COSTA BLANCA BOOKING

GUÍA PARA COMPRADORES INTERNACIONALES

Requisitos para comprar en España *siendo extranjero*

Qué necesitas de verdad para comprar con seguridad en la Costa Blanca: documentos, NIE, cuenta, trámites por nacionalidad y las novedades legales de 2025–2026.

Edición 2026

COSTA BLANCA
ALICANTE · ESPAÑA

BIENVENIDO · WELCOME · WELKOM · WITAMY · BITAЄMO

Comprar en España es más sencillo de lo que crees

La buena noticia es que España permite comprar a cualquier extranjero, sin importar su nacionalidad ni si reside aquí. Lo que suele frenar a la gente no es la ley, sino las dudas: ¿qué papeles necesito?, ¿necesito residencia?, ¿me afecta algún impuesto nuevo?

Esta guía responde exactamente a eso. Reúne, en lenguaje claro, **todos los requisitos** para comprar con seguridad en la Costa Blanca y las novedades legales que debes tener en cuenta antes de dar el paso.

CÓMO USAR ESTA GUÍA

Léela de principio a fin la primera vez y consérvala como lista de comprobación. Cuando estés listo, en Costa Blanca Booking nos encargamos de todos los trámites por ti y te atendemos en tu idioma.

LA IDEA CLAVE

Para comprar solo necesitas tres cosas: un **NIE**, una **cuenta bancaria española** y cumplir con tus **obligaciones fiscales**. Todo lo demás son matices según tu nacionalidad y tu situación, que vemos a continuación.

CONTENIDO

Lo que vas a encontrar

01 ¿Puede un extranjero comprar en España?

02 Los tres requisitos imprescindibles

03 El NIE: tu número de identidad en España

04 La cuenta bancaria y el origen de los fondos

05 Documentación: todo lo que necesitas

06 ¿Necesito hipoteca? Financiación para no residentes

07 Según tu nacionalidad: UE/EEE y fuera de la UE

08 Comprar no es residir: visados y los 90 días

09 Novedades legales 2025–2026

10 Comprar a distancia: poder notarial y apostilla

11 Checklist final de requisitos

SECCIÓN 01

¿Puede un extranjero comprar en España?

Sí, sin restricciones. España permite que cualquier persona extranjera —resida o no en el país, sea de la Unión Europea o no— compre una vivienda en igualdad de condiciones que un español. No hay límite en el número de propiedades ni necesitas un permiso especial.

Para comprar solo necesitas tres cosas básicas: un **NIE**, una **cuenta bancaria en España** y cumplir con tus **obligaciones fiscales**. Lo vemos todo en las siguientes páginas.

IMPORTANTE: COMPRAR YA NO DA RESIDENCIA

Hasta abril de 2025 existía la «Golden Visa», que concedía residencia a quien invertía 500.000 € o más en vivienda. Ese programa **se eliminó el 3 de abril de 2025**. Hoy comprar una casa es perfectamente legal para extranjeros, pero **no otorga por sí solo el derecho a residir** en España. Si tu plan es vivir aquí más de 90 días seguidos, necesitarás el permiso o visado correspondiente (lo vemos en la Sección 8).

Esto no debe preocuparte si tu objetivo es una segunda residencia, pasar largas temporadas o invertir: la propiedad será tuya con plena seguridad jurídica una vez inscrita en el **Registro de la Propiedad**.

SECCIÓN 02

Los tres requisitos imprescindibles

Sea cual sea tu nacionalidad, toda compra en España se apoya en estos tres pilares. Conviene tenerlos resueltos **antes** de encontrar la vivienda.

REQUISITO 1

El NIE

REQUISITO 2

Cuenta bancaria

REQUISITO 3

Fiscalidad

- ✓ **NIE (Número de Identidad de Extranjero):** obligatorio para firmar cualquier documento, abrir la cuenta, pagar impuestos y dar de alta suministros.
- ✓ **Cuenta bancaria española:** todos los pagos (precio, impuestos, notaría) se realizan desde una cuenta en España, y los recibos posteriores se domicilian con mucha más facilidad.
- ✓ **Obligaciones fiscales:** liquidar los impuestos de la compra en plazo y, si no eres residente fiscal, presentar después tu declaración anual de IRNR.

