

IMPUESTOS A PAGAR EN ESPAÑA POR LAS PERSONAS FÍSICAS

NO RESIDENTES CON INMUEBLES DE USO PROPIO y/o ALQUILADOS

Además del **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES** a pagar cada año al correspondiente Ayuntamiento, los no residentes que sean propietarios de inmuebles en España deben estar muy atentos a otros dos impuestos a pagar a la Hacienda Estatal:

- Impuesto sobre la Renta,
- Impuesto sobre el Patrimonio, restablecido en España, en principio sólo para el 2011 y 2012

1.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA

1.1.- INMUEBLES DE USO PROPIO (no alquilados)

Por cada inmueble de uso propio deben pagar cada año el **Impuesto sobre la Renta de No Residentes**, calculando una **renta imputada (ficticia) del 1,1% del valor catastral, y aplicando sobre dicha renta un tipo del 24,75%** desde 1 enero 2012 (antes 24%).

Si no se ha sido propietario todo el año, o durante parte del año el inmueble ha permanecido alquilado, esa renta imputada (1,1% del valor catastral) se reduce proporcionalmente al número de días en que el inmueble se ha usado o ha podido usarse por el propietario.

Así por ejemplo, por una vivienda con un valor catastral de 200.000 Euros que se ha disfrutado (o se ha podido disfrutar) durante todo el año, se tiene que declarar una renta imputada anual de 2.200 Euros (1,1% de 200.000) y pagar 544,50 Euros (24,75% de 2.200). Si por ejemplo esa vivienda no se ha podido disfrutar todo el año porque se vendió el 30 de septiembre, o porque se alquiló a partir de esa fecha, se tendría que calcular una renta imputada de unos 1.650 Euros (1,1% de 200.000 x 9 meses/12 meses) y pagar 408,37 Euros (24,75% de 1.650).

Si no existe valor catastral (como ocurre por ejemplo con inmuebles recién construidos) se toma en su lugar el 50% del mayor de los dos siguientes: valor de adquisición o valor comprobado por Hacienda.

En todo caso, por determinados inmuebles no se tiene que imputar esa renta: terrenos, inmuebles en construcción, etc.

En cuanto a los **impresos y plazos para declarar y pagar** dicho Impuesto:

-Se declara con el **Modelo 210**, debiendo presentar un Modelo 210 **por cada inmueble** generador de estas rentas inmobiliarias imputadas.

-Se puede declarar y pagar **durante todo el año siguiente**. Así por ejemplo, los Impuestos correspondientes al **ejercicio 2011** se pueden pagar **hasta el 31 de diciembre de 2012**.

1.2.- INMUEBLES ALQUILADOS. NOVEDAD IMPORTANTE desde 1 enero 2010.

Hasta ahora, muchos no residentes que alquilaban sus inmuebles en España no declaraban los rendimientos obtenidos porque debían pagar el Impuesto sobre la Renta de No Residentes al 24% sobre las rentas brutas, sin posibilidad de descontar gastos (aunque tuvieran pérdidas). Esto suponía una tributación muy elevada.

Pues bien, **desde el 1 de enero 2010**, los **no residentes que tengan su residencia en otro estado la Unión Europea y que alquilen inmuebles en España, pueden pagar el Impuesto sobre la Renta (24,75% desde 1/1/2012) sobre el rendimiento neto, y no sobre el alquiler bruto**. Esas personas **pueden descontar todos los gastos derivados del inmueble** (en proporción al período que el inmueble haya

estado alquilado): amortización, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tasa basuras, gastos comunidad, gastos de reparación y conservación, intereses de préstamos que hayan servido para la adquisición o mejora del inmueble, etc.

De esta manera, **se reduce muchísimo la tributación para estos no residentes**, que ahora estarán mucho más dispuestos a declararlos, sobre todo por el mayor control que va teniendo Hacienda sobre tales rentas.

Incluso, aquellos no residentes que alquilen por ejemplo locales de negocio y sus inquilinos les practiquen la correspondiente retención (24%-24,75%) a cuenta del Impuesto Renta No Residentes, al poder descontar gastos **podrán presentar declaración solicitando la devolución** de todo o de parte de la retención practicada.

En todo caso, los arrendadores que NO residan en la Unión Europea tendrán que seguir tributando sobre las rentas brutas (24,75% a partir 1/1/2012).

Si un inmueble ha estado alquilado parte del año y otra parte del año ha estado a disposición de su propietario, tendrán que declararse dos tipos de rentas: las rentas derivadas del alquiler (brutas o netas los residentes de la UE) y la renta imputada en función del tiempo de uso propio.

En cuanto a los **impresos y plazos para declarar las rentas derivadas del alquiler:**

-Se declara con el **Modelo 210** agrupando las rentas (alquileres) devengados en el mismo **trimestre natural**, y si resulta **a pagar** debe presentarse la declaración dentro de los **20 primeros días de los meses de abril, julio, octubre y enero**, en relación con las rentas devengadas en el trimestre natural anterior.

-Si la declaración Modelo 210 es con resultado **a devolver** (por ejemplo, por tratarse de un local alquilado en que el inquilino ha estado practicando una retención del 24% y al descontar gastos resulta una devolución), podrá presentarse **a partir del 1 de febrero del año siguiente** al de devengo de las rentas declaradas.

Es importante señalar que las personas que en el Modelo 210 deduzcan gastos de los alquileres por residir en otro Estado de la Unión Europea deberán presentar junto con esa declaración un Certificado de residencia fiscal en dicho Estado.

2.- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

Este impuesto ha sido restablecido en España, en principio sólo para 2011 y 2012, aunque sólo deberán pagar aquellas personas que tengan un inmueble (o una parte del mismo) con un valor superior a 700.000 Euros. Por encima de dicho valor se paga en función de una escala progresiva, del 0,2% al 2,5%.

Un matrimonio que sea propietario de un inmueble comprado por 1.200.000 Euros no tendrá que pagar el impuesto porque el valor correspondiente a cada persona es inferior a 700.000 Euros.

A efectos de este impuesto 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. Se pueden descontar las deudas por préstamos invertidos en la adquisición del inmueble.

Los que sean propietarios de un inmueble a 31/12/2011 deberán pagar el Impuesto correspondiente a 2011 durante el 2012 (está por determinar el impreso a emplear y el plazo para pagar, aunque lo normal será que se pueda pagar como mínimo hasta el 30 junio 2012). Los propietarios a 31/12/2012 deberán pagar en 2013.

Palma, **ENERO 2012**

Alejandro del Campo Zafra

Abogado-Asesor Fiscal

www.consultingdms.com