MARBELLA HOMES



LE GUIDE COMPLET DE L'ACQUÉREUR · ÉDITION 2026

Acheter un bien à Marbella

Chaque étape, du premier brief à la remise des clés : budget, NIE, banque, vérifications juridiques, contrat d'arras, taxes, signature et frais de propriété. Avec une partie dédiée aux acquéreurs du Golfe.

8–9 %	12–13,5 %	19	CCG
FRAIS SUR LA REVENTE	FRAIS SUR LE NEUF	ÉTAPES JUSQU'AUX CLÉS	PARTIE GOLFE

Agent immobilier agréé (API) · Membre du COAPI Málaga N° 1012 · Expertises certifiées TAS API



À PROPOS DE CE GUIDE

Acheter un bien à Marbella

> Marbella est devenue l'une des destinations les plus recherchées d'Europe par les acquéreurs internationaux. Son art de vivre méditerranéen, ses propriétés de prestige, ses écoles internationales, ses golfs, ses ports de plaisance, sa gastronomie et ses excellentes liaisons avec le reste de l'Europe offrent une combinaison rare entre qualité de vie et investissement.

Acheter en Espagne est simple lorsque l'on est accompagné par la bonne équipe. Chez ST Marbella Homes, nous accompagnons nos clients internationaux à chaque étape de l'acquisition : sélection du bien, conseil juridique, NIE, banque, conseil fiscal, signature et gestion du bien après l'achat. Ce guide explique, étape par étape, tout ce qu'il faut savoir avant d'acheter, avec une partie dédiée aux acquéreurs des pays du Golfe (CCG).

SOMMAIRE

01 Avant de commencer : besoins et budget

02 NIE, compte bancaire et origine des fonds

03 Recherche du bien et vérifications juridiques

04 Réservation et contrat d'arras

05 Taxes et frais d'acquisition

06 Signature chez le notaire

07 Taxes et frais après l'achat

08 Informations clés pour les acquéreurs du Golfe

09 Services après-vente

10 Check-list complète de l'achat

· Questions fréquentes

01

PARTIE 01

Avant de commencer



Étape 1. Définissez vos critères

La première étape consiste à savoir précisément ce que vous recherchez. Nous commençons par un entretien privé pour définir vos besoins, vos objectifs d'investissement et le style de vie que vous souhaitez.

Types de biens

- Appartements et penthouses de luxe
- Villas et domaines privés
- Propriétés de golf
- Propriétés avec vue mer
- Résidences en front de mer
- Programmes neufs et ventes sur plan
- Biens d'investissement
- Terrains et opportunités de promotion
- Hôtels et actifs hôteliers
- Immeubles commerciaux et bureaux

Secteurs les plus recherchés à Marbella et alentours

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

Ensemble, nous définissons le budget, le nombre de chambres, les exigences de confidentialité et de sécurité, les vues, les équipements et l'usage prévu : résidence secondaire, maison familiale, maison de vacances ou investissement à long terme.

Étape 2. Fixez votre budget global

Avant d'organiser des visites, fixez votre **budget global d'acquisition**. Le prix n'est pas la seule dépense : il faut ajouter les taxes, les honoraires d'avocat, les frais de notaire et d'enregistrement.

À titre indicatif en Andalousie :

- **Bien de revente :** environ 8 à 9 % de frais en plus du prix.
- **Bien neuf :** environ 12 à 13,5 % de frais en plus du prix.

Exemple pour un bien à 1 000 000 € :

POSTE	REVENTE	NEUF
Prix d'achat	1 000 000 €	1 000 000 €
Taxe principale (ITP 7 % / TVA 10 %)	70 000 €	100 000 €
Droit de timbre (AJD 1,2 %)	Inclus dans le régime ITP	12 000 €
Autres frais d'achat (estimation)	10 000–20 000 €	10 000–20 000 €
Total estimé	**1 080 000–1 090 000 €**	**1 122 000–1 132 000 €**

Chiffres indicatifs. Les honoraires, la TVA sur les prestations et votre situation personnelle doivent être confirmés avant la signature.

02

PARTIE 02

Formalités juridiques et administratives

Étape 3. Obtenez votre NIE

Le NIE (Número de Identidad de Extranjero) est le numéro d'identification des étrangers en Espagne. Il est indispensable pour toute démarche économique ou juridique, dont l'achat d'un bien, le paiement de ses taxes et certaines opérations bancaires. Il n'est pas nécessaire d'être résident en Espagne pour l'obtenir.

