

España

España peninsular y Baleares

Una residencia urbana, un refugio junto al mar o un nuevo comienzo. Conozca el proceso antes de comprometerse.

01 Defina su búsqueda

Fije zona, presupuesto, tipo de inmueble y si la compra será para uso personal, inversión o traslado.

02 Prepárese para comprar

Los compradores extranjeros normalmente obtienen un NIE para sus gestiones en España. Conviene nombrar desde el principio a un abogado español independiente.

03 Encuentre el inmueble

Visite y compare propiedades, teniendo en cuenta ubicación, comunidad, estado, licencias y condiciones de alquiler cuando proceda.

04 Oferta y reserva

Acuerde las condiciones comerciales. Es habitual firmar una reserva y realizar un pago, pero su abogado debe revisar las condiciones antes de que el dinero sea no reembolsable.

05 Comprobaciones legales

Su abogado comprueba titularidad, cargas, hipotecas, cuestiones urbanísticas o de licencia, deudas de comunidad y documentación. La Nota Simple es una comprobación registral esencial.

06 Contrato privado

Cuando las comprobaciones son satisfactorias, normalmente se firma un contrato privado de compraventa y suele abonarse un depósito adicional según lo pactado.

07 Notaría y firma

La escritura pública se firma ante notario. Se paga el saldo y normalmente se entrega la posesión.

08 Impuestos y registro

Se liquidan los impuestos de compra y se registra la nueva titularidad en el Registro de la Propiedad.

Qué presupuestar

Primera entrega: IVA y AJD

La primera entrega de vivienda por el promotor tributa generalmente al 10% de IVA en península y Baleares; determinadas viviendas protegidas tienen otro tipo. Puede añadirse AJD autonómico. Importa la clasificación fiscal, no la etiqueta comercial «nuevo»; terrenos, locales o aparcamientos vendidos por separado pueden tributar de otra forma.

Reventa: ITP autonómico y valor fiscal

La reventa ordinaria suele tributar por ITP. Cada comunidad fija tipos, tramos y beneficios. El valor de referencia catastral aplicable puede elevar la base por encima del precio pactado; pueden prevalecer importes declarados o contraprestaciones superiores. Confirme la base legal, también si no existe valor de referencia. No hay un único tipo nacional sobre el precio.

Gastos de compra y recurrentes

Pida presupuestos de abogado, notaría, registro, inspección, tasación y cambio de divisa; distinga la escritura de compra de la hipotecaria. Separe IBI municipal, comunidad, mantenimiento y los impuestos sobre renta o patrimonio aplicables. Señal y anticipos suelen integrar el precio, según contrato.

Construya el presupuesto con precio, cálculo fiscal específico, honorarios y registro presupuestados, financiación y cambio, más obras o mudanza. Separe los gastos anuales. Confirme qué incluye el precio y qué se paga en cada etapa. Ningún porcentaje global sirve para todas las compras.

Revisado el 28 de septiembre de 2026. El proceso principal se refiere a compras residenciales ordinarias en la península y Baleares. Varían los tipos autonómicos, normas municipales y base imponible. Canarias, Ceuta, Melilla y los territorios forales requieren análisis propio.

Antes de comprometerse

- Obtenga su NIE y designe un abogado independiente antes de pagar una reserva.
- Compruebe la Nota Simple, la situación urbanística, licencias y posibles deudas con la comunidad.
- Pida a su abogado que explique los términos de la señal, las consecuencias de desistir y los plazos de firma.
- Si prevé alquilar, compruebe los permisos locales y las normas de la comunidad antes de contar con esos ingresos.

Qué cambia según su compra

Comunidad autónoma y municipio

ITP y AJD varían por comunidad y pueden ser progresivos. Andalucía, Madrid, Cataluña, Valencia y Baleares no comparten un tipo supuesto. Compruebe urbanismo municipal, restricciones costeras y permisos de alquiler de la dirección concreta.

Precio y base imponible

Un valor superior puede cambiar el tramo o eliminar un beneficio. Revise valor de referencia y valor total, especialmente en cuotas o activos vinculados. Solicite cálculo escrito con base, tramos, beneficios y fecha de la operación.

Reventa, obra nueva y sobre plano

Compruebe la clasificación real IVA/ITP. Sobre plano, el abogado debe verificar licencia de obra, protección de anticipos, calidades, plazo de entrega y devolución antes de pagar.

Piso, villa, rural o uso mixto

En pisos, revise deudas, estatutos y obras de la comunidad. En villas y fincas, compruebe lindes, legalidad de construcciones, servicios y acceso. Terrenos, locales, uso mixto y garajes independientes requieren asesoramiento específico.

Vivienda, vacaciones o alquiler

Vivienda habitual, edad, renta y otras condiciones pueden afectar los beneficios autonómicos. Segunda residencia o inversión puede no cumplirlos. No dé por disponible o transmisible una licencia turística; compruebe comunidad, ayuntamiento y edificio.

Residencia, estructura y financiación

Residencia y nacionalidad son distintas. Consulte obligaciones de no residente, estructura e herencia. Comprar un inmueble no concede por sí solo permiso migratorio. Varían financiación, tasación, cambio y condiciones bancarias.

Fuentes oficiales

[FCDO · Buying property in Spain](#)

[AEAT · IVA or ITP](#)

[Catastro · Taxable and reference values](#)

[Andalucía · ITP and AJD](#)

[Catalunya · Transfer-tax bands and reliefs](#)

[Illes Balears · Transfer-tax rates](#)

Orientación general. Obtenga asesoramiento jurídico, fiscal y financiero independiente antes de comprometerse a comprar. No se actualiza automáticamente. Revise las normas para la fecha real de la operación.

Términos locales, con claridad

La terminología jurídica local importa. Estas explicaciones sencillas no establecen equivalencias entre países. Confirme los derechos de propiedad y documentos concretos con su abogado local independiente.

Pleno dominio

Propiedad plena, frente a la adquisición únicamente de la nuda propiedad o de un derecho de uso. Puede estar sujeta a hipotecas, servidumbres, limitaciones urbanísticas y obligaciones comunitarias. El abogado debe confirmar los derechos transmitidos.

Nuda propiedad / usufructo

La nuda propiedad y el derecho de usar y disfrutar del inmueble pueden pertenecer a personas distintas. Comprar nuda propiedad no implica poder ocuparlo inmediatamente. Revise duración, beneficiarios y obligaciones del usufructo.

Propiedad horizontal / comunidad de propietarios

Unidad privativa con participación en elementos comunes y obligaciones comunitarias. Revise la cuota de participación, estatutos, gastos ordinarios, deudas y derramas. Este régimen no equivale automáticamente al leasehold británico.

Nota simple / Registro de la Propiedad

La nota simple informa de la titularidad, derechos y cargas registrales en el momento de su expedición. No es la escritura de compraventa ni garantiza la legalidad urbanística. Obtenga información registral actualizada.

Escritura pública de compraventa

Escritura de compraventa otorgada ante notario. Su abogado independiente debe revisar las condiciones y coordinar los trámites fiscales y registrales. La función notarial no sustituye a su propio asesoramiento jurídico.

Catastro / valor de referencia

El Catastro es un registro administrativo distinto del Registro de la Propiedad. El valor de referencia es un valor catastral relevante para ciertos impuestos; no es el precio anunciado ni una tasación de mercado.

Arras / contrato privado

Las arras o un contrato privado pueden generar obligaciones antes de la escritura. Existen distintos tipos de arras: el desistimiento y las consecuencias sobre el dinero dependen del acuerdo. No presuponga un depósito universal del 10%.

Superficie útil / superficie construida

La superficie útil y la construida son medidas distintas. Pregunte si se incluyen zonas comunes, terrazas, anejos o terreno y contraste el anuncio con escritura, registro, Catastro y medición profesional cuando proceda.

Fuentes oficiales

[Registradores](#) · [Nota simple](#)

[BOE](#) · [Código Civil](#)

[BOE](#) · [Ley de Propiedad Horizontal](#)

[Consejo General del Notariado](#) · [Comprar una vivienda](#)