

APLICACIÓN DEL “NUEVO” IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO en 2011 y 2012 A NO RESIDENTES CON INMUEBLES EN ESPAÑA

Hace muy pocos días, el 17 de septiembre 2011, ha entrado en vigor el Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, que **restablece el Impuesto sobre el Patrimonio en España**, aplicable a las personas físicas con residencia fiscal en España y también a los no residentes con bienes o derechos situados en España.

Este Impuesto no había sido derogado en España, sino que dejó de aplicarse en el año 2008 al aprobarse una bonificación del 100%. Ahora ha sido reactivado, en principio **sólo para el 2011 y 2012**, al eliminarse la bonificación para dichos ejercicios, y se han introducido algunos cambios para intentar que tributen sólo los patrimonios altos.

¿CÓMO AFECTARÁ A LAS PERSONAS RESIDENTES EN ESPAÑA?

Las personas residentes en España deben tributar por su patrimonio mundial, sobre el valor de su patrimonio neto, con independencia del lugar donde se encuentren sus bienes (en España, en Alemania o en cualquier otro lugar del mundo). Tendrán que declarar viviendas, acciones, depósitos, coches, yates, seguros de vida, participaciones en empresas, etc, y podrán descontar las deudas. Los **inmuebles se deben valorar por el mayor de los 3 valores siguientes**: valor catastral, precio o valor de adquisición, y valor comprobado por Hacienda.

Cada persona podrá descontar el valor de su vivienda habitual en España hasta un máximo de 300.000 € y además tendrá un mínimo exento de 700.000 €. En el Impuesto Patrimonio aplicable hasta el 2007 se podía descontar por vivienda habitual hasta un máximo de 150.000 Euros y el mínimo exento era tan solo de 108.000 €. Hay otros bienes exentos, por los que no se tributa, como por ejemplo los afectos a actividades económicas o las participaciones en sociedades que desarrollen verdaderas actividades económicas, cumpliendo determinados requisitos.

Una vez aplicados esos descuentos, el resto del patrimonio tributará en base a una escala progresiva entre el 0,2% y el 2,5%.

En todo caso, el Impuesto sobre el patrimonio aplicable a los residentes en España se encuentra cedido a las Comunidades Autónomas, que tienen capacidad para modificarlo e incluso para no aplicarlo. Aunque ha sido muy polémico el restablecimiento de este impuesto y alguna Comunidad Autónoma podría decidir no cobrarlo, lo más probable es que sea exigido a los residentes en Baleares y con mínimo exento similar al recién fijado por el Estado. Baleares tiene establecido actualmente un mínimo exento con carácter general de tan solo 120.000 €, que tendría que incrementar si quiere evitar que el impuesto afecte a patrimonios medios.

¿CÓMO AFECTARÁ A LAS PERSONAS NO RESIDENTES EN ESPAÑA?

Las personas físicas que no tengan su residencia fiscal en España sólo tendrán que pagar el Impuesto por los bienes y derechos que estén situados en España, y lo harán en base a la nueva normativa estatal ya que el impuesto a pagar por no residentes NO está cedido a las Comunidades Autónomas.

Es importante destacar que **con la nueva normativa estatal cada persona no residente también tendrá un mínimo exento de 700.000 €, ya que en el Impuesto Patrimonio aplicable hasta el 2007 los no residentes NO tenían ningún mínimo exento.**

En todo caso, **hay que tener siempre muy en cuenta los correspondientes Convenios de Doble Imposición**, que prevalecen sobre la normativa interna de cada Estado. Así por ejemplo, en base a esos Convenios las personas residentes en Alemania o en el Reino Unido deberán pagar en España el Impuesto Patrimonio por los inmuebles que puedan tener situados en España, pero no deberán pagarlo por otros bienes que puedan tener situados en España, como por ejemplo dinero en Bancos o acciones o participaciones de sociedades españolas. Con Alemania puede cambiar en breve esa situación, pues el **nuevo Convenio firmado entre España y Alemania** firmado el 3 de febrero de 2011, que sustituirá al anterior Convenio de 1966, podría entrar en vigor el 1 de enero de 2012 estableciendo que también tributarán en España los residentes en Alemania que tengan inmuebles en España a través de una sociedad española.

Con todo, **sólo tributarán los no residentes que tengan bienes en España, como por ejemplo inmuebles, con un valor superior a 700.000 €.** Por el patrimonio situado en España que supere esa cantidad tributarán en base a escala progresiva entre el 0,2% y el 2,5%.

Así por ejemplo, un no residente que compró una casa por 1.200.000 € y financió esta adquisición con un préstamo hipotecario con un saldo de 300.000 € a finales de 2011, podrá restar esta deuda y el mínimo exento de 700.000 €, y tributará sólo sobre 200.000 €, pagando unos 433 € para el 2011. Si el valor de la casa descontando la deuda es por ejemplo de 1.000.000 € pagaría unos 5.500 €. Si el valor neto fuera de 2.000.000 € pagaría unos 17.150 €, y así progresivamente.

Cuando un inmueble u otro bien es propiedad de un matrimonio o de dos o más personas, cada persona tributará en función de su porcentaje de participación en el valor del bien y en las posibles deudas.

Por otra parte, resulta problemática la regla de tener que valorar los inmuebles por el mayor de los tres siguientes: valor catastral, precio o valor de adquisición, y valor comprobado por Hacienda a efectos de otros impuestos. En efecto, puede darse el caso de que dos personas tengan inmuebles con un valor real muy similar, incluso situados en el mismo edificio, y que una lo tenga que declarar por un valor muy reducido, porque compró el inmueble hace muchos años, y la otra lo tenga que declarar por un valor muy superior al comprarlo hace menos tiempo por un precio mucho más elevado. También puede darse el caso de inmuebles que se tengan que declarar por su valor catastral, al ser mayor que el precio o valor de adquisición, al estar situados en municipios como Calvia o Andratx que recientemente han revisado e incrementado esos valores catastrales, mientras que otros inmuebles con un valor real similar tienen un valor catastral muy reducido al estar en municipios, como Palma, que no han revisado sus valores.

Palma, 19 de septiembre de 2011

Alejandro del Campo Zafra
Abogado y Asesor Fiscal

ANEXO

Escala estatal (*) del Impuesto sobre el Patrimonio aplicable a la Base Liquidable (una vez descontadas las deudas, el mínimo exento de 700.000 €, los 300.000 € de vivienda habitual los residentes, los bienes exentos por normativa española o por Convenio de Doble Imposición, etc.):

Base liquidable (Hasta euros)	Cuota íntegra (Euros)	Resto base liquidable (Hasta euros)	Tipo aplicable (Porcentaje)
0,00	0,00	167.129,45	0,2 %
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3 %
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5 %
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9 %
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3 %
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7 %
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1 %
10.695.996,06	183.670,29	en adelante	2,5 %

(*) Las Comunidades Autónomas pueden aprobar escalas diferentes aplicables a sus residentes.