CONSEJO

Prepara el NIE y la cuenta **antes** de encontrar la casa. Lo barato no es tardar dos semanas más; lo caro es perder la vivienda por no poder firmar a tiempo.

SECCIÓN 03

El NIE: tu número de identidad en España

El **NIE** es un código personal y único que identifica a cualquier extranjero ante la Administración española. Es obligatorio para comprar, firmar la escritura, abrir una cuenta, pagar impuestos y dar de alta los suministros.

¿Dónde se solicita?

- ✓ **En España:** en una Oficina de Extranjería o comisaría de Policía Nacional, con cita previa, presentando el formulario **EX-15** y abonando una tasa.
- ✓ **En tu país de origen:** en el Consulado de España. Suele tardar más, pero evita desplazamientos.

No hace falta que lo tramites tú

En Costa Blanca Booking nos encargamos de tramitar tu NIE. Solo tendrás que otorgarnos un **poder notarial** para gestionarlo en tu nombre —igual que para abrir la cuenta o firmar la compra—, sin colas ni desplazamientos.

UE Y FUERA DE LA UE

El trámite varía según tu nacionalidad. Los ciudadanos de la **UE** tienen un procedimiento más sencillo; los de **fuera de la UE** solicitan el NIE de no residente. En cualquier caso, nuestro equipo conoce el procedimiento y consigue las citas, de modo que avanza rápido y sin complicaciones.

SECCIÓN 04

La cuenta bancaria y el origen de los fondos

Abrir una cuenta en un banco español es prácticamente imprescindible: el precio de la vivienda, los impuestos y la notaría se pagan desde una cuenta nacional, y los recibos posteriores (suministros, comunidad, IBI) se domicilian con facilidad.

Documentación habitual

- ✓ Pasaporte o documento de identidad en vigor.
- ✓ NIE.
- ✓ Justificante de domicilio en tu país de residencia.
- ✓ Justificación del **origen de los fondos** (nóminas, venta de otra propiedad, ahorros).

EL PUNTO QUE MÁS RETRASA LA COMPRA

Por la normativa de **prevención de blanqueo de capitales**, los bancos son muy rigurosos con los no residentes al justificar de dónde procede el dinero. Prepara esa documentación con antelación: es el motivo más frecuente de retrasos. Pregunta por la cuenta para **«no residentes»**; algunos bancos permiten abrirla de forma remota antes de viajar.

TRANSFERENCIAS INTERNACIONALES

Si transfieres el dinero desde tu país, ten en cuenta el **tipo de cambio** (si tu moneda no es el euro, como la corona noruega) y los **plazos**: las transferencias grandes pueden requerir revisiones adicionales del banco. Planifícalas con margen para llegar a la fecha de la firma.

SECCIÓN 05

Documentación: todo lo que necesitas

Reúne estos documentos desde el principio. Con ellos, el proceso avanza sin pausas:

PARA IDENTIFICARTE Y OPERAR

- [ ] Pasaporte o documento de identidad **en vigor**.
- [ ] NIE (o trámite iniciado).
- [ ] Cuenta bancaria española (o en proceso de apertura).
- [ ] Justificante de domicilio en tu país de residencia.

PARA EL BANCO Y LA COMPRA

- [ ] Justificación del **origen de los fondos** (nóminas, venta de inmueble, ahorros).
- [ ] Prueba de solvencia e ingresos **si vas a pedir hipoteca**.
- [ ] **Poder notarial** si quieres que gestionemos los trámites o la firma por ti.
- [ ] **Apostilla de La Haya** y traducción jurada si el poder se firma fuera de España.

¿COMPRAS A TRAVÉS DE UNA EMPRESA?

Si adquieres la vivienda con una sociedad (española o extranjera), además del NIE de los administradores necesitarás el **NIF** de la entidad y la documentación que acredite su representación. Te indicamos exactamente qué hace falta en tu caso.

SECCIÓN 06

¿Necesito hipoteca? Financiación para no residentes

Muchos compradores internacionales pagan al contado, pero también puedes financiar la compra con una **hipoteca española**. Los bancos conceden hipotecas a no residentes, aunque con condiciones algo más conservadoras.

