Checklist · Acquisition immobilière en Espagne

Avant de signer tout document, vérifiez chaque point. 5 étapes · 25 points de contrôle.

01 Vérifications préalables du bien

- ☐ **Extrait du registre de la propriété (Nota Simple)**
  Charges, hypothèques, servitudes inscrites
- ☐ **Situation urbanistique**
  Absence de restriction, classement spécial ou expropriation
- ☐ **Conformité des constructions**
  Cédula de habitabilidad, absence de constructions illégales
- ☐ **Absence de sanctions ou litiges en cours**
  Vérification auprès de la mairie et du registre municipal
- ☐ **Charges de copropriété**
  Attestation du syndic — absence d'impayés, derramas inclus

02 Contrato de Arras

- ☐ **Type d'arras défini**
  Arras penitenciales (art. 1454 CC) : double restitution si vendeur défaillant
- ☐ **Séquestre notarial négocié**
  Éviter le versement direct au vendeur
- ☐ **Conditions suspensives intégrées**
  Financement, vérifications juridiques, NIE obtenu
- ☐ **Délai de réalisation stipulé**
  Date limite de signature de l'acte authentique
- ☐ **Clauses de restitution en cas de vice**
  Vices juridiques ou urbanistiques découverts après signature

03 Structuration fiscale & financement

- ☐ **NIE obtenu pour tous les acquéreurs**
  Obligatoire avant la signature notariale
- ☐ **Mode d'acquisition arrêté**
  Nom propre, SL espagnole — analyse préalable indispensable
- ☐ **SCI française : avis juridique obtenu**
  Régime fiscal ambigu en Espagne — décision au cas par cas
- ☐ **Financement structuré**
  Offre de prêt, garanties hypothécaires, conditions
- ☐ **Fiscalité de l'acquisition calculée**
  ITP (revente) ou TVA + AJD (neuf) + frais notaire & enregistrement

04 Préparation de la signature notariale

- ☐ **Documents originaux réunis**
  Passeports, NIE, acte de mariage si régime matrimonial concerné
- ☐ **Projet d'acte relu par l'avocat**
  Clauses, prix, désignation du bien, charges déclarées
- ☐ **Fonds disponibles sur compte espagnol**
  Chèque de banque espagnol ou virement depuis compte local
- ☐ **Assistance en français assurée**
  Interprétation le jour de la signature chez le notaire
- ☐ **Déclarations fiscales post-acquisition prévues**
  Modèle 600 (ITP) sous délai légal après signature

05 Suivi post-acquisition

- ☐ **Enregistrement du titre**
  Inscription au Registro de la Propiedad après acte notarié
- ☐ **Changement de titulaire**
  IBI, copropriété, contrats eau / électricité / gaz
- ☐ **Déclaration fiscale en France si résident fiscal français**
  Revenus fonciers espagnols, convention fiscale FR-ES
- ☐ **Gestion locative : cadre légal vérifié**
  Licences touristiques, bail HAB ou LAU, loi catalane si Catalogne
- ☐ **Archivage des documents**
  Acte notarié, Nota Simple, factures — conserver 10 ans

Document fourni à titre informatif. Ne constitue pas un conseil juridique personnalisé. © Lexwell Legal 2026.