MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



GUIDE PRATIQUE · FINANCEMENT · LOGEMENT

Guide pratique pour acheter un logement en Espagne

Les étapes de l'achat d'un logement avec financement hypothécaire : préparation, vérifications, signature, frais et impôts.

ÉDITION NOVEMBRE 2026

murodel.com

FINANCEMENT · LOGEMENT

L’achat d’un logement

L’acquisition d’un logement avec financement hypothécaire se déroule en plusieurs étapes : détermination de la capacité d’achat, choix et vérification du bien, obtention du financement, signature devant notaire et gestion ultérieure du prêt.

Ce guide décrit chacune d’elles de manière générale pour l’ensemble du territoire espagnol. Les impôts liés à l’achat dépendent de la communauté autonome ; les taux de la Communauté de Madrid et de l’Andalousie sont indiqués à titre de référence.

EN RÉSUMÉ

80 %	Financement habituel de la résidence principale sur le plus faible du prix et de la valeur d’expertise.
30–35 %	Épargne préalable indicative : apport non financé plus impôts et frais.
30–35 %	Part maximale habituelle des revenus nets consacrée aux échéances de dettes.
10 jours	Délai minimal entre la remise de l’offre ferme et la signature.

DANS CE GUIDE

01 Capacité d’achat et financement
02 Vérifications préalables
03 Processus d’achat
04 Le prêt hypothécaire
05 Frais et impôts de l’achat
06 Vie du prêt
07 Questions fréquentes
08 Réglementation et jurisprudence

01 · AVANT D'ACHETER

Capacité d'achat et financement

Budget

Le point de départ est la différence entre les revenus et les dépenses mensuels des futurs titulaires. Les établissements exigent en général que la somme des échéances de toutes les dettes ne dépasse pas **30–35 % des revenus nets**, et apprécient la stabilité professionnelle, l'historique de crédit (CIRBE) et l'épargne disponible.

Financement maximal

Loan to value

Les établissements financent un pourcentage du **plus faible du prix d'achat et de la valeur d'expertise**. Pourcentages habituels :

Destination	Financement habituel
Résidence principale	80 %
Résidence principale des moins de 35 ans	Jusqu'à 90 %
Résidence secondaire ou investissement	60–70 %
Acheteurs non-résidents	60–70 %

Au-delà de ces pourcentages, le financement requiert généralement des garanties supplémentaires, telles que des cautions personnelles ou des programmes publics de garantie pour l'achat d'une première résidence.

Épargne nécessaire

L'acheteur doit apporter la partie non financée du prix ainsi que les impôts et frais de la vente, qui représentent environ **10 % à 15 %** du prix selon la communauté autonome et le type de logement. Pour la résidence principale, l'épargne préalable se situe, à titre indicatif, entre **30 % et 35 %** du prix.

Durée et âge

La durée maximale habituelle est de **30 ans**. Les établissements exigent en général que l'âge du titulaire le plus âgé additionné à la durée du prêt ne dépasse pas **75–80 ans**. Plus la durée est longue, plus l'échéance mensuelle est faible et plus le coût total des intérêts est élevé.

02 · CHOIX DU LOGEMENT

Vérifications préalables

Situation juridique

- **Nota simple** du registre foncier : propriété, charges (hypothèques, saisies, servitudes, usufruits) et affectations fiscales.
- **Attestation de la copropriété** certifiant que les charges sont à jour. Les dettes de copropriété peuvent grever le bien acquis.
- Dernier avis d'**IBI** (taxe foncière) et des taxes municipales.

Documentation du bien

- **Certificat de performance énergétique**, obligatoire pour la vente (décret royal 390/2021) et à la charge du propriétaire.
- **Certificat d'habitabilité** ou licence de première occupation, selon la réglementation régionale.
- Inspection technique ou rapport d'évaluation de l'immeuble, si son ancienneté l'exige.
- Légalité des travaux réalisés.

État du logement

Il est recommandé de vérifier la surface utile et construite, la distribution, l'orientation et la lumière naturelle, l'isolation thermique et acoustique, les installations d'électricité, d'eau, de gaz et de climatisation, les menuiseries extérieures et l'état des parties communes de l'immeuble.

