

## MODIFICACIONES FISCALES PARA LA VENTA DE INMUEBLES POR NO RESIDENTES

### TAX IMPLICATIONS BY SELLING PROPERTIES FOR NON-RESIDENTS

### STEUERLICHE VERÄNDERUNGEN BEI IMMOBILIENVERKÄUFE DURCH NICHTRESIDENTE



A principios de 2014 el Primer Ministro Mariano Rajoy anunció aliviar la presión presupuestaria ejercida sobre los ciudadanos a través de una bajada de impuestos. Con la reforma general presupuestaria de 2015 dicha promesa se ha cumplido en parte.

Sin embargo, esta reforma no viene solamente acompañada de ventajas. La modificación del IRPF puede parecer a primera vista positiva, pero un análisis preciso de la citada reforma descubre la otra cara de la moneda.

Las modificaciones que hay desde principios de este año y el alcance que éstas tienen especialmente en relación a las adquisiciones inmobiliarias realizadas por no residentes se pueden entender del siguiente modo.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que la reforma del IRPF incide sobre la carga fiscal impuesta sobre las percepciones o, mejor dicho, ganancias patrimoniales resultantes de las compraventas inmobiliarias. Por consiguiente, en lo sucesivo este impuesto se calificará como "Impuesto sobre las ganancias". Esto implica que, junto al IRPF, cada vendedor de un inmueble deberá además hacer efectivo el pago de dicho impuesto que, en el caso de ganancias por venta de inmuebles, se calcula como la diferencia entre el coste de adquisición del inmueble y el beneficio obtenido por su venta.

La tasa impositiva que se aplicaba hasta ahora para no residente era del 21%. A partir del 1 de Enero de 2015 la misma debería caer hasta un 20% y en 2016 hasta un 19%. Dicha caída ha sido muy bien recibida por todos aquellos individuos que desean adquirir un inmueble en España.

No se debe confundir este "Impuesto sobre las ganancias" con la denominada plusvalía municipal cuyo pago en favor del municipio es de obligado cumplimiento tras la enajenación de cualquier inmueble, siendo el valor de la cantidad a pagar dependiente del valor catastral del inmueble en cuestión, de la duración de la propiedad y de las reglas contenidas en las ordenanzas municipales de cada territorio. El valor catastral puede extraerse de la notificación anual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y es independiente del precio de compraventa. De modo que, cuanto más alto es el valor catastral y cuanto más largo es el periodo de tiempo durante el cual se fue propietario del inmueble de que se trate, más alto resultará el valor a pagar en concepto de plusvalía municipal.

Así, en virtud del derecho aplicable es el vendedor quien está obligado a la satisfacción de ambos tributos.

Esta nueva calificación como "Impuesto sobre las ganancias" supone que el cálculo de los denominados coeficientes correctores de la inflación, mediante la que se pretende compensar la pérdida de valor del inmueble por efecto de la inflación, deja de estar sujeto al precio de compraventa.

Este se traduce en el encarecimiento del precio de adquisición y las ganancias resultantes de la enajenación del inmueble, ya que el coeficiente de inflación aplicable es mayor cuanto mayor es el periodo de tiempo durante el cual se mantuvo la propiedad sobre dicho inmueble. De acuerdo con los planes del actual Gobierno este mecanismo para la corrección de la inflación no debería volver a aplicarse desde del 1 de Enero del 2015. Sin embargo, todavía no se han puesto sobre la mesa ninguna clase de medidas transitorias que permitan el cambio progresivo hacia el nuevo régimen fiscal. Consecuentemente se ha experimentado un aumento significativo de dicha carga. Ante este nuevo panorama, los no residentes que adquirieron un inmueble durante los años setenta, ochenta y noventa serán seriamente afectados por una carga fiscal añadida como consecuencia de la eliminación de los coeficientes correctores de la inflación y coeficientes de abatimiento, debido a que ahora deberán soportar por sí solos la pérdida de valor del inmueble. Sin embargo, el Ministerio de Hacienda decidió mantener la aplicación de dichos coeficientes para aquellas compraventas de menos de 400.000 euros.

Esta noticia ha sido recibida más duramente por todos aquellos no residentes que adquirieron sus inmuebles en España antes del año 1995. Estos individuos no sólo han visto como las enormes ventajas fiscales de las que gozaban desaparecían de un plumazo tras la reforma sino que ahora además se enfrentan a un aumento significativo en lo que se refiere a sus obligaciones fiscales.

