

VENTAJAS FISCALES EN LA COMPRA DE INMUEBLES EN ESPAÑA POR NO RESIDENTES CON FINANCIACION BANCARIA

Actualmente, **para la mayoría de las personas que se plantean adquirir inmuebles en España siendo No Residentes en este país, lo más conveniente y sencillo puede ser comprarlos como personas físicas y no a través de Sociedades.** De esta manera, en caso de venta tributan al 21% desde 1 enero 2012 (anteriormente al 19%) sobre la posible ganancia patrimonial que obtengan, frente al 25 o 30% que se tendría que pagar si la venta la realiza una Sociedad.

Sin embargo, cuando se trata de inmuebles con un valor alto, en caso de fallecimiento del propietario, el Impuesto sobre Sucesiones a pagar en España por sus herederos puede ser muy elevado, obligando en muchos casos a esos herederos a vender el inmueble heredado para poder pagar dicho Impuesto. Se adjunta como ANEXO I la tarifa del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones aplicable a las herencias entre no residentes, aunque las cuotas resultantes pueden incrementarse en función del parentesco y del patrimonio previo de los herederos.

En todo caso, **PARA REDUCIR DE FORMA MUY IMPORTANTE ESE IMPUESTO SOBRE SUCESIONES, Y PARA REDUCIR TAMBIÉN EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (REESTABLECIDO EN ESPAÑA EN PRINCIPIO SÓLO PARA 2011 Y 2012), PUEDE RESULTAR UNA OPCIÓN MUY ACONSEJABLE QUE LOS NO RESIDENTES PERSONAS FÍSICAS COMPREN EL INMUEBLE PAGANDO UNA BUENA PARTE DEL PRECIO MEDIANTE UN PRÉSTAMO BANCARIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE EL INMUEBLE,** aún contando con dinero para pagar la totalidad del precio sin esa financiación.

En efecto, de acuerdo con diversas Consultas Vinculantes de la Dirección General de Tributos, al fallecer el propietario no residente, el saldo del préstamo en ese momento reducirá el Impuesto sobre Sucesiones a pagar por los herederos, de la misma manera que el saldo de esos préstamos a 31 de diciembre de cada año se puede deducir del valor del inmueble a efectos de reducir la cuota a pagar cada año por el Impuesto sobre el Patrimonio (se paga a partir de 700.000 Euros de patrimonio neto, entre un 0,2% y un 2,5%)

Así por ejemplo, a una persona física No Residente que quiere comprar un inmueble en España, o parte del mismo, por un precio de 2.000.000 Euros, que tiene todo el dinero, y con dos hijos que le heredarían a partes iguales, se le pueden plantear dos opciones:

- a) Pagar el inmueble al contado y no pedir ningún préstamo. En tal caso, pagará 8.190,36 Euros cada año de Impuesto Patrimonio, y si fallece y sus hijos heredan el inmueble por ese mismo valor (2.000.000 Euros), tendrían que pagar 545.794,67 Euros por el Impuesto de Sucesiones.
- b) Pagar el inmueble financiando con un préstamo bancario, con garantía hipotecaria, por ejemplo del 60% del precio (1.200.000 Euros). En tal caso, con una deuda a final de año de 1.000.000 Euros tendría que

pagar 732,87 Euros de Impuesto Patrimonio, y si fallece con esa deuda y sus dos hijos heredan el inmueble con un valor en 2.000.000 Euros, al poder descontar esa deuda, tendrían que pagar 229.893,19 Euros por el Impuesto de Sucesiones.

Evidentemente, la constitución del préstamo bancario con garantía hipotecaria tendrá unos costes (tasación de la finca, comisiones bancarias, Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, notario, registro de la propiedad, tramitación), que pueden suponer aproximadamente entre el 2% y el 3%. Siguiendo con nuestro ejemplo, por la constitución del préstamo de 1.200.000 Euros, se podrían pagar aproximadamente unos 30.000 Euros de gastos e impuestos.

Además, por el préstamo se tendrán que pagar cada año los correspondientes intereses. Sin embargo, el No Residente sin duda podrá conseguir una buena rentabilidad por el dinero que tenía y que finalmente no ha invertido en la compra del inmueble. Es posible, incluso, que algunas personas puedan obtener con ese dinero una rentabilidad superior al coste financiero del préstamo.

