

Espanha

Espanha continental e Baleares

Uma casa na cidade, um refúgio junto ao mar ou um novo começo. Conheça o processo antes de assumir um compromisso.

01 Defina a sua procura

Escolha zona, orçamento, tipo de imóvel e se a compra se destina a uso pessoal, investimento ou mudança de residência.

02 Prepare-se para comprar

Compradores estrangeiros normalmente obtêm um NIE para relações administrativas em Espanha. Nomeie cedo um advogado espanhol independente.

03 Encontre o imóvel

Visite e compare opções, incluindo localização, condomínio, estado, licenças e regras de arrendamento quando relevante.

04 Proposta e reserva

Acorde os termos comerciais. É comum haver um contrato de reserva e um pagamento, mas o advogado deve rever os termos antes de qualquer valor se tornar não reembolsável.

05 Verificações jurídicas

O advogado verifica titularidade, hipotecas/encargos, licenças e urbanismo, dívidas de condomínio e documentação. A Nota Simple é uma verificação registral importante.

06 Contrato privado

Quando as verificações estão satisfatórias, as partes normalmente assinam um contrato privado e é frequente pagar um depósito adicional segundo os termos acordados.

07 Notário e conclusão

A escritura pública é assinada perante notário. O saldo é pago e a posse normalmente é entregue.

08 Impostos e registo

São liquidados os impostos de compra e a nova titularidade é registada no Registro de la Propiedad.

O que incluir no orçamento

Primeira transmissão: IVA e AJD

A primeira transmissão de habitação pelo promotor está geralmente sujeita a 10% de IVA no continente e Baleares; certas habitações protegidas têm outra taxa. Pode acrescentar AJD regional. Conta a classificação fiscal, não a designação comercial «novo»; terrenos, espaços comerciais ou estacionamento vendidos separadamente podem diferir.

Revenda: ITP regional e valor tributável

A revenda comum está geralmente sujeita a ITP. Cada comunidade define taxas, escalões e benefícios. O valor de referência cadastral aplicável pode elevar a base acima do preço; valores declarados ou contrapartidas superiores podem prevalecer. Confirme a base legal, incluindo imóveis sem valor de referência. Não existe uma taxa nacional única sobre o preço.

Custos de aquisição e recorrentes

Peça orçamentos de advogado, notário, registo, inspeção, avaliação bancária e câmbio; distinga escritura de compra de escritura hipotecária. Separe IBI municipal, condomínio, manutenção e impostos sobre rendimentos ou património aplicáveis. Sinal e adiantamentos normalmente integram o preço, conforme o contrato.

Construa o orçamento com preço, cálculo fiscal específico, honorários e registo orçamentados, financiamento e câmbio, mais obras ou mudança. Separe os encargos anuais. Confirme o que está incluído no preço e o que se paga em cada fase. Nenhuma percentagem global serve para todas as compras.

Revisto em 28 de setembro de 2026. O processo principal refere-se a compras residenciais comuns na Espanha continental e Baleares. Variam as taxas regionais, regras municipais e base tributável. Canárias, Ceuta, Melilha e territórios forais exigem análise própria.

Antes de se comprometer

- Obtenha o NIE e nomeie um advogado independente antes de pagar uma reserva.
- Verifique a Nota Simple, a situação urbanística, licenças e eventuais dívidas ao condomínio.
- Peça ao advogado que explique o sinal, as consequências da desistência e os prazos de conclusão.
- Se pretende arrendar, confirme as autorizações locais e as regras do condomínio antes de contar com essa receita.

O que muda na sua compra

Comunidade autónoma e município

ITP e AJD variam por comunidade e podem ser progressivos. Andaluzia, Madrid, Catalunha, Valência e Baleares não partilham uma taxa presumida. Verifique urbanismo municipal, restrições costeiras e licenças de arrendamento da morada concreta.

Preço e base tributável

Um valor superior pode mudar o escalão ou eliminar um benefício. Verifique valor de referência e valor total, sobretudo em quotas ou ativos ligados. Peça cálculo escrito com base, escalões, benefícios e data da transação.

Revenda, construção nova e em planta

Verifique a classificação efetiva IVA/ITP. Em planta, o advogado deve confirmar licença de construção, proteção dos adiantamentos, especificações, prazo de entrega e direitos de devolução antes do pagamento.

Apartamento, moradia, rural ou uso misto

Em apartamentos, verifique dívidas, regras e obras do condomínio. Em moradias e terrenos rurais, confirme limites, legalidade das construções, serviços e acesso. Terrenos, espaços comerciais, uso misto e garagens autónomas exigem análise específica.

Habitação, férias ou arrendamento

Habitação permanente, idade, rendimento e outras condições podem afetar benefícios regionais. Segunda casa ou investimento pode não ser elegível. Não presuma disponibilidade ou transmissão de licença turística; confirme regras regionais, municipais e do edifício.

Residência, estrutura e financiamento

Residência e nacionalidade são diferentes. Confirme obrigações de não residente, estrutura e sucessão. A compra de um imóvel não concede, por si só, autorização de imigração. Financiamento, avaliação, câmbio e condições bancárias variam.

Fontes oficiais

[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](#)

Orientação geral. Obtenha aconselhamento jurídico, fiscal e financeiro independente antes de assumir um compromisso de compra. Não é atualizado automaticamente. Reveja as regras para a data efetiva da transação.

Termos locais, com clareza

A terminologia jurídica local importa. Estas explicações simples não estabelecem equivalências entre países. Confirme os direitos de propriedade e documentos concretos com o seu advogado local independente.

Pleno dominio

Propriedade plena, em vez de apenas nua-propriedade ou um direito de uso. Pode estar sujeita a hipotecas, servidões, limitações urbanísticas e obrigações comunitárias. O advogado deve confirmar os direitos transmitidos.

Nuda propiedad / usufructo

A nua-propriedade e o direito de usar e fruir o imóvel podem pertencer a pessoas diferentes. Comprar nuda propiedad não implica ocupação imediata. Verifique a duração, os beneficiários e as obrigações do usufruto.

Propiedad horizontal / comunidad de propietarios

Unidade privativa com participação nas partes comuns e obrigações comunitárias. Verifique a cuota de participación, estatutos, encargos, dívidas e derramas (contribuições extraordinárias). Este regime não equivale automaticamente ao leasehold britânico.

Nota simple / Registro de la Propiedad

A nota simple informa sobre a titularidade, direitos e encargos registados no momento da emissão. Não é a escritura de compra nem garante a legalidade urbanística. Obtenha informação registral atualizada.

Escritura pública de compraventa

Escritura de compra e venda celebrada perante notário. O seu advogado independente deve verificar as condições e coordenar os procedimentos fiscais e de registo. A função notarial não substitui o seu próprio aconselhamento jurídico.

Catastro / valor de referencia

O Catastro é um registo administrativo distinto do registo predial. O valor de referencia é um valor cadastral relevante para determinados impostos; não é o preço anunciado nem uma avaliação de mercado.

Arras / contrato privado

As arras ou um contrato privado podem criar obrigações antes da escritura. Existem diferentes tipos de arras: a desistência e as consequências para os montantes pagos dependem do acordo. Não pressuponha um sinal universal de 10%.

Superficie útil / superficie construida

Superficie útil e superficie construida são medidas diferentes. Confirme se incluem partes comuns, terraços, anexos ou terreno e compare o anúncio com escritura, registo, Catastro e medição profissional quando necessário.

Fontes oficiais

[Registradores](#) · [Nota simple](#)

[BOE](#) · [Código Civil](#)

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

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