MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



实用指南 · 融资 · 非居民

非居民在西班牙购房实用指南

面向在西班牙购房的外国人及旅居海外的西班牙人：融资、所需文件、签约及税务。

2026 年 11 月版

融资 · 非居民

非居民住房按揭

非西班牙税务居民（外国人或旅居海外的西班牙人）在西班牙购买住房，适用与其他买方相同的民事规则，但在融资、所需文件及税务方面存在特殊之处。

本指南介绍非居民买方的特定事项：可融资比例、所需文件、远程签约、购房成本以及持有房产所产生的纳税义务。

要点概览

60–70%	通常按购买价与评估价两者中较低者计算的融资比例。
40–50%	参考自付比例，含购房税费。
NIE	签署买卖合同、办理按揭及履行纳税义务所必需。
3%	卖方为非居民时由买方代扣的比例。

本指南目录

01 非居民身份
02 融资条件
03 文件与签约
04 购房税费
05 房产相关税务
06 常见问题
07 法规与判例

01 · 基本情况

非居民身份

税务居所	在一个自然年度内在西班牙停留不超过 **183 天**，且其**主要经济利益中心**不在西班牙的人为非居民。若其未分居的配偶及未成年子女居住在西班牙，则推定其为居民，除非有相反证据。国籍无关紧要。
行政居留	税务居所不应与居留许可相混淆。自 **2025 年 4 月 3 日**起，购买房产已不能获得投资居留许可，该许可已被第 1/2025 号组织法废止。
NIE 与银行账户	签署买卖合同和按揭以及履行纳税义务均须持有**外国人识别号（NIE）**。可在西班牙领事馆或在西班牙境内申请。此外，交易还须在西班牙银行开立**非居民银行账户**。

02 · 融资

融资条件

可融资比例	银行通常提供购买价与评估价两者中较低者 **60%至 70%**的融资，而居民自住房为 80%。具体比例取决于买方的居住国、收入币种、负债水平及资产状况。
期限与偿付能力	通常期限为 **20 至 25 年**，到期时最高年龄约为 75–80 岁。一般而言，全部债务的月供不应超过**净收入的 30–35%**。银行会考量收入稳定性、在原居住国的信用记录以及金融资产。
币种与利率	贷款通常以欧元发放。若收入以其他货币取得，银行会考虑汇率风险。利率可为固定、浮动或混合；适用于非居民的利差通常高于居民。
附加担保	**质押买方的金融资产**可增强贷款申请或补足融资，而无须出售投资。

03 · 文件

文件与签约

在境外出具的文件一般须经宣誓翻译，并办理海牙认证（Apostille）或领事认证。

文件

- **身份：**护照、NIE 及原居住国税务居民证明。
- **收入：**最近两年的工资单、劳动合同及个人所得税申报表；企业主须提供纳税申报表及公司年度账目。
- **资产与负债：**银行及投资账户对账单、居住国信用报告及现有贷款明细。
- 按照第 10/2010 号反洗钱法要求提供的**资金来源**证明。
- **房产：**定金合同（contrato de arras）及不动产登记处简要登记信息（nota simple）。

流程

1. 可行性及可融资金额的初步评估。
2. 取得 NIE 并开立非居民账户。
3. 房产评估及贷款审批。
4. 至少在签约前 **10 个自然日**交付 FEIN 和 FiAE。
5. 公证透明度证明，签署买卖合同及按揭贷款合同。

远程签约

若买方无法亲赴西班牙，可在外国公证人处或西班牙领事馆向其信任的人出具**公证授权书**，必要时办理海牙认证。透明度证明须事先与公证人协调。

法律保护

第 5/2019 号《不动产信贷合同法》适用于自然人借款人，不论其国籍及居所：银行承担按揭的公证费、登记费、代办费以及贷款的 AJD 税，提前还款手续费受到限制，并禁止设定利率下限条款。

04 · 成本

购房税费

财产转让税（ITP）和书面法律文件税（AJD）的税率由各自治区确定。非居民适用一般税率。

税项

项目	西班牙（一般区间）	马德里	安达卢西亚
二手房：**ITP**	6%至 11%	6%	7%
新房：增值税	10%	10%	10%
新房：**AJD**	0.5%至 1.5%	0.75%	1.2%

此外还有买卖合同的公证费、登记费、代办费以及评估费，合计通常占房价的 **1%至 2%**。

05 · 税务

房产相关税务

推定所得 未出租房产	非居民每年须就**房产登记价值的 1.1%或 2%**的推定所得缴纳非居民所得税；居住在欧盟或欧洲经济区者税率为 **19%**，其他情况为 **24%**。
出租	欧盟或欧洲经济区居民按净收入缴纳 19%的税款，可扣除费用；其他人按总收入缴纳 24%。通过 **210 表**申报，一般为次年 4 月 1 日至 20 日进行年度自行申报。
出售	资本利得按 **19%**纳税。买方须**代扣房价的 3%**并通过 211 表缴纳；卖方随后通过 210 表进行结算。此外还须缴纳市政增值税（plusvalía municipal）。
其他税项	就位于西班牙的资产缴纳财富税（免征额为€700,000）以及不动产税（IBI）。**避免双重征税协定**决定在居住国的税务处理。

FAQ

常见问题

可以不亲赴西班牙签约吗?	可以，通过在外国公证人处或西班牙领事馆出具的公证授权书，并在必要时办理海牙认证。
可以通过公司购买吗?	可以，但会改变税务和风险分析，且该交易不受第 5/2019 号法律的保护。
购房可以获得居留许可吗?	不可以。自 2025 年 4 月 3 日起，房地产投资不再能获得居留许可。另有其他途径，例如非营利性居留，各有其条件。
如果买方之后将居所迁至西班牙会怎样?	其将作为居民就全球所得纳税。若因工作原因迁居，可考虑适用外派人员特别税制。

参考资料

法规与判例

本指南所引用的法规与裁决。具体适用时，应以西班牙《国家官方公报》（BOE）、各自治区官方公报及西班牙税务局电子办事平台公布的现行文本为准。

法规

- 第 5/2019 号《不动产信贷合同法》及第 309/2019 号皇家法令。
- 第 5/2004 号皇家立法令，《非居民所得税法》汇编文本，第 13、24、25 和 31 条。
- HAC/623/2026 号部令，修订 210 表的申报期限及内容。
- 第 1/2025 号组织法，废止第 14/2013 号法律规定的房地产投资居留许可。
- 第 1/1993 号皇家立法令，《财产转让及书面法律文件税法》汇编文本；马德里自治区第 1/2010 号立法令及安达卢西亚第 5/2021 号法律。
- 第 10/2010 号《预防洗钱及恐怖主义融资法》。

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

总部位于马德里的财富管理机构。我们为企业家、投资者和家庭整合投资、融资与税务服务。

办公室 · 需预约

Paseo de la Castellana 7, 1楼
28046 Madrid

联系方式

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
在线预约会面

重要提示

本指南仅供一般性参考，反映截至 2026 年 11 月已知的法规以及行政和司法标准，不构成法律或税务意见，亦不构成个性化的投资或融资建议。每一情况均须单独分析，必要时应寻求税务或法律顾问的协助；法规可能发生变化，融资条件须经金融机构审批。过往业绩不代表未来回报；投资存在本金损失的风险。

AGMUDEL 4460, S.L.（MURODEL Wealth Management），税号 B22642177，Bankinter, S.A. 的独家金融代理，已在西班牙国家证券市场委员会（CNMV）代理登记册注册。