

GUÍA DEL COMPRADOR

TU GUÍA ESENCIAL PARA COMPRAR
PROPIEDAD EN ESPAÑA

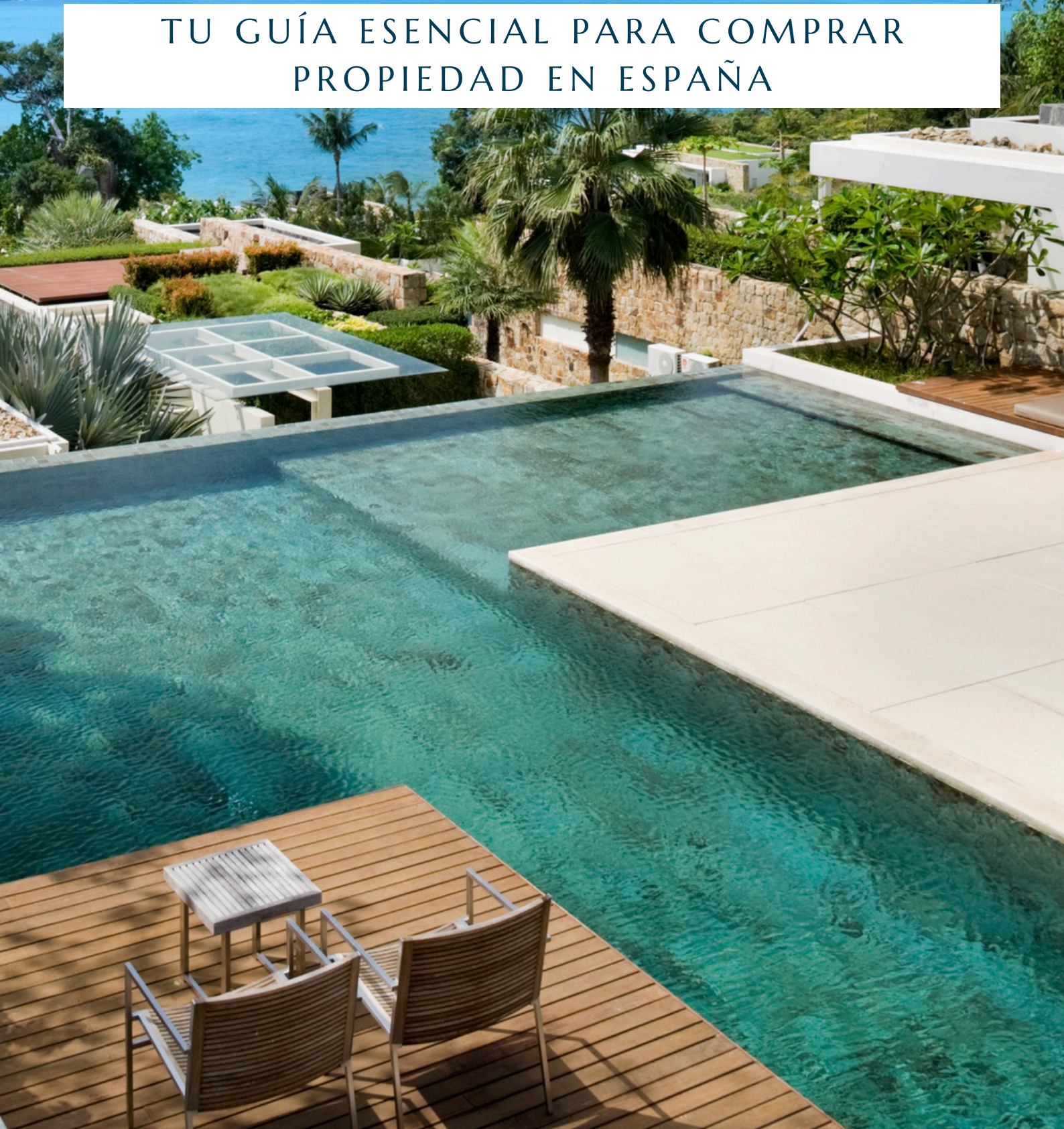






TABLA DE CONTENIDOS

01

DEFINE TU PRESUPUESTO

Establece un presupuesto, explora hipotecas y planifica los costos adicionales.

02

TIPOS DE PROPIEDAD Y ESTRUCTURAS DE PROPIEDAD

Conoce los tipos de propiedades y las opciones

03

EL PAPEL DE LOS PROFESIONALES

Agentes, abogados y notarios ayudan a los compradores.

04

PROBLEMAS COMUNES AL COMPRAR EN ESPAÑA

Presta atención a problemas legales, deudas y retrasos.

05

ESTAFAS COMUNES Y SEÑALES DE ALERTA

Evita fraudes, anuncios falsos y acuerdos apresurados.