03 · SIGNATURE

Processus d'achat

Contrat d'arrhes

Contrat sous seing privé par lequel l'acheteur verse une somme, habituellement comprise entre **3 % et 10 %** du prix, déduite lors de l'acte authentique. Avec les **arrhes pénitentielles** (article 1454 du Code civil), si l'acheteur se rétracte il perd la somme versée et, si le vendeur se rétracte, il doit la restituer au double.

Le contrat d'arrhes ne garantit pas le financement. Il peut être expressément convenu que le refus du prêt permet à l'acheteur de récupérer la somme versée.

Étapes

1. **Étude de l'opération :** documentation personnelle et financière, et analyse de solvabilité par l'établissement.
2. **Expertise** du bien par une société agréée par la Banque d'Espagne.
3. **Offre ferme :** l'établissement remet la Fiche d'information standardisée européenne (FEIN) et la Fiche d'avertissements standardisés (FiAE).
4. **Délai de réflexion :** au moins **10 jours calendaires** entre la remise de la documentation et la signature.
5. **Acte notarié de transparence :** le notaire choisi par l'acheteur vérifie qu'il a reçu la documentation et le conseille sur les conditions, sans frais.
6. **Signature** de l'acte de vente et de l'acte de prêt hypothécaire, liquidation des impôts et inscription au registre foncier.

Documentation de l'acheteur

- **Salariés :** DNI ou NIE, derniers bulletins de salaire, contrat de travail, dernière déclaration d'IRPF et relevé de carrière.
- **Indépendants :** DNI ou NIE, déclarations d'IRPF, récapitulatifs annuels de TVA et de retenues, acomptes de l'exercice et attestations de régularité auprès de l'Agence fiscale et de la sécurité sociale.
- Relevés bancaires, détail des prêts en cours et contrat d'arrhes ou de vente.

04 · FINANCEMENT

Le prêt hypothécaire

Taux d'intérêt

Modalité	Fonctionnement
Fixe	Le taux et l'échéance restent identiques pendant toute la durée du prêt.
Variable	Indice de référence, normalement l'Euribor à 12 mois, majoré d'une marge. L'échéance est révisée périodiquement.
Mixte	Taux fixe pendant une période initiale et variable pour le reste de la durée.

Bonifications

Le taux d'intérêt peut être réduit par la souscription d'autres produits (domiciliation des revenus, assurance vie ou habitation). L'établissement doit indiquer le coût du prêt avec et sans ces produits. L'**assurance dommages** sur le bien est obligatoire et peut être souscrite auprès de tout assureur.

Programmes publics

L'État et les communautés autonomes proposent des programmes de garantie et d'aides à l'achat d'une première résidence, destinés principalement aux jeunes et aux familles avec enfants à charge, qui permettent de financer au-delà de 80 %. Leurs conditions et leur disponibilité doivent être vérifiées à chaque instant.

05 · COÛTS

Frais et impôts de l'achat

Impôts

Logement neuf : TVA de 10 % (4 % pour les logements sociaux de régime spécial) et impôt sur les actes juridiques documentés (AJD) sur l'acte de vente.

Logement ancien : impôt sur les transmissions patrimoniales (ITP).

L'ITP et l'AJD sont fixés par chaque communauté autonome, avec des taux réduits pour certains publics (jeunes, familles nombreuses, personnes handicapées) et des plafonds de valeur. Taux généraux de référence :

Impôt	Communauté de Madrid	Andalousie
ITP (logement ancien)	6 %	7 %
AJD (logement neuf)	0,75 %	1,2 %

Répartition des frais

Poste	À la charge de
Notaire, inscription et gestion de la vente	Acheteur
Expertise	Acheteur
Notaire, inscription et gestion de l'hypothèque	Établissement
AJD sur l'acte de prêt hypothécaire	Établissement
Plus-value municipale sur la vente	Vendeur, sauf convention contraire

La répartition des frais du prêt résulte de la loi 5/2019 relative aux contrats de crédit immobilier.

06 · APRÈS LA SIGNATURE

Vie du prêt

Remboursement anticipé

Il peut être total ou partiel ; dans ce dernier cas, l'emprunteur choisit entre réduire l'échéance ou la durée. Indemnités maximales (loi 5/2019) :

Prêt	Indemnité maximale
Variable	0,25 % les 3 premières années ou 0,15 % les 5 premières ; ensuite, 0 %
Fixe	2 % les 10 premières années et 1,5 % ensuite

En tout état de cause, l'indemnité ne peut excéder la perte financière de l'établissement.

