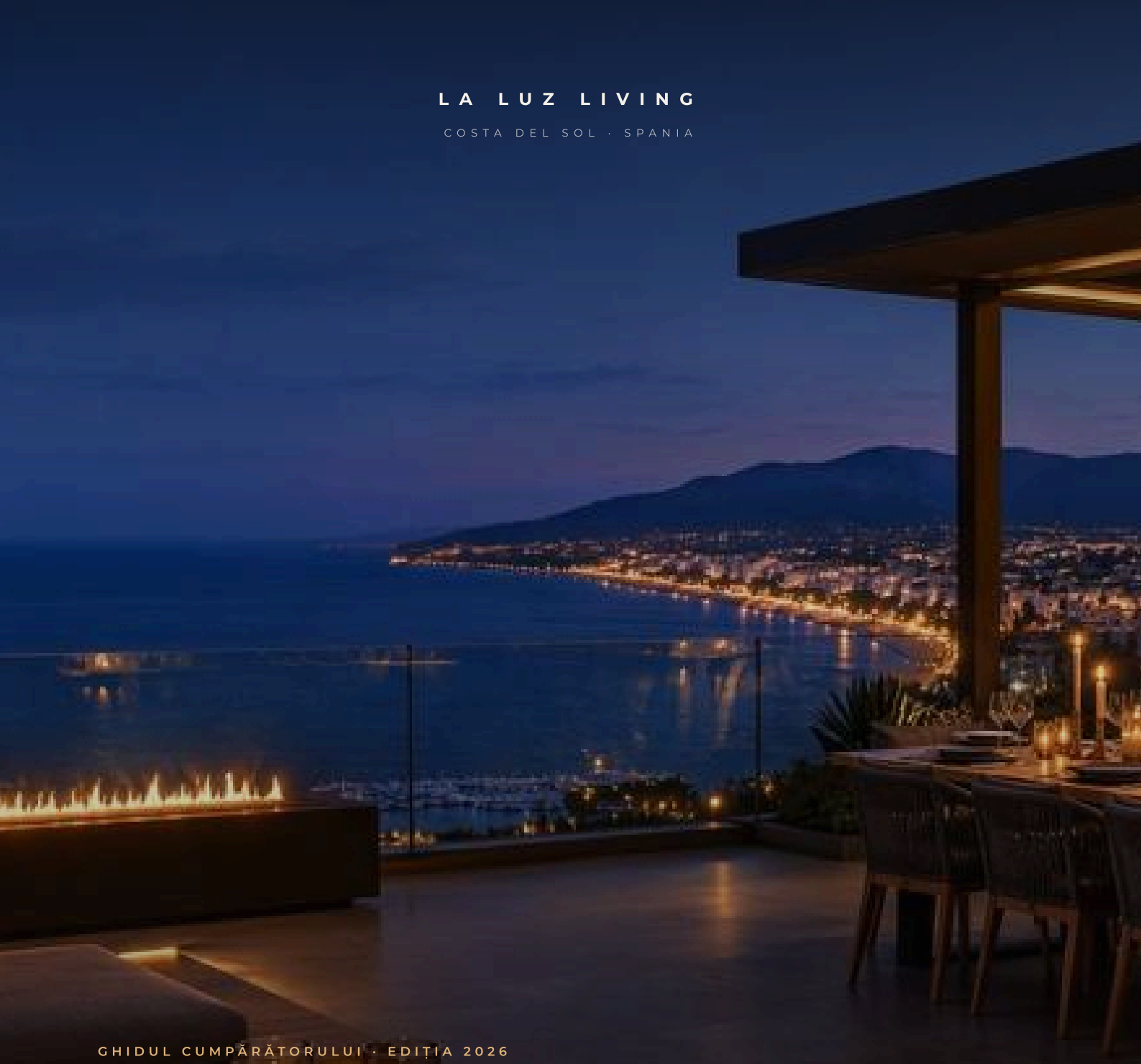
LA LUZ LIVING

COSTA DEL SOL · SPANIA



GHIDUL CUMPĂRĂTORULUI · EDIȚIA 2026

# Cumpără o casă pe Costa del Sol, *fără surprize.*

Tot procesul, explicat simplu. Ce se întâmplă și în ce ordine, cât costă de fapt, de ce acte ai nevoie și cât te costă casa în fiecare an.

- 4 exemple de costuri calculate
- Regulile de închiriere 2025 și 2026
- Listă de verificare
- Gratuit

ÎNAINTE SĂ ÎNCEPI

# Prețul din anunț *nu e tot ce plătești.*

La o casă la mâna a doua, socotește cam 9% peste preț. La una nouă, cam 13%. Aproape orice problemă pe care o vedem pornește de la ceva ce cumpărătorul nu știa înainte să semneze.

Ghidul acesta explică tot procesul pe înțelesul tuturor. Fiecare cifră este un exemplu pe care îl poți verifica cu propriul avocat. Regulile și taxele se schimbă, așa că folosește-l ca să înțelegi procesul și să pui întrebările potrivite.

*Cine a scris ghidul.* Suntem La Luz Living, un cuplu care locuiește în Benalmádena. Găsim case pentru cumpărători și îi punem în legătură cu agenți locali înregistrați. Nu suntem o agenție imobiliară și nu vindem noi proprietăți. Ajutorul nostru este gratuit pentru cumpărător, pentru că agentul împarte cu noi o parte din comisionul plătit de vânzător atunci când cumperi. Nu suntem avocați sau consultanți fiscali.


Procesul de cumpărare, pas cu pas 03

Cât costă de fapt 04

Actele de care ai nevoie 06

Cât costă casa în fiecare an 07

Dacă vrei să o închiriezi 08

Zonele, pe scurt 09

Greșelile care costă cel mai mult 10

Lista de verificare și pasul următor 11

Surse 12

01 · PROCESUL

# Opt pași, *de la primul anunț la chei.*

Ordinea contează mai mult decât viteza. Majoritatea cumpărătorilor care ajung la probleme au semnat ceva la pasul 5 înainte să termine pasul 4.

### 01 Stabilește bugetul real

Pornește de la cât îți permiți și scade costurile din paginile următoare. Ai nevoie de credit? Întreabă întâi o bancă spaniolă cât îți împrumută ca nerezident. Suma aceea îți stabilește căutarea.

### 02 Fă-ți NIE

Numărul tău fiscal de străin. Ai nevoie de el ca să semnezi la notar, să deschizi un cont bancar și să plătești impozitele. Începe din timp. Programările pot dura săptămâni.

### 03 Caută și vizitează

Vezi zona la ore diferite din zi. Pentru fiecare casă care îți place, cere planul, întreținerea comunității și factura anuală de IBI.

### 04 Ia-ți întâi propriul avocat

Înainte să plătești ceva. Avocatul verifică dacă vânzătorul chiar deține casa, dacă nu are datorii sau sarcini, dacă e legală și înregistrată așa cum e construită și dacă întreținerea și IBI sunt plătite.

### 05 Rezervă casa

O mică plată de rezervare o poate scoate de pe piață pentru scurt timp. Plătește doar în contul de clienți al unui avocat sau al unei agenții, cu condiții de rambursare scrise.

### 06 Semnează contractul de arras

De obicei plătești 10%. La tipul obișnuit, dacă te retragi, pierzi suma. Dacă se retrage vânzătorul, îți dă înapoi dublul ei. Contractul stabilește data finalizării.

### 07 Finalizarea la notar

Ambele părți semnează actul (escritura). Plătești restul și primești cheile în aceeași zi. Nu poți fi prezent? Cineva poate semna în locul tău, cu procură.

### 08 După chei

Avocatul plătește taxa de achiziție, înregistrează casa pe numele tău și trece pe tine apa, curentul și IBI. Dacă vânzătorul e nerezident, 3% din preț merge la fisc.

CUMPĂRARE CASH

## Câteva săptămâni

de la oferta acceptată la chei, dacă actele sunt în regulă

CU CREDIT IPOTECAR

## 6 până la 10 săptămâni

durează de obicei doar creditul, pentru un nerezident

02 · COSTURILE

# Cât costă *de fapt.*

Cel mai mare cost suplimentar e impozitul. Ce impozit plătești depinde de un singur lucru: casa e la mâna a doua sau nouă, de la dezvoltator? Nu poți alege tu.

| COST | LA MÂNA A DOUA | NOUĂ, DE LA DEZVOLTATOR |
|---|---|---|
| **Impozitul principal** | ITP, taxa de transfer: 7% din preț | IVA (TVA): 10% din preț |
| **Taxa de timbru** | Nu se plătește la casele la mâna a doua | AJD: 1,2% din preț |
| **Notar** | Cam 600 până la 1.200 € | Cam 600 până la 1.200 € |
| **Cartea funciară** | Cam 300 până la 700 € | Cam 300 până la 700 € |
| **Avocatul tău** | Adesea cam 1% + 21% IVA, sau un onorariu fix | Adesea cam 1% + 21% IVA, sau un onorariu fix |
| **Taxa NIE** | 9,84 € | 9,84 € |

Andaluzia aplică un ITP fix de 7% la casele la mâna a doua, indiferent de preț. Cotele mai mici despre care poate ai citit sunt pentru locuința principală de valoare mică sau pentru anumite categorii de persoane. O casă de vacanță sau o investiție plătește întregul 7%. Onorariile notarului și ale cărții funciare sunt stabilite prin lege și cresc odată cu prețul.



### Dacă iei credit ipotecar

Plătești evaluarea cerută de bancă, de obicei cam 250 până la 600 €. De la legea creditelor ipotecare din 2019, banca plătește notarul, cartea funciară și costurile administrative pentru contractul de credit.

### Dacă vânzătorul e nerezident

Trebuie să reții 3% din preț și să îi plătești la fisc cu formularul 211, în cel mult o lună de la semnarea la notar. Banii vin din partea vânzătorului, nu din a ta. Dar dacă nu se plătesc, datoria poate rămâne legată de casa pe care tocmai ai cumpărat-o.

02 · COSTURILE, CALCULATE

# Două exemple *concrete.*

EXEMPLUL 1 · LA MÂNA A DOUA

## Apartament de 300.000 €, plătit cash

| | |
|---|---|
| **ITP 7%** | 21.000 € |
| **Notar** | cam 900 € |
| **Cartea funciară** | cam 540 € |
| **Avocat, 1% + IVA (presupus)** | 3.630 € |
| **Taxa NIE** | 10 € |

