

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W HISZPANII NA COSTA BLANCA

Co warto wiedzieć?





Zakup nieruchomości w Hiszpanii to dla wielu osób ważny krok, często łączący decyzje życiowe z planami inwestycyjnymi. Costa Blanca od lat przyciąga stabilnym rynkiem, dobrą infrastrukturą oraz wysoką jakością życia przez cały rok. Jednocześnie sam **proces zakupu różni się od tego, do którego przyzwyczajeni są kupujący w Polsce.**

Choć procedury w Hiszpanii są jasno uregulowane i przejrzyste, kluczowe znaczenie ma zrozumienie poszczególnych etapów, harmonogramu płatności oraz różnic pomiędzy zakupem nowej inwestycji a nieruchomości z rynku wtórnego. Dobrze przygotowany proces pozwala uniknąć niepotrzebnego stresu i podejmować świadome decyzje.

Ten PDF powstał, aby w uporządkowany i zrozumiały sposób wyjaśnić, jak wygląda zakup nieruchomości na Costa Blanca, jakie formalności są wymagane oraz na co warto zwrócić uwagę, aby cały proces przebiegał bezpiecznie i zgodnie z planem.

**Niniejszy przewodnik ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. Kupujący powinni każdorazowo skorzystać z niezależnej porady prawnej i podatkowej, dostosowanej do indywidualnej sytuacji.*



Zakup nieruchomości na Costa Blanca

Nowa inwestycja vs. rynek wtórny

Przewodnik dla inwestorów i właścicieli drugiego domu

Zakup nieruchomości w Hiszpanii odbywa się według **jasnych i dobrze uregulowanych procedur prawnych**, jednak doświadczenie zakupu, czas realizacji, struktura płatności oraz poziom ryzyka znacząco różnią się w zależności od tego, czy kupujesz **nową nieruchomość (rynek pierwotny)**, czy **nieruchomość z rynku wtórnego**.

Zrozumienie tych różnic jest kluczowe zarówno dla inwestorów, jak i osób kupujących nieruchomość wakacyjną — szczególnie we Wspólnocie Walenckiej, gdzie podatki i procedury są jasno określone.



Dwie ścieżki zakupu nieruchomości w Hiszpanii

Choć w obu przypadkach proces kończy się podpisaniem **aktu notarialnego (escritura)**, droga do tego momentu wygląda inaczej.

Nowa inwestycja / rynek pierwotny

- rezerwujesz konkretny lokal w inwestycji,
- realizujesz płatności etapowe w trakcie budowy.

Rynek wtórny / odsprzedaż

- rozpoczynasz od rezerwacji nieruchomości,
- następnie podpisujesz umowę Arras,
- finalizujesz zakup u notariusza w znacznie krótszym czasie.



Rezerwacja nieruchomości – pierwszy krok przed zadatkiem

W praktyce zakup nieruchomości w Hiszpanii rzadko zaczyna się od wpłaty pełnego 10% zadatku.

Najczęściej pierwszym etapem jest **opłata rezerwacyjna**, której celem jest czasowe wycofanie nieruchomości z rynku.

Typowe cechy rezerwacji:

- kwota: zazwyczaj 3 000–10 000 EUR (często 3 000, 5 000 lub 6 000 EUR),
- dotyczy zarówno **nowych inwestycji**, jak i **nieruchomości z rynku wtórnego**,
- daje kupującemu czas na:
 - wstępne kontrole prawne,
 - organizację numeru NIE i finansowania,
 - podjęcie ostatecznej decyzji.

Po zakończeniu okresu rezerwacyjnego podpisywana jest:

- **umowa Arras** przy rynku wtórnym,
- lub **umowa prywatna sprzedaży** (contrato privado de compraventa) przy nowych inwestycjach,

a wpłata rezerwacyjna jest zazwyczaj zaliczana na poczet około 10% zadatku.

Nowa inwestycja / rynek pierwotny

Jak wygląda proces

W nowych inwestycjach kupujący zazwyczaj nie składa formalnej oferty cenowej — ceny ustala deweloper.

Proces rozpoczyna się od rezerwacji, po której podpisywana jest umowa prywatna sprzedaży. Następnie realizowane są płatności etapowe w trakcie budowy. Całość kończy się podpisaniem aktu notarialnego po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.



Harmonogram

- Rezerwacja → umowa prywatna sprzedaży → budowa → notariusz
- Typowy całkowity czas: około 1,5–3 lata, w zależności od projektu.

Płatności (typowa struktura)

- Opłata rezerwacyjna (stała kwota)
- Około 10% przy podpisaniu umowy prywatnej
- (z uwzględnieniem wpłaty rezerwacyjnej)
- Płatności etapowe w trakcie budowy — łącznie 30–35%
- Pozostała kwota przy akcie notarialnym — zazwyczaj 60–70%.

