

Guide de l'acheteur : acheter un bien en Espagne

Édition 2026 · Pour les acheteurs internationaux

1. Avant d'acheter

- Obtenez votre NIE (numéro d'identification des étrangers) — indispensable pour tout achat, prêt ou contrat de fourniture.
- Ouvrez un compte bancaire espagnol et planifiez le transfert des fonds (justificatif d'origine exigé).
- Faites appel à un avocat indépendant ; l'agence immobilière et le promoteur ne représentent pas vos intérêts.
- Demandez une nota simple au Registre foncier pour vérifier la propriété, les charges et les dettes.

2. Coûts d'acquisition habituels

Poste	Neuf	Ancien
Droits de mutation (ITP) / TVA + AJD	10 % TVA + 1,5 % AJD	8-10 % ITP (selon la région)
Frais de notaire	600 € - 1 200 €	600 € - 1 200 €
Registre foncier	400 € - 800 €	400 € - 800 €
Honoraires d'avocat	≈1 % + TVA	≈1 % + TVA
Frais de prêt (le cas échéant)	Expertise + frais de dossier	Expertise + frais de dossier

Prévoyez environ 10 à 14 % du prix d'achat en impôts et frais.

3. Charges récurrentes du propriétaire

- IBI (taxe foncière locale) et enlèvement des ordures.
- Charges de copropriété.
- Assurance habitation et fournitures.
- Impôt sur le revenu des non-résidents (Modelo 210), déclaré chaque année.
- Provision pour l'entretien du bien.

4. Options de résidence et de visa

Voie	Profil adapté	Condition principale
Visa non lucratif	Retraités, revenus passifs	Justifier de revenus suffisants et d'une assurance santé privée
Visa nomade numérique	Salariés à distance, indépendants	Travail à distance pour des clients ou un employeur non espagnols
Enregistrement UE/EEE	Citoyens de l'UE	Certificat vert (Certificado de Registro)
Régime « loi Beckham »	Professionnels en mobilité	Demande dans les 6 mois suivant l'inscription

5. Signature et finalisation

- Contrat de réservation et compromis privé (arras) avec délais convenus.
- Due diligence finale : charges, licences, certificats de construction, dettes de copropriété.
- Signature devant notaire avec paiement simultané et remise des clés.
- Après la signature : inscription, déclarations fiscales, transfert des contrats et de l'IBI.

Novalegal Advisors · Av. Cervantes, N.º 23, 03140 Guardamar del Segura, Alicante (Espagne)
Tél. +34 623 624 616 (téléphone et WhatsApp) / +34 966 173 830 · contact@novalegalinternational.com

Mentions légales : Ce document est fourni à titre d'information générale uniquement et est à jour en janvier 2026. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier et ne crée aucune relation avocat-client. Les lois, les impôts et les exigences administratives évoluent ; sollicitez toujours un conseil adapté à votre situation avant d'agir. © 2026 Novalegal Advisors. Tous droits réservés.