

# Comprar una propiedad en España



Comprar una propiedad en España, especialmente en la Costa del Sol, es una opción atractiva tanto para quienes buscan un clima soleado como para los inversores. Para los no residentes, el proceso puede ser complejo, por lo que es importante contar con el apoyo y los conocimientos adecuados.

## Requisitos básicos

Para comprar legalmente una propiedad en España como no residente, deben cumplirse varias condiciones:

- **NIE (Número de Identificación de Extranjero):** Necesario para todas las actividades legales y financieras.
- **Cuenta bancaria española:** Necesaria para el pago de compras.
- **Documento de identidad o pasaporte:** Confirma la identidad del comprador.
- **Poder notarial (opcional):** Permite la representación en caso de ausencia.
- **Documentación del origen de los fondos (opcional):** Requerida para el cumplimiento de las normas contra el lavado de dinero.

## Proceso de compra

La compra de bienes inmuebles sigue una estructura establecida:

1. **Selección de la propiedad:** Encontrar la propiedad que se ajuste a las necesidades del comprador.
2. **Reserva:** Se requiere un depósito para garantizar la disponibilidad del alojamiento.
3. **Contrato preliminar (arras):** Firma del contrato y pago del depósito.
4. **Firma de la escritura notarial:** Finalización de la transacción con la ayuda de un agente y un traductor.
5. **Registro de la Propiedad:** Inscripción a nombre del nuevo propietario.

## Financiación

Los no residentes pueden obtener una hipoteca, generalmente para:

- **Entre el 60% y el 70% del valor de la propiedad.**
- Aportación propia: 30%-40% y gastos adicionales: 10%-13%.
- Se requiere ingreso estable y solvencia crediticia.

## Costos de compra

Los costes adicionales ascienden a aproximadamente entre el 10% y el 13% del precio de compra:

- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP):** 7% en Andalucía.
- **IVA – propiedades nuevas:** 10%.
- **AJD:** aproximadamente 1,2%.
- **Notaría:** 800 € – 1000 €.
- **Registro de la propiedad:** 0,2% – 0,4%.
- **Costes legales (abogado):** aproximadamente el 1%.
- **Gestoría:** 600 € - 800 €.

## Impuestos y costos posteriores a la compra

Tras adquirir la propiedad, el propietario es responsable de:

- **IBI (impuesto sobre bienes inmuebles):** 0,4% – 1,1%.
- **Impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR):** 19% para residentes de la UE.
- **Comunidad:** entre 50 y 200 euros al mes.
- **Suministros:** entre 100 y 250 euros al mes.

## Gestión posterior a la compra

Es importante gestionar la propiedad después de la compra:

- Cambio de propiedad de los medios de comunicación.
- Activación de servicios (electricidad, agua, internet).
- Configurar pagos automáticos.

## Traducción y soporte

Domsol ofrece asistencia integral en el idioma del cliente, traducción de documentos legales y coordinación con instituciones.

## Duración del proceso

El proceso de compra consta de:

- **Reserva:** Inmediatamente o en los próximos días.
- **Contrato preliminar (arras):** 1-2 semanas.
- **Firma de la escritura notarial:** 3-6 semanas.
- **Registro de la propiedad:** 2-4 semanas.

Tras firmar la escritura notarial, el comprador se convierte en propietario del inmueble, lo que garantiza plena seguridad jurídica.

