

## FISCALIDAD INMOBILIARIA

---



*Impuestos Asociados con  
la propiedad, adquisición y  
venta de propiedades  
inmobiliarias en España*



## IVA

---

El IVA se aplica a la compra de propiedades de nueva construcción y solares urbanos que están inmediatamente disponibles para construir.

- Para propiedades de nueva construcción, vendidas por el promotor original, el impuesto es del 10% del valor de compra de la propiedad.
- Para parcelas urbanas disponibles para construir en ellas, el tipo impositivo es el 21% del valor de compra del terreno. Los impuestos deben realizarse al pago por la compra de la propiedad.

A las propiedades de obra nueva también se les aplica el impuesto sobre actos jurídicos documentados, que supone el 1.5% del precio de compra. Debido a la pandemia Covid-19, la Junta de Andalucía ha aprobado una nueva tarifa, hasta finales de 2021, que es del 1,2% del precio de compra.

## IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

---

En los casos en los que el IVA no se aplica a la compra de una propiedad, por ejemplo, una propiedad de reventa o una propiedad de nueva construcción comprada a un promotor, se aplica el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP). La siguiente tabla muestra los tipos del impuesto a las transferencias de la región de Andalucía que difieren ligeramente del resto de España. La tasa del impuesto de transmisiones patrimoniales se aplica al precio de compra de la propiedad.

- Hasta 400.000 € el ITP es del 8%
- Entre 400.000 -700.000 € el ITP es del 9%
- Por encima de 700.000 € el ITP es del 10%

No obstante, debido a la pandemia Covid-19, la Junta de Andalucía ha aprobado una nueva tarifa, hasta finales de 2021, que es del 7% independientemente del precio de compra.

## IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

---

El IBI es un impuesto local sobre la propiedad de bienes inmuebles en España, independientemente de que el propietario sea residente o no. Se paga anualmente y su abogado puede asegurarse de que este pago se realice mediante débito directo de su cuenta bancaria española para evitar multas asociadas con retrasos o impagos.

Debido a que se trata de un impuesto municipal, la tasa varía según la región, pero la tasa impositiva típica está entre el 0,4% y el 1,1% del valor catastral de la propiedad. El valor catastral de la propiedad es más bajo, a veces significativamente más bajo que el valor real de la propiedad.

## IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

---

Las autoridades españolas solo están interesadas en la cantidad devengada por los no residentes a través de sus actividades en España. No están interesados en los ingresos globales de un no residente.

Se aconseja a toda persona que posea una propiedad en España, pero no sea residente, que designe un "representante fiscal" que realizará todos los trámites necesarios ante las autoridades fiscales.

Los no residentes que poseen propiedades en España deben pagar un impuesto sobre la renta anual que varía en función de si alquilan o no su propiedad.

- Para propiedad no alquilada: si la propiedad es para uso privado, los propietarios no residentes tienen que pagar un impuesto sobre la renta que equivale a alrededor del 0,5% del valor catastral de la propiedad.
- Para propiedad alquilada: si los no residentes optan por alquilar su propiedad, están obligados por la ley española a pagar una tasa impositiva única como se describe a continuación:
  - ✓ Los no residentes en España que sean residentes en otro estado miembro de la UE están sujetos a una tasa impositiva del 19% sobre los ingresos netos por alquiler, después de deducir los gastos relacionados.
  - ✓ Los no residentes en España residentes de un estado no miembro de la UE están sujetos a una tasa impositiva del 24% sobre los ingresos brutos de alquiler únicamente.

## IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

---

El impuesto sobre el patrimonio se ha reintroducido como un impuesto a pagar por los no residentes, pero solo se aplica si una persona física posee activos por valor de más de 700.000 euros en España.

## IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS DE CAPITAL

---

El impuesto a las ganancias de capital se aplica sobre la diferencia positiva entre el precio de compra original de una propiedad y el precio de venta final de la propiedad. Este impuesto se aplica al vendedor y se aplica al 19% a los no residentes en España pero residentes en otro estado miembro de la UE.

