

Notes sobre la tributació d'immobles a Espanya

Tributació en la compra d'un immoble

Comprador particular (Resident o No Resident)

a. Immoble nou o rehabilitat i terrenys

IVA: tipus de gravamen de l'10% si es tracta d'habitatge i de el 21% si es tracta d'un local. El pagament de l'impost es satisfà amb el pagament de l'preu.

AJD: tipus de gravamen de l'1,5%. Liquidació en el termini màxim d'un mes des de la data de l'operació i sempre prèvia a l'registre de la nova titularitat.

b. Immoble de segona mà

ITP: tipus de gravamen 10%. Liquidació en el termini d'un mes des de la data de l'operació i prèvia a l'registre de la nova titularitat. Les presents transmissions queden exemptes en l'IVA.

Comprador persona jurídica

Tributació idèntica a l'esmentada anteriorment per "comprador particular", però en aquest cas hi ha la possibilitat que la venda d'un immoble de segona mà tributi per IVA, ja que es podria renunciar a l'assenyalada exempció de l'IVA. Per a la renúncia es requereix que el comprador sigui una societat o un professional subjecte passiu de l'IVA (no aplicable a societats no establertes).

Tributació en la titularitat d'el bé immoble

Titular persona física (Resident o No Resident)

a) Tributació en IRPF i IRNR

Tipus Aplicable:

- I. Residents espanyols: Els rendiments derivats d'immobles s'integraran a la base imposable general de l'IRPF amb un tipus progressiu d'entre el 21,5% i el 48%. Període de liquidació anual.
- II. Residents Unió Europea, Islàndia i Noruega: Els rendiments derivats d'immobles tributen per l'impost sobre la renda de no residents (IRNR) a el tipus de l'19%. Liquidació anual per al cas de renda imputada, i trimestral per als rendiments de capital immobiliari.
- III. Resta de no residents: Tributarà per l'IRNR a el tipus de l'24% sobre el valor íntegre dels rendiments derivats d'immobles. El període de liquidació és el mateix que per als residents de la Unió Europea.



Rendiments derivats d'immobles:

- I. **Renda imputada:** Si l'immoble no és l'habitatge habitual ni està arrendat, ni afecte a una activitat econòmica tributa en l'IRPF com a renda imputada.
Per calcular la renda imputada, s'aplicarà el 2% a l'corresponent valor cadastral (el 1,1% si ha estat revisat en els últims 10 exercicis).
A diferència dels altres rendiments immobiliaris, no es pot deduir cap despesa, ni aplicar cap reducció.

- II. **Altres rendiments immobiliaris:** Els rendiments que percebi el titular de l'immoble pel lloguer o altres rendiments procedents de la constitució o cessió de drets d'ús o gaudi sobre els immobles. La renda gravada es correspondrà amb els esmentats rendiments, deduïdes les despeses establerts legalment.

Reducció general per arrendament d'habitatge: Els arrendadors de béns immobles destinats a habitatge pels seus arrendataris, tenen dret a reduir el rendiment net en un 60%.

b) Tributació en l'Impost sobre Béns immobles (IBI)

Impost municipal subjecte a el tipus de gravamen d'entre el 0,3% i 1,10% (a Barcelona és el 0,75%) sobre el valor cadastral. El subjecte passiu i deutor de l'impost és el propietari de l'immoble el dia 1 de gener, encara que posteriorment en el mateix any es produeixi la transmissió de el bé.

c) Tributació en l'Impost sobre el Patrimoni

Impost cedit a les comunitats autònomes amb exempció aplicable a patrimonis fins a 700.000 € (a Catalunya fins a 500.000 €). Liquidació anual.
Es tributa per tipus variable d'entre el 0,2% i 2,5% calculat sobre el més gran dels següents valors: valor cadastral o valor d'adquisició de l'immoble.

Titular persona jurídica

- I. Residents: Tributaran en l'Impost sobre Societat a el tipus de l'25% dels ingressos procedents d'immobles i seran deduïbles totes aquelles despeses que estiguin directament relacionats amb l'obtenció de rendiments. Període de liquidació anual.
- II. No residents: Tributaran per IRNR
 - Residents Unió Europea, Islàndia i Noruega: 19%. Liquidació trimestral per als rendiments de capital immobiliari.
 - Resta de no residents: 24%. El període de liquidació és la mateixa que per als residents de la Unió Europea.
 - Residents a Paradisos fiscals: gravamen addicional de el 3% sobre el valor cadastral d'immobles no afectes a l'activitat econòmica (arrendats o per a utilització pròpia). Liquidació anual.



Tributació en la venda de l'immoble

Venedor persona física (Resident o No Resident)

a) Tributació en IRPF i IRNR Tipus Aplicable

I. Residents: Si de la transmissió de l'immoble s'obté un guany o pèrdua, aquesta s'integrarà i compensarà amb les altres guanys i pèrdues que hagi tingut el contribuent durant l'any en la declaració de la renda. En el cas que el resultat sigui positiu s'integrarà a la base imposable de l'estalvi i tributarà a un tipus d'entre el 19% i el 23%. Liquidació anual.

II. Residents UE: tributaran en l'IRNR a un tipus de l'19%.

III. No residents: tributaran en l'IRNR a un tipus de l'19%.

* Nota: si el venedor és no resident, el comprador està obligat a retenir el 3% de la contraprestació i la declaració de l'IRNR de el venedor s'ha de fer en el termini de 4 mesos des de la data de la venda.

b) Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU)

Aquest impost grava l'increment de valor experimentat en els terrenys urbans des de la seva adquisició per part de l'enedor. Calculat sobre el valor cadastral en el moment de la venda mitjançant l'aplicació d'un percentatge fixat per cada ajuntament i el tipus impositiu corresponent.

El pagament s'ha de satisfer en el termini de 30 dies hàbils a partir de la data de transmissió. L'obligat a el pagament de l'impost és el venedor, llevat que el venedor sigui no resident (en aquest cas haurà de satisfer l'impost el comprador).

És important tenir en compte que d'acord amb la doctrina i jurisprudència recent, només s'ha de tributar per aquest impost quan l'immoble ha experimentat un augment de valor. Per això, aquest impost no s'haurà d'abonar quan s'efectuï una venda amb pèrdues, tot i que s'haurà de seguir un procediment especial per obtenir la documentació necessària que eximeixi el contribuent de l'impost en la transmissió.

Venedor persona jurídica:

I. Residents:

IS: tributaran en l'impost sobre societats a l'25% sobre el guany obtingut per la venda.

IIVTNU: idèntica tributació que per a les persones físiques.



II. No residents:

IRNR: tributaran a l'19% en l'IRNR. Liquidació en el termini de 4 mesos des de la data de la venda.

IIVTNU: idèntica tributació que per a les persones físiques.

Font & Yildiz (www.fontyildiz.com) oferim assessorament legal, fiscal i econòmic a empreses nacionals i estrangeres, patrimonis familiars i start-ups, especialitzant-nos en:

- Inversions estrangeres
- Fiscalitat (Tax Compliance)
- Mercantil – Societari
- M&A i Reorganitzacions de grups empresarials
- Econòmic-financer, i reestructuracions comptables
- Processal i Concursal
- Successori: Planificació i tramitacions testamentàries
- Global Mobility
- Gestió fiscal-comptable –laboral

Oferim els nostres serveis en català, castellà, anglès, francès, turc, portuguès i italià.

No dubti en contactar amb nosaltres (info@fy-legal.com), estarem encantats de col·laborar amb vostè prestant-li els nostres serveis.

La informació continguda en aquest document és únicament per a fins informatius i no ha d'interpretar-se com assessorament legal, opinió legal o com ningun tipus de consell sobre qualsevol fet o circumstància específica. En aquest sentit, el present document no és vinculant i simplement divulga una opinió, i par tant, recomanem no actuar o, en el seu cas, abstenir-se d'actuar en base a la informació aquí continguda sense previ assessorament professional. Així, Font & Yildiz no serà responsable ni ofereix garanties de ningun tipus en relació amb l'ús que es faci de la informació aquí inclosa.
