



Guía: Comprar Vivienda en España siendo no residente

Impuestos, costes y pasos que debes conocer

Actualizada: 16/10/2025



Pasos para comprar

1. Obtener el NIE

Imprescindible para comprar y contratar suministros. Se solicita en el Consulado de España o en Comisaría en España.

2. Abrir cuenta bancaria española

Para domiciliar IBI/comunidad/suministros y realizar transferencias. La mayoría de bancos lo permiten con pasaporte y NIE.

3. Búsqueda y visitas

Verifica zona, servicios y transporte. Visita presencial antes de decidir; no te fíes solo de fotos.

4. Reserva y contrato de arras

Señal habitual **5–10%**. Si desiste el comprador, *pierde* las arras; si desiste el vendedor, *devuelve el doble*.

5. Due diligence (¡CRUCIAL!)

Nota simple, cargas, deudas de comunidad, IBI al día, licencia de ocupación/primera ocupación, certificado energético, estatutos.

6. Escritura ante notario

Escritura pública; desde la firma eres propietario legal.

7. Impuestos y liquidaciones

Liquida ITP/IVA/AJD según proceda y, si el vendedor es no residente, ingresa la **retención del 3% (Modelo 211)**.

8. Registro de la Propiedad

Inscripción a tu nombre (suele gestionarlo notaría/gestoría).

Impuestos al comprar

Vivienda de SEGUNDA MANO

Impuesto	Porcentaje	Quién paga
ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)	6% - 10% (según CCAA) • Madrid: 6%	Comprador
IIVTNU (Plusvalía municipal)	Según ordenanza municipal (método objetivo o real)	Vendedor (salvo pacto expreso)
Retención 3% – Modelo 211	3% del precio	Comprador (solo si el vendedor es <i>no residente</i>)

Ejemplo en Madrid: Vivienda de 250.000€

ITP: $250.000 \times 6\% = 15.000 \text{ €}$

Plusvalía: habitual a cargo del vendedor (confirmar en contrato).

Retención 3%: solo si vende no residente; la ingresa el comprador (Modelo 211).

Vivienda NUEVA (del promotor)

Impuesto	Porcentaje	Quién paga
IVA	10% (vivienda) o 21% (otros inmuebles/según uso) Garajes (hasta 2) y 1 trastero <i>anexos</i> con la vivienda: suelen ir al 10%	Comprador
AJD (Actos Jurídicos Documentados)	0,5% - 1,5% según CCAA • Madrid: ~0,75%	Comprador
IIVTNU (Plusvalía municipal)	Según ordenanza municipal	Vendedor (pactable)

Ejemplo (Madrid): Piso nuevo de 300.000€

IVA 10%: 30.000 €

AJD 0,75%: 2.250 €

Total impuestos comprador: 32.250 €

Regla general: calcula un **10–15% extra** sobre el precio para cubrir impuestos y gastos (notaría, registro, gestoría/abogado, tasación, etc.).



Otros costes de compra

Concepto	Coste estimado
Notaría	600€ - 1.200€
Registro de la Propiedad	400€ - 800€
Gestoría	300€ - 600€ (si hay hipoteca suele intervenir gestoría del banco)
Abogado (recomendado)	1% - 2% del precio (o tarifa cerrada)
Tasación (si hay hipoteca)	300€ - 500€



Si solicitas hipoteca

- Financiación típica no residente: **60–70%** del menor entre tasación y precio.
- Intereses orientativos 2025: **3%–5%** variable (según perfil/entidad).
- **Gastos:** AJD de hipoteca lo **paga el banco**; **tasación** la paga el cliente; **apertura** negociable; **seguro hogar** exigido habitualmente; *vida* no es legalmente obligatorio.
- Documentación: NIE, pasaporte, ingresos/IRPF país de origen, extractos, situación laboral/empresarial.



Obligaciones tras la compra

Impuestos anuales

- **IBI:** 0,4% – 1,1% del valor catastral (según municipio).
- **Modelo 210 – IRNR (no residentes):**
 - **Imputación de renta** (vivienda no alquilada): devengo anual. *Plazo:* del 1 de enero al 31 de diciembre del año siguiente.
 - **Alquiler:** presentación **trimestral** (1–20 abril/julio/octubre/enero). En ciertos supuestos, opción **anual**.
 - **Venta:** el **comprador** ingresa **3%** con **Modelo 211** en 1 mes; el **vendedor no residente** presenta **Modelo 210** por la ganancia en **3 meses** desde que finaliza el plazo del 211 (\approx 4 meses desde la venta).
- **Basuras:** 50€ – 200€ anuales (según municipio).

Gastos recurrentes

- **Comunidad:** 300€ – 1.500€/año (según finca/servicios).
- **Suministros:** agua, luz, gas, internet.
- **Seguros:** hogar recomendado 200€ – 400€/año.



Responsabilidades y riesgos frecuentes

Deudas de comunidad (LPH art. 9): el adquirente responde con el inmueble del **año en curso** y **tres anteriores**. Exige certificado de estar al corriente.

IBI: solicita últimos recibos y pacta prorrateo en la escritura. El inmueble puede quedar *afecto* por importes pendientes.

Plusvalía municipal: pacta por escrito quién la paga y el método (objetivo/real). Confirma con el Ayuntamiento.

Uso/calificación: confirma que es vivienda; afecta IVA/ITP, licencias y alquileres.

Garaje/trastero: verifica si son anexos y cuántas plazas se transmiten (impacta IVA/ITP).

Checklist antes de firmar

Documentos que debes solicitar ANTES de comprar:

- ✓ Nota simple del Registro (actualizada)
- ✓ Certificado de comunidad al corriente
- ✓ Últimos recibos de IBI y prorrateo acordado
- ✓ Licencia de primera ocupación / cédula de habitabilidad
- ✓ Certificado energético
- ✓ Estatutos y normas de comunidad
- ✓ Confirmación plusvalía: quién paga y método
- ✓ Situación del vendedor (residente/no residente) para **Modelo 211 (3%)**
- ✓ Hipoteca: tasación, TAE, apertura, vinculaciones, gastos

Resumen rápido (Madrid)

- **Segunda mano:** ITP 6% + gastos 1–2% ⇒ **~7–8%** del precio.
- **Obra nueva:** IVA 10% + AJD 0,75% + gastos 1–2% ⇒ **~12–13,5%**.
- **Plusvalía:** normalmente vendedor.
- **Retención 3% (211):** solo si vende no residente (la ingresa el comprador).
- **Modelo 210:** según imputación / alquiler / venta (plazos arriba).

¿Vas a comprar una vivienda en España?

Preparamos un informe fiscal y de costes en 24h con verificación de
cargas y plazos. (<https://spaintaxexperts.com/informe-compra-vivienda/>)

 info@spaintaxexperts.com

WhatsApp (<https://wa.me/34662639777>)

Atención solo por email y WhatsApp.

[www.spaintaxexperts.com](https://spaintaxexperts.com) (<https://spaintaxexperts.com>)

© 2025 Spain Tax Experts | Colaborador AEAT

Documento informativo. Verifica tipos y bonificaciones por CCAA y municipio antes de firmar.