

COMO COMPRAR UNA PROPIEDAD EN ESPAÑA



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

NOV. 2017

## Obtenga su número de identidad de extranjero (NIE)

Si desea realizar cualquier transacción comercial o financiera en España, incluyendo la compra de una casa o la apertura de una cuenta bancaria, necesitará un número de identificación de extranjero (NIE).

- Los ciudadanos de la UE lo obtendrán automáticamente cuando se registren.
- Los ciudadanos de otras nacionalidades deberán registrarse previamente y obtener un permiso de residencia.
- Podrá solicitar un NIE en la embajada española en su país de origen.

## Abra una cuenta bancaria en España

Necesitará una cuenta bancaria española si quiere comprar una propiedad en España. La mayor parte de los vendedores sólo aceptarán cheques emitidos por bancos españoles y pagaderos en Euros.

## Contrate un traductor

Incluso si usted considera que tiene un nivel fluido de español, los documentos legales pueden ser especialmente complicados. Por lo tanto, tener estos documentos traducidos a su idioma, será de gran ayuda para comprender el contrato.

- Consulte el sitio web del Ministerio de Asuntos Exteriores de España para encontrar una lista de traductores acreditados.

## Negocie un acuerdo

El contrato de Arras es un acuerdo privado entre las dos partes. Cuando ambas partes han acordado un precio, usted debe asegurarse de que el vendedor es dueño de la propiedad y que está libre de cargas. Como comprador, se le aconseja comprobar las escrituras en el registro de la propiedad y si existen hipotecas pendientes de pago con el fin de poder cancelarlas ante notario. Una nota simple lo confirmará.

- El contrato, aparte de fijar el precio de venta del inmueble, incluye fechas límites para poder completar varios pasos del proceso. Por ejemplo, si aún no tiene la financiación asegurada, el contrato puede especificar una fecha límite en la cual deberá tener una hipoteca para la propiedad.
- Cuando firme el contrato de Arras, tendrá que hacer el depósito inicial, normalmente corresponde aproximadamente al 10 por ciento del precio total de la compra de la propiedad. Si es el comprador el que anula el acuerdo, perderá la cantidad entregada, mientras que si lo hace el vendedor, tendrá que devolver el doble de lo recibido.

## Solicite una hipoteca

A no ser que compre la propiedad con dinero efectivo, necesitará financiar su compra. Puede hacerlo solicitando un préstamo con garantía hipotecaria sobre una propiedad existente que posea, solicitando una hipoteca en su país de origen o contratando una hipoteca con un prestamista español. Pregunte a su agencia inmobiliaria, ellos podrán recomendarle la mejor opción para usted.

## Notario

La escritura pública de la compraventa de vivienda no es obligatoria, salvo que se contrate una hipoteca, pero la inmensa mayoría de los ciudadanos eligen acudir al notario para realizarla por su seguridad jurídica. En el acto de firma de la escritura pública, el notario, entre otras cosas, 1) comprueba la identidad, capacidad y legitimación de vendedor y comprador; 2) expone el estado de cargas que pesan sobre la vivienda; 3) confirma el pago de las cuotas de la comunidad, y 4) solicita el justificante del pago del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

- Normalmente el notario es elegido por el comprador.

## Registro de la propiedad

Si va a realizar personalmente esas gestiones, consulte en la notaría los plazos a fin de evitar sanciones o pérdida de derechos. Puede optar también por encargar su tramitación al notario, que procederá al envío al registro de la propiedad de una copia electrónica autorizada de la escritura para su inscripción. Posteriormente, le entregará una copia autorizada de la escritura en papel oficial con todos los justificantes y facturas.

- El coste de los servicios de registro y notariado en conjunto oscila entre el 0,5 por ciento y el 1 por ciento del precio de venta de la propiedad y es pagado por el comprador.
- Si está comprando una propiedad nueva, usted no será propietario de la propiedad hasta que finalice la obra y reciba los certificados pertinentes.

## Calcule los impuestos sobre la propiedad

Como comprador de una propiedad en España hay una serie de gastos e impuestos sobre el precio de la propiedad que tendrá que pagar. Dependiendo de si usted compra una propiedad nueva a un promotor o una propiedad usada a una persona particular, tendrá que pagar o bien el IVA y el impuesto de timbre, o bien un impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

## ¿Cuáles son los gastos involucrados en comprar / poseer / vender una propiedad en España?

### **Gastos para la compra de una propiedad nueva**

Cuando compre una propiedad en España, guarde siempre copias impresas y digitales de todas las facturas relacionadas con su compra. Igualmente, si realiza alguna obra o remodelación de la propiedad una vez que la posea, guarde copias de todas las licencias y facturas. Podrá compensar estos gastos contra la plusvalía cuando la venda, y así reducir su impuesto sobre ganancias de capital en la venta de propiedades.

**IVA (impuesto sobre el valor añadido):** cuando la vivienda se entrega por primera vez paga el IVA (actualmente es el 10%). Se entiende por “primera entrega” aquella vivienda que se adquiere al promotor tras la construcción de la misma. Si las viviendas han estado alquiladas tras la finalización de las obras y las compran las personas que han vivido en ellas también se considera «primera entrega», con lo que pagaría el IVA. Por otro lado, si los compradores son diferentes a los arrendatarios no tienen esta consideración y se considerarían viviendas de segunda mano, pagando sus impuestos correspondientes. Pueden pagar un IVA del 10% (frente al 21% general) los edificios destinados principalmente a viviendas (edificaciones en las que al menos el 50% de la superficie construida se destine a viviendas), incluidos garajes y sus anexos que se transmitan a la vez y siempre que el número de plazas de garaje por cada propietario no exceda de dos unidades

**IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados):** este impuesto se genera por firmar en el notario e inscribirse posteriormente en el registro. El tipo de gravamen aplicable será el que determine cada comunidad autónoma, en términos generales estaría entre el (0.5% - 1.5%) sobre el importe de la compraventa. Este impuesto habrá que sumarlo al IVA, por lo que en vivienda nueva se paga el IVA (10% o 4%) más IAJD (0.5% - 1,5%)

### **Los gastos para la compra de una vivienda de segunda mano en España**

**ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales):** es el impuesto que grava las ventas de inmuebles impuesto alternativo al IVA (IGIC en Canarias) para el caso de viviendas de segunda mano. Su cuantía se fija por aplicación de un porcentaje sobre el precio escriturado y dependiendo de la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda adquirida, en la mayoría de las comunidades está entre el (6% - 10%). Existen también tipos reducidos para algunos casos (VPO, familias numerosas, jóvenes...)

**IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados):** como en el caso de las viviendas nuevas este impuesto se genera por firmar en el notario e inscribirse posteriormente en el registro. El tipo de gravamen aplicable será el que determine cada comunidad autónoma, en términos generales estaría entre el (0.5% - 1.5%) sobre el importe de la compraventa

**Gestoría:** sólo se pagará si se abre una hipoteca para comprar el inmueble. El gestor administrativo realiza todos los trámites necesarios hasta la inscripción de la escritura de compra en el Registro de la Propiedad. La gestoría es seleccionada por la entidad financiera puesto que si no, no entregaría el dinero hasta que esté inscrita la compra y la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Al ser profesionales libres, sus tarifas no están reguladas y pueden variar de unas empresas a otras.

### **Otros gastos**

Estos son los gastos adicionales que probablemente tendrá que afrontar al comprar cualquier propiedad en España, independientemente de si la propiedad es nueva o no.

### **Honorarios de la agencia inmobiliaria**

La agencia inmobiliaria cobrará unos honorarios que serán pagados por el vendedor, a menos que se acuerde lo contrario. A pesar de la capacidad de internet para reunir a compradores y vendedores sin necesidad de un agente, la mayoría de las personas todavía prefieren la ayuda de agentes especializados para encontrar una propiedad en España. Sin embargo, usted debe ser consciente de que los agentes cobran entre el 3% y el 15% del precio de venta, dependiendo de la región y el tipo de la propiedad.

### **Honorarios Legales**

Se recomienda contratar a un abogado para ayudarle durante el proceso de compra. Su abogado redactará y revisará los contratos en su nombre y podrá explicarle todas las cuestiones jurídicas y administrativas. Un abogado le cobrará según el servicio que usted necesite. Esto variará según la complejidad de la compra.

### Costes de la hipoteca

Si usted decide comprar con una hipoteca, incurrirá en varios costes adicionales. Primero habrá que realizar una tasación de la propiedad que el proveedor hipotecario requerirá antes de otorgar la hipoteca. Esto será pagado por el comprador y puede costar alrededor de 500 euros. Además, existirán otros costes propios de la hipoteca. Esto varía según el proveedor, e incluso según el acuerdo en particular del cliente con el proveedor.

### Registro de la propiedad

Si va a realizar personalmente esas gestiones, consulte en la notaría los plazos a fin de evitar sanciones o pérdida de derechos. Puede optar también por encargar su tramitación al notario, que procederá al envío al registro de la propiedad de una copia electrónica autorizada de la escritura para su inscripción. Posteriormente, le entregará una copia autorizada de la escritura en papel oficial con todos los justificantes y facturas.

