

www.helios-espagne.com



**GUIDE DE
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER EN ESPAGNE**

Sommaire



Introduction 02

Pourquoi investir en Espagne? 04

- Un marché immobilier attractif
- Économie et politique de l'Espagne
- Rendements potentiels

Mes conseils pour investir en Espagne 08

- Les régions qui offrent de bonnes perspectives
- Évaluer le marché immobilier local.
- Les différentes options d'investissement immobilier
- Un professionnel de l'immobilier pour vous guider

Les aspects juridiques et financiers 12

- Lois et réglementations espagnoles en immobiliers
- Obtenir le NIE
- Les coûts associés à l'achat d'un bien immobilier
- Les options de financement France / Espagne

Idées d'investissements 16

Conclusion 13

Bonjour et ravie de vous rencontrer !

Je suis Christelle consultante en Investissements

L'Espagne offre d'excellentes opportunités d'investissement immobilier, que ce soit pour l'achat d'une résidence secondaire, l'investissement locatif ou l'achat d'une propriété pour la retraite.

Ce guide vous fournira des informations essentielles pour vous aider à prendre des décisions éclairées lors de votre investissement immobilier en Espagne.



- Christelle

PARTIE 1

Pourquoi investir en Espagne ?

- **UN MARCHÉ IMMOBILIER ESPAGNOL ATTRAYANT POUR LES INVESTISSEURS.**

L'Espagne offre d'excellentes opportunités d'investissement immobilier pour plusieurs raisons, que ce soit pour l'achat d'une résidence secondaire, l'investissement locatif ou l'achat d'une propriété pour la retraite.

Voici quelques-unes des principales raisons :

Prix attractifs.

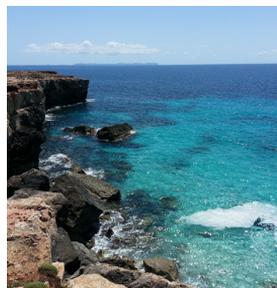
Après la crise financière de 2008, le marché immobilier espagnol a connu une période de baisse des prix. Bien que les prix aient augmenté depuis lors, ils restent généralement plus abordables par rapport à d'autres pays européens, ce qui en fait une option intéressante pour les investisseurs.

Marché en croissance.

Le marché immobilier espagnol connaît une reprise progressive et une croissance régulière depuis quelques années. Les ventes de biens immobiliers augmentent, ce qui indique une demande croissante. Cela crée des opportunités d'investissement prometteuses, notamment dans les zones touristiques populaires.

Destination touristique prisée.

L'Espagne est l'une des destinations touristiques les plus prisées au monde, attirant des millions de visiteurs chaque année. Les régions côtières, comme la Costa del Sol, la Costa Blanca et les îles, offrent un climat agréable, de belles plages et une grande variété d'activités de loisirs. Cela crée une demande élevée de locations de vacances, ce qui peut être avantageux pour les investisseurs cherchant à louer leur propriété.





Programme de visa pour les investisseurs.

L'Espagne propose un programme de visa pour les investisseurs non européens, connu sous le nom de "Golden Visa". Ce programme permet aux investisseurs étrangers qui achètent une propriété d'une valeur minimale de 500 000 euros d'obtenir un permis de séjour en Espagne, ce qui peut être attrayant pour ceux qui envisagent de s'installer ou de passer leur retraite dans le pays.

Qualité de vie.

L'Espagne est réputée pour offrir une excellente qualité de vie. Elle bénéficie d'un climat agréable, d'une cuisine réputée, d'une culture riche et d'un mode de vie décontracté. De nombreuses régions espagnoles offrent un équilibre entre vie urbaine et vie en plein air, ce qui en fait un endroit attrayant pour vivre ou passer des vacances.



Il est important de noter que les opportunités d'investissement peuvent varier d'une région à l'autre en Espagne, il est donc recommandé de faire des recherches approfondies et de consulter des experts locaux avant de prendre une décision d'investissement immobilier.

• STABILITÉ ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE

L'Espagne a connu des fluctuations économiques et politiques au cours des dernières décennies, mais elle a réussi à renforcer sa stabilité et à regagner la confiance des investisseurs.

