



İSPANYA

GOLDEN VISA Soru & Cevap

1. İspanya'daki "Golden Visa" programi nedir?

İspanya'nın yatırım yoluyla oturma izni programi (diğer adıyla "Golden Visa"), yatırımcılara en az 500.000 EUR değerinde bir gayrimenkul yatırımı karşılığında İspanya'da yasal olarak ikamet etme, çalışma ve yasama hakkı tanır.

2. İspanya "Golden Visa"nin avantajları nelerdir?

İspanyol vatandaşlık kanununa göre, oturma izni kalıcı bir oturma iznine yol açabilir. 10 yıl süreli kalıcı oturma kartı, ardından İspanyol pasaport vatandaşlığına götürür. Bu da, Avrupa Birliği içinde vatandaşlık hakkı sağlar. Filipinler ve diğer eski İspanyol kolonilerinin vatandaşları, ilk oturma iznini aldıktan iki yıl sonra İspanyol pasaportunu alabilirler.

Ayrıca, Schengen bölgesi içinde gümrük kontrolü olmadan serbest dolaşımın tadını çıkaracak ve Schengen bölgesi ülkelerine 180 gün içinde 90 güne kadar vizesiz seyahat edebileceksiniz.

3. Yatırım ailemi de kapsayacak mı?

Evet. İspanya "Golden Visa", ana başvuru sahibi ve tüm ailesini (es, 18 yaş altı çocuklar, yasal veya ekonomik olarak ebeveynlerine bağımlı olan daha büyük çocuklar, bağımlı büyük ebeveynler) kapsar.

4. "Golden Visa" almak için İspanya'da yaşamam gerekiyor mu?

Hayır. 500.000 EUR'luk bir gayrimenkul yatırımı yaptıktan sonra oturma izninizi güvence altına almak için İspanya'da yaşamam gerekiyor ve yenileme için ülkede kalmanız gerekiyor.

5. "Golden Visa" başvurusunda bulunmaya uygun olup olmadığımı nasıl anlarım?

- AB vatandaşı olmamak
- 18 yaşından büyük olmak
- Uluslararası bir yatırımcı olmak
- Yasadığınız yerlerde sabika kaydinin olmaması
- Daha önce reddedilmiş Schengen vizelerinizin olmaması
- Oturma süresince giderlerle başa çıkacak gerekli kaynaklara sahip olmak
- Geçerli sağlık sigortasına sahip olmak

6. Onay garantili mi?

"Golden Visa" başvuruları, İspanyol Hükümeti'nin ilgili makamlarının takdirine bağlı olarak değerlendirilir ve onaylanır, ancak Hotel101 birimlerinin satın alınması, yatırımcının 500.000 EUR gayrimenkul yatırımı gerekliliğini karşılamak için kullanılabilir.

7. "Golden Visa" yatırım gerekliliğini karşılamak için Hotel101 Madrid'de kaç birim satın almam gerekiyor?

"Golden Visa" başvurusunun gereksinimlerinden biri, İspanya'da en az 500.000 EUR değerinde bir gayrimenkul yatırımı yapılmasıdır. Hotel101 Madrid'de en az üç (3) birim satın alınmanın toplam maliyeti bu yatırım miktarını aşacaktır.

8. Bu yatırım için taksit planları mevcut mu?

24 ay boyunca taksit planları mevcuttur, ancak "Golden Visa" yalnızca yatırımın tamamının ödenmesi üzerine işleme alınabilir. Nakit alıcılar için birim fiyatı üzerinde %7 indirim sunulmaktadır (ödeme 30 gün içinde yapılırsa).



9. Simdi "Golden Visa" basvurusunu yapabilir ve yil sonuna kadar tam tutari odebeyebilir miyim? Evet. Hotel101 Madrid'de 3 birim ayirtmak icin birim basina 2.000 ABD Dolari tutarinda tamamen geri odenebilir rezervasyon ucretini (toplamda 6.000 ABD Dolari) odayin ve Hotel101, "Golden Visa" islem ve danismanlik ucretini (aile basina yaklasik 6.000 EUR degerinde, 4 kisiye kadar) karsilayacaktır. Bu avantaj, stoklar tukenene kadar birim satin alan tum yatirimcilar icin gecercilidir.

