

LA GUÍA COMPLETA DEL COMPRADOR · EDICIÓN 2026

Comprar una vivienda en Marbella

Cada paso, desde el primer encargo hasta la entrega de llaves: presupuesto, NIE, banca, revisión legal, contrato de arras, impuestos, firma y gastos de la propiedad. Con un apartado específico para compradores del Golfo.

8–9%	12–13,5%	19	CCG
GASTOS EN SEGUNDA MANO	GASTOS EN OBRA NUEVA	PASOS HASTA LAS LLAVES	APARTADO DEL GOLFO

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) · Colegiado COAPI Málaga Nº 1012 · Valoraciones certificadas TAS API



SOBRE ESTA GUÍA

Comprar una vivienda en Marbella

> Marbella se ha convertido en uno de los destinos más deseados de Europa para los compradores internacionales de vivienda. Su estilo de vida mediterráneo, las propiedades de lujo, los colegios internacionales, los campos de golf, los puertos deportivos, la gastronomía y sus excelentes conexiones con el resto de Europa ofrecen una combinación poco común de calidad de vida e inversión.

Comprar en España es un proceso sencillo cuando cuenta con el equipo profesional adecuado. En ST Marbella Homes acompañamos a nuestros clientes internacionales en cada fase de la compra: selección de la propiedad, asesoramiento legal, NIE, banca, asesoramiento fiscal, firma y gestión posterior de la vivienda. Esta guía explica, paso a paso, todo lo que necesita saber antes de comprar, con un apartado específico para compradores de los países del Golfo (CCG).

ÍNDICE

01 Antes de empezar: necesidades y presupuesto

02 NIE, cuenta bancaria y origen de los fondos

03 Búsqueda de la propiedad y revisión legal

04 Reserva y contrato de arras

05 Impuestos y gastos de compra

06 Firma ante notario

07 Impuestos y gastos después de comprar

08 Información clave para compradores del Golfo

09 Servicios posventa

10 Lista de comprobación completa

· Preguntas frecuentes

01

PARTE 01

Antes de empezar



Paso 1. Defina lo que busca

El primer paso es saber exactamente qué busca. Empezamos con una consulta privada para conocer sus necesidades, sus objetivos de inversión y el estilo de vida que prefiere.

Tipos de propiedad

- Apartamentos y áticos de lujo
- Villas y fincas privadas
- Propiedades de golf
- Propiedades con vistas al mar
- Viviendas en primera línea de playa
- Obra nueva y proyectos sobre plano
- Propiedades de inversión
- Suelo y oportunidades de promoción
- Hoteles y activos hoteleros
- Edificios comerciales y oficinas

Zonas más demandadas en Marbella y alrededores

- Milla de Oro de Marbella
- Sierra Blanca
- Nueva Andalucía
- Puerto Banús
- La Zagaleta
- Los Monteros
- Benahavís
- El Madroñal
- Estepona
- San Pedro de Alcántara

Juntos definimos el presupuesto, el número de dormitorios, las necesidades de privacidad y seguridad, las vistas, los servicios y el uso previsto: segunda residencia, vivienda familiar, casa de vacaciones o inversión a largo plazo.

Paso 2. Fije su presupuesto total

Antes de organizar visitas, fije su **presupuesto total de compra**. El precio no es el único gasto: hay que sumar los impuestos, los honorarios del abogado, la notaría y el registro.

Como referencia general en Andalucía:

- **Vivienda de segunda mano:** aproximadamente un 8–9% adicional sobre el precio.
- **Obra nueva:** aproximadamente un 12–13,5% adicional sobre el precio.

Ejemplo para una propiedad de 1.000.000 €:

CONCEPTO	SEGUNDA MANO	OBRA NUEVA
Precio de compra	1.000.000 €	1.000.000 €
Impuesto principal (ITP 7% / IVA 10%)	70.000 €	100.000 €
Actos Jurídicos Documentados (AJD 1,2%)	Incluido en el régimen de ITP	12.000 €
Otros gastos de compra (estimación)	10.000–20.000 €	10.000–20.000 €
Total estimado	**1.080.000–1.090.000 €**	**1.122.000–1.132.000 €**

Cifras orientativas. Los honorarios profesionales, el IVA de los servicios y las circunstancias de cada caso deben confirmarse antes de la firma.