Documents généralement demandés

- Passeport en cours de validité.
- Formulaire EX-15 complété.
- Justificatif de paiement de la taxe (Modelo 790, code 012).
- Motif économique de la demande, par exemple l'achat d'un bien.
- Tout document complémentaire demandé par l'administration.

Où faire la demande

- Auprès de la Police nationale ou du bureau des étrangers compétent en Espagne.
- Auprès de l'Ambassade ou du Consulat d'Espagne de votre pays de résidence.
- Par l'intermédiaire d'un représentant mandaté, si les conditions sont réunies.

Les délais varient selon le bureau et le consulat. ST Marbella Homes peut coordonner la démarche avec les professionnels juridiques adaptés.

> **Important :** le NIE est un numéro d'identification, pas un titre de séjour ni un visa.

Étape 4. Ouvrez un compte bancaire espagnol

Un compte espagnol n'est pas obligatoire pour chaque achat, mais il simplifie beaucoup l'opération. Il permet de régler le prix, les taxes foncières, les charges de copropriété, l'électricité et l'eau, l'assurance, l'entretien et, le cas échéant, le crédit immobilier.

Documents généralement demandés par les banques espagnoles

- Passeport en cours de validité et, s'il est déjà attribué, le NIE.

- Justificatif de domicile dans votre pays.
- Justificatif de profession ou d'activité.
- Justificatifs de revenus et de situation financière, et relevés bancaires.
- Documents sur l'origine des fonds.
- Numéro fiscal dans votre pays de résidence.

Tous les documents doivent répondre aux exigences de la banque en matière de lutte contre le blanchiment. L'ouverture est soumise à l'accord de la banque et les exigences varient d'un établissement à l'autre.

Étape 5. Préparez les justificatifs de l'origine des fonds

Les banques, avocats et notaires espagnols sont soumis à la réglementation anti-blanchiment : l'acquéreur international doit donc pouvoir justifier l'origine de ses fonds, qu'il s'agisse de salaires, de sociétés et dividendes, de bénéfices d'entreprise, de la vente d'un autre bien, d'un héritage, de portefeuilles d'investissement ou d'autres sources de patrimoine documentées.

Pour les acquisitions importantes, nous recommandons de préparer ces documents **avant** de signer la réservation. Cela évite des retards inutiles par la suite.

03

PARTIE 03

Sélection du bien et vérifications juridiques



Étape 6. Recherche et visites privées

Une fois vos critères définis, ST Marbella Homes prépare une sélection sur mesure, y compris des opportunités hors marché (off-market), et organise des visites privées avec les propriétaires, promoteurs et agences partenaires. Nous évaluons chaque bien selon son emplacement et ses accès, sa confidentialité et sa sécurité, son architecture et ses finitions, ses vues et son orientation, ses équipements, son potentiel d'investissement et de location, et sa valeur de revente.

Si vous ne pouvez pas vous rendre à Marbella tout de suite, nous organisons des présentations virtuelles et des visites en vidéo.

Étape 7. Vérifications juridiques (due diligence)

Avant de vous engager, un avocat immobilier espagnol indépendant doit réaliser un audit juridique complet. C'est l'une des étapes les plus importantes.

Propriété et inscription

- Identité du propriétaire inscrit et extrait du Registre foncier (nota simple).
- Limites et surface inscrites.
- Hypothèques, charges ou restrictions existantes.

Conformité urbanistique et construction

- Permis de construire et autorisations d'urbanisme.
- Licence de première occupation ou document équivalent.
- Situation juridique des extensions et rénovations.
- Restrictions d'urbanisme, procédures en cours et données cadastrales.

Obligations financières

- Charges de copropriété, taxe foncière (IBI) et taxes municipales impayées.
- Factures de services impayées et toute autre dette inscrite.

Pour le neuf

- Situation juridique du promoteur, permis de construire et documentation technique.
- Échéancier de paiement, et garanties bancaires ou assurances protégeant les acomptes lorsque la loi l'exige.
- Conditions d'achèvement et de livraison.

> Ne vous fiez jamais uniquement à une visite ou aux assurances du vendeur. Une vérification juridique indépendante est indispensable.

04

PARTIE 04

Réservation et compromis de vente

Étape 8. Contrat de réservation

Une fois le bien choisi et le prix convenu, on signe généralement un contrat de réservation qui identifie le bien, le prix, le montant de la réservation et les conditions pour poursuivre. Dans le luxe, la réservation se situe souvent entre 6 000 € et 20 000 €, selon le bien et l'accord.

