

Guide d'achat immobilier en Espagne



Auteur : Caroline Bosco

Obligations fiscales et frais habituels à prévoir

L'achat d'un bien immobilier en Espagne est une opportunité attractive, que ce soit pour un investissement locatif, une résidence secondaire ou une future installation. Toutefois, en tant que non-résident, il est essentiel de bien comprendre les obligations fiscales et les frais liés à cette acquisition afin d'éviter toute mauvaise surprise.

Ce guide vous apporte une vision claire et détaillée des taxes applicables, des démarches administratives et des frais incontournables lors de l'achat d'un bien en Espagne.

Pourquoi ce guide est-il intéressant ?

→ Évitez les imprévus

Comprendre les obligations fiscales et les coûts liés à votre achat vous permet d'anticiper tous les coûts liés à votre acquisition et de faire une offre en connaissance de cause.

→ Sécurisez votre achat

Le respect des démarches administratives est essentiel pour être reconnu officiellement comme propriétaire.

→ Gagnez du temps

Ce guide synthétise toutes les informations nécessaires pour vous aider à planifier votre investissement immobilier en Espagne avec sérénité.

Deux cas de figure se présentent

→ Achat d'un immeuble de seconde main p. 1 à 2

→ Achat d'une nouvelle construction p. 3

→ Résumé des impôts et frais approximatifs p. 4

🔑 Achat d'un immeuble de seconde main

1. ITP (impuesto transmisiones patrimoniales) – modelo 600

Tarif général : entre 6 % et 11% selon les régions, le taux dépend de la valeur de l'immeuble (tranches dégressives), impôt calculé sur la valeur déclarée de l'immeuble.

L'acheteur doit faire lui-même la déclaration fiscale correspondante (modelo 600), à payer dans les 30 jours après la passation de l'acte authentique et avant l'inscription de l'immeuble au Registro de la propiedad.

Guide d'achat immobilier en Espagne



🔑 Achat d'un immeuble de seconde main

2. Impuesto sobre la Renta de no Residente – modelo 211

Si le vendeur n'est pas résident espagnol et ne possède pas d'établissement permanent dans le pays, l'acheteur a l'obligation d'introduire une déclaration fiscale en Espagne liée à l'Impôt sur le Revenu des Non-Résidents. Elle est associée à l'acquisition de biens immobiliers et présente les caractéristiques suivantes :

L'acheteur doit procéder à une retenue correspondant à 3 % de la valeur d'achat de l'immeuble. Cette somme constitue une sorte de garantie pour l'Administration fiscale face à une éventuelle obligation fiscale que le vendeur non-résident pourrait devoir régler sur la plus-value réalisée lors de la vente du bien immobilier.

L'acheteur retiendra donc cette somme sur le prix de vente convenu.

Déclaration ultérieure : Après la retenue des 3 % du montant de la transaction, il est essentiel de remettre une copie du paiement au vendeur non-résident. Cela lui permet d'effectuer la déclaration correspondante relative à la vente et, le cas échéant, à la plus-value générée par cette transaction. Si l'impôt résultant de cette déclaration est inférieur au montant retenu de 3 %, le vendeur peut en demander le remboursement.

Le Modèle 211 constitue ainsi un mécanisme permettant à l'État espagnol d'assurer la collecte des impôts dus sur les ventes immobilières effectuées par des personnes non-résidentes, garantissant ainsi le respect de leurs obligations fiscales.

3. La quote-part de l'IBI de l'année en cours

L'IBI (impôt sur les biens immobiliers) est un impôt local que la commune (Ayuntamiento) gère et perçoit annuellement. Il s'agit d'un impôt à payer par les propriétaires, usufruitiers, concessionnaires ou titulaires d'un droit de superficie sur tout bien immobilier (appartement, place de parking, débarras, boutique, maison, bureau, etc.).

Le calcul de l'IBI repose sur la valeur cadastrale du bien immobilier, à laquelle est appliqué le taux d'imposition fixé par chaque commune (mairie).

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, il est recommandé de vérifier qu'il n'existe pas d'annuités impayées, car celles-ci pourraient devenir la responsabilité du nouveau propriétaire.

4. Les frais de notaire

Ils varient généralement en fonction du prix de la propriété, de l'étendue de l'acte notarié, du nombre de biens ou de garages annexes, du nombre de titulaires et de copies requises, etc.

En général, les honoraires et frais du notaire se situent entre 0,2 % et 0,3 % de la valeur d'achat. Ainsi, si l'appartement coûte 250 000 euros, vous paierez entre 500 et 750 euros d'honoraires du notaire.

5. Les frais de Registro

La démarche de faire inscrire sa propriété dans les registres est à effectuer par l'acheteur (contrairement à la Belgique où c'est le notaire qui s'en charge).

