

Hypothéquer un bien existant et racheter — Espagne

Version de travail à cocher, remplir et apporter à la banque. État au 10.10.2026

Un bien payé en Espagne est un capital immobilisé qui ne rapporte rien. Vendre pour racheter, c'est payer impôt et commission et renoncer à la plus-value future. L'autre voie: une hypothèque sur le bien libre de charges, le capital pour le prochain achat. Ce document contient les conditions, la liste des pièces, le déroulé avec délais, un cas chiffré et les points de blocage.

1 · À quoi sert cette structure — et à quoi non

Le marché hypothécaire espagnol est conçu pour l'achat. La hipoteca classique finance une opération avec contrat de vente, prix, évaluation et versement au vendeur — standardisée et largement automatisée. Libérer du capital sur un bien qui vous appartient déjà n'entre pas dans ce cadre: il faut un examen manuel, et l'agence n'en a pas le pouvoir. Pour les résidents c'est l'exception, pour les non-résidents une partie des banques refuse par principe. Le non au guichet en dit donc surtout long sur la banque, pas sur votre cas.

Conçu pour	Non conçu pour
Biens espagnols libres de charges, bien situés	Biens dans des marchés étroits, difficiles à revendre
Capital qui reste prouvé en Espagne	Usage libre à l'étranger — les fonds ne quittent pas le pays
Le rachat d'un autre bien en Espagne	Consommation: au guichet, on propose souvent à la place un crédit conso à de tout autres conditions
Propriétaires qui veulent garder leur bien	Capital privado: le capital privé est rapide et cher — ici il s'agit d'une banque
Aussi les donations au sein de l'Espagne	Renégociation d'une hypothèque espagnole en cours — autre opération

Notre propre enquête montre l'étroitesse du marché: sur 30+ établissements sollicités, deux financent un bien libre pour non-résidents (Perini-Marktcheck, état au 08.10.2026).

2 · Conditions — à cocher au préalable

☐	Le bien est libre de charges — ou le solde restant est remboursé Les 50 % portent sur le bien non grevé. Un faible solde restant n'est pas un obstacle, il réduit seulement le capital libéré.
☐	L'emplacement est vendable Une banque qui devrait réaliser le bien veut trouver des acheteurs. Des marchés liquides et recherchés à l'international portent la structure.
☐	L'usage est en Espagne et documentable L'achat d'un autre bien est le cas le plus fréquent. Les fonds ne doivent pas quitter l'Espagne — la banque contrôle l'usage.
☐	La Tasación fait foi, pas votre prix d'achat d'alors Le montant dépend de la valeur estimée actuelle. Qui a acheté bon marché il y a des années en profite; qui a acheté cher doit compter sur moins.
☐	La propriété est sans ambiguïté Plusieurs propriétaires, indivisions successorales ou une extension non inscrite retardent ou empêchent l'inscription de la nouvelle hypothèque.

Toutes les infos, calculateurs et check-lists en ligne: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/immobilie-beleihen-spanien/>

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.

	Registro et Catastro concordent Une extension non inscrite réduit la surface évaluable — et donc le financement, bien que la surface existe.
	Revenus suffisants pour la mensualité Hypothéquer un bien existant ne remplace pas la solvabilité. L'examen est le même que pour toute hypothèque.
	IBI, charges de copropriété et fournisseurs sont à jour Les impayés de la copropriété grèvent le bien et apparaissent au plus tard chez l'expert.

3 · Pièces que la banque veut voir

Séparées par personne, revenus et bien. La mention après chaque ligne dit pourquoi la banque exige la pièce.

Personne

	Copie de la carte d'identité et du passeport Identité et nationalité.
	NIE — déjà existant, puisque vous êtes propriétaire en Espagne Vérifiez que le numéro correspond toujours à la pièce d'identité actuelle.
	Certificat de résidence récent du pays de domicile Il détermine si votre dossier est traité comme non-résident.
	Auto-déclaration SCHUFA selon art. 15 RGPD, max. un mois Pour les non-Allemands, le rapport de solvabilité équivalent du pays d'origine.
	Fiche de renseignements, signée Base de l'évaluation préalable, avant toute demande.
	Preuve de l'usage: descriptif, réservation ou avant-contrat du rachat Sans usage prouvé en Espagne, la structure n'est pas réalisable.

