



INVERTIR EN ACTIVOS INMOBILIARIOS EN ESPAÑA

Guía Práctica para Inversores Alemanes

Todo lo que necesita saber para comprar una propiedad residencial en España con seguridad jurídica y total confianza.

VOX LEGIS · GUÍA DEL INVERSOR

¿Por qué invertir en España?

El mercado inmobiliario español ofrece una combinación única de rentabilidad, estabilidad y calidad de vida que lo convierte en uno de los destinos preferidos por los inversores alemanes.

Rentabilidad

Rendimientos de alquiler muy interesantes en zonas prime como Costa del Sol, Madrid, Valencia... en función del activo.

Plusvalía

Revalorización sostenida del activo en mercados como Madrid, Valencia y las Islas Baleares.

Calidad de vida

Clima, gastronomía, infraestructuras modernas y conexiones directas con Alemania.

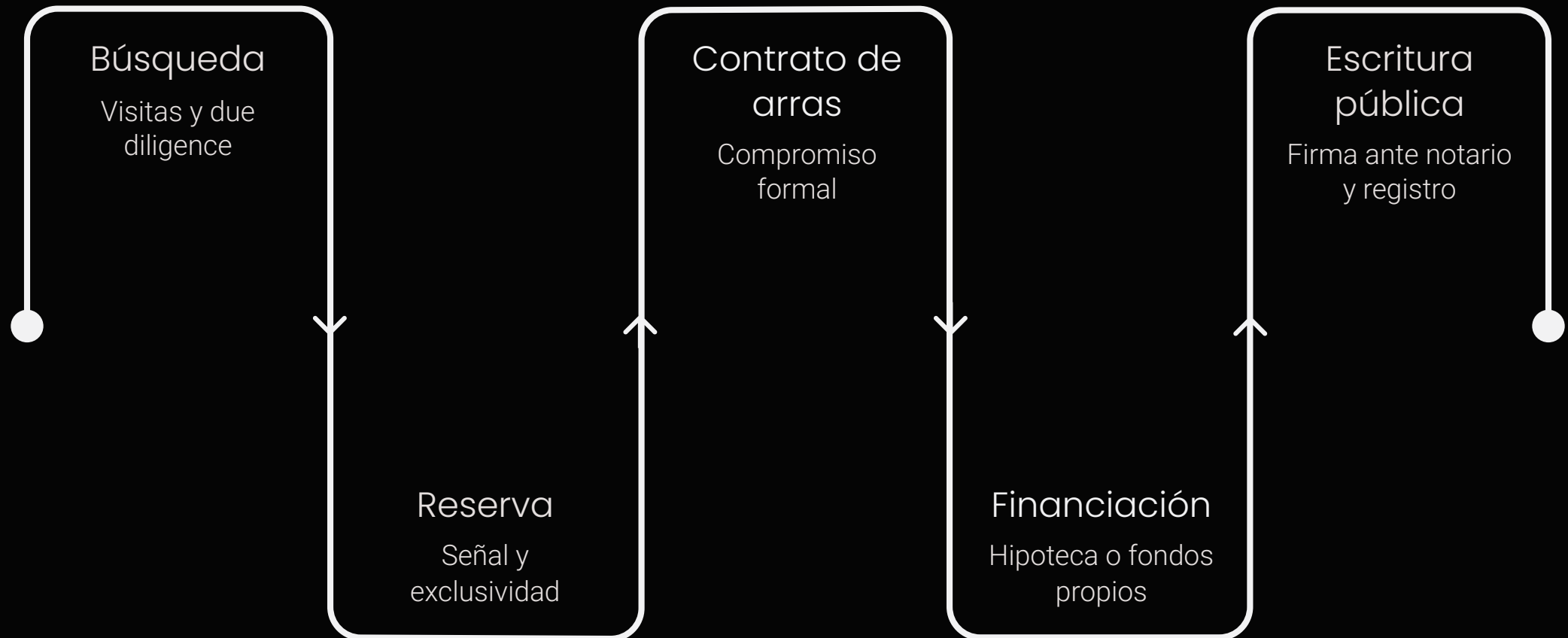
Seguridad jurídica

Marco legal europeo sólido y registro de la propiedad transparente y fiable.



Fases Clave del Proceso de Compra

Desde la primera visita hasta la entrega de llaves, el proceso sigue una secuencia bien definida. Conocerla de antemano evita sorpresas y retrasos costosos.



Cada fase tiene sus propios plazos y obligaciones legales específicas por lo que resulta esencial un análisis previo individualizado. Contar con asesoramiento experto desde el inicio es determinante para culminar la operación con éxito.



Aspectos Legales Fundamentales

El marco legal español contempla una serie de obligaciones fiscales y registrales que todo comprador extranjero debe conocer:

NIE (Número de Identidad de Extranjero)

Imprescindible para cualquier operación patrimonial en España.

ITP o IVA

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (6–10%) en obra usada, o IVA (10%) en obra nueva.

Registro de la Propiedad

La inscripción garantiza la titularidad legal frente a terceros.

Licencia de primera ocupación

Obligatoria en la mayoría de los supuestos para conectar suministros y habitar legalmente el inmueble.



SU MEJOR ALIADO

La Importancia de un Abogado Especialista

Un abogado experto en derecho inmobiliario español no es un gasto, es una inversión que protege cada euro comprometido en la operación.



Due Diligence Legal

Verifica cargas, hipotecas, embargos y situación urbanística del inmueble antes de firmar nada.



Revisión de Contratos

Analiza y negocia el contrato de arras, cláusulas abusivas y condiciones de la escritura.



Barrera del Idioma

Actúa como intérprete jurídico entre el sistema legal español y el comprador alemán.



Optimización Fiscal

Asesora sobre la estructura más eficiente para la compra: a título personal, sociedad o trust, previo análisis individualizado.

Documentación Esencial

Reunir y verificar la documentación correcta es uno de los pasos más críticos del proceso. Una escritura o certificado incorrecto puede bloquear la operación por meses.

Del Vendedor

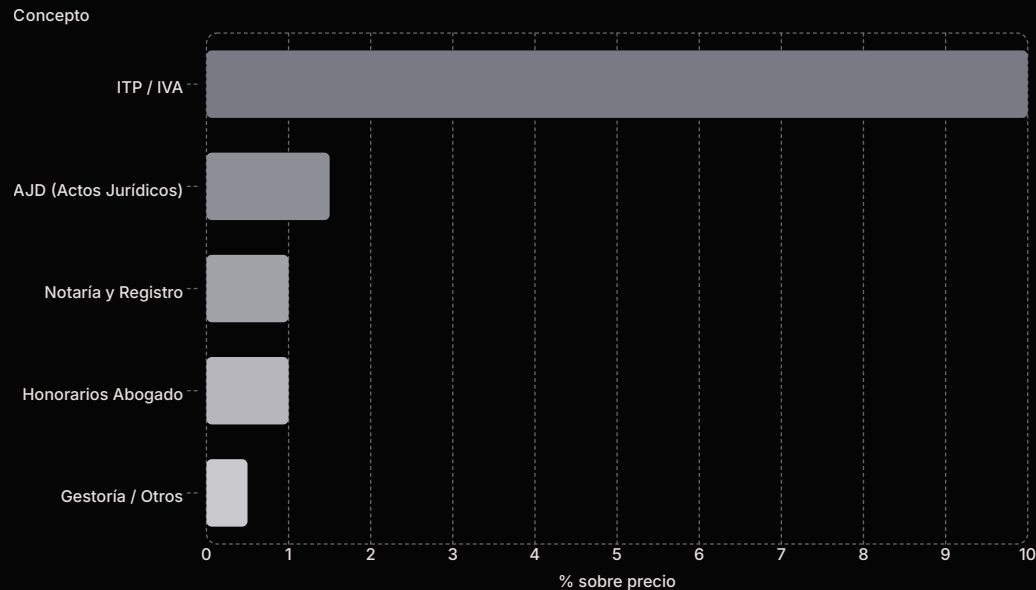
- Escritura de propiedad vigente
- Nota simple del Registro de la Propiedad
- Certificado de deudas con la comunidad
- Últimos recibos del IBI
- Cédula de habitabilidad / Licencia de ocupación

