

Guía del comprador: comprar una vivienda en España

Edición 2026 · Para compradores internacionales

1. Antes de comprar

- Obtenga su NIE (número de identidad de extranjero): imprescindible para cualquier compra, hipoteca o contrato de suministros.
- Abra una cuenta bancaria española y planifique la transferencia de fondos (se exige justificar su origen).
- Contrate a un abogado independiente; la agencia inmobiliaria y el promotor no representan sus intereses.
- Solicite una nota simple del Registro de la Propiedad para confirmar titularidad, cargas y deudas.

2. Costes habituales de la compra

Concepto	Obra nueva	Segunda mano
ITP / IVA + AJD	10% IVA + 1,5% AJD	8-10% ITP (según comunidad)
Notaría	600 € - 1.200 €	600 € - 1.200 €
Registro de la Propiedad	400 € - 800 €	400 € - 800 €
Honorarios legales	≈1% + IVA	≈1% + IVA
Gastos de hipoteca (si procede)	Tasación + comisión de apertura	Tasación + comisión de apertura

Prevea aproximadamente entre un 10% y un 14% del precio de compra en impuestos y gastos.

3. Costes recurrentes de la propiedad

- IBI (impuesto municipal) y tasa de basuras.
- Cuotas de la comunidad de propietarios.
- Seguro de hogar y suministros.
- IRNR (Modelo 210), de presentación anual.
- Reserva para mantenimiento del inmueble.

4. Opciones de residencia y visados

Vía	Perfil idóneo	Requisito principal
Visado no lucrativo	Jubilados, rentas pasivas	Acreditar ingresos suficientes y seguro médico privado
Visado de nómada digital	Empleados en remoto, autónomos	Trabajo a distancia para clientes o empleador no españoles
Registro UE/EEE	Ciudadanos de la UE	Certificado de Registro (certificado verde)
Régimen Ley Beckham	Profesionales que se trasladan	Solicitud dentro de los 6 meses siguientes al alta

5. Firma y formalización

- Contrato de reserva y contrato privado de arras con plazos acordados.
- Due diligence final: cargas, licencias, certificados de obra, deudas de comunidad.
- Firma ante notario con pago simultáneo y entrega de llaves.
- Tras la firma: inscripción, liquidación de impuestos y cambio de suministros e IBI.

Novalegal Advisors · Av. Cervantes, N.º 23, 03140 Guardamar del Segura, Alicante (España)
Tel. +34 623 624 616 (teléfono y WhatsApp) / +34 966 173 830 · contact@novalegalinternational.com

Aviso legal: Este documento se facilita únicamente con fines informativos generales y está actualizado a enero de 2026. No constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni financiero y no crea una relación abogado-cliente. Las leyes, los impuestos y los requisitos administrativos cambian; obtenga siempre asesoramiento adaptado a su situación antes de actuar. © 2026 Novalegal Advisors. Todos los derechos reservados.