



Guía para

COMPRAR UNA PROPIEDAD EN ESPAÑA



LUCAS FOX
INTERNATIONAL PROPERTIES

V2.0 Abril 2024
www.lucasfox.com



Índice

01 Pasos a seguir para adquirir una propiedad en España 3

- 01. Requisitos administrativos
- 02. Oferta formal y Depósito de reserva
- 03. Contrato privado de arras
- 04. Escritura de compraventa

02 ¿Cuáles son los costes? 5

Costes de la compra:

- 01. Cuando se adquiere una propiedad
- 02. Honorarios del notario público y tasa de inscripción catastral
- 03. Honorarios legales
- 05. Costes de la hipoteca

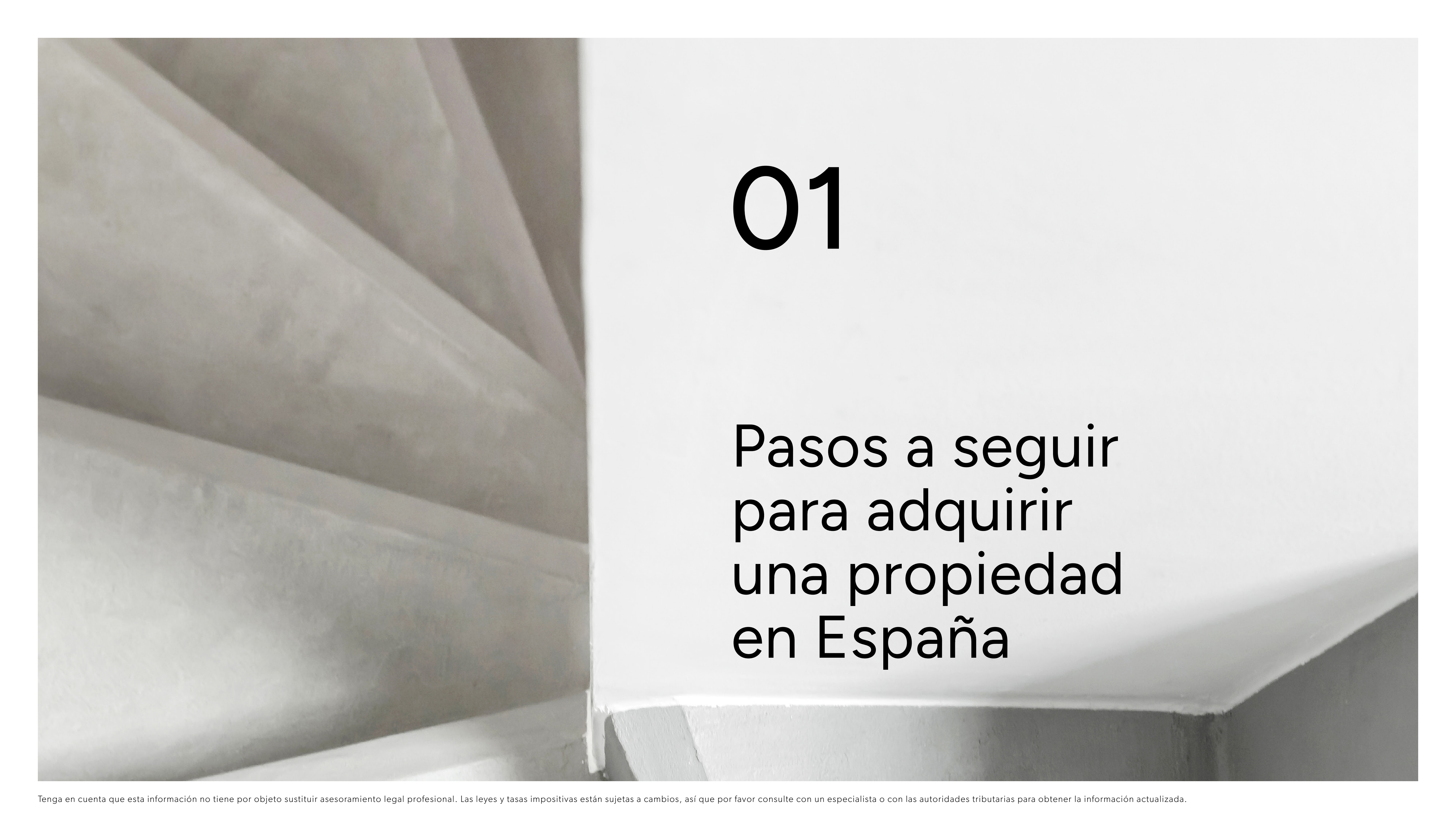
Costes después de la compra:

- 01. Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- 02. Gastos de comunidad
- 03. Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR)
- 04. Impuesto sobre el Patrimonio para No Residentes

Nuestros colaboradores de confianza

03 Golden Visa 9

04 Consejos 11



01

Pasos a seguir
para adquirir
una propiedad
en España



01

Requisitos administrativos

Antes de firmarse el contrato, los compradores extranjeros necesitarán un número de identificación tributaria o NIE y una cuenta bancaria en España.

El NIE puede obtenerse en persona o a través de un poder notarial, si no dispone de tiempo para asistir a la cita y recoger toda la documentación necesaria. Lo mejor es hacerlo al principio del proceso de búsqueda de la propiedad para evitar retrasos innecesarios.

Se requiere una cuenta bancaria española en el momento de la firma de la escritura para administrar todos los pagos. Tenga en cuenta que el banco español le pedirá que proporcione documentos que certifiquen el origen de los fondos que usará para adquirir la propiedad. Trate de informarse lo antes posible de cuáles serán los requerimientos de su banco.

02

Oferta formal y depósito de reserva

Cuando encuentre una propiedad que desee adquirir, el primer paso que debe dar es presentar una oferta por escrito e ingresar un depósito de reserva. La agencia inmobiliaria se ocupará del depósito y la cantidad a aportar variará en función del precio de la propiedad. Su agente de ventas puede aconsejarle sobre la cantidad exacta a aportar. Si el vendedor acepta y firma su oferta formal, esta pasará a ser un contrato de reserva y se retirará la propiedad del mercado. En el contrato de reserva, se especificarán las condiciones y los plazos para la siguiente etapa del proceso.

Siempre aconsejamos a nuestros clientes que cuenten con un abogado durante el proceso de compra. Incluso, podemos recomendarle varios abogados que hablan su idioma.

03

Contrato privado de arras

El contrato privado de arras es un acuerdo entre el comprador y el vendedor que incluye todos los detalles relevantes de la venta, como una descripción del inmueble, el precio de compra, y la estructura y la fecha de finalización de los pagos.

En esta fase el Comprador deberá efectuar un anticipo, normalmente a la cuenta del Vendedor, que suele equivaler al 10 % del precio final acordado, aunque esta cantidad puede variar.

El contrato privado de arras incluye una cláusula que estipula que si el Vendedor decide no hacer efectiva la venta del inmueble, el Comprador tiene derecho al doble del pago de la señal como compensación. En caso de que el Comprador decida no hacer efectiva la venta del inmueble, este perderá el depósito.

Antes de firmar el contrato, se comprobarán los detalles legales y técnicos de la propiedad específica.

