

# Comprar una vivienda en España/ How to buy property in Spain

Encontrar una casa para un extranjero que quiere comprar en España no siempre resulta fácil, y puede diferir en gran medida de país a país. Así pues, les presentamos una pequeña guía encaminada a ayudar al extranjero no residente en su búsqueda de la vivienda perfecta aquí en España.

## ***¿Cuánto de difícil es para un extranjero comprar una vivienda en España?***

En realidad no tan difícil de lo que te puedas imaginar. Los extranjeros tienen derecho a comprar y vender todo tipo de inmuebles, sin ninguna restricción.

Es importante saber que si eres de fuera de la Unión Europea, el hecho de comprar una propiedad en España no te da automáticamente el permiso de residencia.

Aun así la residencia la puedes obtener abriendo una cuenta en un banco español con un mínimo de 150.000 euros o teniendo un negocio. Es los dos casos se da una visa española para el comprador y su familia. La visa da permiso de residencia, pero no de trabajo.

## ***Ya has encontrado tu vivienda deseada, ya estás listo para comprar. ¿Cuál es el siguiente paso?***

Primero tienes que pedir la *Nota Simple*. La nota simple es un extracto sucinto del contenido de los asientos relativos a la finca, donde consta la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos

Finding a house you can call your home is not as easy and it's different from country to country. For this reason we have decided to write a mini guide to help you in your search for the perfect home here in Spain.

## ***How hard is it to buy a home in Spain if you are a foreigner?***

Actually not as difficult as you could imagine. Foreigners have the right to buy and sell all types of real estate, without any restriction.

It is important to know, if you are from outside the European Union, that buying a property in Spain does not automatically give you a residence permit.

Even so the residence can be obtained or opening an account in a Spanish bank with a minimum of 150,000 euros or owning a business. In both cases a Spanish visa is given for the buyer and his family. The visa gives a residence permit, but not working one.

## ***Have you already found your desired home, you ready to buy so what is the next step?***

First you have to ask for the *Nota Simple*. This is a succinct summary of the contents of the entries related to the building, which shows the identification of the property, the identity of the owner or owners registered on it, and the extent, charges, nature and limitations of these.

sobre la misma, y la extensión, cargas, naturaleza y limitaciones de éstos.

Se recomienda firmar un *Contrato Arras*, o *Contrato Privado de Compraventa*, donde las partes pactan la reserva de la compraventa del inmueble y/o bienes, entregándose como prueba una cantidad de dinero, señal. Esta cantidad suele ser de un 10% del precio de compra. En caso de que el vendedor se retire de la venta, tienes derecho al doble de las arras entregadas como compensación.

### **¿Te lo puedes permitir?**

Si vas a pedir un préstamo hipotecario es necesario seguir dos pasos:

- Decidir qué cantidad pedir.
- Comparar ofertas de distintas entidades financieras.

Después de decidir la cantidad y la entidad se pide una oferta vinculante, que explica todas las condiciones financieras del contrato. La oferta vinculante tiene un plazo de validez.

### **El último pasó**

Se firma la *Escritura de Compraventa*, el documento legal mediante el cual se transfiere el dominio de una propiedad. Este documento debe realizarse ante un Notario Público, quien certifica la identidad de los comparecientes a la escritura.

El notario prepara los contratos oficiales y se asegura de que cumplan con las regulaciones españolas. El notario introduce la venta en los registros de propiedad locales (Registro de Propiedad) para protegerse contra reclamaciones de terceros. Si hay una propiedad común, se debe establecer una comunidad de

It is recommended to sign an *Arras Contract*, or *Private Purchase Contract*, where the parties agree on the reservation of the property and / or goods, giving as proof a quantity of money, signal. This amount of normal is 10% of the purchase price. Technically you have the right to sue a seller who subsequently withdraws, and with a current deposit agreement, you are entitled to the deposit money as compensation.

### **Can you afford it?**

If you are going to apply for a mortgage loan, it is necessary to follow two big steps:

- Decide what amount to ask.
- Compare offers from different financial entities.

After knowing the amount and the bank entity request an offer, which explains all the financial conditions of the contract. The offer will have a validity period.

### **The last step**

*The Purchase Deed* is signed, the legal document by which the ownership of a property is transferred. This document must be made before a Notary Public, who certifies the identity of those appearing in the deed.

The notary prepares official contracts and ensures that they comply with Spanish regulations. The notary enters the sale in the local property registers (Property Registry) to protect against claims of third parties. If there is a common property, a community of owners must be established through which the charges of the community can be shared.

propietarios a través de la cual se pueden compartir los cargos de la comunidad. Si su propiedad está en un bloque de apartamentos, la situación relacionada con la División Horizontal debe ser clara, especialmente en los nuevos desarrollos.

### **Gastos derivados**

Los costes de la transacción incluyen todos los costes de compra y luego la reventa de una propiedad: honorarios de abogados, tarifas notariales, tarifas de registro, impuestos, honorarios de agentes, etc.

#### *TPO (Transmisiones Patrimoniales Onerosas.)*

Si la vivienda es de segunda mano tendrá que pagar el impuesto de TPO, cuyo tipo oscila según la comunidad autónoma entre el 6% y el 10%.

#### *AJD (Actos Jurídicos Documentados.)*

Si se trata de una nueva construcción deberá pagar el impuesto de AJD, cuyo tipo oscila según la comunidad autónoma entre 1% y el 1,5%.

#### *IVA (Impuesto sobre el valor añadido.)*

Por una vivienda de nueva construcción tendrá que pagar el 10% de IVA sobre el precio de la venta. Si se trata de otro tipo de inmueble, el IVA es del 21%.

#### *Minuta registral*

Es la factura del registrador de la propiedad por inscribir la escritura; Las tarifas de registro son de alrededor de 0.02% a 0.175% del valor de la propiedad. Las tarifas de registro incluyen tarifas de registro de patrimonio y tarifas por escrituras públicas.

If your property is in an apartment block, the situation related to the Horizontal Division should be clear, especially in new developments.

### **Derived expenses**

The transaction costs include all the purchase costs and then the resale of a property: attorney fees, notarial fees, registration fees, taxes, agent fees, etc.

#### *TPO (Onerous Transmissions of Patrimony.)*

If the house is second hand you will have to pay the TPO tax, whose rate varies according to the autonomous community between 6% and 10%.

#### *AJD (Documented Legal Acts.)*

If it is a new construction must pay the tax of AJD, whose rate varies according to the autonomous community between 1% and 1.5%.  
*VAT (Value added tax.)*

For a newly built house you will have to pay 10% VAT on the sale price. If it is another type of property, the VAT is 21%.

#### *Registration minute*

It is the bill of the property registrar for entering the deed; The registration fees are around 0.02% to 0.175% of the value of the property. Registration fees include heritage registration fees and fees for public deeds.

## *Honorarios:*

- de notario son de alrededor de 0.03% a 0.45% del valor de la propiedad.
- del agente inmobiliario rondan el 2.5% al 3% del valor de la propiedad.

## ***¡Pregunta! ¡Pregunta! ¡Pregunta!***

Siempre pregunta si tienes dudas y nunca firmes nada que no entiendas. Comprar una vivienda es una inversión importante, por lo tanto se debe ser cuidadoso que sea hecha bien.

## *Fees:*

- Notary's are around 0.03% to 0.45% of the value of the property.
- for the real estate agent are around 2.5% to 3% of the value of the property.

## ***Ask! Ask! Ask!***

Always ask if you have doubts and never sign anything that you do not understand. Buying a home is an important investment, therefore you must be careful that it is done well.

\*\*\*

### CONFIDENCIALIDAD

El presente documento Confidencial ha sido elaborado por Solidinmuebles con información sobre el activo que se propone como objeto de una potencial transacción de compraventa/alquiler.

El destinatario del mismo se compromete, con la aceptación de este documento, a no copiar, reproducir o distribuir a terceros el presente Documento Confidencial, ni en su totalidad ni en ningún momento, sin previo consentimiento de Solidinmuebles, manifestado por escrito, así como a mantener permanentemente confidencial toda la información que en él está contenida.