tax lawyers & architects

Cómo trabajar con compradores internacionales en España

Claves prácticas para agentes inmobiliarios

Planificación, financiación, diferencias culturales y riesgos de la operación



TLA – Tax Lawyers & Architects





tla
tax lawyers & architects

Ponente

Abogado Senior de TLA

25 años de experiencia

- Especialista en compraventas con elemento internacional
- Asesoramiento a compradores europeos, estadounidenses y latinoamericanos
- Planificación fiscal y patrimonial previa a la compra
- Due Diligence, contratos, notaría y coordinación integral de la operación

El abogado no solo planifica la compra: acompaña al cliente durante todo el proceso.

tla
tax lawyers & architects

Por qué una operación internacional es diferente



Aspectos legales

Poderes, NIE, documentación extranjera, contratos y capacidad para comprar.



Aspectos fiscales

Residencia fiscal, estructura de compra, impuestos futuros, sucesiones y patrimonio.



Aspectos financieros

Origen de fondos, transferencias internacionales, cambio de divisa y financiación.



Aspectos personales

Compra individual, sociedad, pareja, régimen matrimonial y planificación familiar.

Si estos factores no se detectan al inicio, pueden retrasar o bloquear la operación.

tla
tax lawyers & architects

Tres diferencias clave del sistema español

1. Hay notario



Para muchos compradores extranjeros esto resulta poco habitual. La firma final se formaliza en **escritura pública ante notario.**

2. No hay escrow account



En España el notario no custodia el dinero de la operación. Las reservas y arras suelen pagarse al agente o al vendedor, por lo que el comprador actúa **con mayor prudencia.**

3. La hipoteca no suspende la compra



A diferencia de otros países, la compraventa no suele quedar condicionada de forma automática a obtener financiación bancaria, **salvo pacto expreso.**



Lo que el cliente da por supuesto en su país puede no existir en España.

tla
tax lawyers & architects



Planificación antes de reservar

1

Quién compra

Persona física, sociedad o pareja.

2

Estructura familiar

Régimen matrimonial, cotitularidad, herencia y sucesión.

3

Documentación

Pasaporte, NIE, poderes, contrato matrimonial, traducción oficial y apostilla cuando proceda.

4

Financiación y fondos

Hipoteca, origen de fondos, divisa y calendario de pagos.

5

Planificación fiscal

Estudiar la forma más eficiente y segura de adquirir el inmueble.

La pre-compra bien planificada evita incidencias, acelera la operación y transmite confianza.

Cómo se beneficia la agencia inmobiliaria

tla
tax lawyers & architects

Beneficios para la agencia

- Abre un **proceso de pre-compra** desde el primer contacto
- Aumenta la **confianza** y la **fidelización** del cliente
- **Reduce operaciones** caídas o bloqueadas
- Mantiene el **control comercial** mientras el cliente compara opciones
- La recomendación de banco y abogado refuerza la **continuidad con la agencia**

Impacto en el cliente

- El cliente **entiende el proceso** desde el inicio
- Puede **planificar financiación** y estructura de compra
- Llega **mejor preparado** a la reserva y a las arras
- Percibe un **servicio integral y profesional**
- Compra con **mayor seguridad** y menos incertidumbre

Ofrecer financiación y asesoramiento jurídico desde el inicio convierte la búsqueda en un proceso de confianza.

Riesgos clave según el tipo de propiedad

tla
tax lawyers & architects



Obra nueva

- Licencia de obra y viabilidad del proyecto
- Cambios en calidades, superficie o distribución
- Cláusulas que permiten modificar el precio
- Aval bancario o seguro de caución para cantidades anticipadas



Reventa

- Cargas, deudas de comunidad e impuestos
- Diferencias entre Catastro, Registro y realidad física
- Legalización de ampliaciones o reformas
- Cédula / habitabilidad según la Comunidad Autónoma



Villas / suelo rústico

- Licencias, habitabilidad y edificaciones irregulares
- Restricciones urbanísticas y afecciones
- Reformas estructurales y derechos de edificación
- Riesgos ambientales: inundabilidad, erosión o incendios

Cada tipo de propiedad exige una Due Diligence distinta.

tla
tax lawyers & architects

10 tips para trabajar con compradores internacionales (1–5)



1 **Conoce al cliente**
Nacionalidad, residencia fiscal, presupuesto, finalidad de la compra y fondos.

2 **Explica el proceso español**
Reserva, arras, notaría, impuestos y registro no funcionan igual que en otros países.

3 **Detecta la estructura de compra**
Individual, sociedad o pareja: cada opción tiene implicaciones distintas.