04

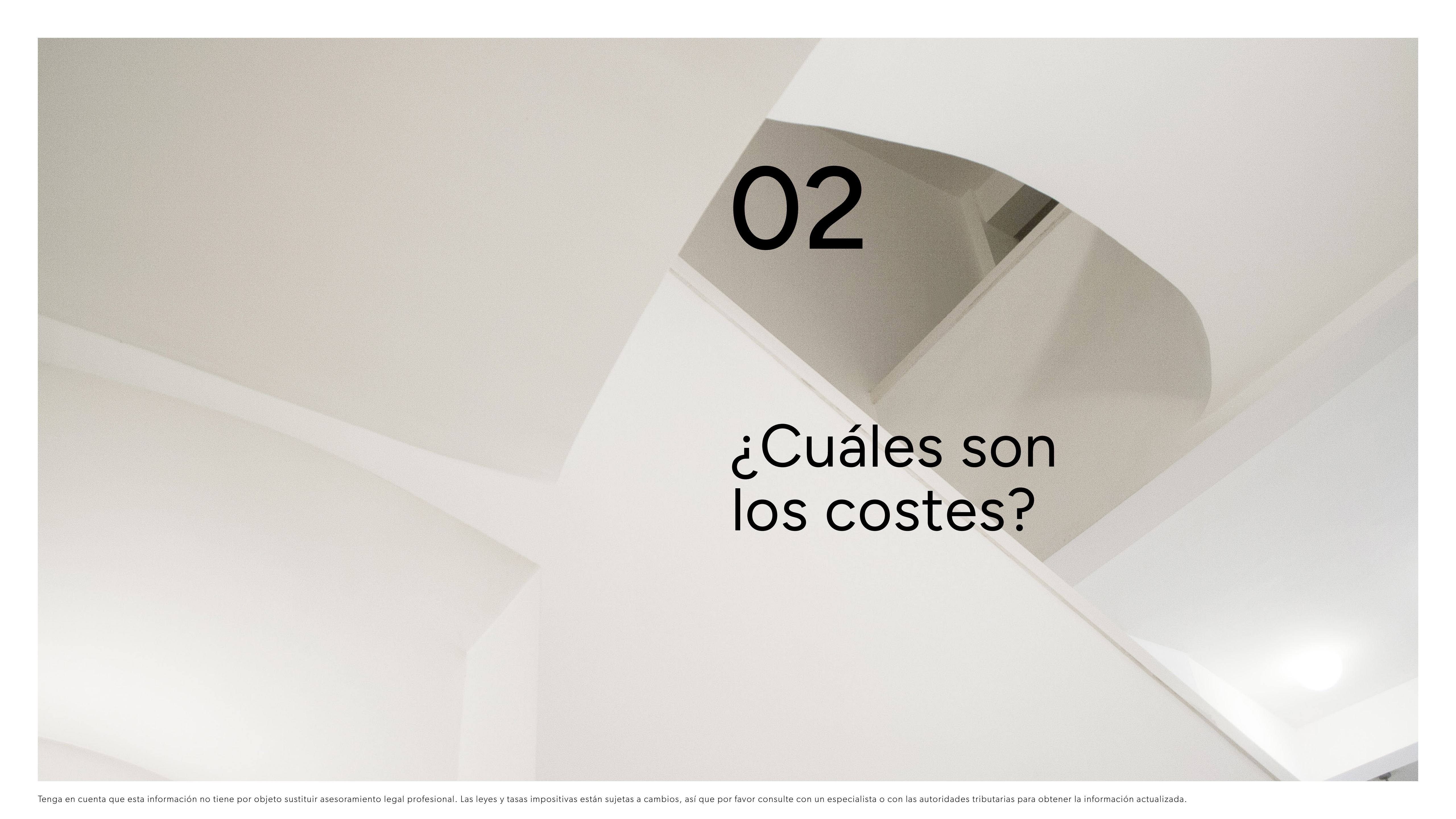
Escritura de compraventa

Cuando llegue la fecha de finalización, deberá abonarse el precio de compra (el precio inicial menos las cantidades ya abonadas).

El Vendedor y el Comprador firmarán la escritura de compraventa, que es el título de propiedad del inmueble.

Se entregará la escritura de compraventa al Comprador ante un notario que certificará la transferencia, y se harán copias para Hacienda y el Registro de la Propiedad.