06

COMPRENDER LOS IMPUESTOS & GASTOS RECURRENTE

Planifique los impuestos, tasas y el mantenimiento

07

CRONOLOGÍA DE LA COMPRA

Desde la oferta hasta la inscripción de la propiedad



INTRODUCCIÓN

Comprar una propiedad en España es una inversión emocionante, ya sea para uso personal, jubilación o ingresos por alquiler. Sin embargo, el proceso puede diferir significativamente de otros países, por lo que es fundamental comprender los requisitos legales, las consideraciones financieras y los posibles inconvenientes antes de tomar una decisión.

Esta guía ofrece una visión general del proceso de compra de propiedades en España, abarcando los pasos clave, los costos y los aspectos legales más importantes. Aunque proporciona una estructura clara del proceso, cada transacción es única y los detalles específicos pueden variar según las circunstancias individuales. Para cualquier consulta detallada, asesoramiento legal o asistencia personalizada, le animamos a contactar con nuestro equipo en Alamo Costa del Sol. Nuestros expertos están aquí para acompañarle en cada etapa de su compra, garantizando una experiencia de compra fluida e informada.



DEFINE TU *PRESUPUESTO* Y OPCIONES DE FINANCIACIÓN

Antes de comenzar la búsqueda de tu propiedad, es importante determinar tu presupuesto. Ten en cuenta:

- Los fondos disponibles para el depósito y los costos de compra.
- Si necesitas una hipoteca (y cuánto puedes solicitar).
- Costos adicionales como impuestos, honorarios legales, renovaciones y gastos recurrentes de la propiedad.

Si necesitas financiación, es recomendable obtener una preaprobación hipotecaria antes de hacer una oferta. Los bancos en España suelen requerir un pago inicial del 30-40% para compradores no residentes.

💡 Consejo: Si compras al contado, puedes tener un mayor poder de negociación y, en muchos casos, obtener un mejor precio de compra.



COMPRENDER *HIPOTECAS EN ESPAÑA*

Factores clave en la evaluación hipotecaria:

- Ingresos y estabilidad laboral: Se requiere comprobante de ingresos regulares, como nóminas, declaraciones de impuestos y extractos bancarios.
- Relación deuda-ingresos: El total de tus deudas mensuales no debe superar el 30-35% de tus ingresos mensuales.
- Relación préstamo-valor (LTV): Los compradores no residentes pueden financiar hasta el 60-70% del valor de la propiedad, mientras que los residentes pueden obtener hasta el 80%.
- Historial crediticio: Los bancos pueden revisar tu historial crediticio internacional para evaluar tu solvencia.

💡 Consejo: Trabajar con un bróker hipotecario puede ayudarte a comparar ofertas bancarias y conseguir las mejores condiciones para tu préstamo.



TIPOS & FORMAS DE PROPIEDAD

- **Obra nueva vs. Segunda mano:** Las propiedades nuevas tienen impuestos más altos (IVA 10%), mientras que las de reventa pagan un impuesto de transmisión (7%).
 - **Propiedades sobre plano:** Permiten comprar a menor precio antes de la construcción, pero es clave verificar garantías del promotor.
 - **Propiedades rurales y terrenos:** Se requiere una diligencia legal adicional para confirmar permisos de construcción.
 - **Copropiedad e inversiones:** Importante conocer las estructuras de propiedad compartida y sus obligaciones.
- 💡 **Consejo:** Verifica siempre el registro de la propiedad para evitar problemas de zonificación.



EL PAPEL DE LOS PROFESIONALES

- **Agente inmobiliario:** Ayuda a encontrar propiedades, negociar ofertas y guiar el proceso.
- **Abogado independiente:** Realiza la diligencia legal, revisa contratos y protege los intereses del comprador.
- **Notario:** Supervisa la firma oficial de escrituras y garantiza el pago de impuestos.
- **Bróker hipotecario:** Facilita la mejor financiación con los bancos.
- **Asesor fiscal:** Informa sobre obligaciones fiscales para residentes y no residentes.
- 💡 **Consejo:** Consulta siempre a un abogado para proteger tus derechos y evitar problemas legales en la compra.



PROBLEMAS *COMUNES* AL COMPRAR EN ESPAÑA

Si bien comprar una propiedad en España suele ser un proceso sencillo, pueden surgir desafíos. Conocer estos problemas ayuda a evitar retrasos o riesgos financieros:

1. Problemas legales y de propiedad

- Títulos de propiedad poco claros: Algunas propiedades pueden tener registros desactualizados o incorrectos.
- Construcciones ilegales: Ampliaciones o reformas sin los permisos necesarios.
- Ley de Costas: Propiedades cercanas al mar pueden estar sujetas a restricciones gubernamentales.

