

Titularidad Legal: UE frente a Ciudadanos Extracomunitarios

Quien puede comprar, que puede comprar y que soluciones existen

Principio general

Desde la adhesión de Bulgaria a la UE en 2007, los ciudadanos de la UE y del EEE disfrutaban de derechos de propiedad prácticamente idénticos a los de los ciudadanos búlgaros respecto a apartamentos y viviendas. Las restricciones para la adquisición de terrenos agrícolas y forestales desaparecieron para los ciudadanos UE/EEE el 1 de enero de 2014.

1. Ciudadanos de la UE y del EEE

De conformidad con el Tratado de Funcionamiento de la UE (TFUE, Art. 63) y la Ley de Propiedad de Bulgaria (ZS), los ciudadanos de la UE y del EEE pueden:

- ☐ Adquirir apartamentos, viviendas y locales comerciales directamente a su nombre.
- ☐ Adquirir terrenos agrícolas y forestales directamente (desde el 1 de enero de 2014).
- ☐ Heredar inmuebles sin restricciones.
- ☐ Obtener financiación hipotecaria de bancos búlgaros en las mismas condiciones que los ciudadanos búlgaros.
- ☐ Inscribirse como propietarios únicos o copropietarios en el Registro de la Propiedad.

Requisito de registro: Los ciudadanos de la UE no están obligados a residir en Bulgaria para ser propietarios. Para estancias superiores a 90 días al año, es necesario registrarse en la Dirección de Migración (tramite gratuito).

2. Ciudadanos Británicos (tras el Brexit)

Tras la salida del Reino Unido de la UE, los ciudadanos británicos son tratados como nacionales de terceros países conforme a la legislación búlgara. La diferencia clave afecta al derecho de propiedad sobre terrenos:

Apartamentos y viviendas

Los ciudadanos británicos PUEDEN adquirir apartamentos y viviendas directamente a su nombre sin ninguna restricción. Esto se aplica a la gran mayoría de las promociones de obra nueva en la región de Burgas.

Terrenos agrícolas y forestales	Los ciudadanos británicos NO PUEDEN adquirir terrenos agrícolas o forestales directamente. La compra debe realizarse a través de una sociedad registrada en Bulgaria (EOOD/OOD).
Parcelas urbanas (UPI)	Las parcelas urbanas con clasificación residencial (UPI) PUEDEN ser adquiridas por ciudadanos británicos, siempre que la clasificación sea urbana y no agrícola. Nuestros proyectos están íntegramente en zonas urbanizadas.

3. La Solución: Sociedad Limitada Unipersonal Bulgaria (EOOD)

Para compradores británicos o extracomunitarios que deseen adquirir terreno agrícola, o que prefieran la titularidad corporativa por razones fiscales o sucesorias, la solución estándar es constituir una sociedad limitada unipersonal (EOOD):

- Coste de constitución: aproximadamente 200-500 EUR (honorarios y tasas).
- Capital mínimo: 2 BGN (aprox. 1 EUR). Sin barreras prácticas.
- Inscripción: Registro Mercantil, habitualmente en 3-5 días hábiles.
- Impuesto de sociedades: tipo fijo del 10%, uno de los más bajos de la UE.
- Gastos de gestión anuales: aproximadamente 300-600 EUR para una estructura de tenencia simple.
- La EOOD es una persona jurídica búlgara y puede adquirir todo tipo de inmuebles sin restricciones.

Nota fiscal importante

Si es titular del inmueble a través de una EOOD, la sociedad está obligada a presentar declaración anual del Impuesto de Sociedades y a mantener una contabilidad oficial. Consulte con un asesor fiscal la estructura óptima de titularidad en función de sus circunstancias personales.

4. Herencia y Testamento

El Reglamento (UE) n.º 650/2012 sobre sucesiones se aplica a los ciudadanos de la UE con bienes en Bulgaria, permitiéndoles elegir el derecho de su país de residencia habitual. Para los ciudadanos británicos (post-Brexit) el Reglamento no es aplicable, por lo que el derecho sucesorio búlgaro rige por defecto. Se recomienda encarecidamente otorgar testamento notarial en Bulgaria para garantizar que su voluntad se ejecute correctamente y sin demoras.

5. Tabla Comparativa

Tipo de propiedad	Ciudadanos UE/EEE	Ciudadanos británicos
Apartamento / Vivienda	Si — titularidad directa	Si — titularidad directa

Parcela urbana (UPI)	Si — titularidad directa	Si — titularidad directa
Terreno agrícola	Si — directo (desde 2014)	Mediante EOOD/OOD
Terreno forestal	Si — directo (desde 2014)	Mediante EOOD/OOD
Acceso a hipoteca búlgara	Pleno acceso	Disponible — condiciones pueden variar
Reglamento sucesorio UE	Aplicable	No aplicable (post-Brexit)
Residencia obligatoria	No (registro si > 90 días)	No (sin visado hasta 90/180 días)

Este documento tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico. Consulte siempre con un abogado independiente antes de proceder con la compra. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu