegan samning.
2. Að reyna að nota tryggingarfé sem greiðslu leiguskuldar. Tryggingarfé þjónar sínum tilgangi og má ekki nýta í greiðslu á leigu.
3. Að segja upp íbúð með 30 daga fyrirvara. Leigjandinn er ábyrgur fyrir leigunni allan leigutímann. Það er því nauðsynlegt að báðir aðilar séu sammála og að leigusali staðfesti að leigutaki sé laus undan ábyrgð á eftirstöðvum hans.
4. Draga frá leigunni kostnað vegna skemmda. Leigusali er ekki ábyrgur fyrir skemmdum sem verða á persónulegum munum t.d. vegna rigningar, bilaðrar þvottavélar o.s.frv.
5. Eign er yfirtekin af banka og hann biður þig um að yfirgefa húsnæðið. Leigusamningurinn heldur.

FYRSTU SKREFIN

Í ljósi ofangreinds er ráðlagt að leita ráðgjafar hjá lögfræðingi til að ganga frá túristaleyfi og einnig leigusamningi. Það er að mörgu öðru að huga, til dæmis afhendingu lykla, þrífum og úttekt á íbúð við leigulok ásamt samskiptum við leigjendur og viðhaldi. Fyrstu skrefin hér á síðunni geyma líka gagnlegar upplýsingar um kaup á íbúð, skatta og útleigu íbúða. Ef leigusali er búsettur á Íslandi þá gæti það verið nauðsynlegt að fá einhvern til að sjá um þessi mál á Spáni fyrir sig. Gangi ykkur vel.