



GUIDE DE L'ACHETEUR ÉTRANGER

Acheter un bien immobilier neuf en Espagne
depuis la France, la Belgique ou la Suisse

Édition 2026 — Costa Blanca, Torrevieja

Immobilier neuf à Torrevieja & Costa Blanca

+34 644 077 635 · +34 672 964 932

sarahgrupotorremar@gmail.com · grupotorremar430@gmail.com

www.marinasunbeach.be

Pourquoi investir sur la Costa Blanca ?

Torrevieja et la Costa Blanca comptent parmi les destinations préférées des acheteurs francophones en Espagne : plus de 300 jours de soleil par an, un coût de la vie attractif, un aéroport international à proximité (Alicante) et une communauté française, belge et suisse déjà bien implantée. Pour beaucoup, l'achat d'un bien neuf ici représente à la fois une résidence de vacances, un projet de retraite ou un investissement locatif.

Ce guide a pour objectif de répondre simplement aux questions que se posent la plupart des acheteurs étrangers avant de se lancer : quelles sont les étapes de l'achat, comment se loge la fiscalité, quelles garanties offre un bien neuf, et quelles sont les particularités selon que vous résidez en France, en Belgique ou en Suisse.

À noter : ce document présente des informations générales à jour au moment de sa rédaction. La fiscalité espagnole évolue régulièrement et certaines règles varient selon la région (Communauté Valencienne) ou la commune. Il ne remplace pas les conseils personnalisés d'un notaire, avocat ou fiscaliste, indispensables pour valider votre situation.

1. Les étapes clés de l'achat

1. Obtenir le NIE (Número de Identidad de Extranjero)

Ce numéro d'identification est indispensable pour toute démarche en Espagne : signer un contrat, ouvrir un compte bancaire, payer des impôts. Il peut être demandé au consulat d'Espagne dans votre pays ou directement en Espagne (commissariat ou via un représentant légal muni d'une procuration).

2. Ouvrir un compte bancaire espagnol

Nécessaire pour régler les acomptes, les frais de notaire et les charges courantes (IBI, copropriété, factures). La plupart des banques espagnoles proposent des offres dédiées aux non-résidents.

3. Réserver le bien

Un contrat de réservation avec un acompte (souvent entre 3 000 € et 10 000 €, ou 1 % du prix) retire le bien du marché pendant la durée nécessaire aux vérifications juridiques.

4. Signer le contrat privé (arras / compraventa)

Ce contrat fixe le prix, le calendrier de paiement (souvent échelonné pour un bien sur plan) et les conditions suspensives. Pour un bien neuf, la loi espagnole impose au promoteur de garantir les sommes versées avant l'achèvement (garantie bancaire ou assurance obligatoire — voir section 4).

5. Signer l'acte notarié (escritura pública)

L'acte authentique est signé devant notaire espagnol, en présence de l'acheteur ou de son représentant muni d'une procuration. Un traducteur assermenté peut être requis si l'acheteur ne parle pas espagnol.

6. Inscrire le bien au Registre de la Propriété

Cette dernière étape officialise juridiquement la propriété et la protège vis-à-vis des tiers.

2. Le financement

Les banques espagnoles accordent des prêts hypothécaires aux non-résidents, généralement entre 60 % et 70 % de la valeur du bien (contre 80 % pour les résidents). Les conditions varient selon la nationalité, les revenus et l'établissement.

Documents généralement demandés :

- Passeport et NIE
- Justificatifs de revenus (bulletins de salaire, avis d'imposition, bilans pour indépendants)
- Relevés bancaires des derniers mois
- Justificatif d'apport personnel

Il est recommandé de comparer plusieurs banques ou de passer par un courtier spécialisé dans les prêts aux non-résidents, les conditions pouvant varier sensiblement d'un établissement à l'autre.

3. La fiscalité : ce qu'il faut prévoir

Au-delà du prix affiché, il faut généralement compter **10 % à 15 % de frais et taxes supplémentaires** lors de l'achat d'un bien neuf. Voici les grandes lignes.

À l'achat

Poste	Taux / montant indicatif
TVA (IVA) sur bien neuf	10 % du prix de vente
Droit de timbre (AJD)	Environ 1,5 % en Communauté Valencienne (variable selon région)
Frais de notaire, registre foncier, dossier juridique	Environ 1 % à 2,5 % du prix

Pendant la détention du bien (chaque année)

Impôt	Ce qu'il faut savoir
IBI (taxe foncière locale)	Entre 0,4 % et 1,1 % de la valeur cadastrale, due par tout propriétaire, résident ou non, au 1er janvier. Montant variable selon la commune.
IRNR (impôt des non-résidents)	Dû même si le bien n'est pas loué (revenu théorique). Taux de 19 % pour les résidents UE/EEE, 24 % pour les résidents hors UE (donc, en principe, les résidents suisses), calculé sur une base de 1,1 % à 2 % de la valeur cadastrale, ou sur les loyers nets si le bien est loué.

À la revente

- **Retenue de 3 %** : lors de la vente par un non-résident, l'acheteur retient 3 % du prix et le reverse au fisc espagnol, comme acompte sur l'impôt dû sur la plus-value. Si l'impôt réel est inférieur, le vendeur peut demander le remboursement de la différence.
- **Plusvalía municipal** : taxe locale sur l'augmentation de la valeur du terrain depuis l'achat, due à la mairie, en complément de l'impôt sur la plus-value.

Double imposition

La France, la Belgique et la Suisse ont chacune signé une convention fiscale avec l'Espagne visant à éviter la double imposition sur les revenus immobiliers. Les revenus générés par le bien restent en principe à déclarer dans votre pays de résidence, mais l'impôt payé en Espagne y est généralement pris en compte pour éviter d'être taxé deux fois. Un fiscaliste connaissant à la fois le droit espagnol et celui de votre pays de résidence reste vivement recommandé pour sécuriser votre déclaration.

4. Les garanties spécifiques à l'achat sur neuf

L'achat d'un bien neuf, notamment sur plan, offre en Espagne un cadre de protection légale renforcé par rapport à l'ancien.

- **Garantie sur les acomptes versés avant achèvement**

La loi espagnole oblige le promoteur à garantir les sommes versées avant la livraison, via un aval bancaire ou une assurance. En cas de retard ou d'inachèvement du projet, l'acheteur peut être remboursé intégralement.

- **Licence de première occupation**

Document délivré par la mairie attestant que le logement respecte les normes de construction et peut être habité. Sa remise doit être vérifiée avant la signature définitive.

- **Garantie décennale (seguro decenal)**

Comparable à la garantie décennale française ou belge, elle couvre pendant 10 ans les dommages affectant la structure et la solidité du bâtiment. D'autres garanties (1 à 3 ans) couvrent les finitions et les équipements.

5. Particularités selon votre pays de résidence

Au-delà de la fiscalité espagnole, le bien doit généralement être déclaré dans votre pays de résidence. Voici les grands repères — à confirmer avec un conseiller local.

	France	Belgique	Suisse
Statut UE	Union européenne	Union européenne	Hors Union européenne
Convention fiscale avec l'Espagne	Oui	Oui	Oui
Déclaration dans le pays de résidence	Revenus fonciers étrangers à déclarer ; bien inclus dans l'assiette de l'IFI si patrimoine immobilier net > 1,3 M€	Revenu cadastral étranger à déclarer dans l'IPP ; incidence sur le précompte immobilier	Valeur locative et fortune immobilière étrangères à déclarer ; règles variables selon le canton

Point de vigilance pour les résidents suisses (hors UE) : le gouvernement espagnol a proposé en 2025 une taxe pouvant atteindre 100 % du prix d'achat pour les acheteurs non résidents de l'Union européenne. À ce jour, ce projet de loi n'a pas été voté, reste bloqué au parlement espagnol depuis plus d'un an et n'a aucune date d'entrée en vigueur. Il ne s'applique donc pas aujourd'hui, mais mérite d'être suivi et mentionné en toute transparence à vos prospects suisses.

6. Questions fréquentes

Puis-je acheter en Espagne sans être résident espagnol ?

Oui. L'Espagne n'impose quasiment aucune restriction à la propriété étrangère : le seul prérequis universel est l'obtention du NIE.

Dois-je me déplacer plusieurs fois en Espagne pour acheter ?

Non, ce n'est pas obligatoire. Avec une procuration notariée, un représentant local peut signer les documents en votre nom, y compris l'acte final.

Que se passe-t-il si le promoteur ne termine pas le chantier ?

Les sommes versées avant l'achèvement sont couvertes par la garantie légale obligatoire (aval bancaire ou assurance) — voir section 4.

Puis-je louer mon bien lorsque je ne l'occupe pas ?

Oui, sous réserve des règles locales sur la location saisonnière (licence touristique selon la commune) et en déclarant les revenus via l'IRNR.

L'achat d'un bien donne-t-il droit à un titre de séjour ?

Le programme de « visa doré » lié à l'investissement immobilier a été supprimé en Espagne. L'achat d'un bien ne donne donc plus, en soi, accès à un titre de séjour.

Ce guide fournit des repères généraux et ne constitue ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal personnalisé. Les taux, seuils et règles cités sont susceptibles d'évoluer et peuvent varier selon la région, la commune ou votre situation personnelle. Nous vous recommandons de valider chaque point avec un notaire, avocat ou fiscaliste avant toute décision.

Envie d'aller plus loin ?

Grupo Torremar accompagne les acheteurs français, belges et suisses à chaque étape de leur projet à Torrevieja : sélection des biens, visite virtuelle, mise en relation avec notaires et fiscalistes francophones, financement, et suivi jusqu'à la remise des clés.

+34 644 077 635 · +34 672 964 932

sarahgrupotorremar@gmail.com · grupotorremar430@gmail.com

www.marinasunbeach.be