Nowa inwestycja / rynek pierwotny

Podatki przy nowej nieruchomości

- VAT (IVA): 10% ceny zakupu
- Podatek AJD: ok. 0,5–1,5%, w zależności od regionu.

Kontrola i przewidywalność

Jedną z największych zalet nowych inwestycji jest wysoki poziom kontroli nad efektem końcowym. W zależności od etapu budowy możliwe jest:

- modyfikowanie układu,
- wybór materiałów i wykończenia,
- dostosowanie kuchni, łazienek i elementów dodatkowych.

Dzięki temu nieruchomość jest gotowa do użytkowania bez konieczności natychmiastowego remontu.

Z perspektywy inwestora – zalety i wady

Zalety:

- nowoczesny produkt odpowiadający aktualnemu popytowi,
- niskie koszty utrzymania w pierwszych latach,
- wysoka efektywność energetyczna,
- płatności etapowe ułatwiają planowanie finansowe,
- potencjalny wzrost wartości między zakupem a odbiorem.

Wady:

- długi czas oczekiwania na odbiór i ewentualny dochód z najmu,
- ryzyko opóźnień budowlanych,
- zależność od rzetelności dewelopera
- (wpłaty kupujących muszą być zabezpieczone gwarancją bankową lub ubezpieczeniem).

Rynek wtórny / nieruchomości z drugiej ręki

Jak wygląda proces

Na rynku wtórnym proces zazwyczaj rozpoczyna się od złożenia **formalnej oferty**, po której następuje **rezerwacja nieruchomości**.

Po uzgodnieniu warunków oraz przeprowadzeniu wstępnych kontroli prawnych strony podpisują **umowę Contrato de Arras (umowę przedwstępną z zadatkiem)**. Następnie dochodzi do finalizacji transakcji u notariusza.



Harmonogram

- Rezerwacja → umowa Arras → notariusz
- Typowy czas realizacji: **około 6–8 tygodni**.

Płatności

- Opłata rezerwacyjna: **3 000–10 000 EUR**
- Zadatek Arras: zwykle około **10% ceny** (*z zaliczeniem wcześniejszej opłaty rezerwacyjnej*)
- Pozostała kwota: płatna przy podpisaniu aktu notarialnego.

Podatki przy rynku wtórnym

- Podatek ITP (od przeniesienia własności) – zazwyczaj **ok. 10%** we Wspólnocie Walenckiej (*wyższe stawki przy bardzo wysokich wartościach nieruchomości*).

Rynek wtórny / nieruchomości z drugiej ręki

Kompromisy vs. potencjał

Kupując nieruchomość z rynku wtórnego, kupujesz to, co już istnieje. Nawet w najlepszych lokalizacjach często konieczne są kompromisy:

- układ, orientacja lub widok,
- efektywność energetyczna i instalacje,
- styl i standard wykończenia.

Osiągnięcie idealnego efektu może wymagać **remontu, czasu i dodatkowego kapitału**, a niektórych elementów nie da się zmienić.

Z perspektywy inwestora – zalety i wady

Zalety:

- szybki zakup i możliwość natychmiastowego użytkowania lub najmu,
- sprawdzone lokalizacje i dojrzałe dzielnice,
- większe możliwości negocjacji ceny,
- potencjał wzrostu wartości po remoncie.

Wady:

- ryzyko przekroczenia budżetu remontowego,
- starsza infrastruktura i wyższe koszty utrzymania,
- większa potrzeba dokładnego due diligence prawnego i technicznego.

Nowa inwestycja czy rynek wtórny – co wybrać?

- **Nowe inwestycje** są idealne dla osób ceniących kontrolę, przewidywalność i nowoczesny standard oraz akceptujących czas oczekiwania.
- **Rynek wtórny** sprawdzi się u osób, które chcą szybko korzystać z nieruchomości, negocjować cenę i akceptują kompromisy lub remont.

Dla inwestorów to często wybór między wzrostem wartości a szybkością przepływów pieniężnych.

Dla kupujących drugi dom to często wybór pomiędzy wygodą a charakterem i lokalizacją.

Jakie są dodatkowe koszty, które należy zaplanować?

Niezależnie od rodzaju nieruchomości:

- opłaty notarialne i wpis do rejestru,
- koszty obsługi prawnej,
- roczny podatek IBI,
- opłaty wspólnotowe (jeśli dotyczy),
- media i bieżące utrzymanie,
- rozliczenia podatkowe nierezydentów.

Masz wybraną nieruchomość - Co dalej?

Gdy już wiesz, jakiej nieruchomości szukasz i która ścieżka zakupu najlepiej odpowiada Twoim potrzebom, proces zakupu w Hiszpanii staje się w dużej mierze proceduralny i przewidywalny.



Niezależnie od tego, czy zarezerwujesz nową inwestycję, czy uzgodnisz cenę nieruchomości z rynku wtórnego, przed podpisaniem aktu notarialnego należy przejść przez kilka formalnych etapów.

Na każdym z tych etapów współpraca z odpowiednimi lokalnymi specjalistami sprawia, że cały proces przebiega szybciej, bezpieczniej i z mniejszym stresem.

Kroki po wyborze nieruchomości

Krok 1: Numer NIE (obowiązkowy)

Każdy cudzoziemiec kupujący nieruchomość w Hiszpanii musi posiadać numer NIE (Número de Identidad de Extranjero).

Bez numeru NIE nie można:

- kupić nieruchomości,
- podpisać aktu notarialnego,
- zapłacić podatków,
- przepisać mediów.

Numer NIE można uzyskać w Hiszpanii lub w konsulacie. Czas oczekiwania może się różnić, dlatego numer NIE warto zorganizować jak najwcześniej — najlepiej przed rezerwacją lub bezpośrednio po jej dokonaniu albo po zaakceptowaniu oferty.

Jak pomagamy:

Prowadzimy przez cały proces uzyskania numeru NIE i łączymy z lokalnymi specjalistami, którzy regularnie się tym zajmują i mówią po polsku, dzięki czemu unikasz opóźnień i zbędnych wizyt.

Krok 2: Konto bankowe w Hiszpanii (zdecydowanie zalecane)

W praktyce konto bankowe w Hiszpanii jest niezbędne do:

- opłacania podatków (VAT, ITP, AJD),
- opłat notarialnych i rejestrowych,
- opłat wspólnotowych i mediów,
- podatku IBI,
- spłaty kredytu hipotecznego (jeśli dotyczy).

Większość notariuszy oraz administratorów we Wspólnocie Walenckiej oczekuje, że płatności będą realizowane z hiszpańskiego konta bankowego.

Jak pomagamy:

Łączymy Cię ze sprawdzonymi lokalnymi bankami oraz doradcami (w miarę możliwości również mówiącymi po polsku) aby proces otwarcia konta przebiegał sprawnie, z jasnym omówieniem kosztów i wymaganych dokumentów.

Krok 3: Niezależny prawnik

Zatrudnienie niezależnego hiszpańskiego prawnika specjalizującego się w nieruchomościach nie jest prawnie obowiązkowe, jednak z perspektywy bezpieczeństwa transakcji i zarządzania ryzykiem jest zdecydowanie rekomendowane.

Prawniki reprezentuje wyłącznie interesy kupującego, w szczególności poprzez:

- przeprowadzenie kompleksowego sprawdzenia prawnego nieruchomości (due diligence),
- analizę umów oraz terminów,
- weryfikację zadłużeń, obciążeń i pozwoleń,
- sprawdzenie gwarancji bankowych przy nowych inwestycjach,
- koordynację czynności z notariuszem,
- obsługę rozliczeń podatkowych po zakupie.

Ten etap ma szczególne znaczenie przy zakupie nieruchomości z rynku pierwotnego oraz starszych nieruchomości z rynku wtórnego.

Jak pomagamy:

Współpracujemy ze sprawdzoną siecią niezależnych prawników, doświadczonych w transakcjach na Costa Blanca, którzy doradzają kupującym w języku polskim i angielskim, zapewniając jasność i przejrzystość na każdym etapie procesu.

Po przejściu przez pierwsze kluczowe kroki — dalszy przebieg procesu zaczyna się różnić w zależności od rodzaju kupowanej nieruchomości.

Od tego momentu zakup przebiega jedną z dwóch ścieżek:

- **Ścieżką A** — w przypadku zakupu nowej inwestycji (rynek pierwotny), lub
- **Ścieżką B** — w przypadku zakupu nieruchomości z rynku wtórnego.

Każda z tych ścieżek wiąże się z inną kolejnością umów, harmonogramem oraz strukturą płatności. Poniżej przedstawiamy oba warianty krok po kroku, aby jasno pokazać, czego można się spodziewać na kolejnych etapach.

Ścieżka A: NOWA INWESTYCJA (rynek pierwotny)

1. Umowa rezerwacyjna

Proces rozpoczyna się od podpisania umowy rezerwacyjnej oraz wpłaty opłaty rezerwacyjnej, która zabezpiecza konkretny lokal w inwestycji.

