

**Marbella**  
luxury homes



Guide pour acheter une propriété en Espagne  
*Your Home Partner*



## ÉTAPES D'ACHAT

1. Offre formelle et dépôt de bonne foi.....	3
2. Le contrat d'arrhes - Le contrat d'arras privé.....	3
3. Réalisation de l'acte public de transfert.....	3

## COÛTS IMPLIQUÉS AVANT ET APRÈS

### AVANT DE :

1. Lors de l'achat d'une nouvelle construction auprès d'un promoteur .....	5
2. Lors de l'achat d'un bien en revente à un particulier.....	5
3. Honoraires d'avocat.....	5
4. Frais de notaire et frais de registre foncier .....	5

### APRÈS :

1. 1. Impôts locaux.....	6
2. Frais communautaires.....	6
3. Impôt sur le revenu des non-résidents.....	6
4. ISF pour les non-résidents.....	6

## EXIGENCES ADMINISTRATIVES

1. Avant l'achèvement, les acheteurs non espagnols auront besoin d'une Carte de résidence espagnol (NIE) et un compte bancaire en Espagne.....	8
--	---





## *Les étapes de l'achat d'un bien*

### OFFRE FORMELLE ET DÉPÔT DE BONNE FOI

La première étape lorsque vous trouvez une propriété que vous souhaitez acheter est de formuler une offre par écrit et verser un acompte de bonne foi.

Ce dépôt est détenu par l'agence immobilière et le montant varie en fonction du prix de la propriété ainsi que d'autres facteurs.

Votre agent commercial peut vous informer du montant exact, en fonction de la propriété qui vous intéresse. Si votre offre formelle est acceptée et signée par le vendeur, elle devient un accord de réservation et la propriété est retirée du marché.

L'accord de réservation fournira les conditions et les délais pour le prochain contrat.

Nous conseillons toujours à nos clients de faire appel à un avocat pour l'achat et pouvons recommander des avocats appropriés qui parlent votre langue.

---

## 1 OFFRE FORMELLE ET PRIVÉE CONTRAT D'ACHAT (CONTRATO PRIVADO DE COM- PRAVENTA)

Il s'agit d'un simple accord entre l'acheteur et le vendeur dans lequel le vendeur s'engage à vendre la propriété et l'acheteur s'engage à acheter la propriété au prix convenu.

Le contrat d'arrhes prive (Contrato privado de arras) contiendra tous les détails pertinents tels qu'une description de la propriété, le prix d'achat, la structure de paiement et la date d'achèvement.

À ce stade, l'acheteur devra verser un acompte, qui est normalement versé sur le compte bancaire du vendeur et représente généralement 10 % du prix d'achat convenu, mais ce montant peut varier.

Dans le contrat d'Arras privé (contrat d'acompte privé), il y aura généralement une clause qui stipule que si le vendeur se retire de la vente de la propriété, il doit indemniser l'acheteur avec le double du montant de l'acompte. Si en revanche l'acheteur résilie le contrat, l'acompte est perdu en totalité.

Avant de conclure le contrat, des contrôles de diligence seront effectués concernant les détails juridiques et techniques de la propriété, spécifiquement appelée "due diligence". Cette tâche est effectuée par l'avocat.

## 2 REMPLISSAGE DE L'ACTE PUBLIC DE TRANSPORT

À la date d'achèvement, le solde du prix d'achat (prix de vente moins les montants payés à ce jour) doit être payé.

Le vendeur et l'acheteur signent ensuite l'acte public de transfert (Escritura de compraventa), qui équivaut aux titres de propriété de la propriété.

L'acheteur reçoit ensuite l'acte public de cession devant un notaire public, qui certifie le transfert de propriété. Une copie de l'acte public de cession sera transmise au bureau des impôts espagnols et au registre de la propriété.

Le notaire public en Espagne est un officier public tenu de témoigner de l'acte de vente. Cependant, un spécialiste et un conseiller juridique indépendant devrait être utilisé pour protéger vos propres intérêts.





## Quels sont les frais liés à l'achat ?

### 1. LORS DE L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ NEUVE À UN PROMOTEUR

La taxe sur la valeur ajoutée (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) et le droit de timbre (AJD, Actos Jurídicos Documentados) s'appliquent.

La taxe sur la valeur ajoutée et le droit de timbre sont applicables aux propriétés résidentielles qui n'ont jamais été occupées auparavant et aux terrains à bâtir. La TVA est une taxe nationale qui ne varie pas selon la localisation du bien (à l'exception des îles Canaries). Actuellement, la TVA est de 10% du prix d'achat pour les nouvelles propriétés résidentielles (villas, appartements, etc.) et de 21% pour les terrains à bâtir. Le droit de timbre est un pourcentage du prix d'achat. Cela varie selon la région autonome où vous achetez, entre 0,5% et 1,5%.

### 2. LORS DE L'ACHAT D'UNE REVENTE PROPRIÉTÉ D'UN PARTICULIER

La taxe de transfert (ITP, Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales) s'applique. Cette taxe s'applique s'il s'agit d'un bien de revente qui a été utilisé auparavant. Le taux général d'ITP varie d'une région à l'autre, entre 6% et 11%.

