Atenea SG
AGENTE INMOBILIARIA

Costa Blanca North Buyer Guide 2026

Guía para comprar una segunda residencia en Moraira y el Valle de Jalón

Edición en español · Información revisada el 15 de octubre de 2026

La zona que mejor encaja contigo depende de cómo quieres vivir tu segunda residencia y del presupuesto completo que puedes destinar a ella. Esta guía te ayuda a comparar Moraira y Jalón Valley, prever los gastos y preparar una compra desde el extranjero.

Moraira o Jalón Valley

Qué valorar	Moraira	Jalón Valley
Entorno	Costa, calas y núcleo junto al mar.	Interior de la Marina Alta, valle y pueblos como Jalón y Alcalalí.
Uso de la vivienda	Encaja si priorizas el mar y la vida costera.	Encaja si priorizas naturaleza, tranquilidad y vida de pueblo.
Ubicación concreta	Comprueba la distancia real a pie a la playa y servicios; muchas villas requieren coche.	Comprueba el acceso al pueblo y los trayectos a la costa; la parcela puede estar alejada del núcleo.
Durante la visita	Pendiente, orientación, privacidad, ruido y accesos.	Sol de invierno, accesos, mantenimiento de parcela y servicios.

Mi recomendación: elige dos o tres prioridades antes de mirar propiedades. Estar cerca del mar, disponer de una parcela cómoda y poder caminar a servicios no siempre coinciden en una misma vivienda.

Atenea Sánchez · Agente inmobiliaria · AIR nº 2362 de FAI

Atenea SG
AGENTE INMOBILIARIA

Qué permite tu presupuesto

Empieza por distinguir el precio de la vivienda del dinero total necesario para comprarla. Las siguientes franjas sirven para orientar la búsqueda de villas; no son precios medios ni garantizan disponibilidad.

Precio de vivienda	Moraira	Jalón Valley
Hasta 500.000 €	Explorar reventa y posibles reformas. Revisar con cuidado estado y ubicación.	Explorar reventa en distintos pueblos y urbanizaciones.
Más de 500.000 € y menos de 795.000 €	Comparar reventa según distancia al mar, parcela y estado.	Ampliar búsqueda de reventa; comprobar obra nueva disponible caso a caso.
795.000 a 1.000.000 €	Comparar reventa y proyectos concretos.	Hay referencias de obra nueva anunciadas a 795.000 €, 895.000 € y 960.000 €. [7]
Más de 1.000.000 €	Explorar obra nueva y villas de gama alta; existen anuncios en torno a 1,5 y 1,8 M€. [8]	Valorar proyectos singulares según parcela, calidades y ubicación.

Como contraste puntual, se ha localizado una villa anunciada en Moraira a 499.000 € que necesita reforma integral, y una villa anunciada en Jalón a 395.000 €. Son ejemplos de oferta, no una comparación entre viviendas equivalentes ni precios de cierre. [9, 10]

Ejemplos de obra nueva de nuestra selección

Vivienda y zona	Precio sin gastos	Total orientativo
Benarrosa Garden 19 · Alcalalí	795.000 €	901.530 €
Benarrosa Garden 108 · Alcalalí	895.000 €	1.014.930 €
Vall Paraíso · Jalón	960.000 €	1.088.640 €
Benissadevi · Moraira	1.800.000 €	2.041.200 €

Cálculo: precio + IVA 10 % + AJD 1,4 % + provisión ilustrativa del 2 % para otros gastos. Supone bases fiscales iguales al precio y no incluye financiación, equipamiento ni reformas. Nombres de nuestra selección y precios de referencia sujetos a confirmación; los anuncios no acreditan entrega inmediata. [1, 2, 7, 8]

Cuánto cuesta comprar

Para una compra ordinaria de segunda residencia en la Comunitat Valenciana, estos son los tipos generales vigentes desde el 1 de junio de 2026. El tratamiento concreto depende de la operación. [1, 2]

Operación	Impuestos de compra
Reventa sujeta a ITP	ITP general del 9 %. Cuando el valor del inmueble transmitido supera 1.000.000 €, el tipo es del 11 % sobre toda la base, no solo sobre el exceso.
Primera entrega sujeta a IVA	IVA general de vivienda del 10 % y AJD general del 1,4 %.

La base fiscal puede diferir del precio. En ITP hay que revisar el valor de referencia catastral, cuando exista, y las reglas aplicables; no basta con multiplicar siempre el precio anunciado por el tipo. No se presuponen reducciones vinculadas a vivienda habitual. [1, 3]

Otros importes que debes presupuestar

Pide presupuesto de asesoramiento jurídico y fiscal, notaría y Registro según corresponda, gestoría si se utiliza, traducción o poder y revisión técnica. Si necesitas hipoteca, añade los costes que te correspondan según la oferta y la tasación. Prevé también cambio de divisa y transferencias, cuando proceda.

Ejemplo con una vivienda de 500 mil euros

Concepto	Reventa	Primera entrega
Precio	500.000 €	500.000 €
ITP	45.000 €	No aplicable
IVA	No aplicable	50.000 €
AJD variable de la compra	No aplicable	7.000 €
Provisión ilustrativa de otros gastos	10.000 €	10.000 €
Total orientativo	555.000 €	567.000 €

La provisión del 2 % es una hipótesis para planificar, no una tarifa oficial ni una oferta profesional. Sustitúyela por presupuestos reales. Los ejemplos asumen compra sin hipoteca y bases iguales al precio.

Si tu límite total es 900.000 €, con esta hipótesis una obra nueva tendría un precio máximo aproximado de 793.651 € (900.000 ÷ 1,134). Una vivienda anunciada a 795.000 € ya superaría ese límite.