¿Cuánto financian?

NO RESIDENTES

60–70%

Del valor de tasación o de compra (el menor).

RESIDENTES

hasta ~80%

En vivienda habitual.

El porcentaje exacto depende de tu perfil, tus ingresos y el banco. Tendrás que aportar **justificantes de ingresos, declaraciones de impuestos** de tu país e informe de endeudamiento, y se realizará una **tasación** de la vivienda.

BUENA NOTICIA

Desde 2018, en España es el **banco** quien asume la mayor parte de los gastos de constitución de la hipoteca (incluido el AJD de la hipoteca). Del lado del comprador queda, principalmente, la **tasación**.

CONSEJO

Consigue una **preaprobación** antes de reservar: te dará tranquilidad en la negociación y claridad sobre tu presupuesto real. Y recuerda calcular siempre el **total** —si financias el 60–70%, aportas de tu bolsillo el resto del precio más los impuestos y gastos.

SECCIÓN 07

Según tu nacionalidad

El proceso es el mismo para todos, pero hay matices según seas ciudadano de la Unión Europea o no.

UNIÓN EUROPEA

Ciudadanos de la UE

- Trámite de NIE / registro simplificado.
- Libertad total para comprar.
- Derecho a residir y circular en España sin visado.
- La propuesta de impuesto a extracomunitarios no os afecta.

FUERA DE LA UE

Ciudadanos de fuera de la UE

- NIE de no residente (trámite algo más largo).
- Compra permitida sin restricciones hoy.
- Para vivir > 90 días, visado o permiso.
- Conviene seguir la propuesta de impuesto a extracomunitarios (Sección 9).

UN MATIZ IMPORTANTE: EL EEE

Algunos países no pertenecen a la UE pero sí al **Espacio Económico Europeo (EEE)**, lo que les otorga muchos derechos del mercado único, incluida la libre circulación de capitales. Por eso el alcance real de cualquier medida dirigida a «extracomunitarios» puede variar según el país. En Costa Blanca Booking te aclaramos cómo afecta a tu caso concreto.

SECCIÓN 08

Comprar no es residir: visados y los 90 días

Comprar una vivienda y **residir** en España son dos cosas distintas. Tener casa aquí no te da, por sí solo, el derecho a vivir en el país de forma permanente.

- ✓ **Ciudadanos de la UE/EEE:** podéis residir y circular libremente; basta el registro correspondiente si os quedáis a vivir.
- ✓ **Ciudadanos de fuera de la UE:** podéis permanecer hasta **90 días** dentro de cada período de 180 (estancia turística). Para más tiempo, necesitáis un visado o permiso.

VÍAS HABITUALES PARA RESIDIR SIN TRABAJAR

Si quieres vivir en España, existen alternativas a la desaparecida Golden Visa, como el **visado no lucrativo** (para quien tiene ingresos suficientes sin trabajar en España) u otros permisos. Requieren, entre otras cosas, acreditar ingresos y un **seguro de salud privado**. Te orientamos sobre la opción adecuada a tu caso.

NO OLVIDES EL IRNR

Si no eres residente fiscal y tienes una vivienda aquí, Hacienda te imputa una pequeña «renta» por tenerla a tu disposición, aunque no la alquiles, y debes presentar una **declaración anual (IRNR)**. Si la alquilas, tributas por los ingresos. Suele ser un trámite sencillo que resolvemos contigo cada año.

SECCIÓN 09

Novedades legales 2025–2026

El marco legal ha cambiado en los últimos meses. Estos son los tres puntos que más afectan a un comprador internacional hoy:

1. Fin de la «Golden Visa» (3 de abril de 2025)

España eliminó el programa que concedía residencia a quien invertía 500.000 € o más en vivienda. Comprar ya no da derecho automático a residir; para ello existen otras vías, como el visado no lucrativo.

2. ITP más bajo en la Comunidad Valenciana

Desde junio de 2026, el ITP general baja del 10% al **9%** y el AJD de obra nueva del 1,5% al **1,4%**. Es una rebaja directa del coste de comprar en la Costa Blanca.

