

**ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
POR PARTE DE NO RESIDENTES
(PERSONA FÍSICA)**

■ ESCURA

1

Aspectos a tener en cuenta **anteriores** a la compra venta.

2

Aspectos a tener en cuenta en el momento de la **compraventa**.

3

Aspectos fiscales a tener en cuenta **una vez comprado el inmueble**.

4

Aspectos a tener en cuenta en el momento de la **venta** del inmueble.

1. Aspectos a tener en cuenta **anteriores** a la compra venta.

1.1 Preguntas migratorias que se deben realizar al extranjero antes de comprar un inmueble en España.

1.1.1 No residencia en España – NIE no residentes (temporal)

1.1.2 Residencia en España – Miembros UE – NIE permanente

1.1.3 Residencia en España – No Miembros UE – Permiso de residencia (GOLDEN VISA)

1.2 Aspectos de gestión

2. Aspectos a tener en cuenta en el momento de la **compraventa**.

2.1 Aspectos mercantiles

2.2 Aspectos fiscales

3. Aspectos fiscales a tener en cuenta **una vez comprado el inmueble**.

3.1 IBI – Impuesto anual

3.2 Impuesto sobre el patrimonio – Impuesto anual

3.3 Impuesto sobre la Renta de No Residentes – Bienes inmuebles localizados en España

4. Aspectos a tener en cuenta en el momento de la **venta del inmueble**.

4.1 Impuesto estatal: Venta del inmueble (Ganancia / pérdida patrimonial) – Impuesto que se paga en el momento de la venta del inmueble

4.2 Impuesto local: Plusvalía municipal - Impuesto que se paga en el momento de la venta del inmueble (variable según el municipio).

1. Aspectos a tener
en cuenta
anteriores a la
compra venta.

1.1.1 No residencia en España – NIE no residentes (temporal) (I)

- » Independiente de si se trata de miembros de la UE o No miembros de la UE, para la compra de un inmueble en España es necesaria la previa asignación de un **NIE** (Número de Identidad de Extranjero).
- » El NIE (Número de Identidad de Extranjero) es un número personal, único y exclusivo.
- » Carácter temporal, validez de **3 meses**: Previsto para extranjeros sin intención de residir en España pero que, deben realizar un acto puntual con relevancia fiscal en España.
- » **Destinatarios:** Extranjeros miembros de la UE o No miembros de la UE
- » **Lugar de solicitud:**
 - » Directamente en una Oficina de Extranjeros en España (con cita previa) en ocasión de un viaje.
 - » Consulado General de España en cuya demarcación consular se resida.

1.1.1 No residencia en España – NIE no residentes (temporal) (II)

» **Documentación presentar:**

- » Formulario oficial de Solicitud de NIE EX-15 cumplimentado.
- » **Acreditar motivo o justificación de la solicitud del NIE en España** (Ej. Documento notarial que certifique que se va a proceder a efectuar la CV de un inmueble – el inmueble debe especificarse). Ojo! Se puede especificar dentro del poder.
- » Documento de identidad o pasaporte en vigor, el original y una fotocopia simple.
- » Pago de la tasa por asignación de NIE (Actualmente: 9,64 Euros)

» **En caso de solicitud por Representante, se necesita, además:**

- » Poder especial ante notario en el que se otorguen poderes al representante para realizar los trámites del NIE.
- » En España, será necesaria la presencia del extranjero.

1.1.2 Residencia en España – Miembros UE – NIE permanente (I)

- » **Carácter permanente:** Previsto para extranjeros ciudadanos de la UE que van a residir en España por un periodo superior a 3 meses.
- » **Plazo:** Antes de que transcurran los primeros 90 días desde su llegada a España. Se solicita en el mismo momento que la inscripción obligatoria en la Oficina de Extranjeros.
- » **Lugar de solicitud:**
 - » Directamente en una Oficina de Extranjeros en España (con cita previa).
 - » NO se puede solicitar por vía Consular.

1.1.2 Residencia en España – Miembros UE – NIE permanente (II)

» **Documentación presentar:**

- » Formulario oficial de Solicitud de Certificado UE EX-18 cumplimentado.
- » Acreditar **motivo** o justificación de la permanencia en España por más de 3 meses.
- » Documento de identidad o **pasaporte** en vigor, el original y una fotocopia simple.
- » Pago de la **tasa** por asignación de NIE. (Actualmente: 12 Euros).

1.1.3 Residencia en España – No Miembros UE – Permiso de residencia (GOLDEN VISA) (I)

» **Extranjeros que realicen una inversión significativa en España**

- » Inversión en activos financieros
- » Inversión en un proyecto empresarial en España
- » Inversión en inmuebles
 - » Adquisición de uno o varios inmuebles (500.000 €)

» **Lugar de solicitud:**

- » Fuera de España: solicitarás Visado de Residencia para inversor en el Consulado de España en el país de residencia.
- » Desde de España (situación legal o con visado inversor): Autorización de Residencia directamente ante la Unidad de Grandes Empresas y Colectivos Estratégicos (UGE-CE).

