

Los pasos principales para comprar un inmueble en España



Sugerencias para no residentes que quieren invertir en un inmueble en España

Introducción.

Según el último informe de los Registradores de España, 21.500 escrituras de compraventa fueron otorgadas por extranjeros durante el primer trimestre de 2024. Esto representa un aumento del 7,5% con respecto al trimestre anterior.

Debido al creciente interés entre los compradores extranjeros, pensamos que sería útil ofrecer algunos consejos sobre cómo comprar una propiedad en España por parte de un no residente. Nuestros consejos se referirán a una transacción estándar de compraventa sin financiación bancaria.

1. Contratar a un abogado independiente. Una vez encontrada la propiedad adecuada, antes de firmar cualquier acuerdo/documento o pagar cualquier cantidad, sería muy recomendable contratar a un abogado para una primera evaluación legal de la propiedad y para estar asesorado sobre los acuerdos/documentos que se firmarán, para evitar sorpresas desagradables.

2. Firmar un acuerdo de reserva. En algunos casos, para retirar la propiedad del mercado durante un cierto período de tiempo, se puede pedir al potencial comprador que firme un acuerdo de reserva y pague normalmente entre 3.000 Euros y 10.000 Euros como depósito. El importe dependerá del precio final al que la finca estará puesta en el mercado. Dicho período de tiempo permitirá al potencial comprador llevar a cabo las comprobaciones legales oportunas. Por lo general, los fondos de la reserva se transfieren a la agencia inmobiliaria encargada de la operación y se devolverán si surgen problemas durante las comprobaciones legales.

3. Realizar controles sobre la propiedad. Es importante verificar, entre otros aspectos:

a) quién es el propietario de la propiedad. En caso de copropiedad, que todos los copropietarios hayan expresado su consentimiento para la transacción. Se puede obtener esta información del Registro de la Propiedad. Incluso si no hay copropiedad, si el vendedor está casado, se debe verificar el régimen matrimonial porque puede ser necesario el consentimiento del otro cónyuge;

b) el estado legal de la propiedad — si la propiedad está libre de cargas, hipotecas o gravámenes. Esta información también se puede obtener del Registro de la Propiedad. En caso de que haya una hipoteca sobre la propiedad, el vendedor debe entregar al posible comprador los documentos relacionados con la hipoteca;

- c) si hay alguna limitación en la propiedad desde el punto de vista urbanístico. Es posible obtener un certificado del Ayuntamiento sobre el estado de la propiedad, pero esto tardará aproximadamente un mes. En algunas ciudades, es posible conseguir información urbanística básica a través de la web oficial del Ayuntamiento. Si la propiedad está cerca del mar, también sería recomendable verificar si existe alguna servidumbre sobre el inmueble. Dicha información se puede lograr del Ayuntamiento o de la Autoridad de Costas;
- d) la validez del certificado de habitabilidad que demuestra que la propiedad cumple con todos los requisitos para ser habitada. El vendedor está obligado a mostrar este documento al potencial comprador;
- e) si la propiedad forma parte de una comunidad de propietarios, el estado de pago las cuotas de la comunidad. El vendedor debe entregar un certificado emitido por el administrador de la comunidad a tal efecto;
- f) si la propiedad está libre de ocupantes;
- g) si se ha pagado el impuesto municipal (IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles). De lo contrario, el comprador será responsable del pago de dicho impuesto.
- i) si la propiedad está sujeta a Inspección Técnica obligatoria y por lo tanto si ha pasado dicha inspección.

4. Firmar el contrato de arras. Después de haber realizado con éxito los oportunos controles legales, el siguiente paso sería firmar un contrato de “arras”. En este contrato, el comprador y el vendedor acuerdan los términos y condiciones de la venta, incluido el precio de la propiedad y el periodo máximo dentro del cual deberá firmarse la escritura pública de compraventa. Normalmente, el comprador paga un 10%-20% del precio de compra como “arras”, que será deducido del precio total cuando se firme la escritura pública. Dependiendo de los términos contractuales, podría darse el caso de que si el comprador decide no proceder con la compra perderá el importe de las “arras”, mientras si es el vendedor quien decide retirarse de la venta, deberá devolver el doble del importe al comprador.

5. Obtener el Número de Identificación de Extranjero (NIE). Es obligatorio que los extranjeros que compren propiedades en España obtengan un Número de Identificación de Extranjero (NIE). Este número, que se corresponderá luego con el número de identificación fiscal es necesario para todas las transacciones financieras y legales en España, por lo tanto, también para abrir una cuenta corriente en España. El NIE Se puede obtener en una comisaría de policía nacional en España o en la embajada o consulado de España en el país de residencia del comprador.