**26.080 €** peste preț 8,7%

EXEMPLUL 2 · CASĂ NOUĂ

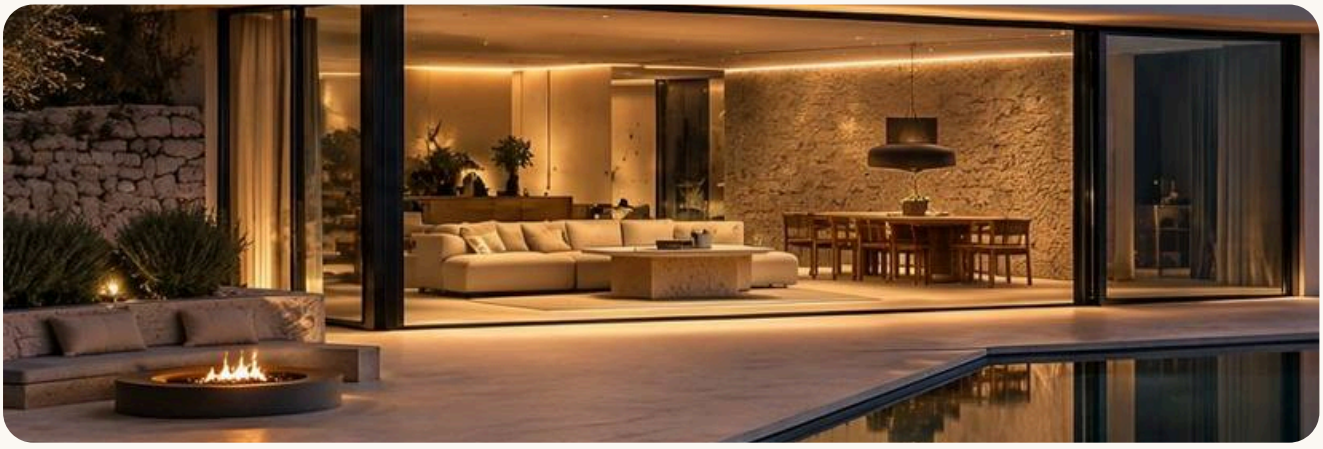
## Apartament de 400.000 €, de la dezvoltator

| | |
|---|---|
| **IVA 10%** | 40.000 € |
| **AJD 1,2%** | 4.800 € |
| **Notar** | cam 1.200 € |
| **Cartea funciară** | cam 700 € |
| **Avocat, 1% + IVA (presupus)** | 4.840 € |

**51.540 €** peste preț 12,9%

### Despre taxa de 100% propusă pentru cumpărătorii străini

În 2025, guvernul spaniol a propus o taxă de până la 100% pentru cumpărătorii care locuiesc în afara UE. Nu este lege. În martie 2026, Reuters scria că propunerea s-a blocat în parlament. În forma propusă, nu s-ar aplica rezidenților din țări UE precum România sau Estonia.



**10% · 14%**

**Regula noastră de buget.** Pune deoparte 10% din preț pentru o casă la mâna a doua și 14% pentru una nouă. Probabil nu vei cheltui tot, dar nu vei rămâne niciodată fără bani la notar.

# De ce ai nevoie *înainte de notar.*

Un NIE, un cont bancar spaniol, dovada de unde vin banii și fie prezența ta, fie o procură. Dacă ai nevoie de credit, acesta e al cincilea lucru.

## Numărul NIE 1

Numărul tău de identificare ca străin, pentru chestiuni fiscale și juridice. Nu este permis de ședere.

Formularul EX-15, completat în spaniolă. Taxa este de 9,84 €, cu formularul 790, codul 012. O dovadă a motivului, de exemplu un contract de rezervare sau de arras. Depui cererea la o secție de poliție din Spania, la un consulat spaniol din țara ta sau prin reprezentant. Numărul nu expiră niciodată.

## Cont bancar spaniol 2

Ca să plătești impozitele și să pui debit direct pentru IBI, întreținere, apă și curent. Majoritatea băncilor deschid cont unui nerezident pe baza pașaportului, a NIE și a unei dovezi de venit.

## Dovada banilor 3

Notarii și băncile trebuie să respecte regulile împotriva spălării banilor. Pregătește extrase de cont, contractul de vânzare al unei case anterioare sau o adeverință de la angajator. Banii fără o proveniență clară pot amâna semnarea la notar.

## Procura 4

Dacă nu poți fi în Spania la notar, avocatul poate semna în locul tău. Procura o semnezi la un notar spaniol sau acasă, cu apostilă și traducere oficială. Limiteaz-o doar la această cumpărare.

## Un credit ipotecar, dacă ai nevoie 5

Băncile spaniole împrumută de obicei nerezidenților 60 până la 70% din preț sau din evaluarea băncii, care dintre ele e mai mică, față de până la 80% pentru un rezident. Majoritatea băncilor vor creditul rambursat înainte să împlinești 70 până la 75 de ani.

