



Adquirir una vivienda en la Costa del Sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - ELVIRIA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE

**MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA**

[www.martinezechevarria.com](http://www.martinezechevarria.com)



**MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA**

Adquirir una vivienda en la Costa del sol

MARBELLA - FUENGIROLA - ESTEPONA - ELVIRIA - BENALMADENA - MANILVA - SOTOGRANDE



## Quiénes somos

**Martínez-Echevarría** es un despacho de abogados internacional que presta un conjunto de servicios jurídicos de primer nivel. Fundado en 1983 en la Costa del Sol, el despacho se ha convertido en un referente en la comunidad jurídica local en nuestras áreas de actuación por su especialización en el asesoramiento jurídico multidisciplinar tanto a empresas como a particulares.

Conocemos la zona y sabemos que un servicio de primera clase significa no sólo prestar asesoramiento y asistencia especializados, sino también garantizar que nuestros clientes tengan acceso permanente a información actualizada sobre cuestiones que puedan afectarles a ellos o a sus empresas.

**Martínez-Echevarría** cuenta con un equipo de 150 profesionales del derecho que trabajan en 20 oficinas situadas en 3 países. Nos enorgullecemos de ser un bufete de abogados internacionales especializados en prestar servicios jurídicos a medida a una clientela internacional exigente.

# Adquirir una vivienda en la Costa del Sol

Como especialistas en el ámbito inmobiliario, el reconocido bufete de abogados **Martínez-Echevarría**, actúa como asesor legal independiente de los compradores inmersos en el proceso de compra de un inmueble en España.

Tenga en cuenta que cuando decida comprar una propiedad en España, el primer paso lógico es elegir una agencia inmobiliaria de confianza que pueda ayudarle a encontrar la propiedad que mejor se adapte a sus necesidades. A continuación le ofrecemos una guía básica de los pasos a seguir a la hora de comprar una propiedad en España.





## El depósito de reserva

Para que una propiedad sea retirada del mercado, es habitual que el comprador deposite una fianza de entre 6.000 - 10.000 euros (esta cantidad varía en función del precio de compra de la propiedad). Este depósito puede ser pagado a la agencia inmobiliaria o a la cuenta de nuestro cliente, como representante legal del comprador.

# Due Diligence

Una vez abonada la señal, solicitaremos a la inmobiliaria que nos facilite los datos de contacto del abogado de los vendedores para notificarle nuestra representación y solicitarle la documentación necesaria para realizar la oportuna due diligence en la que verificaremos todos los aspectos relevantes relacionados con el inmueble, tales como:

## **Compra a un promotor (sobre plano o propiedades nuevas)**

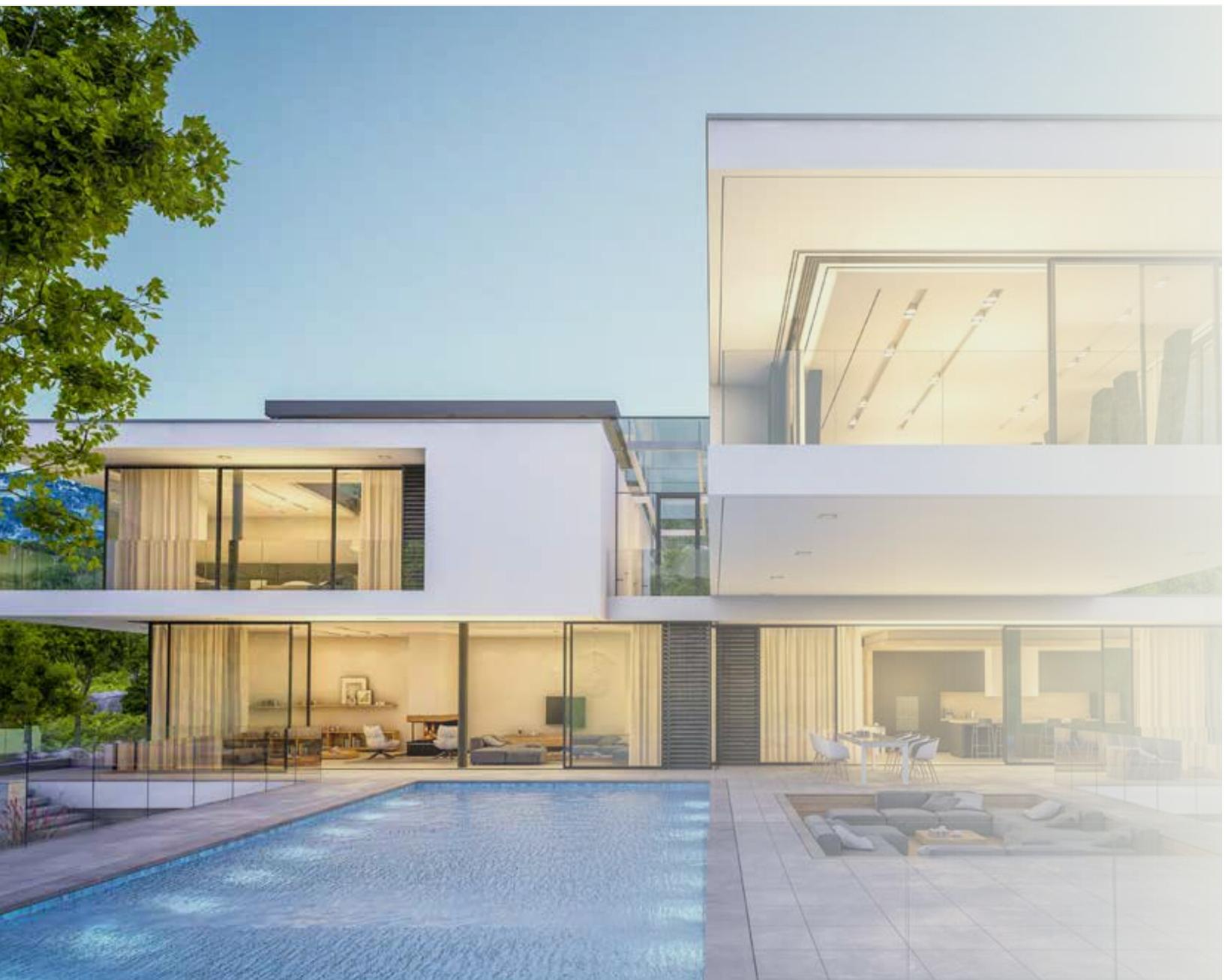
1. La identidad legal del propietario/vendedor de los bienes inmuebles que pretende comprar;
2. Que el inmueble en construcción esté legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente;
3. Que la propiedad esté libre de cargas (hipotecas, gravámenes, cargas, etc.) Es habitual que el promotor disponga de financiación para construir, que puede adoptar la forma de una hipoteca. En caso de que el comprador no esté interesado en asumir la parte proporcional de dicha financiación en forma de hipoteca sobre el inmueble, será necesario cancelarla antes de la finalización, corriendo todos los gastos de cancelación a cargo del promotor.
4. Que el inmueble tiene concedida la correspondiente licencia municipal de obras y de habitabilidad (en su caso) por el Ayuntamiento en cuestión, y respeta las normas urbanísticas locales.
5. Que el pliego de condiciones o las especificaciones de calidad se pongan a disposición del comprador y se incluyan en anexo al contrato de compraventa.
6. Que exista un aval bancario o una póliza de seguro para garantizar todo el dinero pagado al promotor durante el proceso de construcción.
7. Confirme y compruebe el contenido de la garantía de seguro obligatoria de 10 años (Seguro Decenal) que proporcionará cobertura para cualquier defecto estructural de la propiedad.
8. Revisión del contrato de compraventa redactado por el promotor para garantizar que su contenido respeta los derechos del comprador y que éste lo ha entendido perfectamente, y para garantizar que este documento respeta los derechos de los compradores.

