**Partie 2- Mission d’accompagnement au moment de l’achat d’un bien en Espagne**

L’achat du bien est une étape essentielle. Il est important d’apporter le plus de soin à cette étape afin que l’investissement soit sécurisé. Son financement est également une étape importante.

**Chapitre 1- Accompagner son client dans le processus d’achat d’un bien en Espagne**

Pour l'achat d’un bien immobilier en Espagne en tant que résident Français, des formalités spéciales s'imposent. L’achat, qui représente une des étapes les plus importante pour la sécurisation de l’investissement, nécessite la clarification minutieuse de critères spécifiques. Bien que le processus repose sur des bases similaires à la France, les étapes en Espagne se distinguent, requérant une expertise précise pour guider efficacement les clients.

**Section 1- Accomplir les exigences administratives pour pouvoir acheter un bien en Espagne**

En tant que non résident, il est indispensable d’obtenir un numéro d’identification spécial afin de pouvoir acheter un bien immobilier en Espagne. Lorsque l’investissement se fait en nom propre, il s’agira d’obtenir un NIE pour chacun des acheteurs. Lorsque l’investissement se fait via une société, il faudra obtenir un NIF pour cette société ainsi qu’un NIE pour chacun des associés. Enfin, il sera nécessaire d’ouvrir un compte bancaire pour pouvoir réaliser les différentes opérations avec les administrations espagnoles.

**1. L’obtention du "Número de Identidad de Extranjero" (NIE, Numéro d’identification d’étranger)**

La nécessité d'identifier l'étranger non-résident avec un numéro spécifique et déterminé est la préoccupation derrière le Número de Identidad de Extranjero, le NIE. Ce numéro est le numéro d’identification personnel, unique et exclusif que l’administration espagnole attribue aux fins de leur identification aux étrangers qui, en raison d’intérêts économiques, professionnels ou sociaux, sont en relation avec l’Espagne[[1]](#footnote-1). L'intérêt initial de ce numéro était celui de la police elle-même qui souhaitait prévenir ou de poursuivre les délits et les violations des règles d'immigration. Par la suite, ont été ajoutés les intérêts fiscaux et le contrôle du paiement des impôts.

Une demande doit être effectuée auprès des services espagnols compétents. Vous pouvez déposer une demande de NIE directement en Espagne ou auprès du poste consulaire de votre lieu de résidence ( Artículo 206 Número de identidad de extranjero)[[2]](#footnote-2). Dans le cadre d’un achat immobilier par un non-résident, étant donné que le motif de séjour en Espagne est ponctuel (moins de 3 mois), la demande peut se faire directement auprès du Consulat d’Espagne compétent c’est-à-dire celui du lieu de résidence de l’acheteur. Pour connaître le Consulat compétent pour son client, l’expert-comptable peut se référer à l’Annexe XXXX. Il conviendra de réaliser une demande pour chaque acheteur.

Il peut arriver que la personne physique et la personne morale soient représentées dans le document destiné à être délivré ( il s’agira d’obtenir un NIE pour une personne physique et un NIF lorsque l’investissement se fait via une société).

Concernant la personne du représentant, il sera identifié de la même manière et avec les mêmes documents mentionnés ci-dessus, selon qu'il est espagnol, étranger, résident, non-résident, communautaire ou non communautaire. La particularité réside dans l'exigence du numéro d'identification d'étranger (N.I.E.) du représentant dans le cas de cet étranger. Les raisons de l'identification généralisée en Espagne de toutes les parties comparantes sont prévention de la fraude, l'article 254.2 de la Loi hypothécaire elle-même[[3]](#footnote-3) (qui inclut "toute partie comparante" et qui est rédigé par la Loi de prévention de la fraude LOI 36/2006 du 29 novembre, B.O.E. du 30 novembre)[[4]](#footnote-4) et différentes résolutions de la Direction générale des registres et notaires[[5]](#footnote-5) (aujourd'hui de sécurité juridique et de foi publique) comme celles du 13 décembre 2014 et du 24 octobre 2019.

La procédure pour obtenir le N.I.E. est le suivant, en termes généraux :

En premier, il faut que l’expert-comptable demande un rendez-vous au commissariat de police ou au consulat espagnol le plus proche. En fonction de l'arriéré de travail, la nomination peut durer de deux ou trois mois.

En deuxième, il doit se présenter au commissariat avec deux photographies, un témoignage notarié du passeport du demandeur et une demande signée par le demandeur lui-même devant le fonctionnaire ou avec une signature notariée ou par son représentant notarié. Le cout de la formalité est de 9,84 euros.

A certaines occasions et dans certains commissariats, la légalisation de la signature n'est pas nécessaire lorsque l'intéressé n'est pas présent mais que son agent muni d'une procuration est présent, puisque l'agent lui-même pourrait la demander au fonctionnaire.

Pour les étrangers de l’UE, aucune accréditation n’est requise (libre circulation des personnes) et leur demande de N.I.E peut se faire par le biais de la demande d'inscription au Registre des étrangers communautaires.

Le N.I.E porte un numéro commençant par « X » ou « Y » suivi de 7 chiffres et d'une autre lettre calculée de la même manière que le N.I.F. Espagnol.

Le document est normalement récupéré en même temps, même si dans certains bureaux, la livraison prend quelques jours.

Enfin en dernière étape, la Police/Consulat a l’obligation légale de communiquer le N.I.E. au ministère des Finances bien que le demandeur soit tenu de s'inscrire au recensement des contribuables avec ce numéro, ce qui lui permettra, dès lors, d'interagir sur les questions fiscales.

**2. L'obtention du NIF et des documents officiels certifiés d'une société de droit français**

**3. L’ouverture d’un compte bancaire**

**Section 2- Clarifier les critères de recherche pour acheter au meilleur prix**

**2. Faire réaliser une “tasación” (évaluation)**

**Section 3- Un processus d’achat différent de la France**

1. **Un cadre juridique d'acquisition simplifié**
2. **L'avocat, un intervenant incontournable en complément du notaire**

1. Le guide de l’achat immobilier en Espagne, IAD Overseas, septembre 2022 [↑](#footnote-ref-1)
2. Real Decreto 557/2011 , de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009. [↑](#footnote-ref-2)
3. El propio artículo 254.2 Ley Hipotecaria [↑](#footnote-ref-3)
4. La Ley de prevención del fraude LEY 36/2006 de 29 de noviembre, B.O.E. de 30 de noviembre) [↑](#footnote-ref-4)
5. la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de seguridad jurídica y fe pública) como las de 13 de diciembre de 2014 y 24 de octubre de 2019. [↑](#footnote-ref-5)