Yatirim tam odemesi ve yatiriminizi kapsayan kesin sozlesmelerin imzalanmasiyla yil sonuna kadar "Golden Visa" basvurularini yapmak icin gerekli sartlari yerine getirme konusunda akredite danismanlik hizmet saglayicilarimizla iletisime gecebirlirsiniz.

10. "Golden Visa" basvuru surecini ucretsiz olarak kimler yurutebilir?

Hotel101, Orience, PSI Consultants ve L&L RSM Law ile Master Hizmet Sozlesmeleri imzalamistir.

Bu firmalar, Hotel101-Madrid'de en az uc (3) birim satin alan yatirimcilar icin yatirim yoluyla oturma izni basvurularini isleme koyacak tek danismanlik hizmet saglayicilardir. Her firma icin resmi iletisim kisilerinin bilgilerini asagida bulabilirsiniz:

Orience

Krista Victorio

Mobil: +34 673 765 190 (Whatsapp) E-posta: kv@orience.com

L&L Lojistik / RSM Law

(Madrid) Luis Perez deMiguel

Mobil: +34 663 466 535 (Whatsapp) E-posta: general@lylspain.com

(Manila) Andrew Marasigan

Mobil: +63 917 824 7224 (Whatsapp) E-posta: general@lylspain.com

PSI Consultants

Paolo Piccio

Mobil: +34 680 256 972 (Whatsapp) E-posta: goldenvisa@psiconsultants.es

11. Hotel101 Madrid yatirimini gerceklestirmezsem ne olur?

Hotel101, yatirimcinin Hotel101 tarafından yonlendirilen danismanlik hizmet saglayicilariyla etkilesime girmesi surecinde yaptigi tum masraflari geri alma hakkini sakli tutar.

12. "Golden Visa" surecinde baska masraflar var mi?

Evet. Hotel101, yalnızca yasal ucretler dahil olmak uzere 4 kisiye kadar aile icin oturma izni isleme ucreti, banka uyum ve banka hesabi acma (uygulanabilir oldugunda) ucretini karsilayacaktır. Diger masraflar, ek bagimlilar, devir vergisi, noter ucretleri, kayıt ve onayli kopyalar, vekaletnameler, vergi temsili, resmi cevireler ve yatirim ile ilgili diger masraflar yatirimci tarafından karsilanacaktır.



Size Madrid'deki Hotel101 projemizden bir otel odası satın alarak **Golden Visa** başvurusunda bulunma fırsatını sunmaktan memnuniyet duyarız. Ancak, bazı önemli gelişmeler hakkında sizi bilgilendirmek istiyoruz.

2013 yılından bu yana yürürlükte olan mevcut yasa çerçevesinde, **İspanya'da en az 500.000 Euro (KDV hariç)** değerinde gayrimenkul yatırımı yapan yabancı yatırımcılar, Golden Visa başvurusunda bulunma hakkına sahiptirler.

Golden Visa'ya hak kazanabilmeniz için üç adet Hotel101 odası almanız gerekmektedir.

Şu an itibariyle bir odanın fiyatı **188.800 Euro + KDV**'dir; ancak **1 Ekim 2024** itibariyle bu fiyata **10.000 Euro** zam gelecektir. Önemle belirtmek isteriz ki, KDV'nin tamamı tapu teslimiyle birlikte iade başvuru süreci başlatılabilecektir. Ayrıca, **peşin ödemelerde %7 iskontolu fiyattan yani, 175.585 Euro'dan** bir adet condo-otel odanıza sahip olabileceğinizi de unutmayın. Teslimat ise **2025 Aralık** ayında gerçekleşecektir.