## **Compra a un particular (reventa o segunda transferencia)**

1. La identidad legal del propietario/vendedor de los bienes inmuebles que pretende comprar;
2. Que la propiedad esté legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente;
3. Que la propiedad está libre de cargas( hipotecas, embargos y gravámenes, etc.)
4. Que el inmueble tenga concedida la correspondiente licencia municipal de obras y habitabilidad por el Ayuntamiento de que se trate, y respete las normas urbanísticas locales.
5. El estudio, preparación y firma de cuantos contratos privados (contrato de reserva, contrato de opción, contrato de compraventa) o documentos públicos notariales (escritura de compraventa) se consideren necesarios para la ejecución de la operación de compraventa. El procedimiento habitual es firmar primero un contrato privado, normalmente con el pago del 10% del precio de compra, y tras un plazo razonable, firmar la escritura pública de compraventa.

## **Nuestros servicios también abarcarán los siguientes aspectos importantes:**

- Obtención del número NIE. El número NIE es un número de identificación fiscal en España para extranjeros. Lo necesita para poder inscribir su compra en el Registro de la Propiedad y pagar sus impuestos. Este número también es necesario para concertar su contrato con proveedores de servicios como agua, electricidad, teléfono y otros servicios.
- Comprobación de las deudas existentes sobre el inmueble, tales como IBI, gastos de propiedad horizontal, recibos de suministros pendientes y cálculo del Impuesto de Plusvalía aplicable en caso de no residencia del vendedor y que según la legislación española debe retenerse del precio de compra.
- Pago de los gastos e impuestos correspondientes derivados de la escritura pública de compraventa y de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad correspondiente.



# Impuestos y gastos

*Los gastos e impuestos derivados del otorgamiento ante Notario de la correspondiente escritura de compraventa son los siguientes:*

## En caso de primera transmisión:

- IVA 10% para viviendas. IVA 21% en parcelas, garajes y trasteros.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (para Andalucía) 1,2%.
- Gastos notarial: los gastos notariales se calculan según un baremo acordado por las autoridades y depende de la naturaleza de la compraventa y del número de hojas que contenga la escritura de compraventa. Por lo tanto, todos los notarios cobran lo mismo por el mismo concepto. Los honorarios notariales por la compra de una vivienda típica oscilan entre 500 y 1.800 euros.
- Gastos del Registro de la Propiedad: los aranceles del Registro de la Propiedad se calculan según un baremo acordado por las autoridades. Normalmente, el arancel del Registro de la Propiedad asciende al 50-70% del arancel notarial.
- Honorarios legales 1% del precio de compra de la propiedad más 21% de IVA

## En el caso de una segunda transmisión/reventa:

- Impuesto sobre transmisiones patrimoniales: 7%.
- Gastos notarial: los gastos notariales se calculan según un baremo acordado por las autoridades. Por tanto, todos los notarios cobran lo mismo por el mismo concepto. Los honorarios notariales por la compra de una vivienda típica oscilan entre 600 y 2.800 euros.
- Gastos del Registro de la Propiedad: los aranceles del Registro de la Propiedad se calculan según un baremo acordado por las autoridades. Normalmente, el arancel del Registro de la Propiedad asciende al 50-70% del arancel notarial.
- Honorarios legales 1% del precio de compra de la propiedad más 21% de IVA

---

\* En el caso de la compra de una propiedad y la constitución de una nueva hipoteca, se aplicarán tanto los gastos de notaría como los gastos de registro, ya que la hipoteca es una escritura pública propia que tendrá que ser registrada, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados también es aplicable en un 1,5% del importe de la responsabilidad hipotecaria.



## Contratos privados

Una vez finalizada nuestra due diligence, y siempre que todo esté en orden, en un plazo de 2-3 semanas desde la firma del depósito de reserva, procederemos a la preparación y posterior firma del contrato privado de compraventa con el pago del importe acordado previamente con los vendedores. A la firma del contrato privado de compraventa es habitual que el comprador pague al propietario un importe equivalente al 10% del precio de compra en el caso de inmuebles de reventa y un importe igual al 30% del precio de compra en el caso de inmuebles sobre plano.

El contrato privado es un paso muy importante, ya que en él estableceremos los términos y condiciones de la compra, por lo que llevaremos a cabo todas las negociaciones necesarias con los representantes legales del vendedor para defender los intereses del cliente.

