



España
2020 – 2

Cuestiones relevantes en la adquisición y tenencia de inmuebles en España

En el proceso de adquisición de inmuebles situados en España se plantean distintas alternativas y cuestiones técnicas que es imprescindible que sean analizadas con detenimiento, con la finalidad de definir la estructura óptima desde el punto de vista fiscal.

En el presente flash analizamos las cuestiones más relevantes para adquisiciones de tipo patrimonial y familiar, sean para disfrute o para inversión. En otra publicación analizaremos cuestiones relativas a la inversión a través de fondos y otras entidades.

La inversión patrimonial puede efectuarse directamente por una persona física o a través de una sociedad (sea ésta residente en España, en México o en otro país). Cada una de estas alternativas tiene distintos focos de atención en el ámbito tributario, con impacto en México y en España. No debe olvidarse tampoco la planificación familiar a futuro (vgr. planificación sucesoria o hereditaria) que es preciso analizar conjuntamente con los anteriores factores.

En la adquisición:

- 1) Imposición indirecta. El Impuesto sobre el Valor Añadido español puede ser del 10% (en caso de viviendas) o del 21% (en casos de rehabilitaciones y de compras para demolición) y aplica, en general, siempre que se adquiera de un empresario. En caso contrario, aplica el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), el cual es un impuesto no recuperable que oscila entre el 6% y el 11% sobre el valor de mercado, dependiendo de la región española (comunidad autónoma) donde se ubique el inmueble. En Madrid, la tasa del ITP es del 6%.

CDMX
55 5257 7000

Monterrey
81 8478 9200

Querétaro
44 2229 1787

Nueva York
+1 (212) 223 4434

Madrid
+ 34 915 904 620

SUSCRÍBETE



Más publicaciones

www.chevez.com





- 2) Arras y reservas. Debe prestarse especial atención a los contratos firmados con carácter previo a la compraventa (vgr. contratos de reserva, contratos de arras o contratos que contengan “derechos de pase” o cesión de derechos en la posición compradora). La cesión de derechos puede conllevar tributación adicional si no se estructuran adecuadamente la operación y el contrato con carácter previo.
- 3) Números fiscales y obligaciones formales. La necesidad de obtener el Número de Identificación de Extranjero (NIE) para personas físicas o el Número de Identificación Fiscal (NIF) para personas morales (la inversión inmobiliaria en España es una operación con trascendencia económica que requiere de dichas identificaciones) puede conllevar demoras temporales. El procedimiento para su obtención es formalista y necesita de documentación concreta.
- 4) Poderes. Debe planificarse con tiempo la formalización de poderes. La redacción de las facultades en los poderes dependerá de quién sea el adquirente del inmueble (persona física directamente o a través de persona moral española). Asimismo, deberán tenerse en cuenta los procedimientos de apostillado, en caso de ser aplicables.
- 5) Procedimientos de cumplimiento. Los procedimientos de Know Your Customer (KYC) de entidades bancarias, inmobiliarias y otros asesores pueden suponer una inversión de tiempo relevante si no se dispone de la documentación adecuada.
- 6) Planificar con tiempo. La reorganización de la tenencia de un inmueble con posterioridad a la adquisición puede conllevar plusvalías gravables (vgr. en caso de que se aporten inmuebles a sociedades), así como posibles impuestos indirectos.

En la tenencia:

- 1) Impuesto sobre el Patrimonio. En España existe un impuesto anual sobre la tenencia de activos. Su tributación es progresiva, siendo la tasa variable del 0.2% al 2.5% (anualmente) en función del valor del activo. El impuesto está bonificado al 100% para residentes en algunas regiones de España, como Madrid. Es importante señalar que, bajo un criterio polémico de la administración tributaria española, dicha bonificación madrileña no aplica a personas residentes en México o fuera de la Unión Europea que posean un inmueble en Madrid. Por ejemplo, la tributación podría rondar los 10,000 euros anuales para propiedades de 2 millones



de euros o los 50,000 euros para propiedades con un valor de 5 millones de euros. Sólo estarían a salvo las propiedades con un valor de menos de 700,000 euros. Es necesario, por consiguiente, analizar vías para mitigar dicho impuesto o para recurrir su posible ilegalidad. Habrá que estar atento igualmente a posibles cambios legislativos en esta materia.