EXEMPLUL 3 · CÂȚI BANI ÎȚI TREBUIE, CU CREDIT

### Apartament la mâna a doua, de 300.000 €

| | BANCA ÎMPRUMUTĂ 70% | BANCA ÎMPRUMUTĂ 60% |
|---|---|---|
| **Credit** | 210.000 € | 180.000 € |
| **Partea ta din preț** | 90.000 € | 120.000 € |
| **Costurile din exemplul 1 + evaluarea** | cam 26.500 € | cam 26.500 € |
| **Banii tăi** | **cam 116.500 €** | **cam 146.500 €** |

Viza de aur pentru cumpărătorii de proprietăți s-a încheiat pe 3 aprilie 2025. Pentru cetățenii UE nu se schimbă nimic, pentru că oricum poți locui în Spania.

# Cât costă *în fiecare an.*

Cinci costuri regulate. Două dintre ele sunt impozite pe care le plătește orice proprietar nerezident, chiar dacă locuința stă goală tot anul.

| COST | CINE O ÎNCASEAZĂ | CUM SE CALCULEAZĂ |
|---|---|---|
| **Impozitul IBI** | Primăria | Un procent din valoarea cadastrală, aproximativ 0,4% până la 1,1% |
| **Impozitul pe venit al nerezidenților** | Fiscul, formularul 210 | 19% pentru rezidenții UE, aplicat la 1,1% sau 2% din valoarea cadastrală |
| **Întreținerea comunității** | Blocul sau complexul rezidențial | Stabilită de adunarea proprietarilor. Cere suma de anul trecut |
| **Colectarea gunoiului** | Primăria sau provincia | O factură anuală sau trimestrială |
| **Asigurare și utilități** | Furnizorii tăi | Apă, curent, internet și asigurarea locuinței |

## Valoarea cadastrală nu e prețul

Este o valoare oficială stabilită de oficiul de cadastru, de obicei mult sub prețul pieței. O găsești pe factura de IBI. Cere vânzătorului ultima chitanță de IBI înainte să semnezi.

## Impozitul pe o casă goală

Spania tratează o casă pe care nu o închiriezi ca și cum ți-ar aduce un mic venit: 1,1% sau 2% din valoarea cadastrală. Rezidenții UE plătesc 19% din această sumă, iar cei din afara UE 24%. Declarația se depune o dată pe an. Cea pentru 2025 se depune până la 31 decembrie 2026.

EXEMPLUL 4 · IMPOZITELE ANUALE

### Apartament cu valoarea cadastrală de 120.000 €, proprietarul locuiește în România, nu e închiriat

| | | |
|---|---|---|
| **Impozit pe venit nerezident, la 1,1%** | 120.000 € × 1,1% × 19% | 250,80 € |
| **Impozit pe venit nerezident, la 2%** | 120.000 € × 2% × 19% | 456 € |
| **IBI, varianta mică** | 120.000 € × 0,4% | 480 € |
| **IBI, varianta mare** | 120.000 € × 1,1% | 1.320 € |

**730 până la 1.780 €** pe an pentru cele două impozite, fără întreținere

### Cere înainte să cumperi

Ultima chitanță de IBI, întreținerea de anul trecut, un certificat că vânzătorul nu are datorii la comunitate și procesele-verbale ale ultimelor adunări ale proprietarilor. Din ele afli dacă o reparație mare, de exemplu un acoperiș sau un lift nou, e deja votată și urmează să fie plătită.

# Venit din închirieri? *Verifică înainte să alegi.*

Din 2024, regulile pentru închirierea turistică pe termen scurt pe Costa del Sol au devenit mult mai stricte. Diferă de la oraș la oraș și chiar de la stradă la stradă.

1

### Andaluzia

O locuință închiriată turistic trebuie să fie în registrul regional de turism. Din Decretul 31/2024, primăriile pot limita sau opri înregistrările noi în zonele aglomerate.

