

Покупка квартиры иностранцем

Городскую недвижимость можно купить без резиденции. Покупка не даёт ни ВНЖ, ни гражданства.

Актуально на октябрь 2026 · rubueno.com.ar

1 Подготовка

- ☐ Получить налоговый номер CUIT (с марта 2026 вместо CDI), можно через представителя
- ☐ Заложить 7–9% от цены на закрытие сделки
- ☐ Подтвердить происхождение средств: escribano проверяет его по правилам UIF
- ☐ Выбрать своего escribano, а не нотариуса продавца

2 Сделка по шагам

- ☐ Согласовать цену и внести бронь (reserva) на 7–30 дней
- ☐ Подписать boleto de compraventa с задатком
- ☐ Получить informe de dominio и проверку inhibiciones продавца
- ☐ Проверить долги по налогам и expensas
- ☐ Подписать escritura у escribano и передать деньги

3 Расходы покупателя

- ☐ Агентство — обычно 4% + IVA
- ☐ Escribano — 1–2% + IVA и справки
- ☐ Sellos в CABA — 3,5% (2,7% до 226,1 млн песо), обычно пополам с продавцом
- ☐ После покупки: ABL, expensas, Bienes Personales

4 Красные флаги

- ☐ Продавец торопит с оплатой до escritura
- ☐ Квартира занята жильцами (ocupado)
- ☐ Покупка «на котловане» без проверки разрешений и штрафов
- ☐ Нет informe de dominio и inhibiciones

Подробный гайд

rubueno.com.ar/news/pokupka-nedvizhimosti-v-argentine-inostrancu

Нужен проверенный специалист?

Подберём бесплатно:

rubueno.com.ar/podbor-specialista

Суммы и правила в Аргентине меняются несколько раз в год. Перед подачей документов сверяйтесь с официальными источниками или специалистом.