

IMPUESTOS REAL-ESTATE NO RESIDENTES



CALLE RECOLETOS 3, 1º, 28001 - MADRID

TEL. 91 435 88 32

blanca.garcia@via.es

INDICE

1. Escenario Tributario en España
2. Impuestos Estatales
3. Impuestos Comunidad Autónoma
4. Impuestos Municipales
5. Impuesto Temporal a las Grandes Fortunas
6. Conclusiones

1. ESCENARIO TRIBUTARIO EN ESPAÑA

- En España existen tres **niveles de tributación**, estos niveles son los siguientes:
 - ↳ **Estatat**
 - ↳ **Autonómico** → Las Comunidades Autónomas como el equivalente a las Regiones.
 - ↳ **Municipal** → Se corresponde con el ámbito local.
- El **sector Real Estate**, (inmobiliario o bienes raíces), también está sujeto a estos niveles de tributación, de forma que un **No Residente persona natural o física**, sólo por el hecho de ostentar la propiedad de un bien inmueble en España, tendrá obligaciones fiscales.



2. IMPUESTOS ESTATALES

- En el ámbito estatal, el Impuesto que corresponde a los **No Residente persona natural o física** es el **Impuesto de la Renta de No Residente**, en este sentido hay **dos tipos de hecho imponible**:
 - 1) Generación de rentas por alquiler.
 - 2) Inmueble a disposición de sus titulares.
- También **se tiene en consideración si el contribuyente es ciudadano de la UE (Unión Europea)**.
 1. **Tributación Alquiler :**
 - ▶ **Ciudadano de la UE** : Se tributa **19%** de (**Ingresos – Gastos deducibles**)
 - ▶ Entre los gastos deducibles se encuentra: Comunidad de Propietarios, Seguro, Intereses del Préstamo de compra, suministros, mantenimientos, amortización de la propiedad...
 - ▶ **Ciudadano NO UE** : Se tributa **24%** de los ingresos **sin deducir ningún gasto**.
 - ▶ El impuesto se **devenga trimestralmente** (**modelo 210**), siendo los plazos de presentación:
 - Abril / año en curso
 - Julio / año en curso
 - Octubre / año en curso
 - Enero / año siguiente

2. IMPUESTOS ESTATALES

2. Tributación de un inmueble a disposición de los propietarios :

- ▶ Ciudadano de la **UE** : Se tributa el **19%** del 1,1% ó 2% del valor catastral del inmueble, dependiendo si el valor está o no revisado, respectivamente.
- ▶ Ciudadano **NO UE** : Se tributa el **24%** del 1,1% ó 2% del valor catastral del inmueble, dependiendo si el valor está o no revisado, respectivamente.
- ▶ El impuesto **se devenga anualmente (modelo 210)**, siendo los plazos de presentación:
 - **01/01 - 31/12 del año siguiente**, es decir, el ejercicio fiscal 2022 se liquida en 2023.
- ▶ El **Valor Catastral** se corresponde con una valoración efectuada mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores vigente en cada municipio, en la que se recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás circunstancias que permitan determinar su valor. Normalmente es un valor muy por debajo del valor de mercado de bien.

3. IMPUESTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Impuesto sobre el Patrimonio (IP)

- A efectos de la tenencia de bienes inmuebles, el Impuesto con implicaciones en el marco de las Comunidades Autónomas es el **Impuesto sobre el Patrimonio**.
- Este impuesto está delegado a las Comunidades Autónomas (CCAA), por lo que pueden establecer sus **propias bonificaciones o deducciones** especiales.
 - ▶ En las Comunidades de **Madrid y Andalucía** este impuesto está **bonificado al 100%**.
- Los **No Residentes** se encuentran sujetos por **Obligación Real**, es decir, deben declarar el patrimonio radicado en España. En líneas generales, serán los inmuebles, cuentas corrientes, fondos de inversión...
 - ▶ Desde el ejercicio 2021, pueden elegir que se apliquen las **bonificaciones/deducciones de la CCAA donde se localice el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares**.
- Este impuesto **se devenga anualmente a año vencido** (modelo 714), siendo el plazo de presentación el **30 de junio**.
- Además, es necesario atender a las normativas estatal y autonómica, ya que establecen una serie de **límites exentos**.

