IMMIGRATION

Golden Visa

Autorisation de séjour pour investissement immobilier

Par **Rédaction Aray Asociados** Publié le 15 mars 2023

Cet article a été abrogé le : 03 avril, 2025

La Ley Orgánica 1/2025, publiée au Boletín Oficial del Estado (BOE, journal officiel espagnol) le 3 janvier 2025, a supprimé les articles 63 à 67 de la Ley 14/2013, du 27 septembre, qui régissaient les visas de résidence pour investisseurs étrangers.

Cette abrogation est entrée en vigueur le 3 avril 2025 ; depuis cette date, il n'est plus possible de demander de nouveaux visas de résidence au titre d'un investissement immobilier.

Le contenu de cette page est fourni à titre purement indicatif. Seules s'appliquent les dispositions de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande.

DURÉE ET RENOUVELLEMENT	MIS À JOUR
L'autorisation de séjour initiale est valable 3 ans, sous réserve du maintien de l'investissement.	**14 novembre 2026**

Thèmes Investissement · Éducation · Style de vie · Retraite · Travail · Entrepreneuriat · Travail indépendant

Sur cette page

01 Description
02 Avantages de cette autorisation
03 Qui peut postuler ? (y compris les membres de la famille)
04 Exigences générales
05 Documents requis
06 Processus de demande
07 Durée et renouvellement
08 FAQ
09 Réglementation applicable

01 Description

La résidence par investissement immobilier est une catégorie d'autorisation de séjour destinée aux ressortissants de pays tiers à l'Union européenne qui réalisent un investissement significatif dans des biens immobiliers en Espagne. Cette autorisation permet de résider dans le pays pour une durée initiale prorogeable et d'inclure certains membres de la famille dans la même demande.

02 Avantages de cette autorisation

- Elle permet de résider et de travailler en Espagne sans contrat de travail préalable.
- Elle est valable sur l'ensemble du territoire national.
- Elle facilite le regroupement familial dès le départ.
- Un visa unique suffit pour entrer et résider en Espagne.
- Aucune durée minimale de présence en Espagne n'est exigée pour conserver l'autorisation (seulement pour la renouveler).
- Elle permet de circuler librement dans l'espace Schengen jusqu'à 90 jours par semestre.

03 Qui peut postuler ? (y compris les membres de la famille)

Profil du demandeur principal :

- Ressortissants de pays tiers à l'Union européenne ayant réalisé un investissement immobilier d'au moins 500 000 euros en Espagne.

Qui doit être le demandeur principal :

- La personne qui réalise l'investissement immobilier sur ses fonds propres doit être titulaire de la demande.

Membres de la famille pouvant l'accompagner dans la même demande :

- Le conjoint ou partenaire de fait
- Les enfants mineurs, ou majeurs financièrement à la charge du titulaire
- Les ascendants à charge, sous réserve de justifier de la dépendance économique

04 Exigences générales

Important : vous devrez prouver l'acquisition du ou des biens par une certification de propriété et de charges (certificación de dominio y cargas) du Registro de la Propiedad (registre foncier) compétent.

Pour l'autorisation de séjour initiale en Espagne :

- ✓ Ne pas être citoyen de l'Union européenne.
- ✓ Ne pas se trouver en situation irrégulière sur le territoire espagnol.
- ✓ Être âgé de plus de 18 ans.
- ✓ Ne pas avoir d'antécédents judiciaires en Espagne ni dans les pays de résidence des 5 dernières années.
- ✓ Être titulaire d'une assurance maladie publique ou privée souscrite auprès d'un assureur autorisé à exercer en Espagne.
- ✓ Disposer de ressources financières suffisantes pour soi-même et les membres de sa famille pendant la durée du séjour.
- ✓ Justifier d'un investissement immobilier d'un montant égal ou supérieur à 500 000 euros, libre de toute charge.

Pour le visa (si la demande est déposée hors d'Espagne) :

- ✓ Justifier de l'investissement préalable dans des biens immobiliers pour le montant minimal exigé.
- ✓ Déposer la demande de visa dans les 60 jours suivant la réalisation de l'investissement.

05 Documents requis

- ☐ Passeport en cours de validité
- ☐ Extrait de casier judiciaire
- ☐ Justificatif de l'assurance maladie
- ☐ Justificatif de ressources financières suffisantes
- ☐ Certification du Registro de la Propiedad attestant la propriété du bien et la valeur de l'investissement (minimum 500 000 €)
- ☐ Acte authentique de vente (escritura pública de compraventa)
- ☐ Justificatif du paiement des impôts liés à l'acquisition
- ☐ Documents relatifs aux membres de la famille, le cas échéant (livret de famille, justificatifs de dépendance économique, etc.)

