MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



GUIDE PRATIQUE · FINANCEMENT · NON-RÉSIDENTS

Guide pratique pour acheter un logement en Espagne en tant que non-résident

Financement, documentation, signature et fiscalité pour les étrangers et les Espagnols résidant à l'étranger qui achètent un logement en Espagne.

ÉDITION NOVEMBRE 2026

murodel.com

FINANCEMENT · NON-RÉSIDENTS

Prêts hypothécaires pour non-résidents

L'acquisition d'un logement en Espagne par des personnes qui ne sont pas résidentes fiscales, étrangers ou Espagnols résidant à l'étranger, est soumise aux mêmes règles civiles que pour tout acheteur, mais présente des particularités en matière de financement, de documentation exigée et de fiscalité.

Ce guide présente les aspects propres à l'acheteur non-résident : quotité financée, documents nécessaires, signature à distance, coûts de l'achat et obligations fiscales liées à la détention du logement.

EN RÉSUMÉ

60–70 %	Financement habituel sur le plus faible du prix d'achat et de la valeur d'expertise.
40–50 %	Apport personnel indicatif, impôts et frais d'achat compris.
NIE	Indispensable pour la vente, le prêt hypothécaire et les obligations fiscales.
3 %	Retenue pratiquée par l'acheteur lorsque le vendeur est non-résident.

DANS CE GUIDE

01 Le statut de non-résident
02 Conditions du financement
03 Documentation et signature
04 Impôts et frais de l'achat
05 Imposition du logement
06 Questions fréquentes
07 Réglementation et jurisprudence

01 · POINT DE DÉPART

Le statut de non-résident

Résidence fiscale	Est non-résident celui qui ne séjourne pas plus de **183 jours** par année civile en Espagne et n'y a pas le **centre principal de ses intérêts économiques**. Est présumé résident, sauf preuve contraire, celui dont le conjoint non séparé et les enfants mineurs résident en Espagne. La nationalité est sans incidence.
Résidence administrative	La résidence fiscale ne doit pas être confondue avec l'autorisation de séjour. Depuis le **3 avril 2025**, l'achat d'un bien immobilier ne permet plus d'obtenir l'autorisation de séjour pour investissement, supprimée par la loi organique 1/2025.
NIE et compte	Le **numéro d'identité d'étranger (NIE)** est nécessaire pour signer l'acte de vente et le prêt hypothécaire et pour remplir les obligations fiscales. Il se demande au consulat d'Espagne ou en Espagne. L'opération exige en outre un **compte bancaire de non-résident** auprès d'un établissement espagnol.

02 · FINANCEMENT

Conditions du financement

Quotité financée	Les établissements financent habituellement entre **60 % et 70 %** du plus faible du prix d'achat et de la valeur d'expertise, contre 80 % pour la résidence principale des résidents. Le pourcentage dépend du pays de résidence, de la devise des revenus, de l'endettement et du patrimoine de l'acheteur.
Durée et solvabilité	Durées habituelles de **20 à 25 ans**, avec un âge maximal à l'échéance d'environ 75–80 ans. Les échéances de l'ensemble des dettes ne doivent pas dépasser, en règle générale, **30–35 % des revenus nets**. Sont pris en compte la stabilité des revenus, l'historique de crédit dans le pays d'origine et le patrimoine financier.
Devise et taux	Le prêt est normalement accordé en euros. Si les revenus sont perçus dans une autre devise, l'établissement tient compte du risque de change. Le taux peut être fixe, variable ou mixte ; les marges appliquées aux non-résidents sont généralement supérieures à celles des résidents.
Garanties complémentaires	Le **nantissement d'actifs financiers** de l'acheteur peut renforcer le dossier ou compléter le financement sans devoir vendre les placements.

03 · DOCUMENTATION

Documentation et signature

Les documents émis à l'étranger requièrent en général une traduction assermentée et l'apostille de La Haye ou une légalisation consulaire.

Documentation

- **Identité :** passeport, NIE et certificat de résidence fiscale dans le pays d'origine.
- **Revenus :** bulletins de salaire, contrat de travail et déclarations de revenus des deux dernières années ; pour les chefs d'entreprise, déclarations fiscales et comptes annuels de la société.
- **Patrimoine et dettes :** relevés bancaires et de placements, rapport de crédit du pays de résidence et détail des prêts en cours.
- **Origine des fonds** apportés, exigée par la loi 10/2010 relative à la prévention du blanchiment de capitaux.
- **Bien immobilier :** contrat d'arrhes et extrait du registre foncier (nota simple).

