AIDE À L'ACHAT EN ESPAGNE

VOTRE LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT



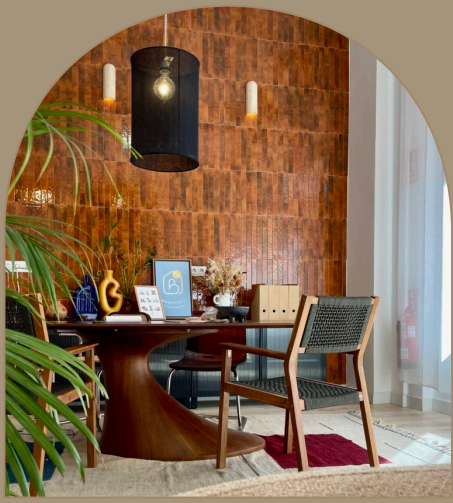
BUENAPART

Expert immobilier à Valencia



SOMMAIRE

01 Étudier son financement
02 Obtenir son NIE
03 Vérifications préalables
04 L'offre et le compromis
05 Vous êtes propriétaire
06 Frais annexes & fiscalité



Etudier
SON FINANCEMENT



Avant de se lancer dans la recherche d'un bien, il est essentiel de clarifier votre budget et de préparer les premières démarches administratives. Dans une grande majorité des cas, le compromis de vente n'inclut pas de clause suspensive en cas de non obtention de votre prêt.

Évaluer AVANT votre capacité de financement

- Quelle est votre épargne disponible ?
- Devez-vous faire un emprunt auprès d'une banque ?

Deux options principales pour le financement :

Un crédit immobilier dans votre pays de résidence : plus facile à obtenir dans votre banque de confiance. Cela peut prendre un peu plus de temps.

Un crédit immobilier en Espagne : plus rapide, mais exige souvent un apport personnel important (environ 30 à 40 % du prix du bien).

Nous vous recommandons toujours de consulter votre banque ou un courtier pour bâtir un plan de financement cohérent afin de connaitre votre budget et d'éviter de mauvaises surprises.

OBTENIR SON NIE

Le NIE : un indispensable

Le NIE (Número de Identificación fiscal de Extranjero) est un numéro personnel, unique et obligatoire pour toute démarche administrative ou juridique en Espagne. Il est notamment requis pour acheter un bien immobilier, ouvrir un compte bancaire, contracter une assurance ou encore souscrire un abonnement internet.

Même si sa présentation n'est pas exigée au moment de la réservation, il devra impérativement être fourni chez le notaire. Il est donc recommandé d'entamer les démarches dès que votre projet d'achat devient concret.



OK.. MAIS COMMENT L'OBTENIR ??

Depuis la France, via le consulat espagnol compétent, sur rendez-vous.

En Espagne, en se rendant à "l'Oficina de Extranjería". Attention : les délais varient selon les régions et il peut être difficile d'obtenir un rendez-vous rapidement.

Dans certains cas urgents, le notaire peut exceptionnellement délivrer un NIE provisoire (valable uniquement pour l'acte de vente), mais il faudra ensuite le remplacer par un NIE définitif.

VÉRIFICATIONS PRÉALABLES





Avant de verser les 10 % d'arrhes, il est indispensable de procéder à une vérification approfondie du bien :

- Le titre de propriété et la note du registre (identification des titulaires, dettes en cours, embargo, hypothèque, statut de logements sociaux.. etc)
- En Espagne, la gestion de copropriété peut être très informelle, parfois assurée directement par des voisins, ce qui demande d'être encore plus attentif aux dépenses prévues et à l'organisation réelle de l'immeuble.
- La fiche cadastrale de votre futur bien et sa valeur.

En Espagne, il existe souvent un écart entre les informations du registre de la propriété et celles du cadastre, notamment en ce qui concerne la surface d'un bien : seule l'inscription au registre a une valeur juridique, mais le cadastre est souvent utilisé à des fins fiscales et administratives, d'où l'importance de comparer les deux avec attention.

Les vérifications à réaliser avant un achat immobilier dépendent fortement du type de bien et de sa situation (terrain, bien en indivision, locataire en place, contraintes urbanistiques, etc.). Chaque cas étant particulier, il est vivement conseillé de se faire accompagner par un professionnel de confiance pour sécuriser la transaction car une fois signé, l'acheteur est engagé.