💡 Solución: Contratar un abogado para realizar una diligencia legal exhaustiva antes de la compra.

2. Deudas ocultas y tasas impagas

- Algunas propiedades pueden tener facturas pendientes de suministros, cuotas comunitarias, hipotecas o impuestos.
- Estas deudas pueden transferirse al nuevo propietario si no se liquidan antes de la compra.

💡 Solución: Tu abogado debe verificar todas las deudas y solicitar una Nota Simple en el Registro de la Propiedad.

3. Problemas con propiedades sobre plano o de nueva construcción

- Retrasos en la construcción: Los plazos de finalización pueden extenderse.
- Falta de garantías bancarias: El promotor debe ofrecer una garantía financiera en caso de incumplimiento.
- Defectos de construcción: Listas de repasos pueden revelar fallos tras la entrega.

💡 Solución: Comprar solo a promotores de confianza y asegurarse de que todas las garantías bancarias estén en regla.

4. Dificultades con hipotecas y financiación

- Aprobaciones más lentas: Los bancos españoles tardan más en aprobar hipotecas para no residentes.
- Requisitos de depósito más altos: Los no residentes deben aportar un 30-40% de pago inicial.
- Variabilidad en los intereses: Algunas hipotecas tienen tasas fluctuantes según el Euríbor.

💡 Solución: Trabajar con un bróker hipotecario y comparar varias opciones bancarias

5. Errores en cálculos de impuestos y costos adicionales

- Algunos compradores subestiman los impuestos de transmisión, IVA, notaría y honorarios legales.
- En propiedades para alquiler, pueden no considerar las obligaciones fiscales sobre ingresos por alquiler.

💡 Solución: Consultar a un asesor fiscal antes de la compra para conocer todos los costos.

6. Retrasos burocráticos y problemas de registro

- El proceso en el Registro de la Propiedad puede tardar semanas o meses.
- La solicitud del NIE (número de identificación de extranjero) puede demorarse en zonas de alta demanda.

💡 Solución: Iniciar los trámites con anticipación y contar con profesionales familiarizados con el sistema.

ESTAFAS *COMUNES* & SEÑALES DE ALERTA

- **Anuncios falsos:** Verifica siempre las propiedades con agencias de confianza.
- **Ampliaciones ilegales o sin licencias:** Asegúrate de que las modificaciones estén registradas.
- **Depósitos anticipados sin contrato:** Nunca pagues una reserva sin confirmación por escrito.



COMPRENDER LOS *IMPUESTOS & GASTOS* RECURRENTES



IMPUESTOS Y TASAS DE PAGO ÚNICO

IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP) – PARA PROPIEDADES DE REVENTA

- Este impuesto se aplica al comprar una propiedad de segunda mano (reventa).
- La tasa es del 7% del precio de la propiedad.

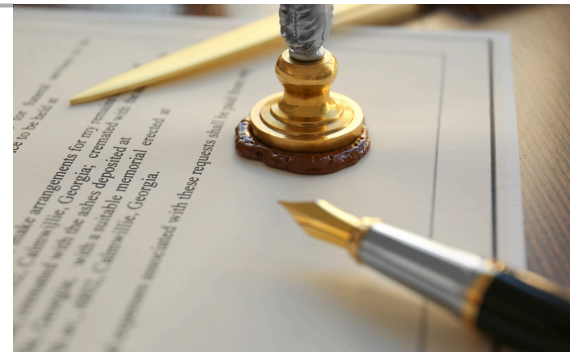


IVA Y AJD EN PROPIEDADES DE OBRA NUEVA

- Los compradores de viviendas de obra nueva deben pagar un 10% de IVA y un 1,5% de Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).
- Esto se aplica cuando la compra se realiza directamente al promotor.

GASTOS DE NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Estos gastos cubren la formalización legal de la compraventa y la inscripción del nuevo propietario en el Registro de la Propiedad.
- El coste suele oscilar entre el 0,4% y el 0,6% del precio de compra.



HONORARIOS LEGALES

- Se recomienda encarecidamente contratar a un abogado independiente para llevar a cabo la debida diligencia y verificar los contratos.
- Los honorarios legales suelen situarse en torno al 1% + IVA del precio de compra, con un coste mínimo que oscila entre 1.500€ y 3.000€.

COSTES HIPOTECARIOS (SI APLICABLE)

- Comisión de apertura de la hipoteca (entre el 1% y el 2% del importe del préstamo).
- Tasación de la propiedad (aproximadamente 350€).
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) sobre la hipoteca (normalmente un 1,5% del importe hipotecado).



