

Escoem analiza la tributación de los no residentes en España

[Multimedia](#)

Los considerados no residentes que posean inmuebles en España están sujetos al Impuesto sobre la Renta de no Residentes así como al Impuesto Local Impuesto sobre Bienes Inmuebles, también conocido como (IBI). Indicar que dependiendo del valor de los inmuebles en propiedad, las personas físicas también podrían estar sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio, dependiendo de la comunidad autónoma

La residencia en territorio español se determinará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 8 – 10 de la LIRPF y en el artículo 8.1 de la Ley 27/2014 que regula el IS. Esto supone que la sujeción al Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (IRNR) se determina en un sentido negativo, es decir, solo si un sujeto o entidad no es considerado contribuyente a efectos del IRPF o sujeto pasivo del IS podrá quedar sujeto al IRNR, adquiriendo la condición de contribuyente por este último impuesto.

- Residencia personas físicas: Se entenderá que una persona tiene su residencia habitual en territorio español cuando permanezca en España más de 183 días durante el año natural. Para determinar el periodo de permanencia en España, se computarán las ausencias esporádicas, salvo que el contribuyente acredite su residencia. Además, se podría considerar que el contribuyente tiene su residencia habitual en España, cuando el núcleo principal o la base de sus actividades radique en territorio español, o bien, la residencia del cónyuge e hijos menores sea España.
- Residencia de las entidades y personas jurídicas : La Ley 27/2014, del IS, en su artículo 8.1 establece que serán residentes en España las entidades que:
 - Se hubiesen constituido conforme a la ley española.
 - Tengan su domicilio social en territorio español.
 - Tengan en territorio español la sede de dirección efectiva.

¿Qué impuestos deben pagar los no residentes en España?

Los considerados no residentes que posean inmuebles en España están sujetos a [el Impuesto sobre la Renta de no Residentes](#) así como al Impuesto Local Impuesto sobre Bienes Inmuebles, también conocido como (IBI) . Indicar que dependiendo del valor de los inmuebles en propiedad, las personas físicas también podrían estar sujetas al [Impuesto sobre el Patrimonio](#), dependiendo de la comunidad autónoma.

Los no residentes con inmuebles en España, se categorizan de acuerdo a lo siguiente:

- Inmuebles arrendados: propiedades que se alquilan a inquilinos, generando ingresos por alquiler y sujetos a impuestos.
- Inmuebles no arrendados: propiedades que no están alquiladas y son utilizadas por el propietario o se mantienen vacías, estando sujetas a impuestos y gastos de propiedad.

En el caso de los inmuebles a disposición de un no residente con inmuebles no arrendados ni afectos a actividades económicas, se le aplica las normas de imputación de rentas inmobiliarias previstas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Esto se traduce en que el no residente deberá declarar cada año como rendimiento de capital inmobiliario:

- Con carácter general, el 2% del valor catastral del inmueble.
- El 1,1% del valor catastral cuando éste haya sido revisado en el mismo periodo impositivo o en los 10 años anteriores.
- Si careciese de valor catastral o éste no fuese notificado al titular del inmueble, el 1,1% se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el valor de adquisición del mismo.

La declaración de estos ingresos se hará anualmente mediante el modelo 210, durante el año siguiente al que correspondan las imputaciones de rentas. El tipo impositivo aplicable es el 19% si se trata de ciudadanos de la UE y de los estados del Espacio Económico Europeo (EEE), para el resto de contribuyentes el tipo de gravamen aplicable será el 24%.

Por otro lado, cuando un no residente adquiere un bien inmueble en España, es importante tener en cuenta que existen otros impuestos que deberán ser abonados. Estos pueden variar dependiendo del tipo de transacción y de la comunidad autónoma en la que se encuentre el inmueble:

- Impuesto sobre transmisiones onerosas. Deberá liquidar este impuesto siempre que los bienes o derechos adquiridos estén situados en España.
 - Transmisión de bienes inmuebles: Entre el 6% y el 11 % dependiendo de la Comunidad Autónoma.
 - Transmisión de bienes muebles: Entre el 4% y el 8 % dependiendo de la Comunidad Autónoma.
 - Constitución de un derecho real de garantía: 1%
- Impuesto sobre actos jurídicos documentados, este impuesto grava la formalización de los actos jurídicos, es decir aquellos que necesitan documentos notariales, mercantiles y administrativos para hacerse efectivos. El pago debe realizarse siempre que los actos jurídicos se formalicen en España. El valor de este impuesto varía entre el 0,5 y el 2% según la Comunidad Autónoma donde se aplique.

¿Qué impuestos se deben pagar si alquila una propiedad un no residente?

Empresas o particulares no residentes en España pueden invertir comprando propiedades con el objetivo de alquilarlas. Estos ingresos generados por

alquileres de bienes inmuebles se gravarán de manera diferente según el país de residencia del propietario, por lo que resulta importante conocer en detalle como afecta la obtención de rentas por el alquiler al contribuyente a nivel fiscal. Si una persona particular tiene la titularidad de un bien que está siendo alquilado en territorio español, debe presentar el modelo 210 trimestralmente de acuerdo a la siguiente información:

- El rendimiento tributa a un tipo fijo del 19% por el IRNR si el arrendador es residente en otro país de la UE, puesto que los gastos inherentes al arrendamiento son deducibles en el cálculo del impuesto.
- