

#### القراء الأعزاء،

يسعدنا ان نقدم استشارة قانونية رفيعة المستوى لمجموعة النوري وعملائها. نحن نساعد في جميع المراحل لضمان خطوات سهلة وموثوقة في ملقا- إسبانيا. ألتزامنا يغطي جميع المراحل و عدم ترك أي عميل بدون حل قانوني ممتاز، والرسوم تتوقف على قضية العميل، مثل: نقل الملكية والتبرع والميراث وهيكل الشركات وقرار المحاكم في القضايا المعقدة.

يسعدنا ان نؤكد على إن النوري جروب اسبانيا هي شركة ناجحة في ملقا- إسبانيا، حيث كان فريق المحامين والمستشارين RO تقدم المساعدة منذ البداية ، و من دواعي السرور التعاون مع فريق ناجح وله خبرة كبيرة مثل فريق شركة النوري جروب.



## قانون الإئتمان الجديد في إسبانيا :

في 16 مارس 2019، تم نشر القانون في الجريدة الرسمية الاسبانية، قانون رقم 5/2019 بتاريخ 15 مارس ينظم إتفاقيات إئتمان العقارات، والذي تم تفعيله في 16 يونيو 2019 (القانون).

القانون يهدف الى التحول الى القانون الوطني UE/17/2014 الخاص بالبرلمان والمجلس الأوروبي في الإتفاقيات الإئتمانية المبرمة من قبل المستهلكين للملكية الغير قابلة للنقل المعدل رقم EC/48/2008 و رقم EU/36/2016 و اللائحة (EU) رقم 1093/2010، وقد أنهى الموعد النهائي للتحول للقانون الوطني في 21 مارس 2016.



طبقا لقانون الرهن الاسباني المشار له ( LCCI-قانون عقود الإئتمان العقاري) يجب ان تتيح البنوك للمقترض الاختيار بين حق تحويل الدفعة المقدمة للمنشأة العقارية المرهونة من اليورو الى العملة المستخدمة في دخله الأساسي في حالة تمت الموافقة المبدئية على الرهن. منذ ذلك التاريخ تم استبعاد عدد من الدول من قبل البنوك، على سبيل المثال: الكويت- البحرين- أوكرانيا- سنغافورا و هونج كونج، الخ...

السبيل الوحيد للمضي قدما الآن هو تحليل ومنح تسهيلات رهن عقاري محتملة للعملاء المحتملين الذين لا يدرون دخلهم باليورو أو بالعملة الحالية المقبولة من قبل البنوك، هو بالإندماج مع شركة قابضة اسبانية (S.L. Sociedad Patrimonial, Espanola, Limitada Sociedad، و البحث عن التمويل المطلوب عن طريق هيكل هذه الشركة، و المستثمرين الغير مقيمين يمكنهم في هذه الحالة التصرف كضامنين مشتركين لتسهيل الرهن.

في هذه الحالة، المقترض هو شخص إعتباري، شركة قابضة اسبانية، والتي لا يوجد عليها أي تطبيق أو حصر أو حماية من LCCI، مثل الحق في تحويل العملة على الرغم من ذلك، يقوم البنك بتسليم وثيقة المعلومات القياسية الأوروبية للضامين، والتي تحدد ان البنك قد أتاح التسهيل باليورو، لتفادي البنود الخاصة بتحويل العملة ولا يتم اعتبار تسهيل الرهن العقاري على انه عمله اجنبية.

وعليه، بعض البنوك تعرض هذه الإحتمالية للمقترضين الذين يتم رفض العملة الخاصة بهم، في حالة أنهم قاموا بالتقديم بموجب إسم شركة اسبانية مساهمة (Limitada (Sociedad .S.L).



## قانون الأثر في إسبانيا:

حاليا، ضريبة الإرث أو التبرع متساوية للإسبان والأوروبيين المقيمين وغير الأوروبيين المقيمين في إسبانيا، ولكن النسبة تختلف باختلاف المجتمعات المستقلة، مثل اقليم الاندلس ، في اقليم الاندلس الورثة القريبين من أعضاء العائلة مثل الأزواج والأطفال والاحفاد أو الأباء في العادة لا يقوموا بدفع ضريبة أرث أو ضريبة تبرع، ولكن على الرغم من ذلك يجب تقديم الإعلان ، وعليه، عند توقيع سندات الميراث، يقوم المحامي بملء النماذج الملزمة و دفع أي ضرائب على الورثة الذين لهم علاقات اخرى ، بناء على الإقامة الرسمية الخاصة بالمتوفي يقوم المحامي بإرسال المستندات الى مكتب الضرائب الوطني أو الإقليمي ، بالتوازي مع ذلك ، سيتأكد المحامي من دفع ضريبة plusvalia المحلية إن وجدت.

نحن ننصح بعمل وصية أمام كاتب العدل في إسبانيا للتأكيد الورثة، وتسهيل عملية اثبات صحة الوصية، وتأكيد القانون المطبق في الارث(في المعتاد يكون القانون المحلي لصاحب الوصية).

يسعدنا نحن، فريق المحامين والمستشارين RO ان ننظر في الحالة المالية المحددة للأصول المملوكة لك في إسبانيا وتقديم المشورة بشأن التركات والتبرعات المستقبلية لأبقاء قيمة الضرائب والتكاليف الأخرى منخفضة قدر الإمكان .

