

TRIBUTACIÓN DE NO RESIDENTES

Mediante la presente circular les informamos sobre la tributación de no residentes.

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 ARRENDADOS:

Cuando un inmueble es propiedad de no residente sin establecimiento permanente y está arrendado, el rendimiento a declarar será el importe íntegro percibido sin deducir ningún gasto.

No obstante, cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea Noruega o Islandia en relación con rendimientos obtenidos a partir del 1 de enero 2015:

- Las personas físicas para determinar la base imponible se podrán deducir los gastos previstos en la ley del IRPF (seguros, gastos de conservación, intereses de financiación, etc) siempre que se acredite que están directamente relacionados con los rendimientos.
- Las Entidades se podrán deducir los gastos previstos en la Ley del Impuesto de Sociedades siempre que se acrediten que están directamente relacionados con los rendimientos.

■ Tipo impositivo:

Año de devengo	2015	2016
Tipo de gravamen	- Contribuyentes de la UE, Islandia y Noruega: 20%	- Contribuyentes de la UE, Islandia y Noruega: 19%
	- Resto de contribuyentes: 24%	- Resto de contribuyentes: 24%

(*) 2012 - 2014 era del 24,75%

- **Declaración:** Modelo: 210 (El plazo de presentación depende del resultado de la liquidación).

B) INMUEBLES URBANOS NO ARRENDADOS:

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:

- Con carácter general: **2% sobre el Valor Catastral**
- Si el valor catastral ha sido revisado o modificado en el período impositivo actual o en los diez años anteriores: **1,1% sobre el Valor Catastral**

■ **Tipo impositivo:**

Año de devengo	2015	2016
Tipo de gravamen	- Contribuyentes de la UE, Islandia y Noruega: 20%	- Contribuyentes de la UE, Islandia y Noruega: 19%
	- Resto de contribuyentes: 24%	- Resto de contribuyentes: 24%

(*) 2012 - 2014 era del 24,75%

- **Declaración:** Modelo: 210 (se presenta durante todo el año natural siguiente a la fecha de devengo).

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 impositivo:**

Año de devengo	2015	2016
Tipo de gravamen	20%	19%

(*) 2012 - 2014 era del 21%

- **Declaración:** Modelo: 210 (Modelo 210 (el plazo de presentación es de 3 meses contados a partir del término del plazo para presentar el modelo 211).

No obstante, para aquellos ciudadanos dentro de la Unión Europea se permite al contribuyente no residente que quede excluida de gravamen la ganancia patrimonial obtenida siempre que el importe obtenido en la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

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.

***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.

