

Checklist hypothèque Espagne

Cadre, conditions et documents pour non-résidents — chaque chiffre sourcé. État au 10.10.2026

Cette checklist est à cocher. Elle indique d'abord ce que le marché offre, puis ce qu'il coûte, puis ce que la banque veut voir de vous. Chaque valeur a sa source — pour que vous puissiez vérifier au lieu de croire. Ni engagement ni offre: ce que votre banque vous accorde, elle le décide au cas par cas.

1 · Cadre

Poste	Valeur	Source du chiffre
Quotité (non-résidents)	70 % de la plus basse valeur entre prix et Tasación	notre pratique de courtage; 70 % si la Tasación couvre le prix d'achat
Apport personnel	30 % plus frais	Contrepartie de la quotité — calculée, non estimée
Frais d'acquisition	10 à 13 % du prix d'achat	selon la région; détail sur perini.es/info/kosten-immobilienkauf-spanien/
Amortissement	Prêt amortissable, mensualité constante	exemple représentatif, voir ci-dessous
Durée	en principe jusqu'à 75 ans; avec deux emprunteurs, l'âge du plus jeune compte	plancher pratique env. 10 ans — c'est la mensualité qui freine, pas l'âge
Numéro fiscal	NIE, avant la signature	sur place 1 à 2 jours, via un consulat plusieurs semaines à mois
Avant-contrat	Arras penitenciales, acompte usuel 10 %	perdu en cas de refus bancaire sans condición suspensiva
Traitement jusqu'à l'accord	3 jours à 4 semaines	si dossier complet; l'accord lui-même vaut jusqu'à 10 jours
Tasación (expertise)	5–10 jours ouvrés	agenda de l'expert; plus rapide si commandée à l'avance
Délai légal avant l'acte	au moins 10 jours (FEIN)	Ley 5/2019; entre accord et remise des clés, au moins 11 jours

2 · Conditions — état au 06.10.2026

Type de taux	Fourchette	Source du chiffre
Fixe, avec bonification	2,4 à 3,0 % p. a. (TIN)	notre enquête bancaire, vérifiée le 06.10.2026
Fixe, sans bonification	3,4 à 4,0 % p. a.	même enquête — c'est le prix sans produits liés
Variable	Euríbor 12M 2,95 % plus marge 0,25 à 0,9 %, soit 3,2 à 3,85 %	Marge selon notre enquête; Euríbor: Banco de España / EMMI, moyenne d'août 2026
Mixte	Majoration de 0,1 à 0,3 point par rapport au taux fixe	notre enquête bancaire, vérifiée le 06.10.2026
Bonification	baisse le taux de 0,5 à 0,7 point, au cas par cas 1,0 point	exige des produits liés (deux à quatre selon la banque): compte, assurance décès, assurance habitation, alarme

Les produits liés génèrent des coûts courants qui peuvent absorber tout ou partie de l'avantage de taux. Que la bonification soit rentable dépend du coût réel des produits — nous le calculons avant la signature.

Toutes les infos, calculateurs et check-lists en ligne: <https://perini.es/checklisten-kauf/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · Tel. +34 635 422 834 · WhatsApp +49 177 3272788 · info@perini.es

Orientation générale, sans conseil en financement, juridique ou fiscal. Les conditions dépendent de chaque cas et sont fixées par la banque prêteuse.

3 · Droits de mutation (ITP) par région

Région	ITP ancien	AJD
Andalousie (Costa del Sol, Marbella)	7 %	1,2 %
Baléares (Majorque, Ibiza, Minorque)	progressif 8 à 13 %	1,5 %
Comunitat Valenciana (Costa Blanca, Valence)	9 % jusqu'à 1.000.000 € d'assiette, 11 % au-delà	1,4 %
Catalogne (Costa Brava, Barcelone)	progressif 10 à 13 %	1,5 %
Canaries	6,5 %	0,75 %
Madrid	6 %	0,75 %
Murcie (Costa Cálida)	7,75 %	1,5 %

Deux points souvent mal calculés. Un: dans le neuf (promoteur), l'IVA (10 %) remplace l'ITP, et l'AJD sur l'acte de vente est alors à la charge de l'acheteur. Deux: l'AJD sur l'acte hypothécaire est payée depuis le 10.11.2018 par la banque, pas par vous (Real Decreto-ley 17/2018, confirmé par Ley 5/2019). Tout décompte de frais vous facturant l'AJD de l'hypothèque est faux. Taux consultés le 19.08.2026.

