MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



GUÍA PRÁCTICA · FINANCIACIÓN · NO RESIDENTES

Guía práctica para comprar vivienda en España siendo no residente

Financiación, documentación, formalización e impuestos para extranjeros y españoles residentes en el exterior que adquieren vivienda en España.

EDICIÓN NOVIEMBRE 2026

murodel.com

FINANCIACIÓN · NO RESIDENTES

Hipotecas para no residentes

La adquisición de vivienda en España por personas que no son residentes fiscales, extranjeros o españoles residentes en el exterior, está sujeta a las mismas normas civiles que la de cualquier comprador, pero presenta particularidades en la financiación, en la documentación exigida y en la tributación.

Esta guía recoge los aspectos específicos del comprador no residente: porcentaje financiable, documentos necesarios, formalización a distancia, costes de la compra y obligaciones fiscales derivadas de la titularidad de la vivienda.

EN RESUMEN

60–70 %	Financiación habitual sobre el menor entre precio de compra y tasación.
40–50 %	Aportación propia orientativa, incluidos impuestos y gastos de la compra.
NIE	Imprescindible para la compraventa, la hipoteca y las obligaciones fiscales.
3 %	Retención que practica el comprador cuando el vendedor es no residente.

EN ESTA GUÍA

01 La condición de no residente
02 Condiciones de la financiación
03 Documentación y formalización
04 Impuestos y gastos de la compra
05 Tributación de la vivienda
06 Preguntas frecuentes
07 Normativa y jurisprudencia

01 · PUNTO DE PARTIDA

La condición de no residente

Residencia fiscal	Es no residente quien no permanece más de **183 días** del año natural en España y no tiene en España el **núcleo principal de sus intereses económicos**. Se presume residente, salvo prueba en contrario, quien tiene en España a su cónyuge no separado y a sus hijos menores. La nacionalidad es irrelevante.
Residencia administrativa	La residencia fiscal no debe confundirse con la autorización de residencia. Desde el **3 de abril de 2025** la adquisición de inmuebles no permite obtener la autorización de residencia por inversión, suprimida por la Ley Orgánica 1/2025.
NIE y cuenta	El **Número de Identidad de Extranjero (NIE)** es necesario para firmar la compraventa y la hipoteca y para cumplir las obligaciones tributarias. Se solicita en el consulado español o en España. La operación exige además una **cuenta bancaria de no residente** en una entidad española.

02 · FINANCIACIÓN

Condiciones de la financiación

Porcentaje financiable	Las entidades financian habitualmente entre el **60 % y el 70 %** del menor entre el precio de compra y el valor de tasación, frente al 80 % de la vivienda habitual de residentes. El porcentaje depende del país de residencia, de la moneda de los ingresos, del endeudamiento y del patrimonio del comprador.
Plazo y solvencia	Plazos habituales de **20 a 25 años**, con una edad máxima al vencimiento en torno a los 75–80 años. Las cuotas de todas las deudas no deben superar, con carácter general, el **30–35 % de los ingresos netos**. Se valoran la estabilidad de los ingresos, el historial crediticio en el país de origen y el patrimonio financiero.
Moneda e interés	El préstamo se concede normalmente en euros. Si los ingresos se perciben en otra moneda, la entidad tiene en cuenta el riesgo de tipo de cambio. El tipo puede ser fijo, variable o mixto; los diferenciales aplicados a no residentes suelen ser superiores a los de residentes.
Garantías adicionales	La **pignoración de activos financieros** del comprador puede reforzar la operación o completar la financiación sin necesidad de vender las inversiones.

03 · DOCUMENTACIÓN

Documentación y formalización

Los documentos emitidos en el extranjero requieren, por lo general, traducción jurada y apostilla de La Haya o legalización consular.

Documentación

- **Identidad:** pasaporte, NIE y certificado de residencia fiscal en el país de origen.
- **Ingresos:** nóminas, contrato de trabajo y declaraciones de la renta de los dos últimos años; en empresarios, declaraciones fiscales y cuentas anuales de la sociedad.
- **Patrimonio y deudas:** extractos bancarios y de inversiones, informe de crédito del país de residencia y detalle de préstamos vigentes.
- **Origen de los fondos** aportados, exigido por la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales.
- **Inmueble:** contrato de arras y nota simple del Registro de la Propiedad.

Fases

1. Estudio previo de viabilidad e importe financiable.
2. Obtención del NIE y apertura de cuenta de no residente.
3. Tasación del inmueble y aprobación de la operación.
4. Entrega de la FEIN y la FiAE al menos **10 días naturales** antes de la firma.
5. Acta notarial de transparencia y firma de la compraventa y del préstamo hipotecario.

Firma a distancia

Si el comprador no puede comparecer en España, puede otorgar un **poder notarial** a favor de una persona de confianza ante notario extranjero o en el consulado español, apostillado cuando proceda. El acta de transparencia debe coordinarse previamente con el notario.

Protección legal

La Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se aplica con independencia de la nacionalidad y la residencia del prestatario persona física: la entidad asume los gastos de notaría, registro y gestoría de la hipoteca y el AJD del préstamo, se limitan las comisiones de amortización anticipada y se prohíben las cláusulas suelo.

04 · COSTES

Impuestos y gastos de la compra

Los tipos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados los fija cada comunidad autónoma. Los no residentes aplican los tipos generales.

Impuestos

Concepto	España (rango general)	Madrid	Andalucía
Vivienda usada: ITP	6 % a 11 %	6 %	7 %
Vivienda nueva: IVA	10 %	10 %	10 %
Vivienda nueva: AJD	0,5 % a 1,5 %	0,75 %	1,2 %

A ello se añaden los gastos de notaría, registro y gestoría de la compraventa y la tasación, que en conjunto suelen representar entre el **1 % y el 2 %** del precio.

05 · FISCALIDAD

Tributación de la vivienda

Renta imputada
Vivienda no arrendada

El no residente tributa anualmente en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes por una renta imputada del **1,1 % o 2 % del valor catastral**, al **19 %** si reside en la Unión Europea o el Espacio Económico Europeo y al **24 %** en los demás casos.

Arrendamiento

Los residentes en la UE o el EEE tributan al 19 % sobre el rendimiento neto, con deducción de gastos; el resto, al 24 % sobre los ingresos íntegros. La declaración se presenta mediante el **modelo 210**, con carácter general en autoliquidación anual del 1 al 20 de abril del año siguiente.

Venta

La ganancia patrimonial tributa al **19 %**. El comprador debe **retener el 3 %** del precio e ingresarlo mediante el modelo 211; el vendedor regulariza después con el modelo 210. Se devenga además la plusvalía municipal.

Otros tributos

Impuesto sobre el Patrimonio por los bienes situados en España, con un mínimo exento de 700.000 €, e Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Los **convenios para evitar la doble imposición** determinan el tratamiento en el país de residencia.

FAQ

Preguntas frecuentes

¿Puede firmarse sin desplazarse a España?	Sí, mediante poder notarial otorgado ante notario extranjero o en el consulado español y, en su caso, apostillado.
¿Puede adquirirse a través de una sociedad?	Es posible, pero modifica el análisis fiscal y de riesgo, y la operación queda fuera de la protección de la Ley 5/2019.
¿La compra de una vivienda permite obtener la residencia?	No. Desde el 3 de abril de 2025 la inversión inmobiliaria no da acceso a la autorización de residencia. Existen otras vías, como la residencia no lucrativa, con requisitos propios.
¿Qué ocurre si el comprador traslada después su residencia a España?	Pasa a tributar como residente por su renta mundial. Si el traslado obedece a motivos laborales, puede analizarse la aplicación del régimen especial de trabajadores desplazados.

REFERENCIAS

Normativa y jurisprudencia

Disposiciones y resoluciones citadas en esta guía. Debe verificarse en cada caso la redacción vigente en el Boletín Oficial del Estado, en los boletines autonómicos y en la sede electrónica de la Agencia Tributaria.

Normativa

- Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y Real Decreto 309/2019.
- Real Decreto Legislativo 5/2004, texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, artículos 13, 24, 25 y 31.
- Orden HAC/623/2026, que modifica los plazos y el contenido del modelo 210.
- Ley Orgánica 1/2025, que suprime la autorización de residencia por inversión inmobiliaria de la Ley 14/2013.
- Real Decreto Legislativo 1/1993, texto refundido de la Ley del ITPAJD; Decreto Legislativo 1/2010 de la Comunidad de Madrid y Ley 5/2021 de Andalucía.
- Ley 10/2010, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

Firma de gestión patrimonial en Madrid. Integramos inversión, financiación y fiscalidad para empresarios, inversores y familias.

OFICINA · CON CITA PREVIA

Paseo de la Castellana 7, planta 1
28046 Madrid

CONTACTO

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
Agenda una reunión online

AVISO IMPORTANTE

Esta guía tiene carácter divulgativo y recoge la normativa y los criterios administrativos y judiciales conocidos a noviembre de 2026. No constituye asesoramiento jurídico ni fiscal, ni una recomendación personalizada de inversión o de financiación. Cada caso debe analizarse de forma individual y con el apoyo de un asesor fiscal o legal cuando proceda; la normativa puede cambiar y las condiciones de financiación están sujetas a la aprobación de la entidad. Rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras; la inversión conlleva riesgo de pérdida del capital.

AGMUDEL 4460, S.L. (MURODEL Wealth Management), CIF B22642177, agente financiero representante exclusivo de Bankinter, S.A., inscrito en el registro de agentes de la CNMV.