Tras firmar la escritura, el comprador obtendrá el título y la posesión material de la propiedad.



02

¿Cuáles son los costes?

Costes de la compra

01

Cuando se adquiere una propiedad

01.1 Propiedad de obra nueva
01.2 Propiedad e reventa

02

Honorarios del notario público y tasa de inscripción catastral

03

Honorarios legales

04

Costes de la hipoteca

01. Cuando se adquiere una propiedad

01.1. Propiedad de obra nueva

El comprador debe pagar el IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) y el AJD (impuesto de Actos Jurídicos Documentados). El IVA es una tasa nacional que no varía según la ubicación de la propiedad (a excepción de las Islas Canarias). Actualmente el IVA equivale al 10 % del precio de compra para propiedades residenciales (villas, apartamentos, etc.), incluyendo garajes y anexos, y el 21 % para parcelas. El ADJ es un porcentaje del precio de compra. Varía según la comunidad autónoma donde se compre la propiedad, pero la tasa base oscila entre el 0,5 % y el 1,5 %.

01.2. Propiedad de reventa

Se aplica el ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales). Esta tasa se aplica al comprador. La tasa de ITP general varía según la comunidad autónoma, y oscila entre el 6 % y el 11 %.

02. Honorarios del notario público y tasa de inscripción catastral

El importe puede variar según el precio de compra y la complejidad de la escritura en cuestión.

03. Honorarios legales

La ley no exige el uso de asistencia jurídica para la adquisición de una propiedad, aunque es muy recomendable.

04. Costes de la hipoteca

Para un comprador no residente estándar, los tipos de interés típicos de una hipoteca son del 4 % fijo a 25 años y Euribor + 2 % para una hipoteca a tipo variable. Las tasas de interés variables se revisan anualmente en la fecha de aniversario de la firma de la hipoteca. Desde primavera de 2022, las tasas han comenzado a subir como resultado de la intensificación de las presiones inflacionarias.

Los tipos de interés son más bajos para los residentes fiscales y las hipotecas de alto valor con tipos fijos desde el 2,7 % y tipos variables desde el Euribor + 0,6 %. La contratación de productos bancarios adicionales (seguros, alarmas, tarjetas de crédito, etc.) o el cumplimiento de otros requisitos (por ejemplo domiciliaciones, saldo mínimo o depósitos mensuales) suelen ayudar a conseguir tarifas más bajas.

Según el perfil del cliente y las condiciones del prestamista, las tasas pueden ser más bajas o más altas. Para las personas fuera de la zona euro, la mayoría de los prestamistas sólo ofrecen tasas variables.

Valor máximo del préstamo (LTV)*

Hasta el 70 % para no residentes
Hasta el 80 % para residentes

*El monto del préstamo se basa o en el precio de compra real o en la valoración bancaria, el menor de los dos.

Comisiones de apertura

Las comisiones de apertura de los bancos oscilan entre el 0 % y el 1 % y, aunque muchos bancos insisten en que el cliente contrate productos complementarios, como seguros de hogar y de vida, no siempre es necesario.

Costes adicionales:

En general, el comprador debe abonar las valoraciones bancarias, pero algunos bancos cubren ese coste tarifa del agente hipotecario

Costes después de la compra

01 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

01. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El IBI es un impuesto local que se paga anualmente al ayuntamiento y se calcula de acuerdo con el valor catastral del suelo. El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada inmueble, y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración especificados por el municipio correspondiente.

02 Gastos de comunidad

02. Gastos de comunidad

El conjunto residencial al que pertenece el inmueble aplica los gastos de comunidad (siempre que no sea una casa unifamiliar). Se pagan mensualmente o trimestralmente y pueden variar según los servicios de la comunidad. Los gastos pueden incluir servicio de conserjería, mantenimiento del ascensor, limpieza, jardinería, seguridad, etc. Su agente de ventas puede aconsejarle sobre los costes exactos de una propiedad específica.

03 Impuesto sobre la Renta de No-Residentes (IRNR)

03. Impuesto sobre la Renta de No-Residentes (IRNR)

El IRNR es un impuesto que se aplica a las rentas obtenidas en territorio español por personas físicas y jurídicas no residentes en este.

/ Si la propiedad es exclusivamente de uso personal y no se alquila a terceros:

Aunque no reciba ingresos de la propiedad, según las autoridades fiscales españolas, sigue beneficiándose de poseer una propiedad en España, por lo que debe pagar un impuesto anual sobre la renta imputada. La base imponible del impuesto es normalmente del 2 % del valor catastral de la propiedad. El valor catastral de la propiedad es mucho menor al valor comercial. La tasa es del 19 % para los residentes de la UE y del 24 % para los no residentes de la UE (del 2 % del valor catastral).

/ Si alquila la propiedad a terceros y, por lo tanto, paga impuestos por los periodos de alquiler de la propiedad:

Se toma como base de la tasa aplicable el ingreso que recibe de alquilar la propiedad a terceros. Se pueden deducir varios gastos si se es un residente fiscal en la Unión Europea. Por ejemplo, se podrían deducir los gastos de gestión y mantenimiento del inmueble. Si no tiene ninguna otra fuente de ingresos tributable en España, la tasa es del 19 % para los residentes de la UE y del 24 % para los no residentes de la UE.

04 Impuesto sobre el patrimonio

04. Impuesto sobre el patrimonio

La legislación actual prescribe que cualquiera que posea una propiedad (tanto residente como no residente) debe pagar un impuesto anual sobre el patrimonio. La base de dicho impuesto es el valor más alto de los tres siguientes: (i) el valor catastral, (ii) el valor comprobado por la administración a efectos de otros impuestos o (iii) el precio de adquisición.

La base para la tasa aplicable es el valor neto de su propiedad y otros activos en España (acciones, fondos bancarios, colecciones de arte, etc.). El impuesto sobre el patrimonio tiene una exención general de 700.000 €, es decir, los primeros 700.000 € del patrimonio neto estarán exentos de tributar. El impuesto sobre el patrimonio lo determina la comunidad autónoma por lo que el exento mínimo puede variar; en Cataluña es de 500.000 €, en las Islas Baleares es de 3.000.000 € y en la Comunidad de Madrid este impuesto está subvencionado al 100 %.

La tasa de este impuesto tiene una escala que va desde el 0,2 % al 3,5 %.

Nuestros colaboradores de confianza

OROA

Colaboramos con varias empresas hipotecarias y de cambio de divisas para ayudar a que su compra sea lo más rentable posible.



FER & CO.
Especialistas en hipotecas



Para asesoramiento hipotecario...

Mortgage Direct y Fer & Co son especialistas en agentes hipotecarios con relaciones cercanas con una gran cantidad de prestamistas, para asegurarse de lograr los mejores términos hipotecarios posibles para la compra de su propiedad.

Para cambio de moneda...

Smart Currency Exchange ha ayudado a muchos de nuestros clientes a lograr las mejores tasas posibles al transferir fondos a España y convertir su moneda local al euro. Recomendamos encarecidamente utilizar los servicios de un corredor de FX para aprovechar al máximo su presupuesto.





03

Golden Visa

Golden Visa

Disfrute del estilo de vida mediterráneo y de los reconocidos beneficios empresariales.

La “Golden Visa” española abre la puerta a inversores extanjeros interesados en beneficiarse de las numerosas ventajas que ofrece el país.