02

PARTE 02

Requisitos legales y administrativos

Paso 3. Obtenga su NIE

El NIE (Número de Identidad de Extranjero) es el número de identificación de los extranjeros en España. Es imprescindible para cualquier actividad económica o legal, incluida la compra de una vivienda, el pago de sus impuestos y algunos trámites bancarios. No hace falta ser residente en España para obtenerlo.

Documentación habitual

- Pasaporte en vigor.
- Formulario EX-15 cumplimentado.
- Justificante de pago de la tasa (Modelo 790, código 012).
- Motivo económico de la solicitud, como la compra de una vivienda.
- Cualquier documento adicional que pida la administración.

Dónde se solicita

- En la Policía Nacional o la oficina de extranjería correspondiente en España.
- En la Embajada o el Consulado de España responsable de su país de residencia.
- A través de un representante autorizado, cuando se cumplan los requisitos.

Los plazos dependen de cada oficina y consulado. ST Marbella Homes puede coordinar el trámite con los profesionales legales adecuados.

> **Importante:** el NIE es un número de identificación, no un permiso de residencia ni un visado.

Paso 4. Abra una cuenta bancaria en España

Una cuenta española no es obligatoria en todas las compras, pero facilita mucho el proceso. Sirve para pagar el precio, los impuestos de la propiedad, la comunidad, la luz y el agua, el seguro, el mantenimiento y, en su caso, la hipoteca.

Documentación que suelen pedir los bancos españoles

- Pasaporte en vigor y, si ya lo tiene, el NIE.

- Justificante de domicilio en su país.
- Justificante de profesión o actividad empresarial.
- Justificantes de ingresos y situación financiera, y extractos bancarios.
- Documentación sobre el origen de los fondos.
- Número de identificación fiscal en su país de residencia.

Toda la documentación debe cumplir los requisitos de prevención del blanqueo de capitales del banco. La apertura está sujeta a la aprobación de la entidad y los requisitos varían de un banco a otro.

Paso 5. Prepare la documentación del origen de los fondos

Los bancos, abogados y notarios españoles están obligados por la normativa contra el blanqueo de capitales, así que el comprador internacional debe poder acreditar de dónde procede su dinero: salario, empresas y dividendos, beneficios societarios, venta de otra propiedad, herencia, carteras de inversión u otras fuentes de patrimonio documentadas.

En operaciones de importe elevado recomendamos tener esta documentación lista **antes** de firmar la reserva. Evita retrasos innecesarios más adelante.

03

PARTE 03

Selección de la propiedad y revisión legal



Paso 6. Búsqueda y visitas privadas

Con sus necesidades claras, ST Marbella Homes prepara una selección personalizada, incluidas oportunidades fuera de mercado (off-market), y organiza visitas privadas con propietarios, promotores y agencias colaboradoras. Valoramos cada propiedad por su ubicación y accesos, privacidad y seguridad, arquitectura y calidades, vistas y orientación, servicios, potencial de inversión y alquiler, y valor de reventa futuro.

Si no puede viajar a Marbella de inmediato, organizamos presentaciones virtuales y visitas por vídeo.

Paso 7. Revisión legal (due diligence)

Antes de comprometerse, un abogado inmobiliario español independiente debe hacer una revisión legal completa. Es una de las fases más importantes del proceso.

Titularidad y registro

- Identidad del titular registral y nota simple del Registro de la Propiedad.
- Linderos y superficie inscrita.
- Hipotecas, cargas o limitaciones existentes.

Legalidad urbanística y de la construcción

- Licencias de obra y permisos urbanísticos.
- Licencia de primera ocupación o documentación equivalente.
- Situación legal de ampliaciones y reformas.
- Limitaciones urbanísticas, procedimientos abiertos e información catastral.

Obligaciones económicas

- Cuotas de comunidad, IBI y tasas municipales pendientes.
- Recibos de suministros pendientes y cualquier otra deuda inscrita.

En obra nueva

- Situación legal del promotor, licencia de obra y documentación técnica.
- Calendario de pagos, y avales bancarios o seguros que protejan las cantidades entregadas a cuenta cuando la ley lo exija.
- Condiciones de finalización y entrega.

> No confíe nunca solo en una visita o en lo que diga el vendedor. Una revisión legal independiente es imprescindible.

