

# Acquistare un immobile in Spagna: cosa devi sapere prima di iniziare il processo

---

Secondo l'ultimo rapporto dei Registratori di Spagna, 21.500 atti di compravendita sono stati stipulati da acquirenti stranieri durante il primo trimestre del 2024. Ciò rappresenta un aumento del 7,5% rispetto al trimestre precedente. A causa del crescente interesse da parte degli acquirenti stranieri, riteniamo utile offrire alcuni consigli su come acquistare un immobile in Spagna da parte di un non residente. I nostri consigli si riferiscono a una operazione standard di compravendita senza finanziamento bancario.

## PASSAGGI LEGALI PER ACQUISTARE UN IMMOBILE IN SPAGNA

### 1. Assumere un avvocato prima di acquistare un immobile in Spagna

Una volta individuata la proprietà adeguata, prima di firmare qualsiasi accordo/documento o di pagare qualsiasi importo, è fortemente consigliabile assumere un [avvocato per una prima valutazione legale](#) dell'immobile e per essere assistiti sugli accordi/documenti che verranno firmati, al fine di evitare spiacevoli sorprese.

### 2. Firmare un accordo di riserva

In alcuni casi, per ritirare l'immobile dal mercato per un determinato periodo di tempo, può essere richiesto al potenziale acquirente di firmare un accordo di riserva e di versare normalmente tra 3.000 euro e 10.000 euro a titolo di deposito. L'importo dipenderà dal prezzo finale al quale l'immobile sarà messo sul mercato. Tale periodo di tempo consentirà al potenziale acquirente di effettuare le opportune verifiche legali. In generale, i fondi della riserva vengono trasferiti all'agenzia immobiliare incaricata dell'operazione e verranno restituiti qualora sorgano problemi durante le verifiche legali.

### 3. Controlli legali preliminari all'acquisto di un immobile in Spagna

È importante verificare, tra gli altri aspetti:

- **Chi è il proprietario dell'immobile.** In caso di comproprietà, che tutti i comproprietari abbiano espresso il loro consenso alla transazione. Tali informazioni possono essere ottenute dal Registro della Proprietà. Anche se non vi è comproprietà, qualora il venditore sia sposato, è necessario verificare il regime patrimoniale, poiché potrebbe essere richiesto il consenso dell'altro coniuge;
- **Lo stato giuridico dell'immobile** — se l'immobile è libero da oneri, ipoteche o gravami. Tali informazioni possono essere ottenute anche dal Registro della Proprietà. In caso vi sia un'ipoteca sull'immobile, il venditore deve consegnare al potenziale acquirente la documentazione relativa all'ipoteca;
- **Se esistono limitazioni urbanistiche sull'immobile.** È possibile ottenere un certificato dal Comune sullo stato dell'immobile, ma ciò richiede approssimativamente un mese. In alcune città è possibile ottenere informazioni

urbanistiche di base tramite il sito web ufficiale del Comune. Se l'immobile è vicino al mare, è inoltre consigliabile verificare l'esistenza di eventuali servitù sull'immobile. Tali informazioni possono essere ottenute dal Comune o dall'Autorità delle Coste;

- **La validità del certificato di abitabilità**, che dimostra che l'immobile soddisfa tutti i requisiti per essere abitato. Il venditore è obbligato a mostrarlo al potenziale acquirente;
- **Se l'immobile fa parte di una comunità di proprietari**, lo stato dei pagamenti delle quote condominiali. Il venditore deve consegnare un certificato rilasciato dall'amministratore della comunità a tal fine;
- **Se l'immobile è libero da occupanti**;
- **Se è stata pagata l'imposta municipale (IBI – Imposta sugli Immobili)**. In caso contrario, l'acquirente sarà responsabile del pagamento di tale imposta;
- **Se l'immobile è soggetto a Ispezione Tecnica obbligatoria** e, pertanto, se ha superato tale ispezione.

#### **4. Firmare il contratto di caparra (arras)**

Dopo aver effettuato con successo i necessari controlli legali, il passo successivo è la firma di un contratto di "arras". In tale contratto, acquirente e venditore concordano i termini e le condizioni della vendita, inclusi il prezzo dell'immobile e il periodo massimo entro il quale dovrà essere firmato l'atto pubblico di compravendita.

Normalmente, l'acquirente versa **dal 10% al 20%** del prezzo di acquisto a titolo di **caparra ("arras")**, che verrà detratta dal prezzo totale al momento della firma dell'atto pubblico. A seconda dei termini contrattuali, può verificarsi che, se l'acquirente decide di non procedere con l'acquisto, perda l'importo della caparra, mentre, se è il venditore a ritirarsi dalla vendita, dovrà restituire **il doppio dell'importo** all'acquirente.

#### **5. Ottenere il Numero di Identificazione dello Straniero (NIE)**

È obbligatorio che gli stranieri che acquistano immobili in Spagna ottengano un Numero di Identificazione dello Straniero (NIE). Tale numero, che successivamente corrisponderà al numero di identificazione fiscale, è necessario per tutte le transazioni finanziarie e legali in Spagna e, pertanto, anche per aprire un conto corrente in Spagna. Il NIE può essere ottenuto presso una stazione di polizia nazionale in Spagna o presso l'ambasciata o il consolato di Spagna nel paese di residenza dell'acquirente.