Beneficios principales

-  Viajar sin necesidad de tener visado a España
-  Acceso libre a los 26 países de la zona Schengen
-  Oportunidad de establecer una empresa en un sistema fiscal corporativo moderno y competitivo
-  Ser propietario de una vivienda en uno de los países de mayor atractivo turístico
-  Invertir en un país con un clima político y económico estable
-  Permite la reunificación familiar



Requisitos

Tipo de inversión

La adquisición de bienes inmuebles o de terrenos con una contribución total neta por encima de los 500.000 € (tasas no incluidas). Por ejemplo, adquirir una propiedad por 460.000 € más el 10% de tasas hacen un total de 506.000 €, pero el IVA aplicable (46.000 €) no contaría para superar los 500.000 €. Se permiten múltiples inversiones.

Vigencia

El Golden Visa tiene una vigencia de 1 año y puede convertirse en permiso de residencia. El permiso de residencia tiene una vigencia inicial de 2 años y es renovable en plazos de 5 años, siempre y cuando se conserve la inversión.

Movilidad

El Golden Visa/permiso de residencia permite el libre tránsito dentro del Espacio Schengen. El titular del Golden Visa/permiso de residencia tiene derecho a permanecer en España durante un tiempo ilimitado, mientras que en el resto del Espacio Schengen solo puede permanecer un tiempo máximo de 3 meses dentro de un plazo de 6 meses, siempre y cuando el Golden Visa/permiso de residencia sea vigente.

Familia y ocupación

El cónyuge del inversor (o una persona con una relación similar), los niños menores de 18 años (y mayores de 18 si

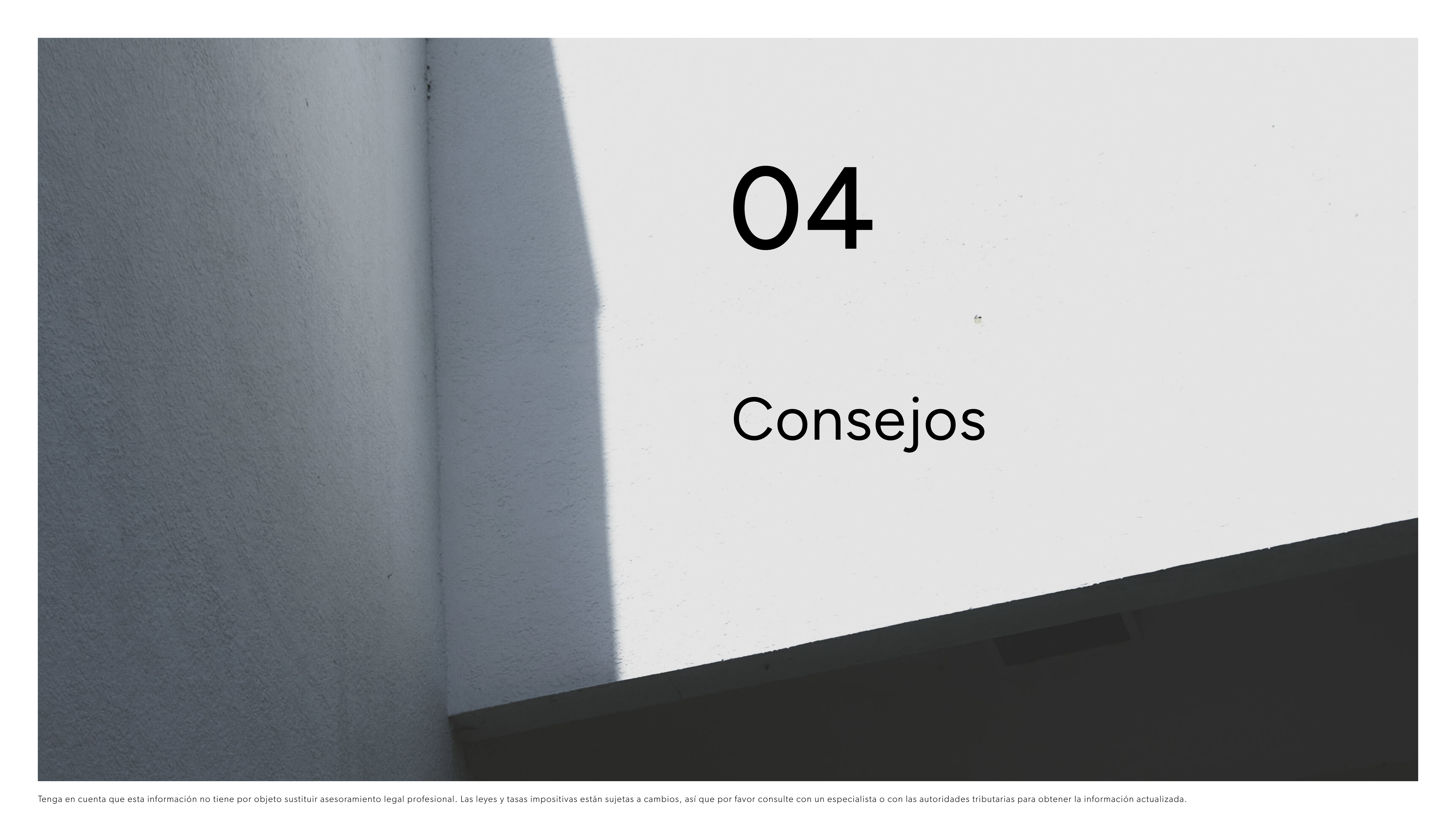
son económicamente dependientes) y otros ascendientes dependientes también pueden obtener el Golden Visa/permiso de residencia, y así permitir que toda la familia se beneficie de este programa. El inversor y los miembros de la familia beneficiaria tienen derecho a trabajar en España.