2

### Primăria

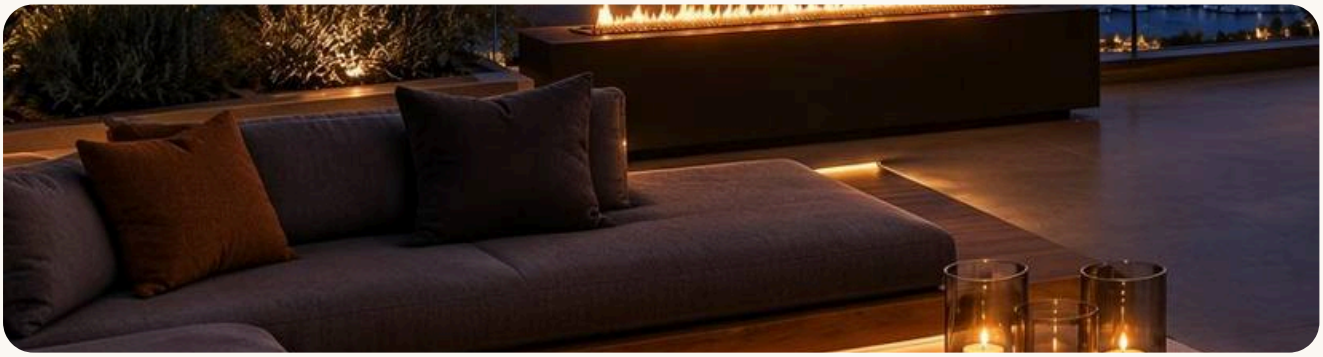
Orașul Málaga a oprit noile închirieri turistice pentru trei ani, din iulie 2026. Manilva are propria oprire de trei ani. Fuengirola restricționează apartamentele fără intrare proprie din stradă. Marbella încă permite închirieri noi, în anumite condiții.

3

### Blocul tău

Din 3 aprilie 2025, o nouă închiriere turistică într-un bloc are nevoie de acordul a trei cincimi dintre proprietari. Comunitatea poate cere pentru închirierile turistice o întreținere cu până la 20% mai mare.

Acum, orice închiriere pe termen scurt are nevoie și de un număr din registrul național al închirierilor înainte să poată fi publicată online. În Benalmádena, chiar studiul primăriei a găsit cea mai mare densitate de închirieri turistice pe coastă, la port și în Benalbeach, și niveluri mult mai mici în Arroyo de la Miel și Benalmádena Pueblo.



### Ce înseamnă asta pentru tine

Cea mai sigură cale spre venit din închirieri este o casă care are deja o înregistrare turistică valabilă și o comunitate care o acceptă. Cere avocatului să confirme în scris că poate continua pe numele tău. Nu cumpăra niciodată pe promisiunea că „licența se obține ușor”.

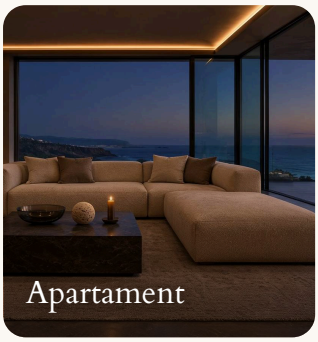
### Impozitul pe chirie

Nerezidenții plătesc în Spania impozit pe chirie, cu formularul 210. Rezidenții UE plătesc 19% din venitul net, deci costurile legate de închiriere se pot deduce. Cei din afara UE plătesc 24% din venitul brut.

O închiriere obișnuită pe termen lung nu are nevoie de înregistrare turistică. Aduce mai puțin pe lună, dar e mai stabilă și nu e afectată de aceste limite.

# De la Málaga la Estepona, *pe scurt.*

Cam 80 km de coastă și orașe foarte diferite. Trenul local de la aeroportul din Málaga merge doar până la Fuengirola. Mai spre vest, vei avea nevoie de mașină.