### 3. FRAIS D'AVOCAT

Il n'est pas obligatoire par la loi de demander une assistance juridique pour un achat immobilier mais il est fortement recommandé de le faire.

Les honoraires peuvent varier en fonction de la quantité de travail requis par l'avocat. Pour plus d'informations, vous pouvez contacter notre service fiscal et juridique de Marbella qui peut vous aider avec tous les services juridiques.

### 4. HONORAIRES DE NOTAIRE PUBLIC ET FRAIS DE PUBLICATION FONCIÈRE

Les frais varient en fonction du prix d'achat et de la complexité de l'acte.

## 1 TAXES LOCALES

Les impôts locaux sont calculés sur la valeur cadastrale (valor catastral) du terrain attribué par l'administration fiscale espagnole.

Il est conseillé de vérifier les taux locaux annuels pour une propriété avant l'achat car cela diffère selon la région.

Votre agent commercial peut vous informer des frais exacts pour une propriété spécifique.

## 2 FRAIS COMMUNAUTAIRES

Les frais de communauté ne sont applicables que lors de l'achat d'un appartement ou d'une maison mitoyenne au sein d'une communauté de voisins, et non lors de l'achat d'une maison individuelle.

Les frais de communauté sont payés mensuellement ou trimestriellement et dépendent des dépenses de la communauté de la propriété (qui peuvent inclure des dépenses pour un service de conciergerie, l'entretien des ascenseurs, le nettoyage, le jardinage, etc.). Votre agent commercial peut vous informer des frais exacts pour une propriété spécifique.

## 3 IMPÔT SUR LE REVENU DES NON-RÉSIDENTS (IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO-RESIDENTES)

L'impôt sur le revenu des non-résidents en Espagne est payé si vous n'êtes pas résident fiscal en Espagne et s'applique si vous possédez une propriété en Espagne.

## 4 LA PROPRIÉTÉ EST EXCLUSIVEMENT POUR UN USAGE PERSONNEL ET VOUS NE LA LOUEZ PAS

Bien que vous ne tiriez pas de revenus de la propriété, aux yeux des autorités fiscales espagnoles, vous tirez toujours un avantage de la possession d'une propriété en Espagne et devez donc payer un impôt annuel sur le revenu imputé. La base du taux d'imposition applicable est généralement de 1,1% à 2% de la valeur cadastrale de la propriété. La valeur cadastrale de la propriété est bien inférieure à la valeur commerciale. Le taux d'imposition est de 19% pour les résidents de l'UE et de 24%.

## 5 VOUS LOUEZ LA PROPRIÉTÉ ET PAYEZ DONC LA TAXE POUR LES PÉRIODES PENDANT LAQUELLE ELLE EST LOUÉE

La base du taux d'imposition applicable est le revenu que vous recevez de la location de la propriété. Divers frais peuvent être déduits si vous êtes résident fiscal de l'Union européenne. Par exemple, les éventuelles déductions applicables incluent les frais de gestion immobilière et d'entretien de la propriété. Si vous n'avez pas d'autre source de revenu imposable en Espagne, le taux d'imposition est de 19 % pour Résidents de l'UE et 24% pour les non-résidents de l'UE.





## Exigences administratives

### 6 AVANT L'ACHÈVEMENT, LES ACHETEURS NON ESPAGNOLS AURONT BESOIN D'UN NIE ESPAGNOL (NUMÉRO D'IDENTIFICATION FISCALE) ET D'UN COMPTE BANCAIRE EN ESPAGNE

Vous devez obtenir un NIE espagnol (Número de Identidad de Extranjero), un numéro d'identification fiscale. Le NIE peut-être obtenu et organisé par le biais d'une procuration si vous n'avez pas le temps d'assister à un rendez-vous et de rassembler tous les documents requis. Il est préférable que vous le fassiez au tout début de votre recherche de propriété pour éviter des retards inutiles ou manquer des propriétés spécifiques plus tard dans le processus.

Un compte bancaire espagnol est nécessaire pour administrer tous les paiements. Gardez à l'esprit que la banque espagnole vous demandera de fournir des documents attestant l'origine des fonds que vous utiliserez pour l'achat, alors essayez de vous renseigner le plus tôt possible sur les exigences exactes de votre banque.

Veillez noter que les informations fournies ne doivent pas être destinées à remplacer un avis juridique professionnel. Les lois et les taux d'imposition sont susceptibles de changer, veuillez donc consulter notre service fiscal et juridique de Marbella ou les autorités fiscales pour les dernières informations. Plus d'informations à [info@marbellaluxuryhomes.es](mailto:info@marbellaluxuryhomes.es)



# Marbella

## luxury homes

*Marbella*  
office

+34 951 576 218

info  
@marbellaluxuryhomes.es

Urbanización Las Chapas,  
Avda. de la Jacaranda,  
Bloque 1  
1º planta, locales 6, 7 y 8  
29604 El Rosario, Marbella -  
Málaga

*Cancelada*  
office

+34 951 576 218

cancelada@  
marbellaluxuryhomes.es

Av. Las Palmeras Bq 1 Local 1,  
29680 Cancelada, Estepona.