Revenus

	Trois dernières fiches de paie plus celle de décembre de l'an passé La fiche de décembre indique les totaux annuels.
	Avis d'imposition des deux dernières années Pour les non-Allemands, l'avis d'imposition du pays d'origine.
	Relevés bancaires des six derniers mois, complets et non masqués Les relevés masqués sont refusés.
	Retraités: dernier avis de pension et relevé du dernier versement L'avis prouve le montant, le relevé l'encaissement réel.
	Indépendants: trois bilans de résultat, BWA, balance des comptes Les banques espagnoles exigent en général trois ans de justificatifs.
	Loyers du bien existant: baux et preuve des encaissements Si le bien hypothéqué est loué, le loyer compte comme revenu — et la banque veut la preuve.
	Prêts en cours: attestations d'intérêts et absence d'impayés Les prêts du pays d'origine comptent aussi dans le taux d'endettement.

Bien — existant et rachat

	Nota Simple du bien existant, max. trois mois Elle prouve la propriété et l'absence de charges — le cœur de cette structure.
	Escritura du bien existant (acte d'achat) Elle indique date d'acquisition, description et surfaces inscrites.
	Extrait Catastro récent et Referencia Catastral La comparaison avec le Registro révèle les extensions non inscrites.
	Dernier avis IBI, payé La taxe foncière prouve aussi que le bien est correctement recensé.
	Attestation de la copropriété d'absence d'impayés Les charges impayées grèvent le bien et réduisent la marge de financement.

Toutes les infos, calculateurs et check-lists en ligne: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/immobilie-beleihen-spanien/>

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.

	Cédula de habitabilidad ou licencia de primera ocupación Sans preuve d'habitabilité, l'expert n'évalue pas ou applique une décote.
	Tasación récente ou accord pour la faire réaliser L'évaluation fixe le cadre; elle prend 5 à 10 jours ouvrés.
	Pièces du rachat: Nota Simple, descriptif, projet de contrat d'arras L'usage est vérifié sur ces pièces, pas sur une déclaration d'intention.

4 · Déroulé et calendrier jusqu'au versement

Étape	Ce qui se passe	Durée réaliste
1 · Fiche et évaluation préalable	Cadrer selon Tasación et revenus	2 à 5 jours
2 · Vérifier les charges	Nota Simple, Catastro, charges de copropriété	3 à 10 jours
3 · Demande à au moins 2 de 15 à 20 banques	seules banques qui financent un bien libre pour non-résidents	en parallèle, pas en série
4 · Commander la Tasación	elle fixe le cadre, pas votre prix d'achat d'alors	5 à 10 jours ouvrés
5 · Fournir la preuve d'usage	Descriptif, réservation ou avant-contrat du rachat	en parallèle à l'évaluation
6 · Accord	Cadre, durée de taux fixe et versement sont fixés	jusqu'à 10 jours si dossier complet
7 · FEIN chez le notaire	l'offre ferme doit être disponible	au moins 10 jours avant l'acte
8 · Deux actes notariés	Information avec acta previa, puis l'acte d'hypothèque	au moins 11 jours après l'accord
9 · Inscription au Registro	seule elle rend l'hypothèque valablement constituée	jours à semaines
10 · Versement et emploi des fonds	la banque contrôle que le capital reste en Espagne	avec ou juste après l'inscription

Avec un dossier complet, l'opération dure de trois jours à quatre semaines jusqu'à l'accord. Ce qui la rallonge est rarement la banque: pièces étrangères, origine des fonds, revenus en devises, activité indépendante et pièces manquantes sur le bien sont les retards que nous voyons souvent.

5 · Un cas chiffré — calcul modèle

Hypothèses, toutes posées par nous: appartement existant libre de charges sur la Costa Blanca (Comunitat Valenciana), Tasación 600.000 €. Rachat d'un second appartement existant dans la même région pour 260.000 €. Durée 20 ans. Ni accord ni offre — un calcul qui montre ce que permet le cadre et ce qu'exige l'achat.