6. Abrir una cuenta bancaria en España. Para facilitar el pago de la propiedad y otros gastos relacionados, es recomendable que el comprador abra una cuenta bancaria en España. Esta cuenta será utilizada para transferir los fondos necesarios para la compra y para pagar los impuestos y tasas asociados con la

propiedad. Este aspecto no es secundario. Muy a menudo los compradores extranjeros preguntan si pueden transferir los fondos para la compraventa directamente desde su banco en el extranjero. La operación de por sí es perfectamente lícita, el problema estriba en las garantías de pago del vendedor que, hasta que no haya recibido los fondos en su cuenta corriente, no estará dispuesto a transmitir formalmente la propiedad. Por otro lado, el potencial comprador tampoco estará conforme en enviar los fondos al vendedor antes de que se firme la escritura de compraventa. Por lo tanto, para superar este *impasse*, la mejor solución es hacer un pago mediante cheque bancario emitido por un banco en España o bien hacer una transferencia vía Banco de España que, en teoría permite que los fondos lleguen en pocos minutos. Otra solución es utilizar una cuenta de depósito del notario quien se encargará de transferir los fondos al vendedor sólo una vez otorgada la escritura de compraventa. Sin embargo, no se trata de una operativa muy usual y muchos notarios prefieren no asumir esta responsabilidad adicional.

7. Otorgar la escritura pública ante notario. Uno de los últimos pasos en el proceso de compra es la firma de la escritura pública de compraventa ante notario español. El notario revisará todos los documentos y verificará que todo esté en orden antes de proceder con la firma. La escritura de compraventa representará también el título para transmitir la propiedad del vendedor al comprador. El comprador tiene derecho a elegir un notario de su confianza.

8. Registrar la propiedad. Después de la firma de la escritura pública, es necesario inscribir el cambio de titularidad el Registro de la Propiedad correspondiente. Este paso es crucial para asegurar que el comprador sea reconocido legalmente como el legítimo propietario frente a cualquier tercero.

3

Principales aspectos fiscales para no residentes

1. La venta de una propiedad inmobiliaria está sujeta a IVA y AJD (Actos Jurídicos Documentados) o ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) dependiendo del estatus del vendedor y de la propiedad. Como regla general, si el vendedor es una empresa o un profesional y es la primera transferencia de la propiedad, la venta estará sujeta a IVA y al impuesto de actos jurídicos documentados (AJD). Si la propiedad es de segunda mano, la venta estará sujeta solo a ITP.

- El IVA actualmente es del 10% del precio de la propiedad.
- El impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) puede variar de una Comunidad a otra (por ejemplo, en Cataluña es actualmente del 1,5% del precio de la propiedad).
- El ITP también puede variar de Comunidad a otra (generalmente está entre el 8 y el 10% del precio de la propiedad).

Todos estos impuestos deben ser pagados por el comprador.

2. Una vez que el comprador se convierte en propietario del inmueble deberá tener en cuenta los siguientes impuestos:

a) Impuesto Municipal (IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Es un impuesto anual basado en el valor catastral de la propiedad. Cada Ayuntamiento fija el porcentaje del impuesto.

b) Impuesto sobre la Renta de no residentes IRNR. Como no residente, si la propiedad se alquila, el propietario debe pagar impuestos sobre el monto del alquiler (24% si no es residente en la UE; 19% si es residente en la UE) y debe presentar una declaración de impuestos anualmente durante los primeros 20 días de enero.

Si la propiedad no se alquila, el propietario debe pagar igualmente el impuesto sobre la renta cada año. En este caso, el impuesto se calculará como un cierto porcentaje sobre el valor catastral (generalmente el 2%).

c) Impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR) en caso de ganancia patrimonial. Cuando la propiedad se vende, también se debe pagar el IRNR calculado sobre la diferencia positiva entre el precio de venta y el costo de adquisición. En caso de no residentes en España, el porcentaje aplicable sobre la ganancia será el que ya se ha indicado en el punto anterior.

d) Impuesto sobre el Patrimonio. Los sujetos pasivos son sólo las personas físicas, si bien estará sujeto al pago también la persona no residente que detenga en España una participación en una entidad cuyo activo esté constituido en al menos el 50% por bienes inmuebles.

La imposición puede variar de una Comunidad a otra. Por ejemplo, en Cataluña hay una exención hasta 500.000,00 euros de valor y el porcentaje del impuesto es progresivo (por ejemplo, 0,210% sobre los primeros 167.129,45 euros; 0,315% sobre los siguientes 167.129,45 euros adicionales).

* * *

Nuestro despacho tiene mucha experiencia en asesorar y acompañar personas no residentes en la compraventa de un inmueble. Si están interesados en obtener mayor información estaremos encantados de ofrecerla. Nos pueden contactar para pedir gratuitamente un presupuesto.

Esta nota no constituye asesoramiento legal, sino solo información general.

Es siempre oportuno contar con un profesional para examinar su caso.

Para mayor información: Email: apieralli@maluquerabogados.com; alessandro@icab.es

Tel. +34.93.23.88.910.

Alessandro Pieralli

Abogado inscrito en el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona con el núm. 33243 y Avvocato inscrito en el Colegio de Abogados de Florencia (Italia) desde el 1999.