A pesar de la reforma y de la bajada de impuestos vinculada a la misma, aquellos que se aventuren a partir del comienzo del año a realizar la adquisición de un inmueble en España se verán expuestos a mayores cargas fiscales en lugar de a una reducción o exoneración de las mismas.

Existe una excepción para aquellos interesados en invertir completamente los beneficios obtenidos por la compraventa de sus inmuebles en la adquisición de un nuevo inmueble destinado a su uso como vivienda, ya que, en este caso las ganancias derivadas de la compraventa referentes al inmueble sito en España estarán libres de impuestos. En cada caso particular hay una solución para ello.

Para el resto de gente solamente dar un consejo: ¡Actuad rápido y no lo penséis dos veces a la hora de hacer realidad vuestros planes de adquirir vuestro nuevo inmueble!

Dado que cada situación es diferente y existen diversos factores a tener en cuenta es aconsejable dejarse asesorar por un profesional. No duden en ponerse en contacto con nosotros. Contamos con un experimentado equipo de Abogados y Asesores Fiscales hispano-alemanes que le ayudará a hacer realidad sus proyectos.



Early in the year 2014 Prime Minister Rajoy announced to relieve the population by tax reductions. With the major tax reform until the 1st of January 2015 a part of those promises were fulfilled.

But this legal reform is not only advantages. At first sight, the modifications of the income tax can seem to be positive but a more detailed examination of such reform reveals the other side of the coin.

The amendments and the scope of these are applicable from beginning of 2015 and they will affect in particular property transactions for non-residents, and can be understood as following.

At first, you have to take into account that the reform of the income tax also effects the taxation of earnings and profits of sales of real estate. Therefore, this taxation is referred to as "profit tax". This means that, together with the income tax, every seller of property in Spain has to pay the profit tax in addition to the income tax. Capital gains are the difference between acquisition costs of the real estate and the profit of that sale.

The tax rate was set at 21% for non-residents and has decreased to 20% from 01st January 2015 and will decrease to 19% on 2016. This decrease has been taken as good news for people who would like to buy a property in Spain.

The profit tax has to be distinguished from the so-called added value tax, the "plusvalía municipal", which payment is compulsory after selling and its amount depends on the cadastre value of the property, the duration of ownership and regulations of each municipality. The cadastre value can be gathered from the annual property tax and is independent from the purchase price. Meaning that the higher the cadastre value is, and the longer the duration of ownership is, the higher is the added value tax you have to pay.

By law, the seller must pay both taxes.

This new "gaining tax" is the result inflation weightings and pretends to compensate the loss of value of the property as a result of inflation, and is no more subjected to the purchase price.

This means the longer a person owned a property, the higher is the inflation weightings. According to government plans, these inflation weightings shall not be applicable from 01st January 2015 onwards. A transitional agreement is not yet planned so the result of this is a substantially higher tax burden, specially for non-resident sellers who bought their property in the 70s, 80s or 90s, will suffer from the considerably increase of the tax burden, because of the fact that they now have to bear the depreciation of their property themselves. Although the Tax Office

has decided to maintain those weightings for those purchase agreements under 400.000 euros.

This news was not well received by all those non-residents who purchased their properties in Spain before 1995. Until now they could profit by an annual favor but this is not possible anymore because of the reform. Also this persons have to assume a considerably increase of taxes. Despite the reform with its tax reductions, sellers of real estate are exposed to higher tax implications loads instead of lower ones.

There is an exception for people who invest the whole selling price in new property. In that case the selling price of the Spanish property remains tax-free. In each case there is a solution.

For all others, we recommend acting quickly and don't think twice before making your plans of acquiring a new property to become true.

Because every situation is different and there are different facts to take into account, it is recommendable to take legal advice. Don't hesitate in contacting us for further questions; our team of experienced German and Spanish lawyers would like to support you achieving your projects.



Bereits Anfang 2014 kündigte Ministerpräsident Rajoy an, die Bevölkerung durch Steuersenkungen zu entlasten. Mit der umfassenden Steuerreform zum 1. Januar 2015 wurde ein Teil dieses Versprechens in die Tat umgesetzt.

Doch die Reform bringt nicht nur Vorteile mit sich. Gerade die Änderung der Einkommenssteuer erscheint auf den ersten Blick positiv, doch bei genauerer Betrachtung erkennt man die Kehrseite der Medaille.

