

Bloque 15 No Residentes (IRNR) 2: el no residente y su bien inmueble.

1. El no residente y su inmueble en España.

Ya que muchos extranjeros poseen o quieren comprar un inmueble en España dedicamos una parte especialmente a las consecuencias fiscales de ello. La compra, la venta, el uso y la herencia o donación supone muchos impuestos diferentes, que trataremos a grosso modo en la WEB.

2. Importante: planificar y comprobar.

Antes de comprar debe formarse una idea bien definida de lo que quiera (costa, interior, sitio tranquilo, entre extranjeros o no, bien comunicado, multipropiedad etc).

Si se trata de un inmueble con un valor considerable, es muy importante planificar bien la compra, su construcción, su uso, su posible venta, su posible donación o transmisión “mortis causa”, por ejemplo mediante una sociedad en un país sin convenio, una sociedad española, como persona física, desmembración del usufructo y la nuda propiedad etc. Además es esencial averiguar si el propietario anterior ha abonado sus impuestos, si el inmueble está hecho según las normas de edificación, si el inmueble tiene cargas, etc. Esencial es también comprobar el contrato de compraventa.

Distinguimos entre los rendimientos y las ganancias y pérdidas patrimoniales. El resumen le dará una idea sin ser completo. El IRNR remite al IRPF para la determinación de la base imponible (3 IRNR).

3. Uso del inmueble.

3.1 Persona física.

Una persona física con un inmueble para su propio uso (incluido la “multipropiedad” o timesharing), se debe imputar una renta presunta igual a 1,1% o 2%, si el valor catastral no se ha revalorado después del año 1994, sobre el valor catastral (3 IRNR; 27,1,c IRNR; 85 IRPF). Ningún gasto (intereses, IBI, amortización etc.) es deducible. El tipo sobre esta renta presunta en el IRNR es el tipo general de 24% (25,1, a IRNR).

El valor del inmueble forma parte de su patrimonio en España, por lo cual debe tributar en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) con su escala de imposición progresiva de 0,2% (= 0,002) hasta 2,5% y desde el principio sin poder aplicar el mínimo exento (28 IP) (para más información sobre el impuesto, véase IP). Además debe pagar el “Impuesto de Bienes Inmuebles” (IBI), un impuesto municipal.

La construcción del bien inmueble y la concesión de un préstamo hipotecario suponen el pago de otros impuestos.

El arrendatario (persona física o persona jurídica) de un bien inmueble debe pagar el tipo general sobre el rendimiento íntegro devengado. Ningún gasto es deducible (24,1 IRNR) salvo el importe del “gravamen especial”.

3.2 Persona jurídica.

Una sociedad no residente, que tenga un inmueble no usado en actividades económicas debe pagar el “**gravamen especial**” (40-45 IRNR). El impuesto consiste en un 3%

sobre el valor catastral del inmueble. El gravamen devenga el 31 de diciembre. Así un inmueble con un valor catastral de 400.000,- € supone un gravamen especial de 12.000,- € cada año. Si no se efectúa el pago del impuesto, el importe queda afecto al inmueble (45 IRNR). Existen exenciones (inmuebles de estados etc.). La sociedad puede escapar a este impuesto en las circunstancias siguientes:

1. la sociedad es residente de un país con el que España tiene suscrito un convenio con cláusula de intercambio de información y
2. las personas “detrás” de la entidad revelan sus datos y son residentes de un tal país
3. la sociedad revela sus datos a la Hacienda Pública.

La persona jurídica debe igualmente el IBI pero no tributa en el IP. Aparte del impuesto sobre la concesión de un préstamo hipotecario y la obra nueva, la aportación de capital para la compra del inmueble conlleva el pago de otro impuesto.

4. Ganancia patrimonial.

La transmisión de un inmueble por un no residente, persona física o persona jurídica, puede suponer el devengo del impuesto IRNR (18%; 25,1,f,3º IRNR) sobre la ganancia patrimonial.

Para garantizar el pago del impuesto debido, el adquirente, residente o no residente, persona física o persona jurídica, está obligado a retener 3% del precio de la venta (25,2 IRNR). No existe tal obligación en los siguientes casos:

1. el transmitente acredita que es un residente de España y que por lo tanto está sujeto al Impuesto de Renta de Persona Física o Impuesto sobre Sociedades mediante certificación de la Administración Tributaria;
2. el inmueble forma parte de una aportación en la constitución o aumento de capital de una sociedad residente.

Si el impuesto no está ingresado debidamente, el bien inmueble queda afecto al pago por Ley (25,2 IRNR). No hace falta ninguna acta de un tribunal. Si la retención excede el importe del impuesto correspondiente a la ganancia patrimonial, la Administración Tributaria devuelve el exceso al transmitente no residente. Es el momento idóneo para Hacienda para compensar el IRNR sobre la renta presunta y el IP sobre el bien con intereses de demora y recargos, si no se han ingresado las cantidades debidas sobre los años anteriores.

Las personas físicas no residentes (y no las entidades) pueden aplicar el régimen transitorio a bienes inmuebles adquiridos antes del 31.12.1996 (véase coeficientes reductores) con un coeficiente reductor de 11,11% al año (LIRPF disp.trans.9ª) con la limitación hasta el 20 de enero de 2006. Los coeficientes de corrección monetaria del IRPF (véase coeficientes de corrección monetaria.) sí pueden ser aplicados por entidades extranjeras (DGT 27-10-97).

5. Otros impuestos.

La transmisión de una vivienda usada supone normalmente el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP 7%, en Cataluña, Murcia, Andalucía, Madrid 7%). Una vivienda nueva entregada por el promotor conlleva el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo de 7 % (91, 1, 7º IVA) y el 1% de ADJ. La ejecución de una obra para

el promotor de viviendas también tributa al tipo reducido de 7% (91,3,1º IVA). El servicio de arrendamiento de una vivienda (20,23,b IVA) está exento de IVA. Por lo tanto el IVA sobre la adquisición o la rehabilitación no es deducible.

Cuando la venta de un inmueble esté camuflada por una transmisión de acciones o participaciones de una sociedad, es posible que se deba aplicar el ITP - TO también (artículo 45 I B bajo 9 ITP - AJD y artículo 108.1 de la Ley 24/1988 siendo la Ley del Mercado de Valores del 28 de julio de 1988 etc.).

La transmisión del inmueble supondrá también el pago del impuesto local Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (popularmente conocido como la “Plusvalía”).

En caso de donación o sucesión del inmueble el beneficiado tributará en el Impuesto sobre las Sucesiones y Donaciones, mientras el causante puede realizar una ganancia patrimonial imponible en el IRPF o IRNR.