Avant tout virement, votre avocat doit vérifier l'identité et les pouvoirs du vendeur, les informations de propriété, les conditions de la réservation et de son remboursement, la durée d'exclusivité et le prix convenu.

> **Ne virez jamais de fonds sur un compte personnel ou de société non vérifié.**

Étape 9. Compromis de vente (contrat d'arras)

Après la réservation et les premières vérifications, les parties signent généralement un contrat privé de vente. Un dépôt d'environ 10 % du prix est courant, mais son montant et ses effets juridiques dépendent du contrat.

Le contrat doit préciser clairement l'identité de l'acheteur et du vendeur, la description du bien, le prix, le montant des arrhes, la date et les conditions de la signature définitive, le mobilier ou les éléments inclus, les conséquences d'un désistement et toute condition particulière.

Avec des *arras penitenciales* classiques, l'article 1454 du Code civil espagnol prévoit que l'acheteur peut se retirer en perdant les arrhes, et le vendeur en les restituant au double. Tous les dépôts n'ont pas cette nature : le contrat doit donc être rédigé avec soin et relu par votre avocat indépendant avant signature.

05

PARTIE 05

Taxes et frais d'acquisition

Étape 10. Comprendre les taxes d'achat en Espagne

La taxe dépend du caractère neuf ou ancien du bien.

A. Revente : droit de mutation (ITP)

En Andalousie, le taux général de l'ITP est de **7 %** du prix ou de la base imposable applicable.

PRIX D'ACHAT	ITP À 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 imposable doit être vérifiée au regard de la valeur de référence cadastrale et des règles propres à chaque opération.

B. Neuf : TVA et droit de timbre

Pour une première vente d'un logement par le promoteur : **TVA (IVA) de 10 %** plus **droit de timbre (AJD) de 1,2 %** en Andalousie.

BIEN NEUF À 1 000 000 €	MONTANT
TVA (10 %)	100 000 €
AJD (1,2 %)	12 000 €
Total des taxes d'achat	**112 000 €**

Les garages, caves, locaux commerciaux et autres éléments peuvent être taxés différemment.

C. Notaire, Registre foncier et avocat

POSTE	PRÉVISION HABITUELLE
Notaire	800–2 000 €
Registre foncier	500–1 500 €
Avocat indépendant	Environ 1 % du prix + TVA
Frais administratifs et documents	Variable

Montants indicatifs pour établir un budget, pas des barèmes officiels fixes.

D. Financement

Le crédit immobilier pour non-résidents dépend de l'accord de chaque banque. Celle-ci étudiera vos revenus, votre situation financière, votre historique de crédit et le bien lui-même, et peut demander passeport et NIE, justificatifs de revenus, documents professionnels, déclarations fiscales, relevés bancaires, dettes en cours et une expertise. La banque vous indiquera les conditions et les frais associés.

06

PARTIE 06

La signature de l'acte



Étape 11. Préparez le rendez-vous chez le notaire

Une fois les vérifications terminées et le financement organisé, la date de signature est fixée. Auparavant, assurez-vous que votre NIE est disponible, que les fonds sont prêts, que la banque a terminé ses contrôles, que le projet d'acte a été relu, que toutes les conditions sont remplies et que les éventuelles procurations sont valables.

Si vous ne pouvez pas être présent, un représentant dûment mandaté peut signer pour vous, selon les exigences du notaire. Les procurations établies à l'étranger peuvent nécessiter une légalisation ou une apostille et une traduction assermentée, selon le pays d'émission.

Étape 12. Signez l'acte authentique (escritura pública)

La vente est signée devant un notaire espagnol : les parties signent l'acte, l'acheteur règle le solde, le vendeur reçoit le paiement, les clés sont remises selon les conditions convenues et le notaire authentifie l'acte. Félicitations : vous êtes désormais propriétaire à Marbella.

Étape 13. Inscrivez votre bien

Après la signature, les taxes sont réglées, l'acte est déposé au Registre foncier, la propriété est inscrite et les contrats de services et la copropriété sont mis à jour. Votre avocat ou votre mandataire peut coordonner ces démarches.