IMPUESTOS ANUALES Y GASTOS RECURRENTES DE LA PROPIEDAD

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

- Este es un impuesto municipal basado en el valor catastral de la propiedad (no en el valor de mercado).
- Las tasas varían según el municipio, pero generalmente oscilan entre el 0,4% y el 1,1%.
- Pagado anualmente al ayuntamiento local.

Impuesto sobre la Renta de No Residentes (Si No Vives en España a Tiempo Completo)

- Los no residentes que poseen propiedades en España deben pagar un impuesto sobre la renta presunta, incluso si la propiedad no está alquilada.
- Tasa impositiva para residentes de la UE: 19%.
- Tipo impositivo para residentes no comunitarios: 24%.
- Si la propiedad se alquila, los ingresos por alquiler son gravables.

Impuesto sobre el Patrimonio

- Se aplica a propietarios de bienes de alto valor con activos netos que superan los 700.000 € (varía según la región).
- Las tasas oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Cuotas de Comunidad

- Cuotas mensuales para el mantenimiento de áreas comunes como jardines, piscinas y seguridad.
- Los costos dependen de los servicios ofrecidos y del tamaño del complejo, pero generalmente oscilan entre 50 y 500 euros al mes.

Seguro de Hogar

- Esencial para protegerse contra daños, robos y reclamaciones de responsabilidad.
- Los costos anuales oscilan entre 150 € y 600 €, dependiendo de la cobertura.

Costes adicionales a considerar

- Facturas de servicios públicos (Electricidad, Agua, Gas, Internet): Varían según el consumo y el proveedor.
- Tarifas de Recolección de Residuos: Generalmente cobradas por el municipio local.
- Comisiones Bancarias: Algunos bancos españoles aplican comisiones de mantenimiento para cuentas de no residentes.



CONSEJO: ES FUNDAMENTAL PRESUPUESTAR NO SOLO EL PRECIO DE COMPRA, SINO TAMBIÉN ESTOS GASTOS CONTINUOS PARA GARANTIZAR UNA PROPIEDAD SIN CONTRATIEMPOS EN ESPAÑA.

CRONOLOGÍA DE LA COMPRA

01

HACIENDO UNA OFERTA

- Una vez que encuentres una propiedad, presenta una oferta formal a través de tu agente inmobiliario.
- Las negociaciones pueden llevarse a cabo antes de alcanzar un acuerdo.
- Asegúrese de que se documenten todas las condiciones acordadas (como la inclusión de muebles).

02

FIRMA DEL CONTRATO DE RESERVA

- Un contrato que asegura la propiedad por un período determinado (generalmente de 14 a 30 días).
- Se paga un depósito de 6.000 € - 10.000 € para retirar la propiedad del mercado.
- Firmado por ambas partes, el comprador y el vendedor, detallando el precio y los términos clave.

03

DEBIDA DILIGENCIA LEGAL

- Su abogado verifica:
 - Estado de propiedad y escritura de título.
 - Cualquier deuda pendiente, impuestos o reclamaciones legales.
 - Validez de las licencias y obligaciones de la cuota comunitaria.

04

FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA PRIVADA

- Un acuerdo legalmente vinculante que confirma los términos de la venta.
- Incluye una descripción legal exhaustiva de la propiedad.
- El comprador paga un depósito del 10% del precio de compra.

05

FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

- El comprador, el vendedor y el notario se reúnen para formalizar la venta.
- El saldo restante se ha pagado y se han entregado las llaves.
- El notario certifica la transacción y asegura que se cumplan todas las obligaciones.

💡 Consejo: Siempre asista a la cita con el notario acompañado de su abogado o confiera poder notarial para que gestione el proceso en su nombre.

06

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- El abogado presenta la escritura de propiedad firmada en el Registro de la Propiedad.
- Se emite una Copia Simple (copia temporal de la escritura) para la configuración de servicios.
- La finalización del registro lleva varias semanas, momento en el cual el comprador aparece oficialmente como el propietario de la propiedad.


CONCLUSION


La adquisición de propiedades en España sigue un proceso legal y financiero bien definido, que requiere la documentación adecuada, verificaciones legales y el pago de impuestos.


Al seguir este cronograma y colaborar con los profesionales adecuados, puede garantizar una compra fluida y segura.

En Alamo Costa del Sol, estamos aquí para apoyarle en cada paso, desde la selección de la propiedad ideal hasta la gestión de los trámites posteriores a la compra.

Si tiene alguna pregunta o necesita asistencia experta, no dude en ponerse en contacto.

 Visite nuestra oficina en Calle Córdoba 37, 29640 Fuengirola.

 Llámanos al (+34) 952 469 519

 Correo electrónico:
contact@alamocostadelsol.com

 Sitio web: <https://alamocostadelsol.com/>







ALAMO
COSTA DEL SOL REALESTATE