Estancia mínima

Para el Golden Visa en España no se requiere una estancia mínima durante el primer año, para el permiso de residencia no se requiere durante los periodos de 2 y 5 años. El inversor no está obligado a viajar a España y la renovación puede hacerla un representante. De todas formas, una vez se conceda el permiso de residencia el inversor deberá obtener la tarjeta de residencia española. Éste deberá presentarse en persona para activar dicha tarjeta.

Obtención de la nacionalidad española

El Golden Visa/permiso de residencia no otorga al inversor la nacionalidad española de manera automática, aunque puede obtener la residencia permanente (independientemente de la inversión) o la nacionalidad si demuestra una residencia real en el país (más de 183 días por año) durante el periodo legal requerido (5 años para la residencia permanente y 10 años para la nacionalidad).



04

Consejos

”

Asegúrese de que lo tiene todo preparado de antemano.

No hay nada más frustrante que perder una propiedad por no haber tenido en cuenta alguna etapa del proceso o retrasarse en el mismo. Esto incluye la obtención del NIE, abrir una cuenta bancaria española, o traspasar los fondos desde el extranjero. En el caso de ofertas múltiples, o cuando una propiedad acaba de lanzarse al mercado, es esencial tenerlo todo preparado para poder cerrar el acuerdo.

Si quiere financiar la compra,

lo mejor es empezar a considerar diferentes bancos, tasas y posibilidades desde el principio. Su agente de ventas puede recomendarle agentes hipotecarios para ahorrarle tiempo y energía buscando la mejor oferta. Algunos solo cobran un honorario cuando ya se ha aprobado la hipoteca y se ha cerrado la transacción.



Mohammad Butt
Director de la oficina
de Barcelona

”

Tenga en cuenta que el proceso de compra en España

puede diferir del de su país de origen. Su agente de ventas podrá guiarle, asesorarle paso a paso a través del proceso y ayudarle a evitar sorpresas desagradables o malentendidos.