Del Comprador

- Pasaporte en vigor
- NIE (Número de Identidad de Extranjero)
- Justificante de origen de fondos (AML)
- Contrato de arras firmado
- Escritura pública de compraventa notarial

La ausencia o incorrección de cualquiera de estos documentos puede generar retrasos, costes adicionales o incluso la imposibilidad de formalizar la operación.

Financiación y Fiscalidad



Hipoteca para no residentes

Los bancos españoles financian hasta el **60–70% del valor de tasación** para compradores no residentes. Se requiere justificar solvencia con documentación alemana traducida y apostillada.

Obligaciones fiscales continuas

- IRNR (Impuesto sobre la Renta de No Residentes)
- IBI anual (impuesto municipal anual)
- Declaración de bienes en el extranjero (Modelo 720 español o normativa equivalente en el país de referencia)



Consideraciones Prácticas

Comprar la propiedad es solo el inicio. Una gestión adecuada protege el valor del activo y garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones legales como propietario no residente.

Seguros

Seguro de hogar obligatorio si hay hipoteca. Se recomienda también seguro de responsabilidad civil y de alquiler vacacional.

Mantenimiento

Contrate servicios locales de mantenimiento. Para inmuebles vacacionales, una empresa de gestión integral evita problemas a distancia.

Gestión de alquiler

Si alquila el inmueble, necesita licencia turística (según comunidad autónoma) y un gestor fiscal para declarar los ingresos correctamente.

El cumplimiento de la normativa autonómica y local es especialmente relevante en alquiler turístico, pudiendo requerirse licencias específicas y cumplimiento de requisitos adicionales.

Errores Comunes a Evitar

La mayoría de los problemas en la compra de inmuebles por parte de extranjeros son prevenibles. Estos son los errores más frecuentes que detectamos en nuestra práctica:

1 Firmar sin abogado propio

El notario no protege necesariamente al comprador: solo da fe pública del acto. El abogado es quien defiende sus intereses.

2 No verificar cargas y deudas

Un inmueble puede tener hipotecas no canceladas, embargos o deudas de comunidad que pasan al nuevo propietario.

3 Ignorar la situación urbanística

Propiedades en suelo no urbanizable o con obras ilegales pueden ser demolidas o no obtener licencia de ocupación.

4 No planificar la fiscalidad

No declarar el inmueble en Alemania o no liquidar el IRNR puede conllevar sanciones graves en ambos países.

Preguntas Frecuentes y Conclusiones

¿Necesito residir en España para comprar?

No. Los ciudadanos alemanes pueden comprar libremente como no residentes, obteniendo únicamente el NIE.

¿Cuánto tarda el proceso?

Entre 6 y 12 semanas desde la reserva hasta la firma notarial, dependiendo de la financiación.

¿Puedo dar poder notarial a mi abogado?

Sí. Es habitual otorgar un poder notarial para que su abogado firme en su nombre si usted no puede desplazarse.

Su camino hacia una inversión segura

Invertir en España es una decisión inteligente. Hacerlo con el equipo legal adecuado convierte esa decisión en una operación sólida, protegida y rentable desde el primer día.

En Vox Legis acompañamos a inversores alemanes en cada fase del proceso, desde la due diligence inicial hasta la gestión fiscal recurrente como propietarios no residentes.



www.voxlegis.es



Inicio – Vox Legis Abogados

Abogados penalistas en toda España.