Cómo comprar desde el extranjero

Organiza la operación antes de comprometer una señal. Los plazos dependen de la documentación, la financiación y, en obra nueva, del estado real del proyecto.

1 Define tu presupuesto y prepara la documentación

Reúne identificación vigente, datos de los compradores y documentación del origen de los fondos. Tramita con antelación el NIE y confirma los requisitos de tu caso; puede solicitarse en España o a través del consulado competente. Si necesitas financiación, estudia la viabilidad antes de reservar. [4]

2 Visita y contrasta las viviendas

Selecciona propiedades según tu uso previsto. Visita accesos y servicios, comprueba orientación y mantenimiento y pide los documentos antes de valorar una oferta. Puedes encargar asesoramiento jurídico independiente y una revisión técnica adaptada a la vivienda.

3 Revisa la situación jurídica y técnica

Solicita que se comprueben titularidad, cargas y correspondencia entre Registro, Catastro y realidad. Revisa la situación urbanística, las ampliaciones y la piscina, así como ocupación y suministros. Comprueba deudas de comunidad e IBI y certificado energético. [5]

4 Acuerda por escrito las condiciones

Reserva y arras pueden crear obligaciones. Antes de firmar o pagar, revisa precio, calendario, condiciones de devolución y consecuencias del incumplimiento. Si dependes de hipoteca, negocia una condición expresa. Las consecuencias de desistir dependen del tipo de arras y de lo pactado; no hay una señal universal obligatoria del 10 %. [6]

5 Firma y completa los trámites

Coordina escritura, medios de pago y entrega de llaves con la notaría. Si no puedes acudir, estudia un poder válido para la operación. Después se liquidan los impuestos y se tramita la inscripción; organiza también suministros y seguro. [5, 11]

6 Prevé los gastos de cada año

Incluye IBI, tasas municipales, comunidad si existe, seguro y mantenimiento de jardín y piscina. Para personas físicas no residentes, el uso propio o la desocupación de inmuebles urbanos puede generar tributación por renta imputada en el IRNR, aunque no se alquilen. Revisa tu situación fiscal individual. [12]

Obra nueva o reventa

Criterio	Obra nueva	Reventa
Qué puedes valorar	Proyecto, memoria de calidades y vivienda terminada si está disponible.	Estado y entorno existentes; conviene una inspección técnica.
Calendario	Distinguir proyecto, obra en curso y vivienda terminada. Confirmar entrega por contrato.	La entrega depende del acuerdo, la documentación y la situación de ocupación.
Personalización	Puede haber opciones durante la obra, con coste y plazo pactados.	Las modificaciones dependen de su viabilidad técnica, permisos y presupuesto.
Gastos posteriores	Comprobar equipamiento incluido, jardín, piscina, climatización y altas.	Prever actualizaciones, reparaciones y mantenimiento pendiente.
Impuesto habitual	Primera entrega: IVA y AJD.	Operación sujeta a ITP.

Una reforma reciente no convierte por sí sola una reventa en primera entrega a efectos fiscales. Pide que se confirme la tributación de cada operación. [2]

Antes de comprar sobre plano

Comprueba licencia, titularidad del suelo, memoria de calidades, calendario, precio e impuestos, pagos y condiciones de entrega. Solicita la documentación de las garantías de cantidades anticipadas y la cuenta especial conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación; tu asesor debe revisar su alcance y aplicación. [13]

Tu lista antes de reservar

- He separado precio, impuestos, otros gastos y equipamiento o reformas.
- Sé si compro un proyecto, una vivienda en construcción o una vivienda terminada.
- He comprobado accesos, pendientes, sol y distancia real a los servicios que usaré.
- Un profesional ha revisado la documentación y las condiciones de la señal.
- Tengo un calendario realista de fondos, financiación y disponibilidad de la vivienda.

Si prevés alquilar durante tus ausencias, comprueba previamente la viabilidad y los requisitos del uso previsto. No des por supuesta una autorización ni una rentabilidad.

Atenea SG
AGENTE INMOBILIARIA

Prepara tu selección de viviendas

¿Qué zona encaja mejor contigo? Puedo ayudarte a comparar opciones en Moraira, Jalón y Alcalalí según el uso que darás a la vivienda y tu presupuesto.

Escríbeme indicando la zona que prefieres, tu presupuesto total y cuándo te gustaría comprar. Si todavía estás comparando, podemos empezar por elegir el entorno que se ajusta a tus prioridades.

Atenea Sánchez · Agente inmobiliaria · AIR nº 2362 de FAI

Solicitar una selección por email

WhatsApp · +34 629 074 787

ateneasanchezrealestate.com

Fuentes y alcance de la guía

Revisión: 15 de octubre de 2026. Información general para orientar una compra de segunda residencia, sujeta a cambios y a las circunstancias de cada operación. No sustituye una revisión jurídica, fiscal o técnica individual. Precios de oferta, no valores de tasación ni precios de cierre.

1 · BOE · Ley 5 de 2025 · Artículos 33 y 34

2 · AEAT · IVA o ITP en la compra de vivienda

3 · Agència Tributària Valenciana · Valor de referencia

4 · Ministerio de Asuntos Exteriores · Solicitud de NIE

5 · Consejo General del Notariado · Viviendas e inmuebles

6 · Consejo General del Notariado · Contrato de arras

7 · Olea Home · Oferta de obra nueva en Valle de Jalón

8 · Olea Home · Moraira · Referencia 2182 y oferta relacionada

9 · thinkSPAIN · Moraira · Referencia 10010230

10 · Prima Casa · Villa anunciada en Jalón · 2024H0065

11 · Asuntos Exteriores · Poderes notariales

12 · AEAT · IRNR y rentas inmobiliarias imputadas

13 · BOE · Ley de Ordenación de la Edificación · DA primera