

Comprar un immoble a Espanya sent no resident: passos legals i aspectes fiscals clau

L'interès dels compradors estrangers pel mercat immobiliari espanyol continua augmentant. Segons l'últim informe dels Registradors d'Espanya, durant el primer trimestre de 2024 es van atorgar 21.500 escriptures de compravenda a estrangers, un 7,5 % més que en el trimestre anterior.

Per aquest motiu, hem preparat aquesta guia pràctica amb els passos principals per comprar un immoble a Espanya, pensada especialment per a no residents que volen invertir. Ens centrem en una operació estàndard de compravenda sense finançament bancari.

PASSOS PRINCIPALS PER COMPRAR UN IMMOBLE A ESPANYA

1. Contractar un advocat abans de comprar un immoble a Espanya

Un cop trobada la propietat adequada, abans de signar qualsevol document o pagar qualsevol quantitat, és molt recomanable [comptar amb un advocat](#) independent. La seva funció és fer una primera avaluació legal de la propietat i assessorar-te sobre els acords que es signaran, per evitar sorpreses desagradables.

2. Signatura de l'acord de reserva

En alguns casos, per retirar la propietat del mercat durant un determinat període de temps, es pot demanar al potencial comprador que signi un acord de reserva i pagui normalment entre 3.000 euros i 10.000 euros com a dipòsit. L'import dependrà del preu final al qual l'immoble estigui ofert al mercat. Aquest període de temps permetrà al potencial comprador dur a terme les comprovacions legals oportunes. En general, els fons de la reserva es transfereixen a l'agència immobiliària encarregada de l'operació i es retornaran si sorgeixen problemes durant les comprovacions legals.

3. Controls legals sobre la propietat

Aquest és un dels punts més importants del procés. Abans d'avançar, convé verificar, entre d'altres aspectes, els següents:

- **Qui és el propietari:** qui és el propietari de l'immoble. En cas de copropietat, cal que tots els copropietaris hagin expressat el seu consentiment per a la transacció. Aquesta informació es pot obtenir del Registre de la Propietat. Fins i tot si no hi ha copropietat, si el venedor està casat, cal verificar el règim matrimonial, ja que pot ser necessari el consentiment de l'altre cònjuge.
- **Si existeixen càrregues, hipoteques o gravàmens:** comprovar si l'immoble està lliure de càrregues, hipoteques o gravàmens. Aquesta informació també es pot

obtenir del Registre de la Propietat. En cas que hi hagi una hipoteca sobre l'immoble, el venedor ha de facilitar al possible comprador la documentació relacionada amb la hipoteca.

- **Limitacions urbanístiques i servituds:** és possible obtenir un certificat de l'Ajuntament sobre l'estat de la propietat, però aquest tràmit pot trigar aproximadament un mes. En algunes ciutats, és possible obtenir informació urbanística bàsica a través del web oficial de l'Ajuntament. Si l'immoble és a prop del mar, també és recomanable verificar si existeix alguna servitud sobre l'immoble. Aquesta informació es pot obtenir de l'Ajuntament o de l'Autoritat de Costes.
- **Certificat d'habitabilitat:** ha d'estar vigent i acredita que l'immoble compleix els requisits per ser habitat. El venedor està obligat a mostrar-lo.
- **Comunitat de propietaris:** si l'habitatge forma part d'una comunitat, cal revisar l'estat de pagament de les quotes. El venedor ha d'aportar un certificat emès per l'administrador.
- **Que l'immoble estigui lliure d'ocupants.**
- **IBI (Impost sobre Béns Immobles):** és important comprovar que estigui pagat, ja que, en cas contrari, el comprador n'assumirà el pagament.
- **Inspecció Tècnica obligatòria:** verificar si l'immoble està subjecte a inspecció i si l'ha revelat favorablement.

4. Contracte d'arres en comprar un immoble a Espanya

Després d'haver realitzat amb èxit els controls legals corresponents, el següent pas és signar un contracte d'arres. En aquest contracte, el comprador i el venedor acorden els termes i les condicions de la venda, inclòs el preu de l'immoble i el termini màxim dins del qual s'haurà de signar l'escriptura pública de compravenda.

Normalment, el comprador paga entre un 10 % i un 20 % del preu de compra en concepte d'arres, que es descomptarà del preu total quan es formalitzi l'escriptura pública. En funció dels termes contractuals, pot donar-se el cas que, si el comprador decideix no continuar amb la compra, perdrà l'import de les arres, mentre que, si és el venedor qui decideix retirar-se de la venda, haurà de retornar el doble de l'import al comprador.

5. Obtenció del Número d'Identificació d'Estranger (NIE)

És obligatori que els estrangers que compren propietats a Espanya obtinguin un Número d'Identificació d'Estranger (NIE). Aquest número, que posteriorment es correspondrà amb el número d'identificació fiscal, és necessari per a totes les transaccions financeres i legals a Espanya i, per tant, també per obrir un compte corrent a Espanya.

Es pot sol·licitar a:

- Una comissaria de la Policia Nacional a Espanya.
- L'ambaixada o consolat d'Espanya al país de residència.

6. Obertura d'un compte bancari a Espanya

Per facilitar el pagament de l'immoble i altres despeses relacionades, és recomanable que el comprador obri un compte bancari a Espanya. Aquest compte s'utilitzarà per transferir els fons necessaris per a la compra i per pagar els impostos i taxes associats a l'immoble. Aquest aspecte no és secundari. Molt sovint, els compradors estrangers pregunten si poden transferir els fons per a la compravenda directament des del seu banc a l'estranger. L'operació en si és perfectament lícita; el problema rau en les garanties de pagament del venedor, que, fins que no hagi rebut els fons al seu compte corrent, no estarà disposat a transmetre formalment la propietat.

D'altra banda, el possible comprador tampoc no estarà conforme a enviar els fons al venedor abans que se signi l'escriptura de compravenda. Per tant, per superar aquest impàs, la millor solució és efectuar el pagament mitjançant xec bancari emès per un banc a Espanya o bé fer una transferència via Banc d'Espanya, que, en teoria, permet que els fons arribin en pocs minuts. Una altra solució és utilitzar un compte de dipòsit del notari, que s'encarregarà de transferir els fons al venedor només un cop atorgada l'escriptura de compravenda. Tanmateix, no es tracta d'una operativa gaire habitual i molts notaris prefereixen no assumir aquesta responsabilitat addicional.

7. Atorgament de l'escriptura pública davant notari

Un dels darrers passos en el procés de compra és la signatura de l'escriptura pública de compravenda davant d'un notari espanyol. El notari revisarà tota la documentació i verificarà que tot estigui en ordre abans de procedir a la signatura. L'escriptura de compravenda també representarà el títol per transmetre la propietat del venedor al comprador. El comprador té dret a escollir un notari de la seva confiança.

8. Registre de la Propietat

Després de la signatura de l'escriptura pública, cal inscriure el canvi de titularitat al Registre de la Propietat corresponent. Aquest pas és crucial per garantir que el comprador sigui reconegut legalment com a propietari legítim davant de qualsevol tercer.

IMPOSTOS EN COMPRAR UN IMMOBLE A ESPANYA

1. Impostos en la compravenda

La venda d'un immoble està subjecta a IVA i AJD (Actes Jurídics Documentats) o a ITP (Impost de Transmissions Patrimonials), en funció de l'estatus del venedor i de l'immoble. Com a regla general, si el venedor és una empresa o un professional i es tracta de la primera transmissió de l'immoble, la venda estarà subjecta a IVA i a l'impost d'actes jurídics documentats (AJD). Si l'immoble és de segona mà, la venda estarà subjecta únicament a ITP.

- L'IVA actualment és del **10 %** del preu de l'immoble.
- L'impost d'actes jurídics documentats (AJD) pot variar d'una Comunitat a una altra (per exemple, a Catalunya és actualment de l'**1,5 %** del preu de l'immoble).

- L'ITP també pot variar d'una Comunitat a una altra (generalment es troba entre el **8 % i el 10 %** del preu de l'immoble).

Tots aquests impostos han de ser **pagats pel comprador**.

2. Impostos després de comprar un immoble a Espanya

Un cop el comprador és propietari, ha de tenir en compte:

- **Impost Municipal (IBI – Impost sobre Béns Immobles)**. És un impost anual basat en el valor cadastral de l'immoble. Cada Ajuntament fixa el percentatge de l'impost.
- **Impost sobre la Renda de no Residents (IRNR)**. Com a no resident, si l'immoble es lloga, el propietari ha de pagar impostos sobre l'import del lloguer (**24 %** si no es resideix a la UE; **19 %** si es resideix a la UE) i ha de presentar una declaració d'impostos anualment durant els **primers 20 dies de gener**. Si l'immoble no es lloga, el propietari també ha de pagar l'impost sobre la renda cada any. En aquest cas, l'impost es calcula com un determinat percentatge sobre el valor cadastral (generalment el **2 %**).
- **Impost sobre la Renda de no Residents (IRNR) en cas de guany patrimonial**. Quan l'immoble es ven, també s'ha de pagar l'IRNR calculat sobre la diferència positiva entre el preu de venda i el cost d'adquisició. En el cas de no residents a Espanya, el percentatge aplicable sobre el guany serà el mateix que s'ha indicat en el punt anterior.
- **Impost sobre el Patrimoni**. Els subjectes passius són únicament les persones físiques, tot i que també hi estarà subjecta la persona no resident que tingui a Espanya una participació en una entitat l'actiu de la qual estigui constituït almenys en un **50 % per béns immobles**.

La imposició pot variar d'una Comunitat a una altra. Per exemple, a Catalunya hi ha una exempció fins a 500.000,00 euros de valor i el tipus impositiu és progressiu (per exemple, 0,210 % sobre els primers 167.129,45 euros; 0,315 % sobre els següents 167.129,45 euros addicionals).

El nostre despatx té una àmplia experiència en assessorar i acompanyar persones no residents en la compravenda d'un immoble. Si esteu interessats a obtenir més informació, estarem encantats d'oferir-la. Ens podeu contactar per sol·licitar gratuïtament un pressupost.

Aquesta nota no constitueix assessorament legal, sinó només informació general. És sempre recomanable comptar amb un professional per analitzar el vostre cas.