Stabilité économique

L'Espagne a fait face à une crise économique majeure entre 2008 et 2014, marquée par l'éclatement de la bulle immobilière et une augmentation du chômage. Cependant, le pays a entrepris des réformes structurelles pour stimuler la croissance économique et rétablir la stabilité financière. Ces réformes comprenaient des mesures visant à renforcer le secteur bancaire, à favoriser la flexibilité du marché du travail et à améliorer la compétitivité. Au fil du temps, ces mesures ont commencé à porter leurs fruits, et l'Espagne a enregistré une croissance économique solide, avec des taux de croissance du PIB parmi les plus élevés de la zone euro ces dernières années.

Investissements étrangers

L'amélioration de la stabilité économique de l'Espagne a attiré un afflux d'investissements étrangers. Le pays bénéficie d'infrastructures modernes, d'un système éducatif solide, d'un vaste marché intérieur et d'une main-d'œuvre qualifiée. De plus, l'Espagne est une destination touristique populaire, ce qui stimule également les investissements dans le secteur du tourisme et de l'immobilier. Les investisseurs étrangers ont montré un intérêt croissant pour les start-ups espagnoles et les entreprises innovantes, contribuant ainsi à dynamiser l'écosystème entrepreneurial.

Stabilité politique

Sur le plan politique, l'Espagne a connu une période de turbulences en raison de la crise économique et des tensions régionales, notamment la question de l'indépendance de la Catalogne. Cependant, ces dernières années, le pays a réussi à former des gouvernements stables, ce qui a contribué à renforcer la confiance des investisseurs. Les élections générales de 2019 ont abouti à la formation d'une coalition gouvernementale entre le Parti socialiste ouvrier espagnol (PSOE) et le parti Unidas Podemos. Bien que la politique espagnole puisse être marquée par des divergences et des débats, la stabilité du gouvernement a permis de rassurer les investisseurs quant à la continuité des politiques économiques.

Réformes structurelles

L'Espagne a entrepris diverses réformes structurelles visant à améliorer la compétitivité et à attirer les investissements. Ces réformes comprenaient des mesures pour faciliter la création d'entreprises, réduire la bureaucratie, promouvoir l'innovation et stimuler l'esprit d'entreprise. De plus, des efforts ont été déployés pour renforcer le secteur financier et résoudre les problèmes liés au surendettement des banques. Ces réformes ont renforcé la confiance des investisseurs en créant un environnement plus favorable aux affaires.

 Les conditions économiques et politiques peuvent évoluer, comme dans tous pays, et il est important de suivre de près les développements futurs pour évaluer la situation actuelle.

• RENDEMENTS POTENTIELS

L'investissement immobilier en Espagne peut offrir des rendements intéressants pour plusieurs raisons. Voici des facteurs clés à considérer :



Marché immobilier attractif

L'Espagne a été traditionnellement un marché immobilier attractif en raison de son climat agréable, de ses paysages diversifiés et de son attrait touristique. Les investisseurs peuvent profiter de la demande des acheteurs locaux et internationaux pour les biens immobiliers en Espagne.



Croissance économique

L'économie espagnole connaît une croissance progressive depuis la crise économique de 2008. Cette reprise économique peut entraîner une augmentation de la demande de biens immobiliers, ce qui peut se traduire par une augmentation de la valeur des propriétés.



Location saisonnière

L'Espagne est une destination touristique populaire, attirant des millions de visiteurs chaque année. En investissant dans des propriétés adaptées à la location saisonnière, vous pouvez bénéficier d'un flux de revenus régulier pendant les périodes de haute saison touristique.



Rendement locatif élevé

Dans certaines régions d'Espagne, les rendements locatifs peuvent être assez élevés, en particulier dans les zones touristiques ou dans les grandes villes où la demande de logements est élevée.



Prix abordables

Malgré la reprise économique, il existe encore des opportunités d'investissement à des prix abordables en Espagne, en particulier dans certaines régions moins connues ou en périphérie des grandes villes. Cela permet aux investisseurs d'acheter des biens immobiliers à des prix compétitifs et de potentiellement réaliser une plus-value à long terme.