Üç adet oda satın aldığımızda, **hisseli arsa tapusu** tarafınıza düzenlenecek ve bu tapu düzenlendikten sonra Golden Visa başvurusunda bulunabilirsiniz. Otel tamamlandıktan ve iskan alındıktan sonra tapular, **bağımsız bölüm kat mülkiyeti tapusuna** dönüşecektir. Golden Visa başvurunuzu hisseli arsa tapusu ile yapabileceksiniz.

Ancak, İspanya Hükümeti şu anda **Golden Visa** ile ilgili yeni bir yasa tasarısını Parlamento'ya sunmuş durumdadır. Mecliste bu yasa tasarısı tartışılmakta olup, önümüzdeki aylarda Golden Visa programında ciddi değişikliklerin yapılması beklenmektedir.

Yeni yasanın **2024 yılının sonundan önce yürürlüğe girmesi** beklenmektedir ve yasa çıktıktan sonra yeni başvurular için gayrimenkul yatırımı ile oturma izni alma hakkı sona erebilir ya da miktarlar değişebilir. Bu nedenle, mevcut yasalar çerçevesinde başvurunuzu yapmak istiyorsanız, kararınızı hızlıca vermenizi ve ödemenizi **bu ay içerisinde** tamamlamanızı tavsiye ederiz. **1 Ekim 2024** tarihi sonrasında yapılacak başvuruların risk altında olabileceğini, zira yeni yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte sadece hali hazırda yapılmış başvuruların işleme alınacağını belirtmek isteriz.



Danışman firmalarımız, başvurunuzun yapılması konusunda size tam destek sağlayacaklardır. Ancak taksitli ödeme seçeneklerini tercih etmeniz durumunda, ödemenin tamamlanmadan tapu düzenlenemeyeceği için başvurunuz risk altına girebilir. Bu nedenle ödemenin **tamamını bu ay içinde** gerçekleştirmenizi öneririz.

Golden Visa başvurusu motivasyonunun dışında, **Hotel101 projesinin** uzun vadede size önemli getiriler sağlayacağını ve İspanya'da bir tapu sahibi olmanın bu ülkeye yapılacak ziyaretleri de elbette kolaylaşmasında yardımcı olabileceğini unutmayın.

Sorularınız veya detaylı bilgi talepleriniz için bizimle iletişime geçmekten çekinmeyin.

İSPANYA’da VERGİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

A) GENEK KDV ORANLARI

1. **Standart KDV Oranı:** %21 — Çoğu mal ve hizmet için geçerlidir.
2. **İndirimli KDV Oranı:** %10 — Turizm sektörü, otel konaklamaları, belirli gıda maddeleri, sağlık ürünleri ve bazı inşaat faaliyetleri gibi belirli mal ve hizmetlerde uygulanır.
3. **Süper İndirimli KDV Oranı:** %4 — Temel ihtiyaç maddeleri (örneğin, bazı gıda maddeleri, kitaplar, gazete ve dergiler) için geçerlidir.

Gayrimenkul satın alımlarında, yeni inşa edilmiş konutlarda **%10** KDV uygulanır. Ticari mülkler (örneğin, bir otel odası) satın alırken **%21** KDV oranı geçerlidir.

A.1) Condo Otel Odası Satın Alma ve İşletme Durumunda KDV Oranları

İspanya’da condo otel konseptinde bir otel odası satın aldığınızda, bu mülk ticari bir gayrimenkul olarak kabul edilir ve mülkün satın alımında %21 KDV (Katma Değer Vergisi) uygulanır. Condo otel odası, yatırımcı tarafından kiraya verilmek üzere satın alındığından, bu ticari kullanım kapsamında en yüksek KDV oranı geçerli olur.

A.2) Otel Odası İşletmesi ve KDV Oranı:

Eğer satın aldığınız otel odası turistik amaçlarla işletiliyorsa, yani misafirlere kiralanıyorsa, bu durumda konaklama hizmeti için misafirlere %10 KDV alınır. Bu oran, turizm sektöründeki konaklama hizmetlerine uygulanan indirimli KDV oranıdır ve İspanya'da otel, pansiyon veya tatil köyleri gibi konaklama hizmetlerinde standarttır.