Poder notarial. Muchos de nuestros clientes deciden otorgar un poder notarial a nuestro favor para que actuemos en su nombre en España durante el proceso de compra. Esto nos permitirá firmar los documentos pertinentes relacionados con la compra y la hipoteca, si fuera necesario. El poder puede ser otorgado en España por un notario público, que es la forma más fácil, con un coste estimado de 70 Euros, o en el Consulado Español en su país de residencia.

Además, también puede otorgarse en su país de residencia ante un notario público, pero en este caso deberá legalizarse después con la Apostilla del Convenio de La Haya o mediante legalización consular para que tenga valor legal en España. En cualquier caso, también le asistiremos durante este proceso si decide otorgar poderes, aquí en España o en el extranjero.

## Escritura pública de compraventa

Tras la firma del contrato privado, en un plazo de 4-6 semanas, dependiendo de las condiciones pactadas con los vendedores, se procederá a la firma de la escritura pública de compraventa por parte del cliente con nuestra asistencia o por nuestra parte con el citado poder notarial. En este momento deberá abonarse al vendedor el saldo del precio de compra, tomando el comprador posesión física del inmueble.

## Servicios públicos, tarifas, recogida de residuos, tasas e impuestos municipales

Nuestra oficina se encargará de la contratación y/o cambio de titularidad de todos los contratos con las compañías suministradoras así como de los impuestos correspondientes a la propiedad, y si lo desea podemos gestionar la domiciliación bancaria de dichos recibos (pago directo realizado por su propio banco en España).

Se necesitará una cuenta bancaria en España para domiciliar los servicios públicos, las tasas, la recogida de basuras domésticas y los gastos de comunidad. También podemos ayudarle a abrir una cuenta bancaria en España.

# Otros costes que debe tener en cuenta

## **El impuesto sobre la renta de no residentes**

La Ley 38/2022, de 27 de diciembre crea el Impuesto Temporal de Solidaridad sobre Grandes Fortunas, exigible sobre el patrimonio a partir del ejercicio fiscal 2022. Se establece como un impuesto complementario de el Impuesto sobre el Patrimonio, actualmente bonificado por Andalucía, es un y no está sujeto a cesión a las Comunidades Autónomas.

Comunidades Autónomas, y se exigirá con una cuota adicional sobre el patrimonio de los particulares sobre importes superiores a 3.000.000 Euros

En caso de residentes hay un mínimo exento de tributación de 700.000 euros, y a esta cantidad hay que añadir 300.000 euros por vivienda habitual. Por este razón, se exigirá el impuesto sobre los patrimonios superiores entre 3.700.000 euros a 4.000.000 euros

Tipos de impuesto exigidos:

- De 3.000.000 a 5.347.998,02 el 1,7 por ciento.
- De 5.347.998,03 a 10.695.996,06 el 2,1 por ciento.
- A partir de 10.695.996,06 el 3 por ciento.

Independientemente de si su vivienda está alquilada o no, usted siempre tendrá que pagar el impuesto sobre la renta según las siguientes normas:

Si no alquila su vivienda, las autoridades españolas

Si usted no alquila su propiedad, las autoridades españolas asumirán que usted tiene lo que se llama "Renta Considerada" que está sujeta al Impuesto sobre la Renta de No Residentes, que está sujeta al Impuesto sobre la Renta de No Residentes. Este renta legal se obtiene aplicando el porcentaje del 1,1 sobre sobre el valor catastral (base impponible) del inmueble, sobre este base se aplica el tipo del 19% para los ciudadanos de la Unión Europea y del 24% para los no residentes. Europea y un 24% para los ciudadanos de fuera de la Unión Europea. Este valor catastral figura en la factura del IBI (impuesto de tasas municipales) y suele ser inferior al precio de compra reflejado en su escritura pública.

Si el inmueble está alquilado, el tipo aplicable se basado en la renta neta obtenida por el arrendador del propiedad y es del 19% para los ciudadanos de la Unión Europea y del 24% para los ciudadanos no pertenecientes a la Unión Europea. Según la nueva Ley, los ciudadanos de la UE pueden deducirse los gastos en que hayan incurrido durante el periodo de alquiler de la vivienda: electricidad, agua, gastos de comunidad, seguro de hogar, intereses de la hipoteca, impuestos municipales (IBI) y recogida de basuras, mantenimiento, servicios de mantenimiento, servicios de limpieza, honorarios de abogados por la tramitación de la declaración de la renta, así como un 3% anual de amortización del inmueble.