Avantages fiscaux

L'Espagne propose différents avantages fiscaux pour les investisseurs immobiliers étrangers, spécifiques à chaque situation il est recommandé de prendre conseil auprès d'un consultant patrimonial ou expert fiscal.



PARTIE 2

Mes conseils pour investir en Espagne

• RECHERCHEZ LES RÉGIONS PROMETTEUSES

Les régions en Espagne qui offrent de bonnes perspectives d'investissement.

Costa Blanca - Costa Calida - Costa Almeria - Costa del Sol

- Ses régions sur la façade méditerranéenne bénéficient d'un climat méditerranéen avec plus de 300 jours de soleil par an. Cela en fait des destinations attrayantes pour les personnes qui recherchent un lieu de résidence ou de vacances avec un temps doux et ensoleillé.
- Elles offrent des côtes spectaculaires avec de magnifiques plages, des criques pittoresques et des paysages côtiers époustoufflants. Ces régions offrent ainsi un cadre naturel diversifié et attractif.
- Elles disposent d'excellentes infrastructures, avec des aéroports internationaux, des routes bien entretenues et un système de transport public bien développé. De plus, vous trouverez des établissements de santé, des écoles, des commerces et des installations de loisirs modernes.
- Comparé à certaines autres régions côtières européennes, le coût de la vie sur ces régions est généralement considéré comme abordable. Les prix de l'immobilier peuvent être attractifs, offrant ainsi la possibilité de réaliser un investissement immobilier intéressant.
- Ce sont des destinations touristiques populaires, qui attirent chaque année de nombreux visiteurs nationaux et internationaux, et qui sont connues pour leurs installations de sports nautiques, leurs parcours de golf de renommée internationale, et leurs centres de bien-être. Cela crée une demande de locations saisonnières, ce qui peut être un avantage si vous souhaitez louer votre bien immobilier et obtenir un revenu supplémentaire.





• ÉVALUER LE MARCHÉ LOCAL

Lors de l'évaluation du marché immobilier local en Espagne, comme en France, il y a plusieurs facteurs importants à prendre en compte.

- ▶ **L'emplacement est crucial** lors de l'évaluation du marché immobilier. Les biens immobiliers situés près de la plage, offrant de belles vues sur la mer, ou dans un golf, peuvent généralement être plus attractifs et avoir une valeur supérieure.
- ▶ **La disponibilité et la qualité des infrastructures locales** telles que les routes, les transports en commun, les écoles, les hôpitaux, les commerces et les services peuvent avoir un impact sur la valeur des biens immobiliers.
- ▶ **Analyser l'offre et la demande** du marché immobilier local. Une offre abondante de biens immobiliers à vendre peut exercer une pression à la baisse sur les prix, tandis qu'une demande élevée peut entraîner une augmentation des prix. Les fluctuations saisonnières de la demande touristique peuvent également influencer le marché immobilier.
- ▶ **Suivre les tendances du marché immobilier.** Les fluctuations des prix, la durée moyenne de vente des biens immobiliers et les taux de location peuvent fournir des indications sur l'état actuel du marché et sur les perspectives d'investissement.
- ▶ **Les conditions économiques et politiques locales**, ainsi que les mesures fiscales et légales, peuvent également influencer le marché immobilier. Des politiques gouvernementales favorables à l'investissement immobilier ou des incitations fiscales peuvent stimuler le marché, tandis que des changements défavorables peuvent avoir un impact négatif.