04

PARTE 04

Reserva y contrato de compra

Paso 8. Contrato de reserva

Elegida la propiedad y acordado el precio, lo habitual es firmar un contrato de reserva que identifica la vivienda, el precio, el importe de la reserva y las condiciones para seguir adelante. En operaciones de lujo la reserva suele estar entre 6.000 € y 20.000 €, según la propiedad y el acuerdo.

Antes de transferir dinero, su abogado debe comprobar la identidad y capacidad del vendedor, los datos de titularidad, las condiciones de la reserva y su devolución, el plazo de exclusividad y el precio pactado.

> **No transfiera nunca fondos a una cuenta personal o de empresa que no se haya verificado.**

Paso 9. Contrato privado de compraventa (contrato de arras)

Tras la reserva y las primeras comprobaciones legales, las partes suelen firmar un contrato privado de compraventa. Es habitual entregar unas arras de alrededor del 10% del precio, aunque el importe y sus efectos legales dependen de lo que diga el contrato.

El contrato debe recoger con claridad la identificación de comprador y vendedor, la descripción de la propiedad, el precio, el importe de las arras, el plazo y las condiciones de la escritura, el mobiliario o elementos incluidos, las consecuencias del desistimiento y cualquier condición especial.

En las *arras penitenciales* tradicionales, el artículo 1454 del Código Civil establece que el comprador puede desistir perdiendo las arras, y el vendedor puede desistir devolviéndolas duplicadas. No todas las arras tienen este carácter, por lo que el contrato debe redactarse con cuidado y revisarlo su abogado independiente antes de firmar.

05

PARTE 05

Impuestos y gastos de compra

Paso 10. Conozca los impuestos de compra en España

El impuesto depende de si la vivienda es de segunda mano o de obra nueva.

A. Segunda mano: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)

En Andalucía, el tipo general del ITP es del **7%** sobre el precio o la base imponible aplicable.

PRECIO DE COMPRA	ITP AL 7%
500.000 €	35.000 €
750.000 €	52.500 €
1.000.000 €	70.000 €
2.000.000 €	140.000 €
3.000.000 €	210.000 €

La base imponible debe contrastarse con el valor de referencia catastral y las reglas de cada operación.

B. Obra nueva: IVA y AJD

En la primera transmisión de una vivienda por parte del promotor: **IVA del 10%** más **AJD del 1,2%** en Andalucía.

OBRA NUEVA DE 1.000.000 €	IMPORTE
IVA (10%)	100.000 €
AJD (1,2%)	12.000 €
Total impuestos de compra	**112.000 €**

Garajes, trasteros, locales y otros elementos pueden tributar de forma distinta.

C. Notaría, Registro y abogado

CONCEPTO	PREVISIÓN HABITUAL
Notaría	800–2.000 €
Registro de la Propiedad	500–1.500 €
Abogado independiente	Alrededor del 1% del precio + IVA
Gestoría y documentación	Variable

Cifras orientativas para presupuestar, no aranceles oficiales fijos.

D. Financiación hipotecaria

La hipoteca para no residentes depende de la aprobación de cada banco. La entidad valorará sus ingresos, su situación financiera, su historial crediticio y la propia vivienda, y puede pedir pasaporte y NIE, justificantes de ingresos, documentación laboral o empresarial, declaraciones de impuestos, extractos, deudas existentes y una tasación. El banco le indicará las condiciones y los gastos asociados.

06

PARTE 06

La firma de la compraventa



Paso 11. Prepare la cita en la notaría

Completada la revisión legal y organizada la financiación, se fija la fecha de la escritura. Antes, asegúrese de tener el NIE, los fondos preparados, las comprobaciones del banco terminadas, el borrador de la escritura revisado, todas las condiciones cumplidas y, si los hay, los poderes en vigor.

Si no puede acudir en persona, puede firmar un representante con poder suficiente, según lo que exija el notario. Los poderes otorgados en el extranjero pueden necesitar legalización o apostilla y traducción jurada, según el país de emisión.

Paso 12. Firme la escritura pública

La compraventa se firma ante notario español: las partes firman la escritura, el comprador paga el resto del precio, el vendedor lo recibe, se entregan las llaves en los términos pactados y el notario autoriza la escritura. Enhorabuena: ya es propietario de su vivienda en Marbella.

Paso 13. Inscriba la propiedad

Después de la firma se liquidan los impuestos, la escritura se presenta en el Registro de la Propiedad, se inscribe la titularidad y se actualizan los suministros y la comunidad. Su abogado o gestor puede coordinar estos trámites.

07

PARTE 07

Impuestos y gastos después de comprar

Paso 14. Gastos anuales de la propiedad

- **IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles):** impuesto municipal calculado sobre el valor catastral y el tipo de cada ayuntamiento. Varía según el municipio y la vivienda.
- **Comunidad:** en urbanizaciones y edificios, cubre seguridad, jardines, piscinas, mantenimiento, limpieza, zonas comunes, seguro del edificio y administración. Las urbanizaciones cerradas de alto nivel con muchos servicios pueden tener cuotas más altas.
- **Suministros:** luz, agua, internet y otros servicios, según consumo y contrato.
- **Seguro:** se recomienda asegurar continente y contenido.
- **Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR):** el propietario no residente puede tener obligaciones fiscales en España aunque no alquile la vivienda. Si es de uso propio puede aplicarse una renta imputada; si se alquila, los ingresos se declaran por lo general en España.
- **Impuesto sobre el Patrimonio:** los no residentes pueden tributar por sus bienes en España. Conviene que un asesor fiscal lo valore antes de comprar, sobre todo en propiedades de alto valor.
- **Sucesiones y Donaciones:** las normas españolas pueden aplicarse a una vivienda en España aunque el propietario y los herederos vivan fuera, así que la compra debe encajar en su planificación patrimonial y familiar.

08

PARA COMPRADORES DEL GOLFO

Información clave para compradores del Golfo (CCG)

Muchos de nuestros clientes son familias e inversores de Arabia Saudí, Emiratos Árabes Unidos, Catar, Kuwait, Baréin y Omán. Estas son las preguntas que más nos hacen.

NIE y cuenta bancaria desde el Golfo

El NIE puede tramitarse, por lo general, a través de la representación diplomática española responsable de su país de residencia. Los bancos españoles también pueden pedir a los clientes del Golfo documentación societaria, certificados del registro mercantil, certificados de salario, cuentas auditadas u otra información financiera.

Paso 15. ¿Comprar una vivienda da la residencia en España?

No. Comprar una vivienda en España no da por sí solo la residencia, la nacionalidad ni el derecho a vivir de forma permanente. España eliminó la Golden Visa por inversión inmobiliaria el 3 de abril de 2025. Quien quiera pasar largas temporadas en España debe estudiar el visado o la vía de residencia adecuada a su caso. El NIE no da derechos de residencia.

Paso 16. ¿Comprar a título personal o a través de una sociedad?

La titularidad puede ser personal (una persona o varios miembros de la familia, normalmente con una gestión más sencilla) o a través de una sociedad (extranjera ya existente o española, a veces usada en estructuras de inversión o empresariales). La estructura adecuada depende de sus objetivos, su residencia fiscal, la financiación, la planificación sucesoria y el uso previsto. **Comprar con una sociedad no reduce automáticamente los impuestos.** Pida siempre asesoramiento fiscal independiente, en España y a nivel internacional, antes de decidir, sobre todo si la compra es familiar o forma parte de una sucesión.

Paso 17. ¿Se puede comprar sin viajar a España?

Sí, en muchos casos. Con un poder notarial bien preparado, un representante legal puede actuar por usted: solicitar el NIE, hacer trámites bancarios (si el banco lo acepta), firmar la reserva y el contrato, firmar la escritura y gestionar la inscripción. Su abogado y el notario deben confirmar las facultades y formalidades exactas.

Paso 18. ¿Puede alquilar su propiedad?

Sí, cumpliendo la normativa. El alquiler turístico está regulado por la Junta de Andalucía y por cada ayuntamiento. Antes de comprar una propiedad de inversión, compruebe los requisitos de registro turístico, las limitaciones urbanísticas municipales, los estatutos y acuerdos de la comunidad, las licencias, las obligaciones fiscales y los costes de gestión. No dé nunca por hecho que una vivienda puede funcionar como alquiler vacacional.

Le atendemos en árabe, inglés, francés y español. Hable con nosotros en privado.

09

PARTE 09

Servicios posventa

Paso 19. Su propiedad, gestionada profesionalmente

Nuestra relación con el cliente no termina con la firma. Con colaboradores de confianza coordinamos la gestión de la propiedad, el mantenimiento y las reparaciones, el interiorismo y el amueblamiento, las reformas, el mantenimiento de piscina y jardín, la seguridad, el alta de suministros, los seguros, la gestión del alquiler, el servicio de conserjería, los traslados y el contacto con profesionales locales. Queremos que tener una casa en Marbella sea lo más cómodo posible, sobre todo para los clientes que viven en el Golfo.