07

PARTIE 07

Taxes et frais après l'achat

Étape 14. Les frais annuels de propriété

- **IBI (taxe foncière) :** impôt municipal calculé sur la valeur cadastrale et le taux local. Il varie selon la commune et le bien.
- **Charges de copropriété :** dans les résidences, elles couvrent sécurité, jardins, piscines, entretien, nettoyage, parties communes, assurance et gestion. Elles peuvent être plus élevées dans les résidences sécurisées haut de gamme.
- **Services :** électricité, eau, internet et autres, selon la consommation et les contrats.
- **Assurance :** une assurance bâtiment et contenu est vivement recommandée.
- **Impôt sur le revenu des non-résidents (IRNR) :** un propriétaire non résident peut avoir des obligations fiscales en Espagne même sans louer. Un revenu imputé peut s'appliquer à un bien à usage personnel ; les revenus locatifs doivent en général être déclarés en Espagne.
- **Impôt sur la fortune :** les non-résidents peuvent être imposés sur leurs actifs espagnols. Un conseiller fiscal doit l'étudier avant l'achat, surtout pour les biens de grande valeur.
- **Successions et donations :** les règles espagnoles peuvent s'appliquer à un bien situé en Espagne même si le propriétaire et les héritiers vivent à l'étranger ; l'achat doit donc s'inscrire dans votre stratégie patrimoniale et familiale.

08

POUR LES ACQUÉREURS DU GOLFE

Informations clés pour les acquéreurs du Golfe (CCG)

Beaucoup de nos clients sont des familles et des investisseurs d'Arabie saoudite, des Émirats arabes unis, du Qatar, du Koweït, de Bahreïn et d'Oman. Voici les questions qu'ils nous posent le plus souvent.

NIE et compte bancaire depuis le Golfe

La demande de NIE peut en général être lancée auprès de la représentation diplomatique espagnole de votre pays de résidence. Les banques espagnoles peuvent aussi demander aux clients du Golfe des documents de société, des extraits du registre du commerce, des attestations de salaire, des comptes audités ou d'autres justificatifs financiers.

Étape 15. Acheter un bien donne-t-il la résidence en Espagne ?

Non. Acheter un bien en Espagne ne donne pas automatiquement la résidence, la nationalité ni le droit de s'y installer durablement. L'Espagne a supprimé le Golden Visa immobilier le 3 avril 2025. Pour de longs séjours, il faut étudier le visa ou le titre de séjour adapté à votre situation. Le NIE ne donne aucun droit de séjour.

Étape 16. Acheter en nom propre ou via une société ?

La détention peut être personnelle (une personne ou plusieurs membres de la famille, avec une gestion généralement plus simple) ou via une société (étrangère existante ou espagnole, parfois utilisée dans des structures d'investissement). La bonne structure dépend de vos objectifs, de votre résidence fiscale, du financement, de la transmission et de l'usage prévu. **Une société ne réduit pas automatiquement les impôts.** Faites-vous toujours conseiller par un fiscaliste indépendant, en Espagne et à l'international, avant de décider, surtout en cas d'achat familial ou de transmission.

Étape 17. Peut-on acheter sans se déplacer en Espagne ?

Oui, dans de nombreux cas. Avec une procuration correctement établie, un représentant peut agir pour vous : demande de NIE, démarches bancaires (si la banque l'accepte), signature de la réservation et du compromis, signature chez le notaire et inscription. Votre avocat et le notaire doivent confirmer les pouvoirs et formalités exacts.

Étape 18. Peut-on louer son bien ?

Oui, dans le respect de la réglementation. La location touristique est encadrée par l'Andalousie et par chaque commune. Avant d'acheter un bien d'investissement, vérifiez l'enregistrement touristique, les restrictions d'urbanisme, le règlement et les décisions de la copropriété, les licences, la fiscalité et les frais de gestion. Ne partez jamais du principe qu'un bien peut automatiquement être loué en saisonnier.

Nous vous conseillons en arabe, anglais, français et espagnol. Parlons-en en toute confidentialité.

09

PARTIE 09

Services après-vente

Étape 19. Votre bien, géré par des professionnels

Notre relation ne s'arrête pas à la signature. Avec des partenaires de confiance, nous coordonnons la gestion du bien, l'entretien et les réparations, la décoration et l'ameublement, la rénovation, l'entretien de la piscine et du jardin, la sécurité, l'ouverture des contrats, l'assurance, la gestion locative, la conciergerie, les transferts et la mise en relation avec des professionnels locaux. Notre objectif : que posséder une maison à Marbella soit le plus simple possible, en particulier pour nos clients établis dans le Golfe.