• LES DIFFÉRENTS TYPES DE BIENS : EXPLORER LES DIFFÉRENTES OPTIONS

<p>LES APPARTEMENTS</p>	<p>Les appartements sont des unités résidentielles situées dans un immeuble ou un complexe. Ils offrent généralement des opportunités de location à court ou à long terme. Les avantages des investissements dans des appartements comprennent des coûts d'achat relativement abordables par rapport à d'autres types de biens immobiliers, une demande locative constante dans les zones urbaines.</p>
<p>"ATICO"</p>	<p>Un "ático" en Espagne fait référence à un type d'appartement ou de logement situé au dernier étage d'un immeuble, généralement avec une terrasse ou un toit-terrasse. Le terme "ático" est dérivé du mot espagnol "ático", qui signifie "grenier". Les attiques sont souvent très recherchés en raison de leurs vues panoramiques, de leur intimité et de la possibilité de profiter de l'espace extérieur supplémentaire offert par la terrasse ou le toit-terrasse.</p>
<p>LES MAISONS DE VILLE / "ADOSADO"</p>	<p>La maison de ville est une propriété résidentielle individuelle qui est reliée à d'autres maisons par un mur mitoyen. Elle offre plus d'espace et d'intimité par rapport aux appartements, tout en étant souvent moins coûteuses que la maisons individuelle. C'est une option intéressante pour les investisseurs qui recherchent des biens immobiliers à revenus locatifs ou pour ceux qui souhaitent vivre dans une maison plus spacieuse tout en profitant d'une communauté de voisinage.</p>
<p>BUNGALOW</p>	<p>Un bungalow est généralement une petite maison mitoyenne souvent construite dans des zones résidentielles ou dans des complexes touristiques et dispose d'un espace de vie autonome. Un bungalow peut également inclure une terrasse extérieure ou un jardin privatif. Il peut être une option de logement attrayante pour ceux qui préfèrent avoir leur propre espace privé, tout en bénéficiant des installations et des services disponibles dans les complexes résidentiels ou les stations balnéaires.</p>
<p>VILLA</p>	<p>Une villa est une propriété résidentielle, souvent située dans des zones prisées ou touristiques. Elle offre de plus grandes surfaces, des jardins privés avec piscine. Elle peut être utilisée comme résidence secondaire, louée à court terme aux vacanciers ou même utilisée comme résidences principale. Les investissements dans des villas peuvent être plus coûteux, mais ils peuvent offrir des rendements élevés si vous choisissez une destination populaire ou en croissance.</p>



Lorsque vous explorez ces options d'investissement immobilier, il est important de considérer des facteurs tels que l'emplacement, la demande locative, les tendances du marché immobilier, le financement, les coûts d'entretien et les réglementations locales.

• CONSULTER DES PROFESSIONNELS POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOTRE PROJET D'INVESTISSEMENT

Pourquoi c'est important ?

Acheter en Espagne peut être une très belle opportunité de diversification de votre patrimoine ou d'investissement à rendement. L'Espagne fait partie de l'Europe, cependant certaines précautions sont à prendre :

Les réglementations et le processus d'acquisition sont différents (Le notaire n'a pas les mêmes attributions qu'en France et ne sécurise pas votre transaction, le conseiller immobilier n'engage pas sa responsabilité, la condition suspensive d'obtention de prêt n'existe pas...).

Il est primordial de vous faire accompagner par les bons interlocuteurs qui sauront détecter les difficultés et sécuriser votre acquisition. Vous gagnerez du temps et de l'argent, pour vivre un achat immobilier serein.

Un consultant en investissement pour quoi faire ?

Il vous aide à prendre des décisions plus éclairées, à maximiser votre rendement et à minimiser les risques associés à votre investissement immobilier.

Son expertise permet de vous fournir des conseils précis et éclairés : il évalue et analyse les opportunités d'investissement qui se présentent à vous, il effectue des études de marché, des analyses financières et des évaluations des propriétés pour déterminer leur potentiel de rendement pour vous aider à identifier les investissements les plus rentables et à éviter les erreurs coûteuses.

Il s'est entouré d'agents immobiliers, de courtiers, d'avocats spécialisés, etc. et peut vous mettre en relation avec les bonnes personnes et vous donner accès à des ressources précieuses pour faciliter votre investissement.

Il vous aide à élaborer une stratégie financière solide pour votre investissement et vous conseille sur la structuration de votre investissement, l'optimisation fiscale, les options de financement et la gestion de la trésorerie. Une planification financière appropriée peut vous aider à maximiser votre rendement et à atteindre vos objectifs financiers à long terme.