Welche Änderungen und was diese, insbesondere für Immobiliengeschäfte von Nichtresidents, bedeu-

ten, soll im Folgenden näher erläutert werden.

Zu beachten ist zunächst, dass sich die Reform der Einkommenssteuer auch auf die Besteuerung von Einkünften bzw. Gewinnen aus Immobilienverkäufen auswirkt. Im Folgenden wird diese Steuer als „Gewinnsteuer“ bezeichnet. Diese hat jeder Immobilienverkäufer in Spanien, zusätzlich zur Einkommenssteuer zu zahlen. Beim Veräußerungsgewinn handelt es sich um die Differenz zwischen den Anschaffungskosten der Immobilie und dem Verkaufserlös.

Der Steuersatz lag für Nichtresidente bei 21%. Ab de 1. Januar 2015 soll er auf 20% sinken, bis 2016 auf 19%. Das klingt zunächst nach einer guten Nachricht für alle, die ihre Immobilien verkaufen möchten.

Abzugrenzen ist diese Gewinnsteuer von der sogenannten kommunalen Wertzuzwachssteuer, der „plusvalía municipal“. Diese Steuer wird nach der Veräußerung einer Immobilie von den Gemeinden erhoben und ist abhängig vom Katasterwert der Immobilie, der Dauer des Besitzes und den individuellen gemeindlichen Berechnungsvorschriften. Der Katasterwert kann dem jährlichen entnommen werden und ist unabhängig vom Verkaufspreis. Je höher der Katasterwert und je länger man Eigentümer der Immobilie war, desto höher fällt diese kommunale Steuer aus.

Nach geltendem Recht müssen beide Steuern vom Verkäufer gezahlt werden.

Bei der Gewinnsteuer wurde bisher vom Verkaufspreis jedoch noch der so genannte Inflationsausgleich abgezogen, der den inflationsbedingten Wertverlust der Immobilie ausgleichen soll.

Dies hob den ursprünglichen Anschaffungswert an und ließ den Veräußerungsgewinn sinken. Je länger die Immobilie gehalten wurde, desto höher ist der Inflationskoeffizient. Nach den Plänen der Regierung soll es diese Inflationskorrektur ab dem 1. Januar 2015 aber nicht mehr geben, eine Übergangsregelung ist nicht geplant. Die Folge daraus ist eine deutlich steigende Steuerlast. Gerade nichtresidente Verkäufer, die ihre Immobilie in den 70er, 80er oder 90er Jahren gekauft

haben, werden ab nächstem Jahr durch den Wegfall des Inflationsausgleich unter einer erheblichen Mehrbesteuerung leiden, da sie den Wertverlust der Immobilie nun selbst zu tragen haben. Allerdings hat das Finanzministerium nunmehr doch beschlossen, diese Inflationskorrektur bei Immobilienverkäufen bis zu einem Kaufpreis von 400.000 € beizubehalten.

Besonders hart trifft es diejenigen, die ihre Immobilie vor dem Jahr 1995 gekauft haben. Konnten sie bisher noch von einer besonderen jährlichen Begünstigung profitieren, fällt diese nun durch die Reform weg und auch sie müssen mit einer deutlichen Mehrbesteuerung rechnen.

Trotz der Reform und der damit verbundenen Steuersenkungen, sieht sich somit derjenige, der ab Anfang des Jahres eine Immobilie verkauft, steuerlichen Belastungen anstatt Entlastungen ausgesetzt. Besser gesagt: Er steht schlechter da, als vor der Reform.

Eine Ausnahme gilt für Betroffene, die den Verkaufserlös komplett in eine neue, von ihnen bewohnte Immobilie investieren. In diesem Fall bleibt der Verkaufsgewinn auf das spanische Haus steuerfrei. Im Einzelfall gibt es eine Lösung dafür.

Für alle anderen heißt es aber: Schnell handeln und geplante Immobilienverkäufe noch in diesem Jahr durchführen! Da jeder Sachverhalt anders ist und es viele Faktoren zu beachten gibt, ist es ratsam sich von einem Fachmann beraten zu lassen. Unser Team aus erfahrenen deutsch-spanischen Anwälten und Steuerberatern unterstützt Sie gerne bei Ihren Projekten.

#### Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza  
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,  
Tel. 0034-971722494  
www.gerboth-partner.com  
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



## Gerboth & Partner European Lawyers

“Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !”

“We help you in any real estate case !”

“Le asesoramos en cada caso inmobiliario”



### Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht