EXTRANJERIA

# Golden Visa

## Autorización de Residencia por Inversión Inmobiliaria

Por **Redacción Aray Asociados** Publicado el 15 de marzo de 2023

**Este artículo ha sido derogado en: 03 abril, 2025**

La Ley Orgánica 1/2025, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 3 de enero de 2025, eliminó los artículos 63 a 67 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que regulaban los visados de residencia para inversores extranjeros.

Esta derogación entró en vigor el 3 de abril de 2025, fecha a partir de la cual ya no es posible solicitar nuevos visados de residencia por inversión inmobiliaria.

El contenido de esta página es meramente orientativo. Únicamente es de aplicación lo dispuesto en la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

| DURACIÓN Y RENOVACIÓN | ACTUALIZADO |
| --- | --- |
| **La autorización inicial de residencia tiene una duración de 3 años, siempre que se mantenga la inversión.** | **8 de noviembre de 2026** |

Temas: Inversión | Educación | Estilo de vida | Retiro | Trabajo | Emprendimiento | Autoempleo

**En esta página**


01 Descripción
02 Ventajas de esta autorización
03 ¿Quién puede solicitarlo? (incluye familiares)
04 Requisitos generales
05 Documentación necesaria
06 Procedimiento de solicitud
07 Duración y renovación
08 Preguntas frecuentes (FAQ)
09 Normativa aplicable


## 01 Descripción

La residencia por inversión inmobiliaria es una modalidad de autorización de residencia dirigida a ciudadanos extracomunitarios que realicen una inversión significativa en bienes inmuebles en España. Esta autorización permite residir en el país por un periodo inicial prorrogable, facilitando además la inclusión de determinados familiares en la misma solicitud.

## 02 Ventajas de esta autorización

- Permite residir y trabajar en España sin necesidad de un contrato laboral previo.
- Aplicable a todo el territorio nacional.
- Facilita la reagrupación familiar desde el inicio.
- Se permite la entrada y residencia con un visado único.
- No exige estancia mínima en España para conservar la autorización (solo para renovarla).
- Otorga libre circulación en el espacio Schengen hasta 90 días por semestre.

## 03 ¿Quién puede solicitarlo? (incluye familiares)

**Perfil del solicitante principal:**

- Personas extranjeras no ciudadanas de la Unión Europea que hayan realizado una inversión mínima de 500.000 euros en bienes inmuebles en España.

**Quién debe ser el solicitante principal:**

- La persona que realiza la inversión inmobiliaria con fondos propios debe figurar como titular de la solicitud.

**Familiares que pueden acompañarlo en la misma solicitud:**

- El cónyuge o pareja de hecho
- Hijos menores de edad o mayores que dependan económicamente del titular
- Ascendientes a cargo, siempre que se acredite dependencia económica

## 04 Requisitos generales

Nota importante: deberá acreditar haber adquirido la propiedad de los bienes inmuebles mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad que corresponda al inmueble o inmuebles.

**Para la autorización de residencia inicial en España:**

- ✓ No ser ciudadano de la Unión Europea.
- ✓ No encontrarse irregularmente en territorio español.
- ✓ Ser mayor de 18 años.
- ✓ Carecer de antecedentes penales en España y en los países donde haya residido los últimos 5 años.
- ✓ Contar con seguro público o privado de enfermedad concertado con una entidad aseguradora autorizada en España.
- ✓ Disponer de recursos económicos suficientes para sí y para los familiares durante el periodo de residencia.
- ✓ Acreditar la realización de la inversión inmobiliaria por valor igual o superior a 500.000 euros libres de cargas.

**Para el visado (si se solicita desde fuera de España):**

- ✓ Acreditar la inversión previa en bienes inmuebles por la cantidad mínima exigida.
- ✓ Presentar el visado dentro de los 60 días siguientes a la formalización de la inversión.

## 05 Documentación necesaria

- ☐ Pasaporte válido
- ☐ Certificado de antecedentes penales

- [ ] Documentación acreditativa del seguro médico
- [ ] Justificante de medios económicos suficientes
- [ ] Certificación del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del inmueble, y valor de la inversión (mínimo 500.000 €)
- [ ] Escritura pública de compraventa
- [ ] Justificante del pago de impuestos asociados a la adquisición
- [ ] Documentación relativa a los familiares, si corresponde (libro de familia, certificados de dependencia económica, etc.)

## 06 Procedimiento de solicitud

**1** **Reunión de documentación**

El interesado debía reunir los documentos que acreditaran la inversión inmobiliaria, la disponibilidad de medios económicos y el cumplimiento de los requisitos generales de entrada y residencia.

**2** **Presentación de la solicitud**

La solicitud podía presentarse en el consulado español del país de residencia (visado) o directamente en España si el interesado se encontraba legalmente en el país.

**3** **Resolución y emisión del visado**

La Administración disponía de un plazo de hasta 20 días hábiles para resolver. Si se aprobaba, se expedía el visado o autorización correspondiente para entrar y residir en España.

**4** **Entrada en España y trámites finales**

Tras la concesión, el solicitante debía entrar en España y tramitar personalmente la Tarjeta de Identidad de Extranjero (TIE) en la oficina de extranjería correspondiente.

## 07 Duración y renovación

La autorización inicial de residencia tiene una duración de 3 años, siempre que se mantenga la inversión.

La renovación permite prórrogas de 5 años adicionales, siempre que se acredite la permanencia de la inversión, y se mantengan los requisitos iniciales.

## 08 Preguntas frecuentes (FAQ)

**¿Puedo comprar varias propiedades que en total sumen medio millón?**

Si. De hecho, eso es lo que hacen muchos extranjeros. La cuestión principal a considerar es que la inversión total, incluidos todos los activos que compre, sume un total de 500.000€ (como mínimo). Así, puedes comprar una propiedad valorada en 450.000€ y complementarla con una plaza de aparcamiento o un local que cueste 50.000€.

Podrías conseguir el visado de inversor o la residencia sin ningún tipo de problema en esta situación.

**¿Puedo traer a mi familia a España con este visado o residencia?**

Sí. Puedes traer a tu cónyuge e hijos al solicitar este visado o residencia como inversor principal. Pero ten en cuenta que para traer a tus hijos es imprescindible que dependan económicamente de ti.

**¿Puedo solicitar la Golden Visa si compré el inmueble en un año anterior al que solicito este permiso de residencia?**

Muchas personas tienen esta duda. ¿Qué pasa si compré la propiedad hace cierto tiempo, y solicito la residencia posteriormente? No habría ningún tipo de problema. El único requisito es que compraras la propiedad a partir del 27 de septiembre de 2013, momento en el que entró en vigor la ley que regula este tipo de residencia.

**¿Tengo que solicitar este tipo de visado en mi país de origen?**

Si, el solicitante debe solicitarlo desde el Consulado del país de origen o de residencia habitual.

**¿Cómo justifico que tengo un hijo mayor de edad, pero dependiente económicamente de mí, y quiero incluirlo en el grupo familiar?**

Cuando el hijo mayor de edad, sin haber constituido una unidad familiar por sí mismo, no hay una documentación exacta requerida por ley que deba presentarse para demostrar esta circunstancia, sino que debe adjuntarse a la solicitud toda aquella prueba que confirme la sumisión económica que tiene el hijo respecto de su progenitor.

**¿Cuál es la exigencia para renovarla?**

El Golden visa exige a los inversores que deben estar al menos una vez en España para la solicitud y su posterior recogida.

**¿Puedo trabajar con este tipo de permiso de residencia?**

Uno de los mayores beneficios que se pueden obtener con la Golden Visa es la posibilidad de trabajar tanto, el solicitante como sus familiares, por cuenta ajena, así como por cuenta propia. No se necesitará gestionar un permiso adicional de trabajo.

**¿Tengo que mantener siempre la inversión realizada para renovar mi permiso?**

Si. Es necesario mantener la inversión para poder renovar el permiso y los demás requisitos exigidos por la ley. Una vez transcurridos los tres primeros años, si se mantienen los requisitos, se podrá renovar la autorización de residencia como inversor, que será renovada por cinco años.

## 09 Normativa aplicable

- Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.
- Artículos 62, 63, 66, 67 y 76.
- Publicado en el BOE número 233, de 28 de septiembre de 2013.
- Ley Orgánica 1/2025, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 3 de enero de 2025, eliminó los artículos 63 a 67 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que regulaban los visados de residencia para inversores extranjeros.

**¿Necesita asesoramiento personalizado?**
Cuéntenos su caso y le orientaremos

**Escríbanos un mensaje**