1.1.3 Residencia en España – No Miembros UE – Permiso de residencia (GOLDEN VISA) (II)

» **Documentación (general) a presentar:**

- » Pasaporte.
- » Modelo de solicitud.
- » Seguro médico público o privado con entidad que opere en España.
- » Certificado de antecedentes penales.
- » Acreditación de medios económicos.
- » Acreditación de la inversión en España.

1.1.3 Residencia en España – No Miembros UE – Permiso de residencia (GOLDEN VISA) (III)

INMUEBLES

| | | |
|---|--|---|
| Solicitud inicial de Visado o Residencia | Compra formalizada | Certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad que corresponda al inmueble o inmuebles por inmuebles de 500.000 € sin arras ni gravámenes. |
| | Compra sin formalizar | Precontrato con garantía por medio de arras u otro medio en escritura pública Certificado entidad financiera en España de titularidad de un depósito bancario indisponible con la cantidad necesaria para la adquisición del inmueble o inmuebles, cargas e impuestos incluidos. |
| Solicitud de Residencia con visado inversor | Acreditación posesión de un visado de residencia para inversores en vigor (o noventa días naturales caducado) | |
| | Acreditación del mantenimiento de la inversión inmobiliaria mediante certificado o certificados de dominio del Registro de la Propiedad que corresponda al inmueble o inmuebles (90 días vigencia). | |
| | En el caso de visado de inversor de seis meses, la adquisición se acreditará con certificación con información continuada de dominio y cargas del Registro de la Propiedad que corresponda al inmueble o inmuebles | |

1.1.3 Residencia en España – No Miembros UE – Permiso de residencia (GOLDEN VISA) (IV)

» **Validez:**

- » Activos inmobiliarios con contrato de arras: 6 meses.
- » Visado de inversor: 1 año.
- » Autorización inicial para inversor: 2 años.
- » Renovación de la autorización para inversor: 5 años (no se exige residencia efectiva).

1.1.3 Residencia en España – No Miembros UE – Permiso de residencia (GOLDEN VISA) (V)

» Aspectos a destacar:

- » Extensible a familiares. Cónyuge o pareja de hecho, hijos menores de edad o mayores que dependan económicamente del titular y ascendientes a cargo.
- » Válidos para trabajar y residir en todo el territorio nacional, incluidos los familiares si cumplen con la edad prevista en la normativa laboral.
- » Plazos rápidos (Visados: 10 días laborales - Autorizaciones: 20 días laborales).
- » La solicitud de la autorización o de renovación ante la UGE-CE prorroga automáticamente la estancia hasta resolución procedimiento.

1.2 Aspectos de gestión (I)

» **Apertura de cuentas corrientes para no residentes.**

- » Solicitud de NIE.
- » Pasaporte/Documento nacional de identidad.
- » Cada banco tiene sus propios procedimientos internos.

Comunitario

- » Acreditación de la procedencia de los fondos.

No comunitario

- » Acreditación de la procedencia de los fondos.
- » Ojo! Países catalogados como de alto riesgo (listas GAFI) – mayor dificultad de apertura de la cuenta.

» **Representación para el día a día**

- » Otorgar poderes a terceros residentes en España para que puedan gestionar los aspectos mercantiles/de gestión del inmuebles.

2. Aspectos a tener en cuenta en el momento de la **compraventa.**

2.1 Aspectos mercantiles (I)

» **Poderes**

- » Serán necesario cuando el extranjero **no venga personalmente** a España a firmar la escritura de compra venta.
- » Los poderes podrán:
 - » Otorgarse en España ante **notario**: hace falta la presencia del extranjero.
 - » **Consulado de España** en el país de residencia.
 - » Datos apoderados.
 - » Datos inmueble.
 - » **Notario país de residencia**: en cuyo caso se necesitará traducción jurada y apostilla/legalización.

2.1 Aspectos mercantiles (II)

» Contrato de arras

- » Documento privado.
- » Sin necesidad de escritura pública ante notaria.
- » Contrato en que las partes se **comprometen** a comprar y vender.
- » Firma original (DHL).
- » Si la compra venta no se otorga por causas imputables al **comprador**:

Vendedor



Comprador



Perderá la cantidad entregada

- » Si la compra venta no se otorga por causas imputables al **vendedor**:

Vendedor



Comprador



Deberá devolver el doble de la cantidad recibida

2.1 Aspectos mercantiles (III)

» **Escritura de CV**

- » Documento notarial.
- » Se exige presencia del extranjero si no se han otorgado poderes.
- » El notario lo escoge el comprador.