PARTIE 4

Aspects juridiques et financiers

• SE FAMILIARISER AVEC LA REGLEMENTATION ESPAGNOLE POUR L'ACHAT ET LA POSSESSION DE BIENS IMMOBILIERS

- L'achat d'un bien immobilier en Espagne nécessite généralement la signature préalable d'une offre d'achat qui doit être accompagné d'un dépôt de 3000 à 6000€. Puis dans les 10 jours qui suivent du "contrato de Arras" avec le versement de 10% de la valeur d'achat.
- Attention : validez votre prêt en amont. En cas de refus de prêt les sommes sont définitivement perdues. Il n'existe pas de conditions suspensives d'obtention de prêt en Espagne.
- Avant d'acheter un bien immobilier en Espagne, il est nécessaire d'obtenir un numéro d'identification fiscale appelé NIE (Número de Identificación de Extranjero). Ce numéro est requis pour signer le contrat de vente définitive.
- L'achat d'un bien immobilier en Espagne entraîne le paiement de différentes taxes, telles que la taxe sur la valeur ajoutée (IVA) dans le neuf ou l'impôt sur les transferts de propriété (ITP) dans l'ancien. Il est important de se renseigner sur les taux d'imposition en vigueur dans la région d'acquisition.
- La vente définitive immobilière doit être formalisée devant un notaire espagnol. Le notaire vérifie le paiement du prix et des identités, et c'est tout !
- Seul (et je dis bien seul !) l'avocat est en capacité de sécuriser votre transaction et d'engager sa responsabilité. Ni le gestor, ni le notaire, ni l'agent immobilier ne peuvent sécuriser juridiquement votre transaction immobilière.
- Outre les taxes, l'achat d'un bien immobilier en Espagne entraîne des frais supplémentaires tels que les honoraires du notaire, les frais d'enregistrement (Une fois la vente conclue, il est nécessaire d'enregistrer la propriété auprès du registre foncier (Registro de la Propiedad) pour confirmer votre statut de propriétaire légal), les frais de traduction, etc. Il est important de prendre en compte ces coûts dans votre budget.
- Si vous êtes un non-résident de l'Espagne, certaines réglementations spécifiques s'appliquent, notamment la fiscalité qui diffère selon que vous soyez européens ou non européens. Il est recommandé de connaître vos obligations fiscales en tant que non-résident et d'avoir connaissance de la convention fiscale entre l'Espagne votre pays de résidence si elle existe.

• LE NIE COMMENT L'OBTENIR ?

Les documents à fournir

L'original et une copie des documents suivants:

- Votre passeport ou pièce d'identité en vigueur. Si vos papiers sont périmés, amenez-les quand même avec une preuve que vous avez demandé leur renouvellement.
 - Le formulaire Ex-15 imprimé et dûment rempli à télécharger ici (copier/coller le lien) : https://sede.policia.gob.es/portalCiudadano/sede_electronica/extranjeria/EX15.pdf
 - Vous devrez vous acquitter d'une taxe de 10€ par NIE demandé
- **Un avocat ou un gestor peuvent être mandaté pour le faire.**
Il est possible de demander à ce qu'on le fasse pour vous.

• **Directement à l'ambassade ou au consulat d'Espagne de votre pays de résidence.**
Prendrez rendez-vous et déposer les documents nécessaires avec la demande.

• **Ou directement sur place dans un commissariat de police.**

VOICI LE PROCESS POUR PRENDRE LE RENDEZ-VOUS DIRECTEMENT SUR PLACE

1

CONNECTE TOI

<https://icp.administracionelectronica.gob.es/icplusplus/index.html>

2

SÉLECTIONNE LA PROVINCE DE TON CHOIX POUR LE RDV



3

SÉLECTIONNE ASSIGNACIÓN DE NIE (Laisse le reste tel quel)



4

TÉLÉCHARGE LE FORMULAIRE EX15 ET LE TASA790



5

COMPLÈTE TES COORDONNÉES



6

SOLLICITE LE RDV



Renouvele la demande jusqu'à obtenir le rdv

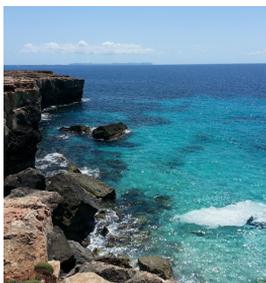
• LES COÛTS ASSOCIÉS A L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER EN ESPAGNE

- ✓ **Frais de notaire :** En Espagne, les frais de notaire sont généralement calculés en fonction de la valeur déclarée de la propriété dans l'acte de vente. Ils représentent environ 1 à 1,5 % du prix d'achat du bien immobilier.