**المحامي / رافايل اوربانيخا**  
**فريق المحامين والمستشارين RO**

## مشروع جديد - تحت الانشاء

الإنغماس التام في عيش اسلوب حياة الفخامة!  
إن امتلاك عقار في Dunique يعني أن تشعر وكأنك تعيش على شاطئ البحر وفق منظور جديد وأن  
تستكشف أرقى تجاربها.  
استمتع بموقعها المتميز قرب بعض أجود شواطئ العالم وملاعب الجولف والمناظر الطبيعية الخلابة.  
تتوفر فلل وشقق Dunique للشراء في مكان فريد مع مناظر طبيعية ليس لها مثيل، بالقرب من أحد  
أرقى وأجمل الشواطئ في المنطقة.



مكان للحصول على الهدوء والسكينة مع العيش في الهواء الطلق النقي



ملاذ هادئ ومساحة خاصة مريحة كما أن جميع  
الغرف يحيطها البحر الأبيض المتوسط بإطلالات  
متميزة وخلابة. لذا تعد فلل وشقق Dunique  
أحد المشاريع التي تعدك بأعلى معايير المعيشة  
الداخلية والخارجية في جميع مواسم السنة.



الإستماع بالهواء  
الطلق طوال العام!



Dear readers,

We are pleased to provide senior legal advice for AlNouri Group and its clients. We assist in every stage to ensure a smooth and confident step in Malaga-Spain. Our commitment is to cover all phases and that no client is left without the perfect legal solution and costs optimization of his/her deal; such as conveyance, donation, inheritance, corporate structuring, and court resolution in complex cases.

We are very happy to confirm that AlNouri Group is a successful company in Malaga-Spain where RO ABOGADOS y CONSULTORES has been assisting since the beginning. It is a pleasure to collaborate with a highly experienced and a great team as AlNouri Group.



## **New Credit Law in Spain:**

On March 16th, 2019, a law was published in the Spanish Official Gazette, Law 5/2019 of March 15th regulating real estate credit agreements, which entered into force on June 16th, 2019 (the "Law").

The Law aimed the transposition into national law of the Directive 2014/17/UE of the European Parliament and of the Council, on credit agreements entered into by consumers for residential immovable property amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No. 1093/2010, and which deadline for transposition into national law expired on March 21st 2016 (the "Directive").



According to the new Spanish Mortgage Law referred to as the LCCI – Ley Contratos Creditos Inmobiliarios, the banks must give the option to the Borrower the right to convert his/her mortgage facility, advanced in EUROS, to that of the currency of their main income when the mortgage was initially approved. Since that date many countries were excluded by the Banks, for example Kuwait, Bahrain, Ukraine, Singapore and Hong Kong, etc.

The only way forward now is to analyze and grant a possible mortgage facility to potential clients who do not generate their income in EUROS or an existing accepted Currency by the banks, is by incorporating a Spanish Holding Company (Sociedad Patrimonial Española, Sociedad Limitada, S.L.), and seek the required financing through this Company structure. The non-resident investors would, in this case, act as Joint and Several Guarantors to the mortgage facility.

In this case the borrower is a Corporate Person, a Spanish Holding Company, to which it has no application or limitations and protection of the LCCI, such as the right to a currency conversion. Nevertheless, the Bank would hand over the FEIN – Ficha Europea Informacion Normalizada - Standard European Information Brochure, as well as to the guarantors, outlining that the Bank is making available a facility in EUROS, avoiding the clauses of a currency conversion.

The Mortgage Facility is not considered a "Foreign Currency". Therefore, some banks offer this possibility to borrowers whose currency is not acceptable, if they are sought and applied for in a Spanish Holding Company name (Sociedad Limitada, S.L.).



## Inheritance Law in Spain

Nowadays Inheritance or Donation Tax is the same for the Spanish, European residents or non-European residents in Spain, but the percentage varies per autonomic community, like Andalusia. In Andalusia, heirs that are close family members, like spouses, children, grandchildren, or parents usually do not pay Inheritance or Donation Tax, but the declaration still needs to be submitted. Therefore, once the inheritance deeds are signed the lawyer will fill out the obliged forms and pay any taxes for heirs with another relation status. Depending on the official residency of the deceased he will send the documentation to either the Regional or National Tax Office. In parallel, the lawyer will make sure that the local Plusvalia tax is paid if applicable.

We recommend granting a Will before Notary Public in Spain to confirm the heirs, facilitate the probate process, and confirm the applicable law (normally, national law of the grantor) to the inheritance.

RO ABOGADOS Y CONSULTORES is happy to look at the specific fiscal case of your Spanish assets and can advise about future inheritances and donations to keep the taxes and other costs as low as possible.

Legal Advisor: Rafael Orbaneja

RO ABOGADOS Y CONSULTORES TEAM

# New Development

## A COMPLETE IMMERSION IN THE DUNIQUE LIFESTYLE

To own a Dunique property is to feel the beachfront living in a new light and explore its most refined experiences.

Enjoying proximity to some of the globe's finest beaches, golf courses and natural wonders.

Dunique villas and apartments are available for purchase in a unique setting with peerless views, adjacent to one of the most precious beach in the area.



A place to find peaceful tranquility while generously proportioned open-air living.



A peaceful escape and private oasis at the edge of the Mediterranean Sea. with sublime ocean views from every room the villas promise the highest standards of indoor-outdoor living, every season of the year.



OUTDOORS  
LIVING,  
ALL YEAR  
LONG.

