

33ESSENCE

REAL ESTATE DUBAI

www.33essence.com



Índice

- ¿Por qué invertir en Dubái? 1
- Comparativa entre España y Dubái 2
- Requisitos 3
- Beneficios por invertir 4
- Guía de compra paso a paso 5-6
- Zonas donde invertir 7
- Contacto 8



¿Por qué considerar Dubái para tu próxima inversión inmobiliaria?

- Alta demanda internacional.
- Rentabilidad alta.
- Impuestos mínimos.
- Beneficios fiscales.
- Calidad de vida mediterránea.
- Estabilidad política y monetaria.
- Revalorización continua del mercado.
- Seguridad jurídica.
- Economía fuerte y diversificada.
- Ubicación estratégica entre Europa, Asia y África.

Beneficios para un inversor español

- Puedes comprar sin necesidad de residir en Emiratos; como español puedes invertir desde España.
- Potencial de alquiler muy interesante: demanda internacional fuerte en Dubái, lo que favorece que puedas alquilar a buen ritmo.
- Fiscalidad muy atractiva: aunque depende de cada caso personal, Dubái no tiene impuesto sobre la renta personal o ganancias de capital como muchas veces en España.
- Registro claro, sistema legal definido, lo que da más seguridad al inversor extranjero comparado con mercados menos regulados.
- Oportunidad de residir en Emiratos más adelante mediante visado de inversor si cumples los requisitos de inversión.
- Buena diversificación de patrimonio: inviertes fuera de España, en una economía diferente, con otra moneda (dirham emiratí) estable.
- Posibilidad de beneficiarte de la subida del mercado inmobiliario de Dubái, gracias al crecimiento económico, internacionalización, turismo, etc.
- Menos “sorpresas” fiscales o burocráticas para el propietario comparado con otros países, siempre que se haya hecho la debida diligencia.

Diferencias entre Dubái y España

Aspecto	España	Dubái
Impuestos sobre la renta	19-24 % para no residentes	0%
Impuesto sobre plusvalías	19-30 %	0%
Impuesto anual de propiedad (IBI)	0,4-1,1 %	0%
Ocupación ilegal	Alta incidencia; procesos judiciales largos	Inexistente; ocupación penada con cárcel inmediata
Seguridad ciudadana	Media; robos y ocupaciones frecuentes	Muy alta; índice de criminalidad bajísimo
Rentabilidad media por alquiler	3-5 %	6-9 %
Revalorización anual promedio (2024)	2-4 %	15-25 % en zonas clave
Demanda internacional	Limitada, principalmente europea	Global (Asia, Europa, América, África)
Estabilidad política y económica	Alta pero con alta presión fiscal	Muy alta, con política proinversión
Posibilidad de residencia por inversión	Muy restringida	Golden Visa (5-10 años)

Requisitos para invertir en Dubái

- No se requiere tener visado de residencia en Emiratos para comprar.
- La propiedad debe estar en una zona designada como “Freehold” (propiedad libre para extranjeros) dentro de Dubái (Si compras fuera de esas zonas, los extranjeros solo pueden alquilar a largo plazo (leasehold), pero no ser dueños).
- Pasaporte válido y vigente.
- Prueba de fondos o estado bancario para demostrar que puedes afrontar la compra (extracto bancario o carta de tu banco mostrando solvencia o disponibilidad del dinero).
- Acuerdo de compraventa (SPA-Sale & Purchase Agreement) firmado con el vendedor/desarrollador.
- Formulario de reserva o depósito si es propiedad sobre plano (off-plan).
- Pago de la tasa del 4 % del valor de la propiedad al Dubai Land Department (DLD) por la transferencia de propiedad.

Guia de compra paso a paso



1. Elegir zona y tipo de inversión

Comprar para alquilar (ingresos pasivos) o comprar para revender (ganancia por revalorización). Elige también la zona (por ejemplo: Dubai Marina, Downtown, Business Bay, etc).



2. Buscar el inmueble

A través de un agente inmobiliario certificado en Dubái (RERA license) puedes comprar sobre plano (off-plan) o una propiedad ya terminada.



3. Abrir una cuenta bancaria

Abrir una cuenta bancaria en Dubai para transferir el dinero desde España, aunque algunos promotores aceptan transferencias internacionales sin abrir cuenta en Dubái.



4. Reservar la propiedad

Pagas una reserva de entre el 5-10% para bloquear el inmueble y se firma un acuerdo de compraventa (SPA-Sales Purchase Agreement).

Guia de compra paso a paso



5. Pagar y registrar la propiedad

Haces el pago completo o según el plan de pagos (si es sobre plano). La propiedad se registra en la Dubai Land Department (DLD) y recibes el título de propiedad (Title Deed).



6. Sin impuestos complicados

No hay impuestos sobre la renta ni plusvalías. Solo se paga un 4% de tasa de registro a la DLD (único pago oficial).



7. Obterner visado (opcional)

Si la inversión supera 2 millones de AED (470.000 €) puedes solicitar la Golden Visa (10 años) o un Visado por Inversor (3 años) si supera 1 millón de AED (235.000 €).



8. Gestionar el alquiler o la venta

Puedes contratar una empresa de gestión inmobiliaria para alquilar tu piso y cobrar rentas mensuales. Si decides vender, el proceso es rápido y sin impuestos sobre la ganancia.

Zonas donde invertir

Dubai Marina y Downtown son ideales para lujo y alta rentabilidad, mientras que Jumeirah Village Circle es una opción económica en crecimiento.

Palm Jumeirah es sinónimo de exclusividad, y Business Bay es perfecto para profesionales. ¡Elige la zona que mejor se adapte a tus objetivos de inversión!





33ESSENCE

Contáctanos



info@33essence.com



www.33essence.com

Gerente General