Poste	Montant	Origine du chiffre
Tasación du bien existant	600.000 €	Hypothèse, bien libre de charges
Cadre de financement 50 % de la Tasación	300.000 €	Cas standard de cette structure pour non-résidents
Prix d'achat du rachat (existant)	260.000 €	Hypothèse
ITP 9 % — Comunitat Valenciana jusqu'à 1.000.000 €	23.400 €	Ley 5/2025, en vigueur depuis le 01.06.2026
Notaire (0,75 %)	1.950 €	barème officiel
Registro (0,4 %)	1.040 €	barème des frais
Avocat (1 %)	2.600 €	taux usuel

Poste	Montant	Origine du chiffre
Gestoría et postes annexes	410 €	démarches après la signature
Frais d'acquisition totaux	29.400 €	11,3 % — dans la fourchette de 10 à 13 %
Investissement total du rachat	289.400 €	Prix d'achat plus frais
Effectivement tiré du bien existant	289.400 €	48,2 % de la Tasación — on tire ce que l'achat exige
Cadre non utilisé	10.600 €	reste pour plus tard
Apport personnel en liquidités	0 €	le bien existant n'est ni vendu ni entamé
Mensualité (2,4 %, 20 ans)	1.519,48 €	prêt amortissable sur le taux indiqué
Montant total sur 20 ans	364.675 €	Somme des mensualités
Endettement total	289.400 €	garanti par le bien jusqu'ici libre de charges

Le contre-calcul: vendre au lieu d'hypothéquer. Qui vend le bien pour payer le rachat comptant paie à la vente la commission d'agence et la Plusvalía municipal, expose une éventuelle plus-value à l'impôt et perd l'évolution future du bien. Lors de l'achat suivant, les frais restent dus. Ces postes dépendent tant du cas — durée de détention, coût d'acquisition, région, statut fiscal — que nous ne les chiffrons pas ici; ils relèvent de votre conseiller fiscal. Le prix de l'hypothèque est en revanche chiffrable: le bien jusque-là libre devient garantie, saisissable en cas d'impayé, et de nouveaux frais de notaire, Registro et expertise naissent.

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

6 · Pourquoi ces dossiers échouent

☐	On demande à l'agence — et elle dit non La libération de capital n'entre pas dans le cadre automatisé et doit être examinée à la main. L'agence n'en a pas le pouvoir. Le non concerne la banque.
☐	Un crédit conso est proposé comme solution Ce qui est proposé au guichet a de tout autres conditions et une tout autre durée. La différence se voit avant la signature, pas après.
☐	Les fonds doivent aller à l'étranger Les fonds ne doivent pas quitter l'Espagne. L'usage libre hors d'Espagne ne fait pas partie de cette structure — même en partie.
☐	On calcule avec son prix d'achat d'alors Le cadre dépend de la Tasación actuelle. Les deux divergent dans les deux sens.
☐	Une extension non inscrite Véranda ajoutée, sous-sol aménagé, terrasse surélevée: ce qui n'est pas au Registro ne compte pas pour l'évaluation — bien que construit et payé.
☐	Charges de copropriété ou IBI impayés Ils grèvent le bien et apparaissent chez l'expert ou au plus tard chez le notaire.
☐	La fenêtre après un achat neuf est manquée Qui attend trop après le paiement complet n'est plus un acheteur qui finance, mais le propriétaire d'un bien payé: en général jusqu'à 50 % de la Tasación au lieu de 70 %, avec usage affecté.

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

- Examen avant signature. Nous vous disons avant l'avant-contrat si la structure tient — pas après le versement de l'acompte.
- Choix des banques plutôt que visite en agence. Nous travaillons avec 15 à 20 établissements et en sollicitons au moins 2 par dossier: grandes banques espagnoles, Cajas régionales, spécialistes non-résidents et banques internationales. Compte qui finance la structure, pas qui la juge possible (Perini-Marktcheck, état au 08.10.2026).
- Dossier au format banque. Nous trions, faisons traduire et déposons — avec un dossier complet, le traitement dure 3 jours à 4 semaines.
- Contrôle du contrat. Contrat d'arras et plan de paiement sont vérifiés avant d'engager.
- Accompagnement jusqu'au notaire. Deux rendez-vous, dix jours de délai FEIN, inscription — l'ordre fait la moitié du travail.

Nos honoraires sont de 1 % du montant du 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 frais de dossier. Si le prêt est plus petit que prévu, les honoraires aussi.

8 · Prochaine étape

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

Intermédiation par 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, actif dans l'immobilier depuis 1992.