10

PARTE 10

Lista de comprobación completa

- [ ] Defina lo que busca.
- [ ] Fije su presupuesto total de compra.
- [ ] Elija la zona.
- [ ] Obtenga el NIE.
- [ ] Prepare la documentación financiera y del origen de los fondos.
- [ ] Abra una cuenta en un banco español, si hace falta o le conviene.
- [ ] Elija la propiedad.
- [ ] Contrate a un abogado inmobiliario español independiente.
- [ ] Haga la revisión legal y urbanística.
- [ ] Firme el contrato de reserva.
- [ ] Firme el contrato de arras.
- [ ] Prepare los fondos o la hipoteca.
- [ ] Prepare la cita en la notaría.
- [ ] Firme la escritura pública.
- [ ] Pague los impuestos de compra.
- [ ] Inscriba la propiedad.
- [ ] Dé de alta los suministros y el seguro.
- [ ] Organice los impuestos y el mantenimiento anuales.

LO QUE NOS PREGUNTAN LOS COMPRADORES

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta en total comprar una vivienda en Marbella?

Como referencia, calcule un 8–9% sobre el precio en una vivienda de segunda mano y un 12–13,5% en obra nueva en Andalucía, incluyendo impuestos, notaría, registro y abogado.

¿Cuál es el impuesto de transmisiones en Andalucía?

La segunda mano paga el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) al tipo general del 7%. La obra nueva comprada al promotor paga en su lugar un 10% de IVA más un 1,2% de AJD.

¿Pueden los extranjeros comprar en Marbella?

Sí. Los extranjeros pueden comprar vivienda en España. Necesitará un NIE, acreditar el origen de los fondos y, en la práctica, una cuenta en un banco español.

¿Tengo que estar en España para comprar?

No necesariamente. Con un poder notarial bien otorgado, un representante puede solicitar su NIE, firmar los contratos y firmar la escritura ante notario en su nombre.

¿Comprar una vivienda da la residencia en España?

No. España eliminó la Golden Visa inmobiliaria el 3 de abril de 2025, y el NIE no es un permiso de residencia. Para estancias largas hace falta el visado o la vía de residencia adecuada.

¿Cuánto se paga de señal al comprar en Marbella?

En operaciones de lujo es habitual una reserva de 6.000 € a 20.000 €, seguida de unas arras de alrededor del 10% del precio al firmar el contrato privado.

¿Cuánto se tarda en comprar una vivienda en Marbella?

Depende sobre todo del NIE, las comprobaciones del banco, la revisión legal y la financiación. Tener la documentación y el origen de los fondos preparados desde el principio es la mejor forma de evitar retrasos.

¿Puedo alquilar mi vivienda como alquiler vacacional?

Solo si cumple la normativa de alquiler turístico de Andalucía y del ayuntamiento, y los estatutos de la comunidad lo permiten. Compruébelo siempre antes de comprar.



PRÓXIMOS PASOS

Le atendemos en árabe, inglés, francés y español

1. Cuéntenos su presupuesto, zonas preferidas, plazos y uso previsto.
2. Preparamos una selección privada, incluidas viviendas fuera de mercado, y organizamos visitas en persona o por vídeo.
3. Coordinamos el NIE, el banco, su abogado independiente y la revisión legal.
4. Le acompañamos en la reserva, las arras, la firma y después.

CONSULTAS PRIVADAS

Saâd Tazi

FUNDADOR Y CEO · ST MARBELLA HOMES

Compras privadas en Marbella para inversores de Oriente Medio e internacionales

+34 602 673 484
info@stmarbellahomes.com
www.stmarbellahomes.com/es
Marbella · Dubái · Marrakech

ESCANEE PARA GUARDAR MI CONTACTO

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) · COAPI Málaga Nº 1012 · Valoraciones certificadas por TAS API

MARBELLA HOMES

Aviso legal y fiscal: esta guía tiene carácter informativo general y refleja el marco español y andaluz a noviembre de 2026. La normativa fiscal, los requisitos administrativos y las circunstancias de cada caso pueden cambiar. No constituye asesoramiento legal, fiscal, financiero ni de extranjería. Antes de cualquier operación, consulte con profesionales españoles cualificados e independientes.