

## TRIBUTACIÓN DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE NO RESIDENTES

Mediante la presente circular les informamos de cómo tributan los no residentes en España por el hecho de ser titulares de inmuebles en territorio español.

Si usted tiene la condición de no residente en España y es propietario o posee algún inmueble urbano situado en territorio español, debe tributar por dicho inmueble en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, por el IBI y por el Impuesto sobre el Patrimonio.

### 1) IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

#### A) INMUEBLES URBANOS DE USO PROPIO:

Cuando un inmueble es propiedad de una o varias personas físicas que utilizan el bien inmueble para uso propio deben declararse como imputación de rentas.

El rendimiento a declarar será la cantidad resultante de aplicar al valor catastral del inmueble (recibo IBI) el porcentaje del 1,1% o del 2%.

- **Base Imponible:**
  - con carácter general, valor catastral \* 2%
  - valor catastral \* 1,1% (VC revisado a partir 1/01/1994)
- **Tipo de gravamen:** 24,75%
- **Declaración:** Modelo: 210 (se presenta durante todo el año natural siguiente a la fecha de devengo).

#### Ejemplo:

Una persona física residente en Francia es propietaria de un inmueble en Barcelona destinado a uso propio. Valor catastral revisado: 150.000,00 €.

$$\begin{aligned} \text{B.I.} &= 150.000 * 1,1\% = 1650 \text{ €} \\ \text{Cuota} &= 1.650 * 24,75\% = 408,38 \text{ €} \end{aligned}$$

#### B) INMUEBLES ARRENDADOS:

Cuando un inmueble es propiedad de personas físicas no residentes y está arrendado. El rendimiento a declarar será el importe íntegro que se percibe del arrendatario sin deducir ningún gasto.

No obstante, cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea, para determinar la base imponible se podrán deducir los gastos previstos en la ley del IRPF (seguros, gastos de conservación, etc..).

- **Base Imponible:** Ingresos percibidos por el arrendamiento (minorado en los gastos si procede).
- **Tipo de gravamen:** 24,75%
- **Declaración:** Modelo: 210 (El plazo de presentación depende del resultado de la liquidación).

#### Ejemplo:

Una persona física residente en país NO UE es propietaria de un inmueble en Barcelona que lo alquila a razón de 1.000 euros/mes.

$$\begin{aligned} \text{B.I.} &= 1.000 * 12 \text{ meses} = 12.000 \text{ €} \\ \text{Cuota} &= 12.000 * 24,75\% = 2.970,00 \text{ €} \end{aligned}$$

\*\* Si hubiera sido residente en UE se podría haber deducido los gastos.

### **C) GANANCIAS DERIVADAS DE LA VENTA DE INMUEBLES:**

En el supuesto que se realice la transmisión de un inmueble por parte de un no residente en España tributará por ganancia patrimonial en el IRNR. Es decir, constituye una renta sometida a gravamen del IRNR la obtención de ganancia patrimonial tras la venta de un inmueble.

Con carácter general, la ganancia se determinará por la diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición.

- **Base Imponible:** Valor de Adquisición (\*) (más gastos y tributos de la adquisición) – Valor transmisión (minorando los gastos y tributos de la transmisión)
- **Tipo de gravamen:** 21 %
- **Declaración:** Modelo 210 (el plazo de presentación es de 3 meses contados a partir del término del plazo para presentar el modelo 211).

\* El valor de adquisición se corregirá mediante unos coeficientes de actualización.

#### TRANSMISIÓN DE INMUEBLES POR NO RESIDENTES

En el supuesto que se transmita un inmueble por parte de un no residente, la persona que compra el inmueble ha de practicar una retención del 3% de la contraprestación acordada.

Debe ingresar la retención a través del **modelo 211** en el plazo de un mes desde la fecha de la venta.

Esta retención tiene para el vendedor el carácter de pago a cuenta del impuesto que corresponda por la ganancia derivada de la transmisión.

El adquirente entregará al vendedor no residente el modelo 211, y éste puede deducirse la retención de la cuota resultante a ingresar de la declaración de la ganancia patrimonial.

#### Ejemplo:

Un barcelonés compra a una persona física residente en Francia un inmueble situado en Barcelona por importe de 450.000 €.

$$\text{Retención a ingresar por el comprador} = 450.000 * 3\% = 13.500\text{€}.$$

\* **OJO:** el comprador es el que tiene la obligación de retener e ingresar frente a la Administración, a través del Modelo 211.

## **D) GRAVÁMEN ESPECIAL DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE ENTIDADES NO RESIDENTES:**

Se trata de un impuesto especial que se liquida a través del modelo 213 de forma anual respecto a la titularidad de bienes inmuebles situados en España a 31/12 de cada año que corresponde a entidades o personas jurídicas.

A partir de 2013, estarán sujetas a gravamen especial las entidades residentes en un país que tenga la consideración de paraíso fiscal cuya titularidad de inmuebles esté situada en España.

- **Base Imponible:** Valor catastral del bien inmueble
- **Tipo de gravamen:** 3 %
- **Declaración:** Modelo: 213 (anual)

## **2) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

Los propietarios de bienes inmuebles situados en España deben pagar este impuesto local exigido por los Ayuntamientos.

Todos los bienes inmuebles están incluidos en un censo y tienen asignado un valor (valor catastral). Al valor catastral se aplica un tipo de gravamen que establece el Ayuntamiento, obteniendo el importe a pagar.

El plazo para efectuar el pago es en los meses de septiembre, octubre y noviembre de cada año.

## **3) IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO**

Son sujetos pasivos del Impuesto sobre el Patrimonio por obligación real de contribuir las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español, pero sean titulares de bienes situados en España.

Obligados a declarar: están obligados a declarar los sujetos pasivos cuya cuota resulte a ingresar. También están obligados aquellos cuyo valor de bienes y derechos resulte superior a 2.000.000€, aún cuando la cuota resultara negativa.