Apartament


Penthouse


Casă înșiruită


Vilă

| ZONA | CUM E | POTRIVITĂ ADESEA PENTRU | VERIFICĂ ATENT |
|---|---|---|---|
| **Orașul Málaga** | Un oraș adevărat, cu locuri de muncă, cultură și viață tot anul. Aeroportul e la 15 minute | Locuit aici tot anul | Închirierile turistice noi, oprite pentru trei ani |
| **Torremolinos** | Oraș de plajă animat, lângă aeroport, cu clădiri vechi și noi amestecate | Acces ușor, viață la plajă | Zgomotul și vechimea clădirilor în zonele centrale |
| **Benalmádena** | Coasta și portul, Arroyo de la Miel și satul alb Benalmádena Pueblo | Familii, variante pentru bugete diferite | Străzi abrupte pe alocuri. Coastă aglomerată vara |
| **Fuengirola** | Plat, bun de mers pe jos, cu o promenadă lungă și o comunitate internațională mare | Viață fără mașină, locuit tot anul | Limite la închirierile turistice fără intrare proprie |
| **Mijas** | Mijas Pueblo pe deal, Mijas Costa și La Cala la mare, multe terenuri de golf | Spațiu, priveliști, golf, vile | În unele zone ai nevoie de mașină pentru orice |
| **Marbella** | Golden Mile, Puerto Banús, orașul vechi și Nueva Andalucía | Case premium, cerere mare la revânzare | Prețurile diferă enorm de la o stradă și o clădire la alta |
| **Estepona** | Un oraș vechi renovat, o plajă lungă și multe proiecte noi | Case noi, atmosferă mai liniștită | Cam o oră până la aeroport |

O casă la 300 m de plajă și una la 3 km în interior pot fi în același oraș și să pară în țări diferite. Vezi zona seara, într-o zi lucrătoare și iarna, înainte să decizi.

# Cele zece greșeli care *costă cel mai mult.*

Niciuna nu e rară. Fiecare poate fi evitată cu un telefon sau un document cerut înainte să semnezi.

### 1 Socotești doar prețul

La o casă de 300.000 €, costurile în plus sunt în jur de 26.000 €. Planifică-le din prima zi.

### 2 Avocatul vânzătorului, sau niciunul

Notarul verifică dacă actul e legal, nu dacă tranzacția e bună pentru tine. Asta o face doar avocatul tău.

### 3 Avansul plătit înainte de verificări

După ce semnezi contractul de arras și plătești 10%, retragerea înseamnă de obicei că pierzi banii. Întâi cartea funciară, datoriile și legalitatea.

### 4 O casă care nu e complet legală

O terasă închisă, o cameră în plus sau o piscină care lipsește din cartea funciară ori din autorizație poate bloca un credit și îți poate face probleme la vânzare.

### 5 Ignori comunitatea

Întreținerea neplătită de vânzător sau o reparație mare deja votată pot ajunge factura ta. Cere certificatul de datorii și procesele-verbale.

### 6 Un preț mai mic trecut în act

Unii vânzători o propun ca să plătească mai puțin. Este ilegal, impozitul se calculează oricum cel puțin la valoarea oficială de referință, iar mai târziu îți mărește impozitul pe câștig la vânzare.

### 7 Chirii turistice, fără verificare

În unele orașe și clădiri, o nouă închiriere turistică pur și simplu nu mai este permisă.

### 8 Uiți de cei 3%

Dacă vânzătorul e nerezident și cei 3% nu sunt reținuți și plătiți, datoria fiscală poate rămâne legată de casă.

### 9 Sari peste declarația anuală

Proprietarii nerezidenți depun declarație în fiecare an, chiar și pentru o casă goală. Declarațiile nedepuse aduc amenzi și pot bloca o vânzare ulterioară.

### 10 Vezi zona doar în august

O stradă plină vara poate fi pustie în ianuarie, sau invers. Dacă poți, vino în mai multe anotimpuri.



08 · LISTA DE VERIFICARE

# Bifează-le *înainte să semnezi.*

- [ ] Buget stabilit, cu 10% (la mâna a doua) sau 14% (casă nouă) în plus
- [ ] Răspuns de la bancă pentru credit, dacă ai nevoie
- [ ] Cererea de NIE depusă
- [ ] Avocat independent care vorbește limba ta
- [ ] Extrasul de carte funciară (nota simple) verificat
- [ ] Casa corespunde cu cartea funciară și autorizațiile
- [ ] Ultima chitanță IBI și valoarea cadastrală văzute
- [ ] Întreținerea, certificatul de datorii și procesele-verbale văzute
- [ ] Regulile de închiriere verificate pentru oraș și clădire
- [ ] Cont bancar spaniol și dovada banilor pregătite
- [ ] Procură, dacă nu vei fi la notar
- [ ] Reținerea de 3% pregătită, dacă vânzătorul e nerezident
- [ ] Utilitățile, IBI și întreținerea trecute pe numele tău
- [ ] Declarația anuală de nerezident trecută în calendar

EȘTI GATA SĂ ÎNCEPI?

# Spune-ne ce casă îți dorești. *Noi o găsim pentru tine.*

Zona, tipul, bugetul și ce trebuie neapărat să aibă. Îți răspundem sincer în cel mult o zi lucrătoare și, când ești pregătit, îți trimitem o listă scurtă de case de la agenți locali înregistrați. Nu te costă nimic, nici acum, nici mai târziu. Vorbim cu tine în română.

**Descrie casa dorită** | **Scrie-ne pe WhatsApp** | **Trimite un email**

La Luz Living pune cumpărătorii în legătură cu agenți imobiliari înregistrați pe Costa del Sol. Nu suntem o agenție imobiliară și nu suntem avocați sau consultanți fiscali. Informațiile au fost verificate în noiembrie 2026, după sursele de pe ultima pagină. Confirmă întotdeauna detaliile cumpărării cu propriul avocat.

SURSE

# De unde vin *informațiile.*

Toate paginile au fost verificate în noiembrie 2026. Apasă pe o sursă ca să o deschizi.


- Cotele ITP și AJD în Andaluzia, 2026 Guía Fiscal
- Impozitele la cumpărarea unei case în Andaluzia, 2026 Interforo Abogados
- Onorariile notarului și ale cărții funciare, 2026 hipotecas.me
- Costurile cumpărării unei case, 2026 idealista
- Reținerea de 3% la cumpărarea de la un nerezident Agenția Fiscală Spaniolă
- Termenul pentru Modelo 211 Legal Fournier
- Cotele impozitului pe venit pentru nerezidenți Agenția Fiscală Spaniolă
- Fișă fiscală imobiliară 2026 RSM Spain
- Impozitul pe proprietate pentru nerezidenți, 2026 Taxes for Expats
- Termenele pentru Modelo 210 Euro Weekly News
- Taxa NIE și formularul 790 Guvernul Spaniei
- Cum obții NIE în 2026 idealista
- Credite ipotecare pentru nerezidenți, 2026 Terra Real Estate
- Limitele de vârstă la creditele pentru nerezidenți Migaku
- Cât durează un credit pentru nerezidenți Selectra
- Sfârșitul vizei de aur idealista
- Taxa de 100% pentru cei din afara UE, blocată în parlament Reuters
- Comunitățile decid asupra apartamentelor turistice La Moncloa
- Întreținere cu până la 20% mai mare pentru apartamentele turistice El Cronista
- Decretul 31/2024 și limitele de licențe din Málaga idealista
- Înghețarea licențelor turistice în Málaga, în vigoare Euro Weekly News
- Regulile orașelor de pe Costa del Sol pentru închirierile turistice Euro Weekly News
- Studiul despre închirierile turistice din Benalmádena El Debate