Pour qu'un logement puisse appartenir pleinement à l'acheteur, il doit être inscrit au Registre de la Propriété, dont le coût est généralement compris entre 0,15 % et 0,2 % de la valeur d'achat. Ainsi, pour un bien immobilier de 250 000 euros, vous paierez entre 375 euros et 500 euros d'honoraires de Registrador.

Guide d'achat immobilier en Espagne



🔑 Achat d'une nouvelle construction

1. TVA

Comme en Belgique, lorsque vous achetez un logement neuf, il faut payer la TVA, qui sera de 10 % de la valeur déclarée dans l'acte notarié (de 4 % pour les logements protégés).

Tarif général : 10 %

- **Exception** : Canaries IGIC: 7% – Aujourd'hui 6,5 %
- À payer au promoteur
- A partir du 3e garage/emplacement : **21 % TVA (!)**

2. AJD – Impôts sur les actes

L'Impôt sur les Actes Juridiques Documentés (IAJD) doit être payé chaque fois qu'un document notarié comportant une valeur économique est signé et doit être inscrit au Registre. Sa gestion relève des communautés autonomes dans lequel se trouve l'immeuble que vous achetez (varie entre 1% – 1,5 % de la valeur de l'immeuble selon les régions) et il doit être réglé au moyen du modèle 600 d'autoliquidation à présenter au fisc espagnol par l'acheteur. Si vous faites un crédit hypothécaire en Espagne, c'est la banque qui paiera l'AJD.

Aperçu des AJD des principales communautés autonomes Andalucía, Valencia, Cataluña : 1,5%; Murcia : 2% ; Canarias : 1% , Baleares : 1,2%

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, il est recommandé de vérifier qu'il n'existe pas d'annuités impayées, car celles-ci pourraient devenir la responsabilité du nouveau propriétaire.

3. La quote-part de l'IBI de l'année en cours

4. Les frais de notaire (gastos de notaría)

Ils varient généralement en fonction du prix de la propriété, de l'étendue de l'acte notarié, du nombre de biens ou de garages annexes, du nombre de titulaires et de copies requises, etc.

En général, les honoraires et frais du notaire se situent entre 0,2 % et 0,3 % de la valeur d'achat. Ainsi, si l'appartement coûte 250 000 euros, vous paierez entre 500 et 750 euros d'honoraires du notaire.

5. Les frais de Registro de la Propiedad

La démarche de faire inscrire sa propriété dans les registres est à effectuer par l'acheteur (contrairement à la Belgique où c'est le notaire qui s'en charge).

Pour qu'un logement puisse appartenir pleinement à l'acheteur, il doit être inscrit au Registre de la Propriété, dont le coût est généralement compris entre 0,15 % et 0,2 % de la valeur d'achat. Ainsi, pour un bien immobilier de 250 000 euros, vous paierez entre 375 euros et 500 euros d'honoraires de Registrador.

6. Frais d'expertise (gastos de tasación)

Il s'agit du rapport d'expertise qui permet aux établissements bancaires de connaître la valeur du logement sur lequel ils vont accorder un prêt hypothécaire.

Guide d'achat immobilier en Espagne



🕯 Résumé des impôts et frais approximatifs

Le total des frais et des impôts à payer lors de l'achat d'un logement représente environ entre 10 % et 12 % du prix du bien. Le montant exact dépend de la valeur du logement et de la communauté autonome où la transaction est réalisée.

Par exemple, si vous achetez une maison de **200 000 euros** à Madrid, voici ce que vous devriez payer en additionnant tous les frais : notaire, honoraires des professionnels impliqués et impôts. Il est important de rappeler que certains frais, comme ceux du notaire, varient en fonction de plusieurs pourcentages, de sorte que les montants indiqués sont approximatifs.

Gasto	Logement neuf	Logement de seconde main
Notaire (entre el 0.2% y el 0.5%)	1000 €	1000 €
Registre (entre el 0.1% y el 0.25%)	500 €	500 €
TVA	20.000 €	0 €
AJD (à Madrid en 2024 : 0.75%)	1.500 €	0 €
ITP (à Madrid en 2024 : 6%)	0 €	12.000 €
Total	23.300 €	13.800 €

🕯 Important

Il faut rajouter à cela les honoraires des avocats spécialisés qui vont faire toutes les démarches fiscales obligatoires. Il est également recommandé de se faire assister d'un avocat pour la rédaction du compromis de vente. Le notaire ne le rédige. Son rôle n'est pas du tout le même que celui du notaire en Belgique, il n'aura qu'un rôle de vérification limité à quelques aspects. Le « compromis de vente » et sa rédaction doivent donc impérativement être rédigé ou, au moins révisé, par un avocat.