

## 🏡 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
<b>ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)</b>	6% - 10% (según CCAA) • <b>Madrid:</b> 6%	Comprador
<b>IIVTNU (Plusvalía municipal)</b>	Según ordenanza municipal (método objetivo o real)	<b>Vendedor</b> (salvo pacto expreso)
<b>Retención 3% – Modelo 211</b>	3% del precio	<b>Comprador</b> (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
<b>IVA</b>	10% (vivienda) o 21% (otros inmuebles/según uso) Garajes (hasta 2) y 1 trastero anexos con la vivienda: suelen ir al 10%	Comprador
<b>AJD (Actos Jurídicos Documentados)</b>	0,5% - 1,5% según CCAA • <b>Madrid:</b> ~0,75%	Comprador
<b>IIVTNU (Plusvalía municipal)</b>	Según ordenanza municipal	<b>Vendedor</b> (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 prorrato 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 prorr泄eo 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](mailto:info@spaintaxexperts.com)

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

*Atención solo por email y WhatsApp.*

**www.spaintaxexperts.com** (<https://spaintaxexperts.com>)

---

© 2025 Spain Tax Experts | Colaborador AEAT

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