4. IMPUESTOS MUNICIPALES

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Este es el principal impuesto de ámbito municipal. Se caracteriza por ser un tributo **anual y de pago obligatorio** para todos los **propietarios de inmuebles** (viviendas, garajes, locales...) por su mera tenencia.

- ¿Cómo se calcula el IBI?

El **ayuntamiento de cada municipio** es la entidad encargada de **establecer la cuantía final**. Para ello, se basan principalmente en los dos siguientes valores aportados por el Gobierno central:

- ▶ El **valor catastral**: aparece en la Sede Electrónica del Catastro y no debería superar el 50% del valor del mercado de la propiedad, calculado en referencia a diferentes variables como la ubicación, antigüedad, coste de obras realizadas, estado de conservación, etc.
- ▶ **Un porcentaje de incremento sobre ese valor catastral**: actualmente está entre el 0,4 y el 1,3% del valor catastral, siendo el ayuntamiento quien elige el coeficiente a aplicar a su IBI municipal.

→ Además, cada ayuntamiento puede establecer una serie de **bonificaciones o reducciones**, según lo estipulado por ley o su propio criterio.

4. IMPUESTOS MUNICIPALES

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

- ¿Cuándo se paga el IBI?
 - ▶ **No existe un plazo establecido**, sino que las fechas varían en cada municipio según los ayuntamientos, que son quienes tienen libertad de decidir cuándo hacerlo.
 - ▶ Es importante resaltar que muchos ayuntamientos disponen de **descuentos por domiciliación bancaria** del impuesto.



5. IMPUESTO A LAS GRANDES FORTUNAS (IGF)

- Se trata de un **impuesto estatal** que, de momento, tiene un carácter temporal determinado (**ejercicios 2022 y 2023**).
- Se calcula con los mismos datos del Impuesto sobre el Patrimonio (IP), y sólo están obligados a presentarlo aquellos ciudadanos No residentes que tengan en España un patrimonio superior a 3 millones de euros.

- El **tipo impositivo** es:

Base Liquidable (Hasta ...)	Tipo
3.000.000 €	0,00 %
5.347.998,03 €	1,70 %
10.695.996,06 €	2,10 %
En adelante	3,50 %

- La **valoración de los inmuebles** tanto a efectos de Patrimonio como de este impuesto es el valor de adquisición del inmueble. Se pueden descontar las deudas, como, por ejemplo, una hipoteca para la adquisición del inmueble.
- Su **devengo** es **anual** y de **año vencido**, presentándose en el mes de julio del año siguiente a través del modelo 718.

6. CONCLUSIONES



Disponer de un inmueble en España conlleva unas **obligaciones fiscales**, por lo que es conveniente no sólo conocer cuáles son, sino realizar un **estudio para minimizar el impacto fiscal**.



Se puede hacer desde una **planificación** para la adquisición del bien inmueble como diversas actuaciones para minimizar los impuestos, aunque el inmueble ya se haya adquirido.



Es importante **verificar que se han cumplido correctamente con las obligaciones fiscales** para que, en caso contrario, se realice un **estudio de prescripción**, y así presentar las **declaraciones correspondientes de forma extemporánea**, ya que tienen mejor tratamiento que los requerimientos de oficio de la propia Administración Tributaria.



VIA CONSULTORES le puede ayudar en el **cumplimiento de todas las obligaciones fiscales**. Además, ofrecemos el **servicio de recepción de notificaciones** de las administraciones, y podemos **gestionar su certificado digital**, con el que se podrá relacionar con las administraciones públicas españolas de forma telemática.



Hay algunas figuras impositivas que no han sido tratadas en esta nota informativa, por tener un carácter menos frecuente. En este sentido, VIA CONSULTORES se pone a su disposición para tratar cualquier asuntos tributario relacionado, con sus propiedades localizadas en España.

Si necesita ayuda con sus impuestos de No Residente, no dude en contactar con nosotros por teléfono o email.



CALLE RECOLETOS 3, 1º, 28001 - MADRID

TEL. 91 435 88 32

blanca.garcia@via.es