4 · Exemple représentatif

Taux et amortissement ne sont pas estimés: calcul au taux débiteur bonifié de 2,4 % p. a., prêt amortissable, issu de l'exemple représentatif de perini.es (prêt 200.000 €, quotité 70 %, 20 ans, mensualité 1.050,09 €, TAE 2,45 %, montant total 252.022 €). Tasación 400 €, sans frais de dossier (comisión de apertura 0 %). Le taux affiché vaut avec bonification; elle exige deux à quatre produits liés selon la banque, dont les coûts ne sont pas dans la TAE. Sans bonification, même source: taux 3,4 %, mensualité 1.149,67 €, TAE 3,48 %. Fixés par nous: prix, type de bien, région et durée. Votre taux peut être plus haut ou plus bas — il dépend de la solvabilité, de la quotité et de la durée de taux fixe, et la banque le fixe.

5 · Ce que nous faisons — et ce que nous coûtons

– Choix des banques au lieu de visites. Nous travaillons avec 15 à 20 établissements et en sollicitons au moins 2 par dossier: grandes banques espagnoles, Cajas régionales, spécialistes des non-résidents et maisons internationales. Compte qui signe la structure, pas qui la juge possible. Nous ne publions pas les noms — ils relèvent de l'entretien (Perini-Marktcheck, état au 08.10.2026).

– Pré-étude avant signature. Vous savez avant l'avant-contrat si le financement tient — pas après le versement de l'acompte.

– Dossier au format bancaire. Nous trions, faisons traduire et déposons. Avec un dossier complet: 3 jours à 4 semaines.

– Contrôle du contrat. Contrat d'arras et échéancier sont vérifiés avant d'engager — clause de financement en vue.

– Contrôle de légalité. Nota Simple, comparaison avec le cadastre, charges et arriérés.

– Suivi jusqu'au notaire. Deux rendez-vous, le délai FEIN, l'inscription — l'ordre fait la moitié du travail. Sur demande, avec représentation sur place.

– Langues. Allemand, anglais, français, espagnol et russe — aussi face à la banque, au notaire et à la Gestoría.

Pourquoi le modèle d'honoraires baisse le taux: c'est le client qui nous paie, pas la banque. D'où l'accès aussi aux établissements qui ne versent pas de commission — y compris les banques en ligne. En pratique, nos prêts sont donc en règle générale 0,25 à 0,7 point sous les offres à commission (notre pratique de courtage, vérifiée le 19.08.2026). Ce n'est pas un engagement: bien, quotité, durée de taux fixe et solvabilité décident au cas par cas. Effet fréquent: les frais de dossier (comisión de apertura) disparaissent.

Nos honoraires sont de 1 % du montant de prêt effectivement obtenu — pas du prix d'achat —, dus uniquement en cas de succès et sans IVA. Sans financement, vous ne payez rien: ni avance, ni forfait de dossier. Si le prêt est plus petit que prévu, l'honoraire aussi.

6 · Documents obligatoires — chaque demandeur

Identification

☐	Copie de la carte d'identité et du passeport
☐	NIE (Número de Identidad de Extranjero) — à demander au consulat espagnol avant la signature De préférence sur place en Espagne (1 à 2 jours); via le consulat, des semaines à des mois
☐	Attestation de domicile récente

Justificatifs de revenus

☐	3 dernières fiches de paie plus celle de décembre de l'an passé
☐	Contrat de travail et attestation récente d'emploi non résilié
☐	Avis d'imposition des 2 dernières années
☐	Tous les documents fiscaux — déclarations et avis d'imposition — de tous les pays où vous êtes imposable
☐	Relevés du compte salaire ou joint des 6 derniers mois — complets et non caviardés

Patrimoine et solvabilité

☐	Preuve d'apport: env. 30 % du prix plus 10–13 % de frais sur compte ou dépôt-titres
☐	SCHUFA-Eigenauskunft selon art. 15 RGPD — pas le simple score, 1 mois max.
☐	Bail du logement actuel ou titres de propriété et contrats de prêt des biens existants
☐	Biens existants: les 2 derniers relevés annuels d'intérêts et preuve d'absence d'arriérés
☐	Financement sans fonds propres (p. ex. bien allemand en garantie): preuve que les fonds de l'acompte (Arras) sont disponibles à court terme jusqu'au versement du prêt relais — avant l'étude bancaire, pas après

Si le bien est déjà choisi

☐	Contrat d'arras (acompte) — à vérifier avant signature
☐	Nota Simple, extrait récent du livre foncier, 3 mois max.
☐	Règlement de copropriété pour un appartement

7 · En plus, selon le statut

Indépendants et professions libérales

☐	Déclaration d'activité, registre des métiers ou carte professionnelle
☐	3 derniers résultats (EÜR ou bilan avec compte de résultat)
☐	BWA récente et balance des comptes
☐	Fiche de renseignements privée et prof.

Fonctionnaires

☐	Arrêté de titularisation à vie
☐	Dernier bulletin de traitement

Retraités

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Dernier avis de pension |
| ☐ | Relevé avec le dernier versement de pension |
| ☐ | Preuve de retraite privée, le cas échéant |

Ressortissants UE sans nationalité allemande

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Titre de séjour ou carte d'identité UE |
| ☐ | Avis d'imposition du pays d'origine au lieu de l'allemand |
| ☐ | Rapport de solvabilité du pays d'origine au lieu de la SCHUFA |

Avec un bien allemand en garantie

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Extrait récent du livre foncier du bien allemand, 6 mois max. |
| ☐ | Expertise ou estimation de la valeur vénale — commandable via nous |
| ☐ | Mainlevée récente ou parts libres de dette foncière |

8 · Causes d'échec des dossiers

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Signer d'abord, financer ensuite
L'avant-contrat engage l'acompte. Sans clause de financement, il est perdu si la banque refuse — la pré-étude doit précéder la signature. |
| ☐ | Frais traités comme finançables
Les banques financent le prix, pas les frais. Ils s'ajoutent à l'apport personnel et sont dus avant le versement. |
| ☐ | Calcul sur le prix plutôt que l'expertise
Est financée la plus basse valeur entre prix et expertise. Si l'expertise est inférieure, vous payez la différence. |
| ☐ | Numéro fiscal demandé trop tard
Sans lui, pas d'acte. Le NIE via un consulat prend des semaines — la plus grande perte de temps évitable. |
| ☐ | Relevés caviardés ou incomplets
Ils sont régulièrement refusés et coûtent un tour entier. Idem pour le simple score SCHUFA au lieu de la copie selon art. 15 RGPD. |
| ☐ | Bonification prise sans vérifier
Le taux réduit est lié à des produits. Sa rentabilité dépend du coût réel de ces produits — à voir avant la signature. |
| ☐ | AJD prévue à votre charge
Pour l'acte hypothécaire, la banque est redevable. L'acheteur ne paie l'AJD que dans le neuf, sur l'acte de vente. |

9 · Prochaine étape

Envoyez-nous les données clés avant de signer quoi que ce soit: bien, région, prix, expertise existante, revenus et — dans le neuf — l'échéancier du promoteur. Nous vous disons si la structure tient dans votre cas. E-mail info@perini.es · perini.es

Intermédiaire: Olga Nikushkina, intermédiaire en crédit immobilier selon §34i GewO, registre D-W-132-ZUCB-95, notifiée pour l'Espagne via la BAFA; au Portugal via un intermédiaire agréé sur place. Sur place, Siegfried Perini vous accompagne, porteur de la marque depuis 2019, dans l'immobilier depuis 1992.