El comprador de una propiedad de un no residente está obligado por la ley española a retener el 3% del valor del precio de compra acordado para pagarlo a la Administración Tributaria. Es responsabilidad exclusiva del comprador pagar este dinero a las autoridades fiscales dentro de los 30 días posteriores a la fecha de finalización de la venta.

El vendedor tiene tres meses a partir de la fecha de realización de la venta para presentar su declaración de impuestos a la Agencia Tributaria y resolver, en su caso, cualquier saldo pendiente, positivo o negativo, relacionado con este impuesto.

Existen factores que se pueden tener en cuenta para reducir la obligación tributaria como los gastos incurridos en la compra original, los gastos de venta y el tiempo transcurrido entre la compra inicial y la nueva venta, etc. Recomendamos acudir a un profesional experto en la materia para evitar riesgos por incumplimiento y asegurar el cálculo correcto de este impuesto.

## PLUSVALIA

---

Se trata de un impuesto municipal local que cobran los ayuntamientos sobre las propiedades cuando se venden. Se calcula sobre el valor catastral de la propiedad y el número de años que han pasado desde que la propiedad cambió de propietario por última vez.

El objetivo es gravar el incremento en el valor del terreno en el que se encuentra la propiedad, parte del cual se debe a mejoras en la infraestructura y área local realizadas por las autoridades municipales.

El monto adeudado probablemente dependerá del tiempo que el vendedor haya sido propietario de la propiedad. Cuanto más largo sea el período, mayor será el monto del impuesto a pagar.

Esta publicación ha sido editada únicamente con fines informativos, le recomendamos que no tome ningún tipo de decisión en base a la información contenida en esta publicación. Su contenido no puede, en ningún momento, sustituir el asesoramiento privado de un profesional especializado en la materia.



## We do more

UHY Fay & Co es una firma de servicios profesionales multidisciplinar con más de 35 años de experiencia ofreciendo servicios integrales a la medida de las necesidades de nuestros clientes.

Nuestra ventaja competitiva es nuestro conocimiento local y capacidad internacional. A través de nuestra red global, UHY, disponemos de más de 300 oficinas en más de 100 países

### UHY FAY & CO

MADRID +34 91 426 07 23  
BARCELONA +34 93 595 50 50  
MALAGA +34 95 206 04 69  
MARBELLA +34 95 276 40 65

Email [mailbox@uhy-fay.com](mailto:mailbox@uhy-fay.com)

### SERVICIOS

Audit & Assurance  
Advisory  
Tax  
Legal  
Compliance  
Laboral  
Business Services  
Corporate Finance  
Internacionalización de Empresas

UHY Fay & Co es miembro de Urbach Hacker Young International Limited, sociedad del Reino Unido, y forma parte de UHY, red internacional de firmas independientes de auditoría y consultoría. UHY es la marca de la red internacional UHY. Los servicios aquí descritos son prestados por UHY Fay & Co y no por UHY o ningún otro miembro de UHY. Ni UHY ni ningún otro miembro de UHY tiene responsabilidad alguna por los servicios prestados por otros miembros.

© 2021 UHY Fay & Co

## We do more

UHY Fay & Co is a leading firm of multidisciplinary professional services with over 35 years of experience offering tailor-made integral services to our clients.

Our competitive advantage is our local knowledge and global reach. Through our global network, UHY, we have access to more than 300 offices in over 1000 countries.

### UHY FAY & CO

MADRID +34 91 426 07 23  
BARCELONA +34 93 595 50 50  
MALAGA +34 95 206 04 69  
MARBELLA +34 95 276 40 65

Email [mailbox@uhy-fay.com](mailto:mailbox@uhy-fay.com)

### SERVICES

Audit & Assurance  
Advisory  
Tax  
Legal  
Compliance  
Labor  
Business Services  
Corporate Finance  
Internacionalization of Businesses

UHY Fay & Co is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members."

© 2021 UHY Fay & Co