Subrogation et novation

Le prêt peut être transféré à un autre établissement sans le consentement du prêteur initial (loi 2/1994), ou modifié avec le même établissement par novation du taux ou de la durée.

Difficultés de paiement

Le Code de bonnes pratiques pour la restructuration des dettes hypothécaires sur la résidence principale (décret-loi royal 6/2012) prévoit des mesures de restructuration pour les débiteurs en situation de vulnérabilité, dans les conditions en vigueur à chaque instant.

Décès du titulaire

Les héritiers doivent justifier de leur qualité et de l'acceptation de la succession pour reprendre le prêt. S'il existe une assurance vie liée, l'annulation totale ou partielle de la dette est traitée avec l'assureur.

FAQ

Questions fréquentes

Quelle épargne préalable est nécessaire ?	À titre indicatif, entre 30 % et 35 % du prix pour la résidence principale : la partie non financée plus les impôts et frais de la vente.
Qui paie les frais de l'hypothèque ?	L'établissement prend en charge les frais de notaire, d'inscription, de gestion et l'AJD de l'acte de prêt. L'acheteur paie l'expertise et les frais de la vente.
Est-il obligatoire de souscrire des assurances auprès de l'établissement ?	Seule l'assurance dommages sur le bien est obligatoire, et elle peut être souscrite auprès de tout assureur. Les autres produits peuvent bonifier le taux, mais ne sont pas obligatoires.
Existe-t-il une déduction d'IRPF pour l'achat de la résidence principale ?	La déduction nationale a été supprimée en 2013 et n'est maintenue que pour ceux qui ont acquis leur résidence principale avant cette date et remplissent le régime transitoire. Certaines communautés autonomes prévoient leurs propres déductions.
Que se passe-t-il si le financement n'est pas obtenu après la signature du contrat d'arrhes ?	Sauf stipulation expresse du contrat, l'acheteur peut perdre la somme versée.

RÉFÉRENCES

Réglementation et jurisprudence

Dispositions et décisions citées dans ce guide. La rédaction en vigueur doit être vérifiée dans chaque cas au Bulletin officiel de l'État espagnol (BOE), dans les bulletins régionaux et sur le site électronique de l'Agence fiscale espagnole.

Réglementation

- Loi 5/2019 relative aux contrats de crédit immobilier et décret royal 309/2019.
- Loi 2/1994 relative à la subrogation et à la modification des prêts hypothécaires.
- Code civil, article 1454 (arrhes).
- Décret royal législatif 1/1993, texte refondu de la loi relative à l'impôt sur les transmissions patrimoniales et les actes juridiques documentés.
- Loi 37/1992 relative à la taxe sur la valeur ajoutée, article 91.
- Décret législatif 1/2010 de la Communauté de Madrid et loi 5/2021 relative aux impôts cédés d'Andalousie.
- Décret royal 390/2021, procédure de base pour la certification de la performance énergétique des bâtiments.
- Décret-loi royal 6/2012 portant mesures urgentes de protection des débiteurs hypothécaires sans ressources.

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

Cabinet de gestion de patrimoine établi à Madrid. Nous réunissons investissement, financement et fiscalité pour les chefs d'entreprise, les investisseurs et les familles.

BUREAU · SUR RENDEZ-VOUS

Paseo de la Castellana 7, 1er étage
28046 Madrid

CONTACT

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
Prendre rendez-vous en ligne

AVERTISSEMENT

Ce guide a une vocation purement informative et reflète la réglementation ainsi que les critères administratifs et judiciaires connus en novembre 2026. Il ne constitue ni un conseil juridique ou fiscal, ni une recommandation personnalisée d'investissement ou de financement. Chaque situation doit être analysée individuellement, avec l'appui d'un conseiller fiscal ou juridique le cas échéant ; la réglementation peut évoluer et les conditions de financement sont soumises à l'approbation de l'établissement prêteur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures ; tout investissement comporte un risque de perte en capital.

AGMUDEL 4460, S.L. (MURODEL Wealth Management), CIF B22642177, agent financier exclusif de Bankinter, S.A., inscrit au registre des agents de la CNMV.