#### **6. Aprire un conto bancario in Spagna**

Per facilitare il pagamento dell'immobile e delle altre spese correlate, è consigliabile che l'acquirente apra un conto bancario in Spagna. Tale conto verrà utilizzato per trasferire i fondi necessari all'acquisto e per pagare le imposte e le tasse associate all'immobile. Questo aspetto non è secondario. Molto spesso gli acquirenti stranieri chiedono se possano trasferire i fondi per la compravendita direttamente dal proprio conto bancario all'estero. L'operazione in sé è perfettamente lecita; il problema riguarda le garanzie di

pagamento del venditore, che, finché non avrà ricevuto i fondi sul proprio conto corrente, non sarà disposto a trasferire formalmente la proprietà.

D'altra parte, anche il potenziale acquirente non sarà disposto a inviare i fondi al venditore prima della firma dell'atto pubblico di compravendita. Pertanto, per superare questo impasse, la soluzione migliore è effettuare il pagamento mediante assegno circolare emesso da una banca in Spagna oppure tramite un bonifico tramite la Banca di Spagna, che in teoria consente ai fondi di arrivare in pochi minuti. Un'altra soluzione è utilizzare un conto di deposito del notaio, il quale si occuperà di trasferire i fondi al venditore solo una volta stipulato l'atto pubblico di compravendita. Tuttavia, non si tratta di una prassi molto comune e molti notai preferiscono non assumersi questa responsabilità aggiuntiva.

## **7. Stipulare l'atto pubblico davanti a un notaio**

Uno degli ultimi passaggi nel processo di acquisto è la firma dell'atto pubblico di compravendita davanti a un notaio spagnolo. Il notaio esaminerà tutta la documentazione e verificherà che tutto sia in ordine prima di procedere con la firma. L'atto di compravendita costituirà anche il titolo per trasferire la proprietà dal venditore all'acquirente. L'acquirente ha il diritto di scegliere un notaio di propria fiducia.

## **8. Registrare l'immobile**

Dopo la firma dell'atto pubblico, è necessario registrare il cambio di titolarità presso il Registro della Proprietà competente. Questo passaggio è fondamentale per garantire che l'acquirente sia riconosciuto legalmente come legittimo proprietario nei confronti di qualsiasi terzo.

# **IMPOSTE SULL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN SPAGNA**

## **1. Imposte nella compravendita**

La vendita di un immobile è soggetta a IVA e AJD (Atti Giuridici Documentati) oppure a ITP (Imposta sulle Trasmissioni Patrimoniali), a seconda dello status del venditore e dell'immobile. Come regola generale, se il venditore è un'impresa o un professionista e si tratta della prima cessione dell'immobile, la vendita sarà soggetta a IVA e all'imposta sugli atti giuridici documentati (AJD). Se l'immobile è di seconda mano, la vendita sarà soggetta esclusivamente a ITP.

- L'**IVA** è attualmente pari al **10%** del prezzo dell'immobile.
- L'**imposta sugli atti giuridici documentati (AJD)** può variare da una Comunità Autonoma all'altra (ad esempio, in **Catalogna** è attualmente pari all'**1,5%** del prezzo dell'immobile).
- L'**ITP** può anch'essa variare da una Comunità Autonoma all'altra (generalmente è compresa tra l'**8%** e il **10%** del prezzo dell'immobile).

Tutte queste imposte devono essere **pagate dall'acquirente**.

## 2. Imposte dopo l'acquisto di un immobile in Spagna

Una volta che l'acquirente diventa proprietario dell'immobile, deve tenere conto delle seguenti imposte:

- **Imposta municipale (IBI – Imposta sugli Immobili).** È un'imposta annuale basata sul valore catastale dell'immobile. Ogni Comune stabilisce l'aliquota applicabile.
- **Imposta sul Reddito dei Non Residenti (IRNR).** In qualità di non residente, se l'immobile viene locato, il proprietario deve pagare l'imposta sui canoni di locazione (**24%** se non residente nell'UE; **19%** se residente nell'UE) e deve presentare una dichiarazione dei redditi annualmente durante i **primi 20 giorni di gennaio**. Se l'immobile non viene locato, il proprietario deve comunque pagare l'imposta sul reddito ogni anno. In tal caso, l'imposta viene calcolata come una certa percentuale del valore catastale (generalmente il **2%**).
- **Imposta sul Reddito dei Non Residenti (IRNR) in caso di plusvalenza.** Quando l'immobile viene venduto, deve essere pagata anche l'IRNR calcolata sulla differenza positiva tra il prezzo di vendita e il costo di acquisto. Nel caso di non residenti in Spagna, l'aliquota applicabile sulla plusvalenza sarà quella già indicata nel punto precedente.
- **Imposta sul Patrimonio.** I soggetti passivi sono esclusivamente le persone fisiche; tuttavia, è soggetta all'imposta anche la persona non residente che detenga in Spagna una partecipazione in un'entità il cui attivo sia costituito per almeno il **50% da beni immobili**.

La tassazione può variare da una Comunità Autonoma all'altra. Ad esempio, in Catalogna è prevista un'esenzione fino a 500.000,00 euro di valore e l'aliquota è progressiva (ad esempio, 0,210% sui primi 167.129,45 euro; 0,315% sui successivi 167.129,45 euro aggiuntivi).

---

*Il nostro studio vanta una vasta esperienza nell'assistere e accompagnare persone non residenti nella compravendita di immobili in Spagna. Se siete interessati a ricevere maggiori informazioni, saremo lieti di fornirle. Potete contattarci per richiedere gratuitamente un preventivo.*

*La presente nota non costituisce consulenza legale, ma esclusivamente informazione di carattere generale. È sempre opportuno avvalersi di un professionista per analizzare il proprio caso.*