A.3) Otelde Sunulan Diğer Hizmetler:

Eğer aynı müşteri otelde yemek yer veya otel restoranı gibi ek hizmetlerden faydalanırsa, bu hizmetler için uygulanan KDV oranı genellikle %10 olacaktır. İspanya'da restoran hizmetleri de turizm sektörüyle bağlantılı olarak indirimli KDV oranına tabi tutulur.

Ancak, otelde sunulan alkollü içecekler gibi belirli kalemler için %21 KDV uygulanır. Yani, restoran hizmetiyle birlikte sunulan alkollü içecekler gibi ürünlerde daha yüksek bir KDV oranı geçerli olabilir.

Özet:

Condo otel odası satın alırken: %21 KDV.

Müşterilere konaklama hizmeti sağlarken: %10 KDV.

Otel restoranında yemek hizmeti sunulurken: %10 KDV (alkollü içecekler hariç, onlar için %21 KDV geçerlidir).

Bu şekilde, satın aldığımız condo otel odasını işletmeye başladığımızda hem konaklama hem de yiyecek-içecek hizmetlerinden elde edilen gelir için KDV beyan etmeniz ve tahsil etmeniz gerekir.

B) KİRA GELİRİ ÜZERİNDEN ALINAN GELİR VERGİSİ

İspanya'da yabancılar için kira gelirinden alınan vergiler konusunda herhangi bir **muafiyet sınırı** bulunmamaktadır. İspanya, AB veya Avrupa Ekonomik Alanı (EEA) dışındaki ülkelerin vatandaşlarına kira gelirlerinde daha yüksek vergi oranları uygular. Bu durumda, **%24 oranında** bir vergi kesintisi yapılır ve giderler düşülemez.

Ancak, AB veya EEA vatandaşı iseniz, **%19 vergi oranı** uygulanır ve bazı giderleri (örneğin, bakım, onarım ve ipotek faizleri) kira gelirinden düşme hakkınız vardır.

Bu nedenle, AB veya EEA vatandaşı olup olmadığımıza göre farklı muafiyetler ve avantajlar söz konusu olabilir, ancak genel bir muafiyet sınırı mevcut değildir.

C) KAPİTAL KAZANÇ VERGİSİ

İspanya'da bir mülkü sattığımızda **kapital kazanç** (capital gains) elde ederseniz, bu kazanç üzerinden vergi ödemeniz gerekir. Bu vergi, mülkü satın alma fiyatı ile satış fiyatı arasındaki fark üzerinden hesaplanır ve elde edilen kazanç, **"capital gains tax"** (kapital kazanç vergisi) olarak bilinir.

Vergi Oranları:

İspanya'da gayrimenkul satışından elde edilen kazançlar için vergi oranları şu şekilde kademeli olarak uygulanır (2024 itibarıyla):

- İlk **6,000 Euro'ya kadar olan kazançlar** için **%19**,



- **6,000 Euro ile 50,000 Euro arasındaki kazançlar için %21,**
- **50,000 Euro ile 200,000 Euro arasındaki kazançlar için %23,**
- **200,000 Euro üzerindeki kazançlar için %26.**

AB ve EEA Ülkesi Vatandaşları:

Eğer bir **AB** veya **EEA** vatandaşıysanız, bu vergi oranları standart olarak uygulanır. Ayrıca, bazı giderleri (örneğin, mülkün bakım ve onarım masrafları, satın alma sırasında ödenen vergiler) kapital kazançtan düşme hakkınız olabilir.

AB/EEA Dışındaki Ülkeler (Türkiye gibi):

Türkiye gibi AB ve EEA dışındaki ülkelerin vatandaşları için de aynı vergi oranları geçerlidir. Ancak, AB ve EEA ülkesi vatandaşlarına sunulan bazı vergi avantajlarından (örneğin, gider düşme) faydalanamayabilirsiniz.