2. Umowa prywatna sprzedaży i kontrole prawne

Przed podpisaniem umowy prywatnej analizowana jest dokumentacja prawna, w tym:

- pozwolenie na budowę,
- specyfikacja projektu,
- harmonogram płatności,
- obowiązkowe gwarancje zabezpieczające wpłaty kupującego.

3. Etap budowy i płatności etapowe

Płatności realizowane są zgodnie z postępowaniem prac budowlanych. Każda wpłata powinna być prawnie zabezpieczona.

4. Finalizacja u notariusza

Po zakończeniu budowy i uzyskaniu wszystkich wymaganych pozwoleń:

- następuje zapłata pozostałej kwoty,
- rozliczany jest VAT (10%) oraz podatek AJD,
- podpisany jest akt notarialny (escritura),
- następuje przekazanie kluczy.

Ścieżka B: RYNEK WTÓRNY

1. Umowa Arras (umowa przedwstępna z zadatkiem)

Po uzgodnieniu warunków transakcji oraz przeprowadzeniu wstępnych kontroli prawnych kupujący i sprzedający podpisują umowę **Arras (Contrato de Arras)**.

Zadatek wynosi **zazwyczaj około 10% ceny zakupu** (choć jego wysokość może być indywidualnie ustalana). Umowa ta określa kluczowe warunki transakcji, termin finalizacji oraz konsekwencje jej niewykonania przez każdą ze stron.

2. Kontrole przed finalizacją (pre-completion checks)

Przed wyznaczonym terminem podpisania aktu notarialnego przeprowadzane są szczegółowe kontrole końcowe, obejmujące m.in.:

- weryfikację danych w rejestrze nieruchomości,
- sprawdzenie ewentualnych zadłużeń i obciążeń,
- potwierdzenie braku zaległości wobec wspólnoty mieszkaniowej,
- rozliczenie podatków lokalnych oraz mediów.

Jak pomagamy:

Współpracujemy z doświadczonymi prawnikami i lokalnymi administratorami, aby mieć pewność, że przed aktem notarialnym nie pojawią się żadne nieprzewidziane kwestie ani ryzyka prawne.

Ścieżka B: RYNEK WTÓRNY

3. Finalizacja u notariusza

W dniu finalizacji transakcji:

- następuje zapłata pozostałej części ceny zakupu,
- podpisywany jest akt notarialny (*escritura*),
- przekazywane są klucze do nieruchomości,
- po podpisaniu aktu rozliczany jest podatek ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales), zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na tym etapie kupujący korzysta ze **wsparcia niezależnego prawnika**, który czuwa nad **prawidłowym przebiegiem transakcji** i pełną ochroną interesów kupującego.

4. Po zakupie: własność bez komplikacji

Po podpisaniu aktu notarialnego następują kolejne formalności administracyjne, w tym:

- wpis nieruchomości do Rejestru Nieruchomości,
- złożenie wymaganych deklaracji podatkowych,
- przepisanie mediów na nowego właściciela,
- rejestracja we wspólnocie właścicieli (jeśli dotyczy),
- bieżące obowiązki podatkowe nierezydentów.

Prawnik zazwyczaj koordynuje lub nadzoruje te czynności, aby **zapewnić płynne i bezproblemowe przejęcie nieruchomości**.

Formalności po zakupie

Po podpisaniu aktu notarialnego następuje:

- wpis do rejestru nieruchomości,
- rozliczenia podatkowe,
- przepisanie mediów,
- rejestracja we wspólnocie,
- bieżące obowiązki podatkowe nierezydentów.



Na zakończenie – co warto wiedzieć

Zakup nieruchomości na Costa Blanca jest procesem przejrzystym i dobrze uregulowanym, jednak — jak każda ważna decyzja — wymaga dobrej koordynacji oraz współpracy z zaufanymi specjalistami.

Naszą rolą jest **połączenie Cię ze sprawdzoną lokalną siecią agencji, deweloperów, prawników, banków i notariuszy** — często również mówiących po polsku — aby cały proces przebiegał sprawnie i bezpiecznie.

Ty zachowujesz pełną kontrolę nad decyzjami. My dbamy o to, aby na żadnym etapie procesu nie pozostawać bez profesjonalnego wsparcia.

Jeśli rozważasz zakup nieruchomości na Costa Blanca i chcesz świadomie wybrać najlepszą lokalizację oraz ofertę dopasowaną do Twoich potrzeb, stylu życia i celów, chętnie Ci w tym pomożemy.

Zapraszamy do indywidualnego kontaktu.

Costa Blanca Home Navigator

Alicja i Tobias

☎ +34 687 779 264 (WhatsApp)

✉ costablancahomenavigator@gmail.com

🌐 <https://costablancahomenavigator.com>