» **Registro de la propiedad**

- » La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2.2 Aspectos fiscales

Persona física



Persona física



- » La compra de una vivienda que no sea de protección oficial, entre particulares, va al 10% de ITP a cargo del comprador.

Empresario



Persona física

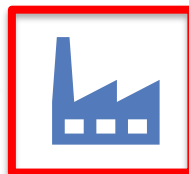


- » Primera entrega (1ª vez que se vende el inmueble o declaración de obra nueva) → Operación sujeta a IVA al 10%.
- » Segundo o ulterior entrega → Operación sujeta a ITP al 10%.

Empresario



Empresario



- » Vivienda de protección oficial 4%.

- » Exención IVA – 10% ITP
- » Renuncia a la exención del IVA – Inversión del sujeto pasivo – 10% IVA

3. Aspectos fiscales
a tener en cuenta
una vez **comprado**
el inmueble.

3.1 IBI – Impuesto anual

- » Tributo municipal - del Ayuntamiento donde está situada la vivienda.
- » El cálculo de la cuota a pagar se realiza en función del valor catastral del inmueble.
- » Pago:
 - Por medio de domiciliación:**
 - » El plazo para efectuar el pago varía en cada municipio, si bien normalmente es en torno a los meses de septiembre, octubre y noviembre de cada año.
 - » Tiene que domiciliarse a un número de cuenta en España (no extranjero).
 - Sin domiciliación:**
 - » El pago se realiza en un único recibo: entre el 2 de febrero y el 2 de marzo.
 - » El recibo se enviará a una dirección en España.
 - » El Ayuntamiento no está obligado a emitir el documento – si no llega llamar 010.
- » Administrador de fincas.

3.2 Impuesto sobre el patrimonio – Impuesto anual

- » Obligación real: Personas físicas que NO tengan su residencia en territorio español se les exige el impuesto por los **bienes y derechos** de que sea titular cuando estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en **territorio español** (Art. 5 ley IP).
 - » Convenios de doble imposición con España: Cláusula de patrimonio.
- » Mínimo exento para no residentes: **700.000 Euros**.
- » Reglas de valoración bienes inmuebles: Se valorará por el mayor de:
 - » Valor catastral.
 - » Valor de adquisición.
 - » Valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
- » Devengo: 31 de diciembre de cada año.
- » Presentación: Modelo 714. Fecha límite: 30 de junio.

3.3 Impuesto sobre la Renta de No Residentes – Bienes inmuebles localizados en España (I)

3.3.1 Inmueble alquilado – Impuesto trimestral.

- » Periodo de presentación: **20** primeros días naturales de los meses de **abril, julio, octubre y enero**, en relación con las rentas cuya fecha de devengo este comprendida en el trimestre anterior (ejemplo. Declaración primer trimestre de 2019, antes del 20/04/2019).
- » Debe realizarse un **modelo por cada inmueble y por cada titular** (ejemplo. Matrimonio 50%).
- » Inmueble no alquilado todo el año – prorratear: alquiler/imputación.
- » Rendimiento a declarar: Importe íntegro que se recibe del arrendatario, **sin deducir ningún gasto**.
 - » **Residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea y desde 1 de enero de 2015, también en Islandia y Noruega**, posibilidad de **deducir los gastos** previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tienen un vínculo económico directo con la actividad realizada en España.

3.3 Impuesto sobre la Renta de No Residentes – Bienes inmuebles localizados en España (II)

- » Tipo impositivo:
 - » **General:** 24%.
 - » **General – Residente UE/Espacio EEE:** 19%.

- » Pago/presentación:
 - » Domiciliación: hasta el 15 del mes – telemático (por internet)
 - » Adeudo en cuenta: NRC – telemático (por internet)
 - » Entidad bancaria: autorización / predeclaración - en papel, imprimiendo un formulario cumplimentado en el portal de internet de la Agencia Tributaria.

3.3 Impuesto sobre la Renta de No Residentes – Bienes inmuebles localizados en España (III)

3.3.2 Inmueble a disposición (Imputación de renta, inmuebles no arrendados) – Impuesto anual.

- » Periodo de presentación: año natural siguiente a la fecha de devengo - 31 de diciembre de cada año. (ejemplo. Declaración 2019, antes del 31/12/2020).
- » Debe realizarse un modelo por cada **imputación y por cada titular**.
- » Inmueble no alquilado todo el año – prorratear: alquiler/imputación.
- » No titularidad del inmueble todo el año – prorratear.
- » Rendimiento a declarar: Cantidad resultante de aplicar al **valor catastral** del inmueble, que figura en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), los porcentajes siguientes:
 - » Con carácter general, el 2 por 100.
 - » En caso de inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado o modificado y haya entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, el 1,1 por 100.

3.3 Impuesto sobre la Renta de No Residentes – Bienes inmuebles localizados en España (IV)

» Tipo impositivo:

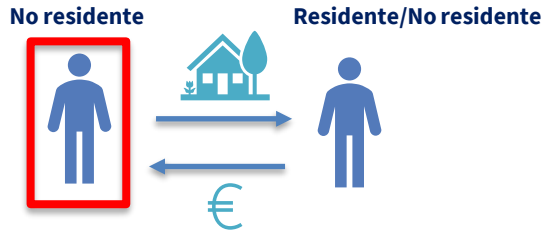
- » **General:** 24%.
- » **General – Residente UE/Espacio EEE:** 19%.

» Pago/presentación:

- » Domiciliación: Telemático (por internet)
- » Adeudo en cuenta: NRC – telemático (por internet)
- » Entidad bancaria: autorización / predeclaración - en papel, imprimiendo un formulario cumplimentado en el portal de internet de la Agencia Tributaria.

4. Aspectos a tener en cuenta en el momento de la **venta** del inmueble.

4.1 Impuesto estatal: Venta del inmueble (Ganancia / pérdida patrimonial) – Impuesto que se paga en el momento de la venta del inmueble (I)



- » Constituye una renta sometida a gravamen la obtención de una ganancia patrimonial como consecuencia de la **venta de un inmueble**.
- » Devengo: Esta renta se entiende devengada cuando se produce la **alteración patrimonial**.
- » Periodo de presentación: Plazo de **3 meses** una vez transcurrido el plazo de **1 mes** desde la fecha de presentación.
- » Debe realizarse un modelo por cada titular.

4.1 Impuesto estatal: Venta del inmueble (Ganancia / pérdida patrimonial) – Impuesto que se paga en el momento de la venta del inmueble (II)

» Rendimiento a declarar: Ganancia patrimonial.

- » El **valor de adquisición** está formado por el **importe real por el que se adquirió** el bien objeto de transmisión, al que se sumarán el importe de los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que se hubiesen satisfecho por el ahora transmitente
 - » Si el inmueble que ahora se transmite hubiese estado arrendado, el valor así determinado deberá minorarse en el importe de las amortizaciones correspondientes al período de arrendamiento.
- » El **valor de transmisión** es el **importe real por el que la enajenación** se ha efectuado, minorado en el importe de los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hayan sido por cuenta del vendedor.

» Tipo impositivo: **19%**

» Pago/presentación:

- » Domiciliación: Telemático (por internet)
- » Adeudo en cuenta: NRC – telemático (por internet)
- » Entidad bancaria: autorización / predeclaración - en papel, imprimiendo un formulario cumplimentado en el portal de internet de la Agencia Tributaria.

4.1 Impuesto estatal: Venta del inmueble (Ganancia / pérdida patrimonial) – Impuesto que se paga en el momento de la venta del inmueble (III)

No residente



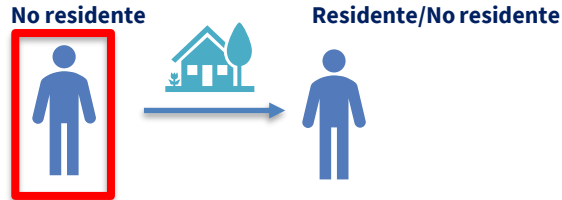
Residente/No residente



Deducir la retención de la cuota a ingresar resultante de la declaración de la ganancia.

- » Obligado a **retener** e ingresar en el Tesoro Público el **3%** de la contraprestación acordada. Esta retención tiene para el vendedor el carácter de pago a cuenta del impuesto que corresponda por la ganancia derivada de la transmisión.
- » Deberá entregar al vendedor no residente un ejemplar del **modelo 211** (con el que se ha ingresado la retención)
- » **Fecha** de devengo: Fecha en que se realizó la transmisión.
- » **Plazo**: 1 mes a partir de la fecha de transmisión del inmueble.

4.2 Impuesto local: Plusvalía municipal - Impuesto que se paga en el momento de la venta del inmueble (variable según el municipio).



- » El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), más conocido como la plusvalía municipal es otro de los impuestos que cualquier extranjero que venda su casa de España tiene que pagar, como un ciudadano más.
- » Hay que abonarlo en los 30 días siguientes al cierre de la venta.
- » En el caso de que el vendedor no esté en España, el obligado al pago será el comprador como sustituto del contribuyente.

Contacto

www.escura.com

BARCELONA

Londres, 43
+34 93 494 01 31

MADRID

Serrano, 63
+34 91 417 00 57

CALAFELL

Mossèn Jaume Soler, 14
+34 97 769 22 22