- 2) Alquiler o disfrute familiar. Los rendimientos del alquiler de una propiedad detentada directamente por un residente en México tributan al 24% sin deducción de gasto alguno (tampoco los intereses de préstamos). La posible interposición de sociedades debidamente estructuradas podría permitir compensar ingresos y gastos. En el caso de uso y disfrute personal del inmueble, debe tenerse en cuenta que la normativa fiscal española presume la existencia de una renta (renta imputada o alquiler ficto) dependiendo del valor del inmueble.
- 3) Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Equivalente al impuesto predial que se debe pagar en México. Este impuesto local tiene una tasa que oscila entre el 0.4% y el 1.10% y que se debe aplicar sobre el valor catastral del inmueble, dependiendo del municipio en el que se ubique.
- 4) Retenciones aplicables a alquileres comerciales. Debe tenerse en cuenta que el arrendamiento de locales comerciales puede quedar sujeto a retención fiscal, reduciendo el flujo disponible para el inversionista.

En la desinversión:

- 1) Impuesto sobre la renta. La ganancia obtenida por una persona física no residente en la venta del inmueble está gravada en España a la tasa del 19% (impuesto acreditable contra el impuesto sobre la renta mexicano). La implementación de estructuras adecuadas podría favorecer el diferimiento de impuestos en determinadas situaciones. No obstante, debe tenerse en cuenta que el comprador estará normalmente interesado en la compra del activo y no de acciones u otros instrumentos de control.
- 2) Impuesto sobre Herencias y Donativos español. En España existe un impuesto específico que grava las transmisiones no lucrativas (herencias o donativos) con una tasa progresiva del 0% al 34%. En algunas situaciones, la jurisprudencia del Tribunal Supremo permite la aplicación de beneficios fiscales tanto para residentes como para algunos no-residentes en España. Algunas estructuras de inversión permiten mitigar riesgos en este impuesto, incluso ante posibles cambios normativos futuros.



En definitiva, la elección de la alternativa o estructura de inversión a implementar depende de las circunstancias de cada caso concreto (objetivos, necesidad de financiación externa, plazo de la inversión, edad del inversionista, flexibilidad de gestión y costes). Adicionalmente, se deberá valorar y tener en cuenta la protección de los intereses del cliente contra futuros cambios legislativos (Impuesto sobre el Patrimonio, Impuesto sobre Herencias y Donativos) tanto en México, en España o cualquier otro país.

Por lo que respecta a la inversión a través de fondos, se está observando un significativo crecimiento de estos vehículos para optimizar la fiscalidad y conseguir el aprovechamiento de créditos fiscales. Asimismo, existe la posibilidad de valorar la viabilidad de otro tipo de estructuras como lo son las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), que ofrecerían rentabilidad para inversiones de promoción inmobiliaria y con finalidad estrictamente de negocio e inversión (no para inmuebles aislados). Estas y otras cuestiones serán desarrolladas en comunicaciones posteriores.

* * * * *

Madrid (España)

Febrero 2020

El presente Flash Informativo contiene información de carácter general y no pretende incluir interpretación alguna de lo aquí comentado, por lo que no debe considerarse aplicable respecto de un caso particular o bajo circunstancias específicas. La información aquí contenida es válida en la fecha de emisión de esta comunicación; sin embargo, no garantizamos que la información continúe siendo válida en la fecha en que se reciba o en alguna otra fecha posterior. Por lo anterior, recomendamos solicitar confirmación acerca de las implicaciones en cada caso particular.

AVISO LEGAL

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS ©2020, CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., AVENIDA VASCO DE QUIROGA #2121, 4° PISO, COLONIA PEÑA BLANCA SANTA FE, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO.

Todo el contenido (publicaciones, marcas y Reservas de Derechos) antes mostrado es propiedad de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., mismo que se encuentra protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor, la Ley de la Propiedad Industrial y los Tratados Internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte.

Todo uso no autorizado por cualquier medio conocido o por conocerse, ya sea de forma escrita, digital o impresa, será castigado y perseguido conforme a la legislación aplicable. Queda prohibido copiar, editar, reproducir, distribuir o cualquier otra forma de explotación, mediante cualquier medio, sin la autorización por escrito de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C.