Sergi Pérez
Director de Promociones
de Obra Nueva

”

Es una buena idea contratar a un asesor legal,

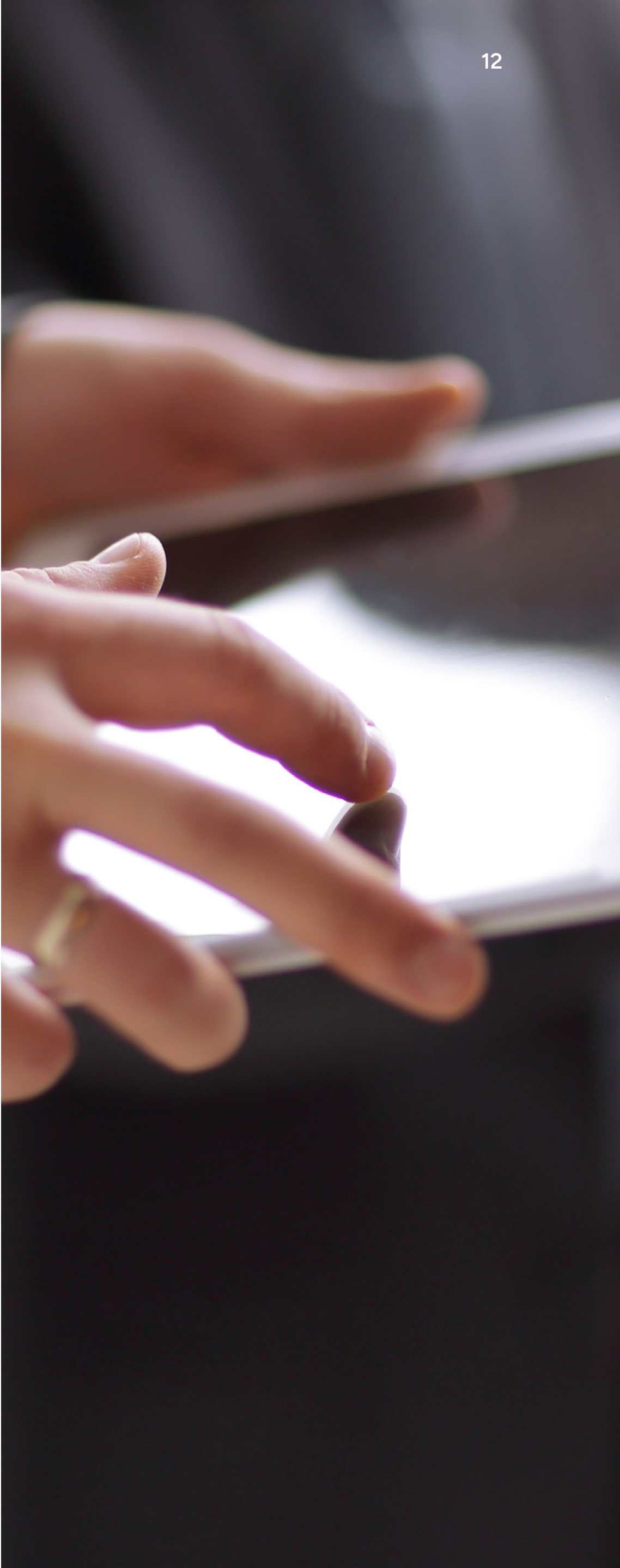
incluso antes de haber escogido la propiedad definitiva. Este le podrá explicar y ayudarle a preparar todos los pasos necesarios desde un punto de vista legal, además de facilitarle todos los requerimientos administrativos. Otorgar un poder notarial para que su abogado actúe y firme en su nombre le dará mayor flexibilidad a la hora de acordar una fecha para firmar.

Atienda a los consejos de su agente de ventas

a la hora de presentar una oferta para una propiedad. Su experiencia y sus amplios conocimientos del mercado inmobiliario le ayudarán a decidir con qué precio empezar a negociar.



Rod Jamieson
Director Comercial



CONTÁCTENOS

Oficina principal de Lucas Fox

Passeig de Gràcia, 78
08008 Barcelona, España
(+34) 933 562 989
info@lucasfox.com
www.lucasfox.com