10

PARTIE 10

Check-list complète de l'achat

- [ ] Définissez vos critères.
- [ ] Fixez votre budget global d'acquisition.
- [ ] Choisissez le secteur.
- [ ] Obtenez votre NIE.
- [ ] Préparez vos documents financiers et l'origine des fonds.
- [ ] Ouvrez un compte bancaire espagnol si nécessaire ou utile.
- [ ] Choisissez le bien.
- [ ] Mandatez un avocat immobilier espagnol indépendant.
- [ ] Réalisez les vérifications juridiques et d'urbanisme.
- [ ] Signez le contrat de réservation.
- [ ] Signez le compromis (contrat d'arras).
- [ ] Préparez les fonds ou le financement.
- [ ] Préparez le rendez-vous chez le notaire.
- [ ] Signez l'acte authentique.
- [ ] Réglez les taxes d'achat.
- [ ] Faites inscrire le bien.
- [ ] Ouvrez les contrats de services et l'assurance.
- [ ] Organisez la fiscalité et l'entretien annuels.

LES QUESTIONS DE NOS ACQUÉREURS

Questions fréquentes

Combien coûte au total un achat immobilier à Marbella ?

À titre indicatif, prévoyez 8 à 9 % en plus du prix pour un bien de revente et 12 à 13,5 % pour un bien neuf en Andalousie, taxes, notaire, Registre foncier et avocat compris.

Quel est le droit de mutation en Andalousie ?

Les biens de revente sont soumis à l'ITP au taux général de 7 %. Les biens neufs achetés au promoteur paient à la place 10 % de TVA et 1,2 % de droit de timbre (AJD).

Un étranger peut-il acheter à Marbella ?

Oui. Les étrangers peuvent acheter librement en Espagne. Il vous faudra un NIE, des justificatifs de l'origine des fonds et, en pratique, un compte bancaire espagnol.

Dois-je être en Espagne pour acheter ?

Pas nécessairement. Avec une procuration correctement établie, un représentant peut demander votre NIE, signer les contrats et l'acte chez le notaire en votre nom.

Acheter un bien donne-t-il la résidence en Espagne ?

Non. L'Espagne a supprimé le Golden Visa immobilier le 3 avril 2025, et le NIE n'est pas un titre de séjour. Les longs séjours nécessitent le visa ou le titre adapté.

Quel acompte verse-t-on pour acheter à Marbella ?

Dans le luxe, une réservation de 6 000 € à 20 000 € est courante, suivie d'arrhes d'environ 10 % du prix à la signature du compromis (arras).

Combien de temps faut-il pour acheter à Marbella ?

Cela dépend surtout du NIE, des contrôles bancaires, des vérifications juridiques et du financement. Préparer vos documents et l'origine des fonds dès le départ est le meilleur moyen d'éviter les retards.

Puis-je louer mon bien en location saisonnière ?

Seulement s'il respecte la réglementation touristique de l'Andalousie et de la commune, et si le règlement de copropriété l'autorise. Vérifiez-le toujours avant d'acheter.



PROCHAINES ÉTAPES

Nous vous conseillons en arabe, anglais, français et espagnol

1. Indiquez-nous votre budget, vos secteurs préférés, votre calendrier et l'usage prévu.
2. Nous préparons une sélection privée, y compris hors marché, et organisons des visites sur place ou en vidéo.
3. Nous coordonnons le NIE, la banque, votre avocat indépendant et les vérifications juridiques.
4. Nous vous accompagnons pour la réservation, le compromis, la signature et au-delà.

DEMANDES PRIVÉES

Saâd Tazi

FONDATEUR & CEO · ST MARBELLA HOMES

Acquisitions privées à Marbella pour investisseurs MENA et internationaux

+34 602 673 484
info@stmarbellahomes.com
www.stmarbellahomes.com/fr
Marbella · Dubaï · Marrakech

SCANNEZ · MON CONTACT

Agent immobilier agréé (API) · COAPI Málaga N° 1012 · Expertises immobilières certifiées par TAS API

MARBELLA HOMES

Avertissement juridique et fiscal : ce guide est fourni à titre d'information générale et reflète le cadre espagnol et andalou en novembre 2026. La fiscalité, les exigences administratives et les situations individuelles peuvent évoluer. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal, financier ou en matière d'immigration. Consultez des professionnels espagnols qualifiés et indépendants avant toute opération.