3. Propuesta de impuesto a compradores extracomunitarios

ATENCIÓN: PROPUESTA, TODAVÍA NO ES LEY

En 2025 el Gobierno planteó un recargo de hasta el 100% a la compra de vivienda por parte de **no residentes de fuera de la UE**. A día de hoy **no está aprobado**: sigue estancado en el Congreso, no ha llegado a debatirse formalmente y quedó fuera de los paquetes de vivienda de 2026. Afectaría solo a no residentes extracomunitarios y **no** a los ciudadanos de la UE; el EEE podría matizar su alcance. Si tu nacionalidad es de fuera de la UE, te informamos del estado actual antes de que compres.

SECCIÓN 10

Comprar a distancia: poder notarial y apostilla

No necesitas estar en España para comprar. Si no puedes o no quieres venir a cada trámite, puedes delegarlo todo con un **poder notarial** a favor de nuestro equipo.

1. Otorgas un **poder notarial** ante notario (en España o en tu país) autorizándonos a tramitar el NIE, abrir la cuenta y firmar la compra en tu nombre.
2. Si lo firmas **fuera de España**, el poder debe llevar la **Apostilla de La Haya** y, en muchos casos, una **traducción jurada** al español.
3. Con el poder en regla, nos ocupamos de los trámites y de la firma de la escritura; tú solo tomas las decisiones.

TU TRANQUILIDAD

Te explicamos paso a paso cómo preparar el poder y la apostilla en tu país para que todo sea válido en España. Es el mecanismo que usan la mayoría de nuestros compradores internacionales que no residen aún aquí.

TU CHECKLIST

Checklist final de requisitos

Imprime esta página y ve marcando cada punto a medida que avanzas.

REQUISITOS IMPRESCINDIBLES

- [ ] He iniciado el trámite del **NIE**.
- [ ] He abierto (o tengo en marcha) una **cuenta bancaria española**.
- [ ] He preparado la **justificación del origen de mis fondos**.
- [ ] Tengo mi **pasaporte / documento de identidad** en vigor.

SEGÚN MI SITUACIÓN

- [ ] Sé si soy ciudadano de la **UE/EEE** o de **fuera de la UE**, y qué implica.
- [ ] Si voy a **financiar con hipoteca**, tengo preparados mis justificantes de ingresos y solvencia.
- [ ] Si quiero residir > 90 días, me he informado del **visado** adecuado.
- [ ] Si compro a distancia, tengo previsto el **poder notarial** (con apostilla y traducción jurada si procede).
- [ ] Si compro con empresa, tengo el **NIF** y la representación de la sociedad.

NO LO PIERDAS DE VISTA

- [ ] Tengo claro que **comprar no da residencia** desde abril de 2025.
- [ ] Conozco el estado de la **propuesta de impuesto a extracomunitarios** (no aprobada).
- [ ] Sé que, como no residente, tendré una **declaración anual de IRNR**.

EL SIGUIENTE PASO ES FÁCIL

Estamos aquí para acompañarte

En Costa Blanca Booking ayudamos a compradores internacionales a encontrar y comprar su casa en la Costa Blanca con total tranquilidad.

Conocemos el mercado local y contamos con un equipo propio que se encarga de todo —NIE, cuenta, comprobaciones, impuestos, firma y altas—, atendiéndote en tu idioma de principio a fin. Si no puedes venir, lo gestionamos con un poder notarial.

> *¿Hablamos de tu casa en la Costa Blanca?*

Cuéntanos qué buscas y te enviaremos una selección de propiedades a medida, sin compromiso. También resolvemos cualquier duda sobre requisitos, trámites o impuestos.

Costa Blanca Booking

Avenida Albir 56 · 03581 Albir · Alicante (España)

Tlf: (+34) 966 864 150 · (+34) 654 700 548 · L–V de 9:00 a 16:00

sale@costablancabooking.com · costablancabooking.com

Aviso legal. Esta guía tiene carácter exclusivamente informativo y orientativo y no constituye asesoramiento legal, fiscal ni financiero. Los trámites, requisitos y normativa mencionados están actualizados a 2026 y pueden variar; algunas medidas citadas son propuestas no aprobadas. Antes de comprar, confirma siempre tu situación concreta con un profesional cualificado. Costa Blanca Booking no se responsabiliza de decisiones tomadas únicamente sobre la base de este documento.