- ✓ **Taxes et frais de gestion :** Il existe plusieurs taxes et frais associés à l'achat d'un bien immobilier en Espagne. Les plus courantes sont les suivantes :
 - **Impôt sur la transmission patrimoniale (ITP) :** Cet impôt varie selon la région et est généralement appliqué lorsque vous achetez un bien immobilier d'occasion. Le taux peut varier entre 6 % et 11 % de la valeur de la propriété.
 - **Impôt sur la valeur ajoutée (IVA) :** Lors de l'achat d'un bien immobilier neuf, vous devrez payer la TVA, qui est actuellement fixée à 10 % en Espagne.
 - **Taxe de timbre :** Il s'agit d'une taxe appliquée sur les actes notariés et les documents légaux. Le taux varie généralement entre 0,5 % et 1,5 % du prix d'achat.
 - **Frais de gestion :** Ces frais incluent les coûts liés à l'enregistrement de la propriété, à l'obtention du certificat énergétique, à la vérification des antécédents juridiques, etc. Ils varient généralement entre 1 000 et 2 000 euros.

- ✓ **Frais d'avocat :** Engager un avocat pour vous conseiller et vous représenter lors de l'achat d'un bien immobilier en Espagne est recommandé. Les honoraires des avocats peuvent varier, mais ils se situent généralement entre 1 % et 2 % du prix d'achat de la propriété.

Il est important de noter que les coûts mentionnés ci-dessus sont indicatifs et peuvent varier en fonction de divers facteurs, tels que la région en Espagne où vous achetez la propriété et la valeur de celle-ci. Il est recommandé de consulter un professionnel du droit immobilier pour obtenir des informations précises sur les coûts associés à votre achat immobilier en Espagne.



• FINANCEMENT FRANCE VS ESPAGNE : AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
FRANCE	<ul style="list-style-type: none"> • Un avantage non négligeable : le montant que vous prêtera la banque française sera certainement supérieur. • Le taux d'intérêt sera plus faible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le délais d'obtention de votre prêt sera plus long. En moyenne 2 mois. • La banque sollicitera probablement des garanties. Elle peut, par exemple vous demander d'hypothéquer votre appartement ou votre maison en France.
ESPAGNE	<ul style="list-style-type: none"> • Contrairement à la France, le délais d'obtention de prêt sera beaucoup plus rapide. Comptez une huitaine de jours pour obtenir un accord puis 10 jours pour signer l'acte de vente chez le notaire (<u>Loi hypothécaire du 16 juin 2019</u>). 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour une résidence secondaire ou un investissement locatif (non résident) le taux d'emprunt sera moins attractif. • Vous devrez apporter au moins 40% du montant de votre achat (frais d'acquisition inclus).



Ne vous engagez pas sur une offre et la signature du contrato de arras sans avoir obtenu un pré accord de votre banque.



QUELQUES IDÉES

DE PROPRIÉTÉS POUR INVESTIR EN ESPAGNE

Dans un golf



Entre 5 et 10mn de la plage



Vue mer



CONCLUSION

C'est juste le commencement

L'investissement immobilier en Espagne peut être une décision judicieuse, pour diversifier son patrimoine immobilier, mais il est essentiel de bien se préparer.

Ce guide vous a fourni un aperçu des aspects clés de l'investissement immobilier en Espagne. N'oubliez pas de faire des recherches approfondies, de consulter des professionnels et de prendre des décisions éclairées pour maximiser vos chances de succès.

J'espère que ce guide vous a été utile !



- *Christelle*

HELIOS ESPAGNE

christelle.heliosespagne@gmail.com

www.helios-espagne.com