El coste de los servicios de registro y notariado en conjunto oscila desde el 0,5 por ciento al 1 por ciento del precio de venta de su propiedad y es pagado por el comprador.

## **Costes asociados con poseer una propiedad en España**

Aunque no son estrictamente los costes de transacción, como tasas e impuestos, hay otros costes a tener en cuenta al comprar una casa en España.

### Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Es un impuesto local sobre la propiedad en España, independientemente de si el propietario es residente o no. Se calcula sobre la base del valor catastral (un valor administrativo que generalmente es menor que el valor de mercado, a veces considerablemente) establecido por cada ayuntamiento y la tasa de impuesto va del 0.4% al 1.1% del valor catastral dependiendo de la región española.

### Los gastos de comunidad

Los dueños de cualquier propiedad que formen parte de cualquier desarrollo, edificio o complejo residencial en el que existan zonas comunes compartidas con otros propietarios están por ley obligados a ser miembros de la comunidad de propietarios. Esto implica pagar cuotas comunitarias por el mantenimiento de las áreas comunes, y cualquier otro servicio que la comunidad vote. Los gastos variarán de acuerdo a la magnitud de las áreas comunes, los costos de mantenerlas y los servicios que la comunidad vote.

## **Costes a tener en cuenta al vender una propiedad en España**

### Plusvalía municipal

Es el impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana y que paga el vendedor. Este impuesto municipal, que no se debe confundir con la plusvalía fiscal, grava el aumento de valor de los terrenos de naturaleza urbana experimentado durante los años en que el vendedor ha sido propietario de la vivienda. Para el cálculo del impuesto no se toma en cuenta el valor de la transmisión, ni el valor de mercado de la vivienda, sino el valor catastral.

Se calcula teniendo en cuenta el valor catastral y el número de años que ha tenido el vendedor el inmueble (tiene como límite máximo 20 años) y no podrá ser inferior a 1 año.

En caso de superar los 20 años se tomará como referencia el máximo (20 años)

Según la ley lo paga el vendedor, salvo si se ha pactado lo contrario entre las partes. Hay un plazo de 30 días naturales desde la fecha de la escritura para liquidarlo en el ayuntamiento.

### Impuesto sobre las ganancias de capital

La venta de un inmueble debe tributar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) si se reside en España. En caso contrario, estará sujeta al Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Toda ganancia, si la hay, debe declararse como incremento patrimonial. Es decir, pagar por la diferencia entre el importe de la compra y el de la venta, siempre que haya habido beneficios.

## **Getting a Residencial Visa**

### **Find out if you need a visa**

How long you plan to stay will in many cases determine whether you need a visa. Generally, if you want to stay in Spain for more than 90 days you will need a visa.

If you are a citizen of the European Union (EU), the European Economic Area (EEA), or Switzerland, you do not need a visa to live or work in Spain, regardless of how long you plan to stay.

### **Choose the right type of visa**

You will need a different type of visa depending on whether you plan to work in Spain and how long you plan to live there. If you want to retire to Spain and live in the property you've bought, you'll need a different type of visa.

A resident visa to retire in Spain allows you to live in Spain without working. To qualify for one, you'll need a valid passport, proof that you have adequate financial resources and a medical certificate from your doctor.

If you want to work, you must first get hired by a Spanish company. The company will contact the Spanish Immigration Office to get a letter of approval.

You also may be eligible for a "Golden Visa", available for investors and self-employed people. If the property you bought in Spain is worth more than \$500,000, this would potentially qualify you for the fast-track visa.

### **Complete a visa application**

You must complete and submit your visa application in person, either at an immigration office in Spain or at one of the consular offices abroad.

You may be required to have original documents translated into Spanish.

### **Apply for permanent residence**

If you want to make Spain your home, you can apply for permanent residency after you've lived there continuously for five years. With permanent residency, you can stay in Spain indefinitely and enjoy the same benefits as Spanish citizens.

If you decide you want to be a full citizen of Spain, you can apply for Spanish nationality after having lived there continuously for 10 years.





JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

THE GREATEST TRANSACTIONS  
ALWAYS BEAR THE SAME SIGNATURE

---



JOHN TAYLOR SPAIN  
Calle Lagasca 65  
28001 Madrid  
Tel.: +34 917 810 691  
[madrid@john-taylor.com](mailto:madrid@john-taylor.com)