4 **No dejes firmar sin revisar**
Una reserva o unas arras mal planteadas pueden comprometer toda la operación.

5 **Prepara documentación y fondos**
NIE, poderes, pruebas de origen de fondos y documentación extranjera deben anticiparse.

tla
tax lawyers & architects

10 tips para trabajar con compradores internacionales (6–10)

6	**Explica el coste total**	No solo precio: impuestos, notaría, registro, abogado, hipoteca y mantenimiento.
7	**No ocultes problemas**	Detectarlos a tiempo genera más confianza que descubrrlos tarde.
8	**Coordina a los profesionales**	Agente, abogado, banco, notario, arquitecto y asesor fiscal deben ir alineados.
9	**Anticipa banca y divisa**	Origen de fondos, controles AML y cambio de moneda pueden retrasar el cierre.
10	**Sé el coordinador de confianza**	El cliente no busca solo propiedades: busca seguridad para comprar.



Más valor, menos riesgo y más operaciones cerradas.

tla
tax lawyers & architects

Quién es TLA y cómo puede ayudar

TLA – Tax Lawyers & Architects es un despacho internacional de abogados, asesores fiscales y arquitectos, con más de 20 años de experiencia, especializado en clientes nacionales e internacionales que compran, venden, heredan o invierten en inmuebles en España.



Qué hace TLA

- Compraventas inmobiliarias y Due Diligence
- Planificación fiscal y patrimonial previa a la compra
- Contratos, arras, notaría y coordinación integral de la operación
- Herencias, sucesiones, extranjería y legalización de inmuebles

Oficinas en España

- Madrid
- Barcelona
- Valencia
- Marbella-Málaga
- Bilbao-San Sebastián
- Palma Mallorca-Ibiza
- Gijón-Asturias
- Jávea-Dénia
- Calpe
- Quesada-Torrevieja

Contacto

Web:
spanishsolicitors.com

Email:
info@tlacorp.es

Tel:
+34 965 48 81 68

Asesoramiento jurídico, fiscal y técnico para acompañar al comprador internacional desde la planificación hasta la firma.

tla
tax lawyers & architects



Cómo funciona la colaboración en la práctica

Un circuito sencillo, con interlocutores claros y seguimiento coordinado.

1

El agente detecta una duda

Surge una cuestión jurídica, fiscal o urbanística durante una captación, negociación o cierre.

2

Consulta directa

El agente plantea el caso en el canal habilitado con TLA.

3

Orientación inicial

Si la cuestión es sencilla, respondemos para que el agente pueda continuar con la operación.

4

Intervención profesional

Si requiere estudio, Due Diligence o actuación jurídica, definimos alcance y presupuesto. Si es necesario hablar con el cliente, ofrecemos una primera videoconferencia sin compromiso.

5

Seguimiento

TLA gestiona el trabajo manteniendo coordinados al agente y al cliente durante todo el proceso.

RESULTADO · El agente se concentra en captar, negociar y cerrar.
TLA se ocupa de la complejidad jurídica, fiscal y urbanística cuando es necesario.

Cómo trabajamos con las inmobiliarias que nos recomiendan

tla
tax lawyers & architects

TLA actúa como **partner jurídico, fiscal y urbanístico externo**, reforzando a la agencia sin sustituir su relación comercial con el cliente.

Apoyo al agente · B2B

- **Canal directo** para consultas jurídicas, fiscales y urbanísticas
- **Orientación inicial rápida** para que la operación pueda seguir avanzando
- Asuntos propios de la agencia con **condiciones preferentes**
- **Formación y apoyo** al equipo comercial

Acompañamiento al cliente · B2C

- Primera **orientación directa al cliente** cuando sea necesario
- **Planificación, Due Diligence**, contratos, notaría y fiscalidad
- **Servicio 360º** para compradores y vendedores internacionales
- **TLA coordina la parte jurídica;** la agencia mantiene la relación comercial

La agencia sigue siendo la referencia comercial del cliente;
TLA aporta seguridad jurídica y fiscal para facilitar el cierre.

tla
tax lawyers & architects

Descarga la presentación en PDF

Gracias por asistir al seminario

Escanea el código QR para descargar la ponencia completa.

- Presentación completa en PDF
- Claves prácticas para trabajar con compradores internacionales
- Planificación, financiación y riesgos de la operación

https://spanishsolicitors.com/es/descarga_ponencia_red_piso



TLA – Tax Lawyers & Architects

Asesoramiento jurídico y fiscal para operaciones inmobiliarias internacionales.