



VILLA ONE
LUXURY HOMES

GUÍA DE COMPRA INMUEBLES

Proceso de compra
Gastos
Mantenimiento

Inmuebles en España

CONTENIDO

01

PROCESO DE COMPRA

- Contrato de reserva
- Contrato privado de compraventa
- Solicitar el número de identificación fiscal (NIE)
- Abrir una cuenta bancaria
- Escritura de la propiedad
- Pago de todos los impuestos aplicables
- Inscripción en el Registro de la Propiedad

02

GASTOS DE COMPRA

- Impuesto sobre el valor añadido (IVA)
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)
- El impuesto sobre el valor añadido en terrenos edificables
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados
- Honorarios del notario
- Registro de la propiedad
- Honorarios del abogado
- Comisiones de la agencia inmobiliaria

03

GASTOS DE MANTENIMIENTO

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Gastos de comunidad
- Tasa de Basuras
- Electricidad/agua/gas/teléfono
- Renta



01-

PROCESO DE COMPRA



Pasos a seguir para comprar una propiedad en España

Una vez que haya encontrado la propiedad de sus sueños, y el precio haya sido acordado con el vendedor, se suelen seguir los siguientes pasos:

CONTRATO DE RESERVA

Al inicio del proceso de compra, se suele redactar un contrato de reserva. Este documento es una oferta de compra por escrito, en la que se establecen el precio de compra y las condiciones de la operación. La oferta tiene una validez limitada hasta la firma del contrato privado de compraventa. Para garantizar su derecho a adquirir la propiedad, el comprador suele realizar un depósito de 6.000 € o de otra cantidad acordada en función de la vivienda.

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

Antes de formalizar la compra, su abogado llevará a cabo una completa revisión legal de la propiedad. Esto incluye una comprobación jurídica y financiera. En el contrato privado de compraventa se detallan todas las condiciones de la operación y, en ese momento, el comprador abona una cantidad que suele ser aproximadamente el 10% del precio total de compra.



NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE EXTRANJERO (NIE)

Para comprar una propiedad en España y realizar otros trámites administrativos, es obligatorio disponer de un NIE (Número de Identificación de Extranjero). Este número es necesario únicamente para compradores no españoles, ya que los ciudadanos españoles utilizan su DNI (Documento Nacional de Identidad).

El NIE es imprescindible para abonar los impuestos correspondientes y se solicita en la Comisaría de Policía Nacional, en el departamento de Extranjería. Su abogado puede encargarse de tramitar esta solicitud en su nombre.

APERTURA DE CUENTA BANCARIA

La compraventa debe realizarse desde una cuenta bancaria española. Puede utilizar la cuenta de su abogado o bien una cuenta personal a su nombre.

Disponer de una cuenta bancaria española también resulta práctico para atender los gastos recurrentes asociados al mantenimiento de la vivienda. Es recomendable abrir la cuenta antes de la firma ante notario o, si lo prefiere, puede delegar esta gestión en su abogado.

ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO

El contrato público de compraventa se formaliza ante notario. En este acto se abona el importe restante del precio de compra, normalmente mediante cheque bancario o transferencia inmediata, y se entregan las llaves de la propiedad.

A partir de ese momento, el comprador queda registrado como propietario en la escritura pública.

PAGO DE IMPUESTOS

Tras la firma de la escritura pública, el comprador debe liquidar los impuestos correspondientes a la compraventa. Habitualmente, su abogado se encarga de este trámite

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con la escritura pública, la propiedad se inscribe en el Registro de la Propiedad a nombre del comprador.



02-

GASTOS DE COMPRA



¿Qué costes adicionales implica comprar una propiedad en España?

Los gastos adicionales asociados a la compra de una vivienda ascienden aproximadamente al 10-13% del precio de compra. Si la adquisición se financia mediante hipoteca, los costes pueden elevarse al 13-15%.

Estos gastos incluyen los siguientes conceptos:

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Si adquiere una vivienda nueva directamente de un promotor, deberá abonar el IVA, que desde el 1 de enero de 2013 es del 10% sobre el precio de compra.

IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP)

En la compra de una vivienda de segunda mano (reventa), no se aplica IVA, pero sí el ITP, que desde 2021 es del 7% del precio de compra.



EL IMPUESTO SOBRE TERRENOS

En el caso de la compra de un terreno edificable, se aplica un IVA del 21% sobre el precio de venta.

IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

El impuesto sobre actos jurídicos se paga cuando se compra una propiedad de nueva construcción o cuando se contrae una hipoteca para la financiación de la propiedad. El impuesto es del 1,2% para los inmuebles de nueva construcción.

HONORARIOS NOTARIALES

La escritura pública de compraventa debe ser formalizada por un notario en España. Sus honorarios dependen del valor de la propiedad, aunque no suelen superar el 0,5% del precio de compra.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Tras la firma notarial, es necesario inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que supone un coste aproximado del 0,5% del precio de compra.

HONORARIOS DEL ABOGADO

Recomendamos contar con el asesoramiento de un abogado independiente que defienda sus intereses. Entre sus funciones están la revisión de la documentación, la redacción del contrato privado y la preparación de la escritura pública. Además, resolverá cualquier duda que pueda surgirle y garantizará que la compraventa se realice de forma segura y legal, incluyendo la gestión del pago de impuestos. Los honorarios suelen representar aproximadamente el 1% del precio de compra. En VillaOne® colaboramos con los mejores despachos de abogados de Marbella.

HONORARIOS DE AGENCIA

En general, los honorarios de la agencia inmobiliaria corren a cargo del vendedor.



03-

GASTOS DE MANTENIMIENTO



¿Qué gastos anuales genera un Inmueble en España?

Una vez adquirida la propiedad, deberá tener en cuenta los siguientes costes anuales:

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

El IBI se abona una vez al año al Ayuntamiento correspondiente. Su importe depende del valor catastral del inmueble y de cada municipio. Generalmente se paga entre los meses de junio y septiembre.

GASTOS DE COMUNIDAD

Si la vivienda forma parte de una comunidad de propietarios, deberá contribuir a los gastos comunes, que se reparten según el coeficiente de participación de cada propiedad. Los gastos habituales incluyen mantenimiento de jardines, piscina, ascensores, personal de servicio y otras zonas comunes. Se suele pagar de forma mensual.



TASA DE BASURAS

Cada propietario debe abonar su propia tasa de basuras. Habitualmente, este importe se liquida junto con el IBI.

ELECTRICIDAD/ AGUA/GAS/ TELÉFONO

Estos costes varían en función del consumo individual y son similares a los del resto de países europeos.

IMPUESTO DE NO RESIDENTES

Todos los propietarios no residentes deben presentar anualmente la declaración del Impuesto de No Residentes, incluso si la vivienda solo se utiliza como residencia vacacional.

En este caso, se tributa por el uso del inmueble, calculado sobre una renta imputada en función del valor catastral.

La declaración debe presentarse antes de finalizar el año siguiente. Su abogado puede ayudarle con este trámite.

Para cualquier otra pregunta, póngase en contacto con nosotros en VillaOne®.



Avda. Ricardo Soriano, 72, Edif. Golden B, 1ª Planta,
(29601) Marbella, Málaga, España.
+34 687 83 44 03 | info@villaone.es | www.villaone.es