Étapes

1. Étude préalable de faisabilité et du montant finançable.
2. Obtention du NIE et ouverture d'un compte de non-résident.
3. Expertise du bien et approbation de l'opération.
4. Remise de la FEIN et de la FiAE au moins **10 jours calendaires** avant la signature.
5. Acte notarié de transparence et signature de la vente et du prêt hypothécaire.

Signature à distance

Si l'acheteur ne peut se présenter en Espagne, il peut consentir une **procuration notariée** à une personne de confiance devant un notaire étranger ou au consulat d'Espagne, apostillée le cas échéant. L'acte de transparence doit être coordonné au préalable avec le notaire.

Protection légale

La loi 5/2019 relative aux contrats de crédit immobilier s'applique quels que soient la nationalité et le lieu de résidence de l'emprunteur personne physique : l'établissement prend en charge les frais de notaire, d'inscription et de gestion de l'hypothèque ainsi que l'AJD du prêt, les indemnités de remboursement anticipé sont plafonnées et les clauses plancher sont interdites.

04 · COÛTS

Impôts et frais de l'achat

Les taux de l'impôt sur les transmissions patrimoniales (ITP) et de l'impôt sur les actes juridiques documentés (AJD) sont fixés par chaque communauté autonome. Les non-résidents appliquent les taux généraux.

Impôts

Poste	Espagne (fourchette générale)	Madrid	Andalousie
Logement ancien : ITP	6 % à 11 %	6 %	7 %
Logement neuf : TVA	10 %	10 %	10 %
Logement neuf : AJD	0,5 % à 1,5 %	0,75 %	1,2 %

S'y ajoutent les frais de notaire, d'inscription et de gestion de la vente ainsi que l'expertise, qui représentent en général entre **1 % et 2 %** du prix.

05 · FISCALITÉ

Imposition du logement

Revenu imputé
Logement non loué

Le non-résident est imposé chaque année à l'impôt sur le revenu des non-résidents sur un revenu imputé de **1,1 % ou 2 % de la valeur cadastrale**, au taux de **19 %** s'il réside dans l'Union européenne ou l'Espace économique européen et de **24 %** dans les autres cas.

Location

Les résidents de l'UE ou de l'EEE sont imposés à 19 % sur le revenu net, après déduction des charges ; les autres, à 24 % sur les revenus bruts. La déclaration est déposée au moyen du **formulaire 210**, en règle générale par autoliquidation annuelle du 1er au 20 avril de l'année suivante.

Vente

La plus-value est imposée à **19 %**. L'acheteur doit **retenir 3 %** du prix et le verser au moyen du formulaire 211 ; le vendeur régularise ensuite au moyen du formulaire 210. La plus-value municipale est également due.

Autres impôts

Impôt sur la fortune sur les biens situés en Espagne, avec un abattement de 700 000 €, et taxe foncière (IBI). Les **conventions visant à éviter la double imposition** déterminent le traitement dans le pays de résidence.

FAQ

Questions fréquentes

Peut-on signer sans se déplacer en Espagne ?	Oui, au moyen d'une procuration notariée consentie devant un notaire étranger ou au consulat d'Espagne et, le cas échéant, apostillée.
Peut-on acquérir le bien par l'intermédiaire d'une société ?	C'est possible, mais cela modifie l'analyse fiscale et de risque, et l'opération sort du champ de protection de la loi 5/2019.
L'achat d'un logement permet-il d'obtenir la résidence ?	Non. Depuis le 3 avril 2025, l'investissement immobilier ne donne plus accès à l'autorisation de séjour. Il existe d'autres voies, comme la résidence non lucrative, avec leurs propres conditions.
Que se passe-t-il si l'acheteur transfère ensuite sa résidence en Espagne ?	Il est alors imposé en tant que résident sur ses revenus mondiaux. Si le transfert est motivé par des raisons professionnelles, l'application du régime spécial des travailleurs détachés peut être envisagée.

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.
- Décret royal législatif 5/2004, texte refondu de la loi relative à l'impôt sur le revenu des non-résidents, articles 13, 24, 25 et 31.
- Arrêté HAC/623/2026, modifiant les délais et le contenu du formulaire 210.
- Loi organique 1/2025, supprimant l'autorisation de séjour pour investissement immobilier prévue par la loi 14/2013.
- Décret royal législatif 1/1993, texte refondu de la loi relative à l'ITPAJD ; décret législatif 1/2010 de la Communauté de Madrid et loi 5/2021 d'Andalousie.
- Loi 10/2010 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

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.