Se adjunta como ANEXO II un esquema con diversos ejemplos, con diferentes valores de inmuebles, cuantificándose el Impuesto sobre Sucesiones a pagar en el caso de que se compren sin financiación bancaria y en el caso de que se compren con financiación bancaria y suponiendo que en el momento del fallecimiento del propietario la deuda ascienda al 50% del valor del inmueble.

Cuanto mayor sea la financiación solicitada para la compra del inmueble menores serán los Impuestos sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones a pagar en España. Evidentemente, a medida que transcurran los años y se vaya amortizando préstamo, aumentará el valor "neto" del inmueble, y mayores los Impuestos a pagar. En cualquier caso, creemos que el tiempo corre a favor de estos propietarios, en el sentido de que el Impuesto Patrimonio en principio ya no se pagará a partir de 2013, y a medio plazo es posible que se reduzca de forma muy importante el Impuesto sobre el Sucesiones que se aplica en España a los No Residentes. En efecto, se trata de un Impuesto estatal que está cedido a las diferentes Comunidades Autónomas, muchas de las cuales han aprobado para sus residentes normas que prácticamente han suprimido este impuesto cuando se trata de herencias entre familiares directos (ascendientes, descendientes y cónyuges). En Baleares por ejemplo, a partir del 1 de enero de 2007 las herencias entre estos familiares tributan a un tipo máximo del 1%. Estas reducciones autonómicas no resultan aplicables a las herencias entre no residentes, que pueden llegar a tributar al 34% o incluso más. En mayo de 2010 la Comisión Europea solicitó a España que modifique su normativa fiscal en materia de Impuesto de Sucesiones y Donaciones para evitar esas enormes diferencias. Si España no lo hace la Comisión puede decidir someter el asunto al Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Por esa razón, es muy posible que a medio plazo el Estado decida modificar el Impuesto con la finalidad de evitar las grandes diferencias existentes entre las normativas de las diversas Comunidades Autónomas y, al mismo tiempo, evitar esa mayor tributación para los No Residentes en España.

Palma, enero 2012



Alejandro del Campo Zafra

Abogado-Asesor fiscal

ANEXO I: ESCALA ESTATAL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

Base liquidable (Hasta euros)	Cuota íntegra (Euros)	Resto base liquidable (Hasta euros)	Tipo aplicable (Porcentaje)
0,00	-	7.993,46	7,65
7.993,46	611,50	7.987,45	8,50
15.980,91	1.290,43	7.987,45	9,35
23.968,36	2.037,26	7.987,45	10,20
31.955,81	2.851,98	7.987,45	11,05
39.943,26	3.734,59	7.987,46	11,90
47.930,72	4.685,10	7.987,45	12,75
55.918,17	5.703,50	7.987,45	13,60
63.905,62	6.789,79	7.987,45	14,45
71.893,07	7.943,98	7.987,45	15,30
79.880,52	9.166,06	39.877,15	16,15
119.757,67	15.606,22	39.877,16	18,70
159.634,83	23.063,25	79.754,30	21,25
239.389,13	40.011,04	159.388,41	25,50
398.777,54	80.655,08	398.777,54	29,75
797.555,08	199.291,40	en adelante	34,00

ANEXO II: ESQUEMA SOBRE VENTAJAS FISCALES EN LA COMPRA DE INMUEBLES EN ESPAÑA POR NO RESIDENTES CON FINANCIACIÓN BANCARIA

VALOR INMUEBLE (€)	SIN FINANCIACION BANCARIA		CON FINANCIACION BANCARIA (50%)	
	IMPUESTO SUCESIONES		IMPUESTO SUCESIONES	
	1 heredero (*)	2 herederos (*) a partes iguales	1 heredero (*)	2 herederos (*) a partes iguales
500.000,00	110.484,09	81.120,62	42.472,81	30.174,14
1.000.000,00	272.897,34	220.968,19	114.946,59	84.945,62
1.500.000,00	447.997,34	374.180,69	193.784,09	152.520,62
2.000.000,00	623.097,34	545.794,67	283.097,34	229.893,19
2.500.000,00	798.197,34	720.894,67	373.197,34	308.730,69
3.000.000,00	973.297,34	895.994,67	468.722,67	387.568,19
3.500.000,00	1.148.397,34	1.071.094,67	553.397,34	476.094,67
4.000.000,00	1.323.497,34	1.246.194,67	643.497,34	566.194,67

(*) Heredero que sea ascendiente, descendiente o cónyuge, sin patrimonio preexistente en España o con patrimonio preexistente inferior a 402.678,11 €.