06 Processus de demande

1 Constitution du dossier

L'intéressé devait réunir les pièces justifiant de l'investissement immobilier, de ressources financières suffisantes et du respect des conditions générales d'entrée et de séjour.

2 Dépôt de la demande

La demande pouvait être déposée auprès du consulat d'Espagne du pays de résidence (visa) ou directement en Espagne si l'intéressé y séjournait légalement.

3 Décision et délivrance du visa

L'administration disposait d'un délai maximal de 20 jours ouvrables pour statuer. En cas d'accord, le visa ou l'autorisation correspondante était délivré pour entrer et résider en Espagne.

4 Entrée en Espagne et dernières formalités

Une fois l'autorisation accordée, le demandeur devait entrer en Espagne et solliciter en personne sa carte d'identité d'étranger (TIE, Tarjeta de Identidad de Extranjero) auprès du Bureau des étrangers (Oficina de Extranjería) compétent.

07 Durée et renouvellement

L'autorisation de séjour initiale est valable 3 ans, sous réserve du maintien de l'investissement.

Le renouvellement donne lieu à des prorogations de 5 ans supplémentaires, à condition de justifier du maintien de l'investissement et du respect des conditions initiales.

08 FAQ

Puis-je acheter plusieurs biens dont la valeur totale atteint un demi-million ?

Oui. C'est d'ailleurs ce que font de nombreux étrangers. L'essentiel est que l'investissement total, tous biens acquis confondus, atteigne au moins 500 000 €. Vous pouvez ainsi acheter un logement d'une valeur de 450 000 € et le compléter par une place de parking ou un local commercial de 50 000 €.

Dans ce cas, vous pourriez obtenir le visa d'investisseur ou le titre de séjour sans aucune difficulté.

Puis-je faire venir ma famille en Espagne avec ce visa ou ce titre de séjour ?

Oui. En tant qu'investisseur principal, vous pouvez faire venir votre conjoint et vos enfants lorsque vous demandez ce visa ou ce titre de séjour. Sachez toutefois que vos enfants doivent impérativement être financièrement à votre charge.

Puis-je demander la Golden Visa si j'ai acheté le bien avant l'année de ma demande de titre de séjour ?

C'est une question fréquente. Que se passe-t-il si j'ai acheté le bien il y a un certain temps et que je ne demande le titre de séjour que plus tard ? Cela ne pose aucun problème. La seule condition est que l'achat soit intervenu à compter du 27 septembre 2013, date d'entrée en vigueur de la loi qui régit ce type de titre de séjour.

Dois-je demander ce visa dans mon pays d'origine ?

Oui, le demandeur doit le solliciter auprès du consulat d'Espagne de son pays d'origine ou de résidence habituelle.

Comment justifier qu'un enfant majeur est financièrement à ma charge pour l'inclure dans le groupe familial ?

Lorsque l'enfant majeur n'a pas fondé son propre foyer, la loi n'impose aucun document précis pour démontrer cette situation : il convient de joindre à la demande tout élément prouvant sa dépendance économique à l'égard de son parent.

Quelles sont les conditions de renouvellement ?

La Golden Visa exige des investisseurs qu'ils se rendent au moins une fois en Espagne pour le dépôt de la demande et le retrait ultérieur du titre.

Puis-je travailler avec ce titre de séjour ?

L'un des principaux avantages de la Golden Visa est de permettre au demandeur comme aux membres de sa famille de travailler, en tant que salariés ou travailleurs indépendants. Aucun permis de travail supplémentaire n'est nécessaire.

Dois-je conserver l'investissement en permanence pour renouveler mon titre ?

Oui. Le maintien de l'investissement, ainsi que des autres conditions légales, est nécessaire au renouvellement. À l'issue des trois premières années, si les conditions sont toujours remplies, l'autorisation de séjour en qualité d'investisseur peut être renouvelée pour cinq ans.

09 Réglementation applicable

- Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.
- Articles 62, 63, 66, 67 et 76.
- Publiée au BOE (Boletín Oficial del Estado, Journal officiel espagnol) n° 233 du 28 septembre 2013.
- La Ley Orgánica 1/2025, publiée au BOE le 3 janvier 2025, a supprimé les articles 63 à 67 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, qui régissaient les visas de séjour des investisseurs étrangers.

Avez-vous besoin de conseils personnalisés ?
Expliquez-nous votre situation et nous vous conseillerons

Envoyez-nous un message