En este caso, debe presentarse un Certificado de Residencia Fiscal, expedido por la autoridad fiscal del país en el que resida, junto con los formularios fiscales (uno por cada contribuyente).

**El impuesto sobre el patrimonio** está actualmente suprimido.

**Tasas comunitarias**

**Tasas municipales (IBI) y recogida de basuras**

**Electricidad, agua, gas, teléfono...**

**Seguro de hogar.**

La comunidad tendrá su propio seguro para los elementos comunes, pero le sugerimos que tenga su propia casa seguro de continente y contenido.

---

\* Nuestra oficina tiene a su disposición el personal cualificado pertinente para encargarse del cálculo y pago de su Impuesto sobre la Renta de No Residentes anual

# Alquiler

Según la legislación autonómica vigente desde mayo de 2016, los bienes inmuebles que se alquilen con fines turísticos por períodos inferiores a dos meses de duración cada vez, deberán estar registrados en la Oficina de Turismo de la Junta de Andalucía siempre que cumplan con los requisitos básicos exigidos por la legislación vigente. A tal efecto, estamos a su disposición para realizar el trámite de inscripción ante la autoridad correspondiente.

MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA



# Otorgar testamento en España

Cuando haya comprado una propiedad en España, o ustedes titular de cualquier otro activo en España, como cuentas bancarias, seguros de vida, acciones o cualquier otro tipo de producto financiero, otorgar testamento en España sobre sus bienes españoles es altamente recomendable. Un testamento español le asegura una distribución fluida de sus bienes en España y que evitará futuros trámites, complicaciones, retrasos y costes adicionales derivados del proceso de sucesión y herencia sobre aquellas propiedades o bienes situados en España, ya que de lo contrario los bienes no podrán ser transferidos fácilmente a su esposa/esposo o familiares.

En el testamento el testador puede elegir la ley de su nacionalidad como ley rectora de su sucesión. Esta elección de la ley aplicable permite al testador disponer libremente de sus propiedades y bienes en España siempre de acuerdo con las limitaciones establecidas por la legislación de su país de nacionalidad, pero evitando en todo caso las normas de sucesión forzosa aplicables conforme a la legislación español.

En este sentido, el testador designará a sus herederos y legatarios y determinará los porcentajes asignados a cada uno de los herederos y los bienes concretos que se transferirán a los legatarios.

En caso contrario, es decir, no tener testamento español, supone perder tiempo e incurrir en gastos asociados al proceso de dar validez en España a un testamento extranjero. No tener testamento alguno significa que para el reparto de los bienes españoles habrá que atenerse estrictamente a lo que dispongan las leyes de abintestato del país de la última residencia habitual del causante.