İstisnalar:

Bazı durumlarda kapital kazanç vergisinden muafiyet veya istisnalar olabilir. Örneğin:

- Eğer mülk **birincil ikametgahınız** ise ve bu mülkün satışından elde edilen kazançla yeni bir birincil ikametgah satın alırsanız, vergi ödemekten muaf olabilirsiniz.
- 65 yaş ve üzerindeyseniz ve en az 3 yıldır o mülkü birincil ikametgah olarak kullanıyorsanız, satıştan elde edilen kazanç vergiye tabi olmayabilir.

Bu vergiler İspanya'da yerleşik olmayan yabancılar için de geçerlidir.

D) KDV İADESİ

İspanya da KDV vergisi ticari mülklerde %21'dir. İspanya'da bir **yabancı yatırımcı** olarak **condo otel** odası gibi ticari bir gayrimenkul satın aldığımızda ödediğiniz **Katma Değer Vergisi (KDV/IVA)**'yi geri almanız mümkündür, ancak bu belirli koşullara bağlıdır. Genel olarak, KDV iadesi alabilmeniz için mülkü **ticari amaçlarla** kullanıyor olmanız ve İspanya'da KDV yükümlüsü olmanız gerekir.

KDV İadesi Almanın Şartları:

1. **Ticari Amaçla Kullanım:** Eğer satın aldığımız condo otel odası ticari bir amaçla kiraya veriliyor ya da işletiliyorsa ve bu işlem üzerinden KDV tahsil ediliyorsa, KDV iadesi alabilirsiniz. Bu, mülkün turistik amaçla işletilmesi ya da kiralanması gibi ticari faaliyetlerden elde edilen gelirler için geçerlidir.
2. **KDV Mükellefi Olma:** İspanya'da bir ticari faaliyet yürütüyorsanız, İspanya'da KDV numarası (NIF/VAT) almanız ve KDV beyanında bulunmanız gerekir. Yani, İspanya'da KDV mükellefi olarak kaydolursanız, ticari gayrimenkul satın alırken ödediğiniz KDV'yi mahsup edebilir veya iade alabilirsiniz.



3. **Avrupa Birliği (AB) KDV İade Mekanizması:** Eğer AB üyesi bir ÷lkede KDV mükellefiyseniz, **AB KDV iade mekanizması** çerçevesinde, İspanya'da ödediğiniz KDV'yi kendi ÷lkenizde mahsup edebilir veya iade talep edebilirsiniz.
4. **AB Dışı Yabancı Yatırımcılar:** Türkiye gibi AB üyesi olmayan ÷lkelerden gelen yatırımcılar için de, KDV iadesi almak mümkün. Ancak ticari faaliyet yürüten yabancılar için de bazı istisnalar vardır. Bu durumda, İspanya'da bir **daimi temsilci** veya **vergi temsilcisi** atayarak KDV iadesi başvurusunda bulunabilirsiniz.

KDV İadesi İçin Atılması Gereken Adımlar:

1. **KDV Numarası Alın:** İspanya'da vergi dairesine başvurarak KDV numarası almanız gerekecektir.
2. **Vergi Beyanları:** Kira geliri elde ettiđinizde, bu gelirler üzerinden KDV tahsil etmeniz ve beyan etmeniz gerekir. Bu sayede, ödediğiniz KDV'yi mahsup edebilir veya iade alabilirsiniz.
3. **Vergi Danışmanı ile Çalışma:** İspanya'daki KDV iadesi süreçleri için bir vergi danışmanı veya muhasebeci ile çalışmak faydalıdır. Hotel101 ekibi bu konuda size yardımcı olacaktır.

Özet:

Eğer İspanya'da bir **condo otel** odası satın alırsanız ve bu mülkü ticari amaçla kullanıyorsanız (örneğin kiraya veriyorsanız), **ödediğiniz KDV'yi** iade alma veya vergilerinizden mahsup etme hakkınız olur. Ancak bunun için İspanya'da KDV mükellefi olmanız gerekmektedir.