L'OFFRE ET LE COMPROMIS



L'offre d'achat est un premier document écrit qui formalise votre proposition. Elle sert de base à la négociation et doit inclure :

- Le prix proposé (qui peut être inférieur au prix affiché).
- Les conditions principales (délai de signature du compromis, diagnostics complémentaires, etc.).
- Un premier versement (entre 1 000 € et 3 000 €), conservé en sécurité sur le compte séquestre de l'agence jusqu'à l'acceptation.
- L'identification claire des propriétaires et de leur bien.

L'OFFRE N'EST PAS JURIDIQUEMENT CONTRAIGNANTE EN TANT QUE TELLE, MAIS ELLE PEUT ENGAGER SI ELLE EST ACCEPTÉE SANS MODIFICATION. IL EST DONC IMPORTANT DE BIEN LA CADRER.



En cas d'acceptation, il vous faudra signer le compromis de vente (contrato de arras) qui scelle votre engagement et doit obligatoirement mentionner :

- Prix final et 10% d'arrhes versés au vendeur
- Date de signature chez le notaire (adaptée à votre financement)
- Notaire désigné, conditions suspensives (prêt, urbanisme...)
- Meubles inclus, répartition des frais (IBI, charges...)
- Engagement du vendeur à maintenir eau/électricité/gaz jusqu'à la signature
- Clauses spécifiques en cas de locataire, hypothèque ou indivision

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRES

Félicitation !

BuenApart



Vous êtes propriétaire !

Félicitations ! Mais pour finaliser votre installation et sécuriser votre bien, voici les dernières démarches à ne pas oublier :
Informer la copropriété du changement de propriétaire.
Domicilier votre l'IBI (impôt foncier).
Payer l'ITP (impôt sur les transmissions) dans les délais, souvent via un gestor (cabinet de gestion), qui se chargera aussi de l'enregistrement au Registre de la Propriété.

Services et sécurité :

Transférer les contrats (eau, électricité, gaz) à votre nom et vérifier les régularisations.
Souscrire une assurance habitation et, si besoin, une alarme.
Changer les serrures, surtout si le bien était loué ou occupé.
Faire établir des devis pour les travaux prévus.
Vérifier les autorisations nécessaires auprès de la mairie ou de la copropriété.
Rapprochez vous d'un cabinet de gestion pour votre fiscalité.

Astuce :

Conservez une copie numérique et papier de l'acte de vente, de l'enregistrement au registre et des documents fiscaux. Ils seront indispensables pour toutes démarches futures (revente, location, succession...).
Besoin d'aide pour ces démarches ? L'équipe BuenApart est là pour vous accompagner !

FRAIS ANNEXES & FISCALITÉ À VALENCE

L'achat d'un bien immobilier à Valence implique des frais annexes représentant environ 15 % du prix d'achat :

- 10 % d'ITP (taxe de transmission) pour un bien ancien.
- 10 % de TVA (IVA) + 1,5 % d'AJD (impôt sur les actes juridiques) pour un bien neuf.
- Frais de notaire.
- Frais d'enregistrement au Registre de la Propriété.
- Honoraires du cabinet de gestion pour les démarches après signature (non obligatoire mais recommandé).
- Commission d'agence immobilière (entre 3 % et 5 % HT).
- Frais courants : rachat des meubles, coût du crédit, chèques certifiés, assurance habitation, abonnements (eau, électricité, gaz, internet), frais de copropriété, et éventuels travaux.

Anticipez ces coûts dès le début de votre projet pour éviter les mauvaises surprises. À Valence, comme dans le reste de l'Espagne, une bonne préparation financière est la clé d'un achat serein !



Acheter un bien en Espagne, c’est souvent le début d’une belle aventure… mais aussi un vrai parcours, avec ses étapes, ses surprises et ses petites zones floues. Et c’est là qu’on entre en scène !



Chez BuenApart, on vous accompagne de A à Z :
Nous faisons la recherche, les vérifications et les contrats.
Nous vous expliquons clairement chaque document (sans jargon ni mauvaise surprise)
Nous vous mettons en lien avec les bons pros (notaires, banques, avocats, artisans…)
Et on vous accompagne jusqu’à la signature, puis même après si besoin !



Nous travaillons à Valence depuis plus de 9 ans, et notre mission, c’est de rendre votre achat aussi fluide, serein et agréable que possible.
Envie de vous lancer ? Notre première consultation est gratuite pour parler de votre projet!

Merci

L'équipe de BuenApart

Info@buenapart.com
+34 653 606 114
Calle Villahermosa 1, bajo derecha
46006 VALENCIA



www.buenapart.com