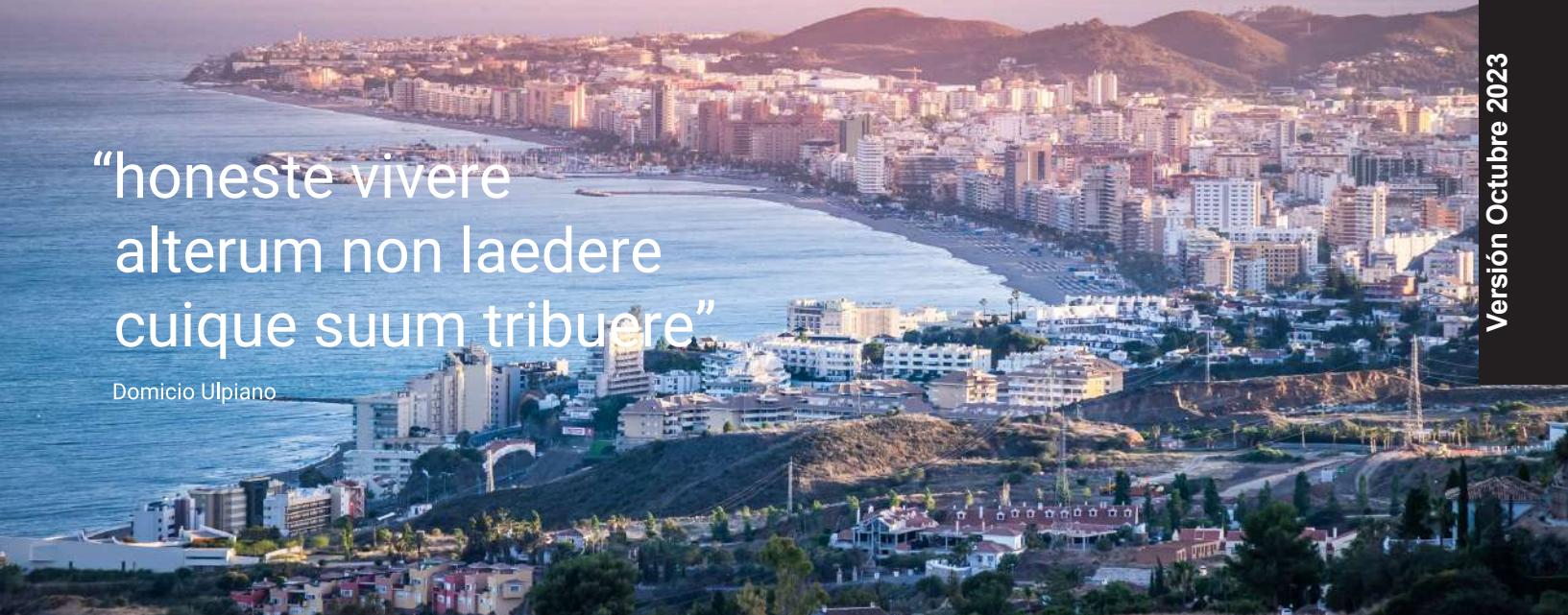


Además, en el testamento, el testador puede establecer normas específicas para la distribución de los bienes, y nombrar un albacea que vele por el cumplimiento de sus últimas voluntades detalladas en el testamento, y también es una oportunidad para nombrar tutores para los hijos, cuando éstos sean menores de edad.

En resumen, el testamento español hará que el proceso de sucesión y herencia sobre sus bienes españoles sea más rápido, fácil y menos costoso.

“honeste vivere  
alterum non laedere  
cuique suum tribuere”

Domicio Ulpiano



## MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA

### MARBELLA

Centro de Negocios Puerta de Banús,  
Bloque D, 1<sup>º</sup> planta  
Carretera Nacional 340, Km. 1049,  
29660 Nueva Andalucía, Marbella, Málaga  
Tel: +34 952 765 000  
info@martinezchevarria.com

### FUENGIROLA

Edificio S208, 1<sup>º</sup> planta  
Av. Carmen Sáenz de Tejada, s/n  
29651 Mijas Costa, Málaga  
Tel: +34 952 199 11  
info@martinezchevarria.com

### ESTEPONA

C/ Real nº 75, 1<sup>º</sup> planta  
29680 Estepona, Málaga  
Tel: +34 952 899 592  
info@martinezchevarria.com

### ELVIRIA

Calle Tritón s/n esquina Calle Océano,  
Centro Comercial Platino, local 3 Urb.  
Rancho Park, 29604 Elviria, Marbella  
Tel: +34 952 76 50 00  
info@martinezchevarria.com

### BENALMADENA

Plaza de la Goleta s/n  
Centro Comercial Puerto Marina Shopping  
Local L1Bm, 1<sup>º</sup> planta  
29630 Benalmádena Costa, Málaga  
info@martinezchevarria.com

### MANILVA

Calle Antonio Gala, 1  
Pje. Edificio María Teresa, Bloque 2, Local 1  
29692 San Luis de Sabinillas, Málaga  
Tel: +34 952 899 598  
info@martinezchevarria.com

### SOTOGRANDE

Paseo de Levante, Edif. B, Portal 8, Apto 2-16,  
11310 Sotogrande, Cádiz  
Tel: +34 956 790 294  
info@martinezchevarria.com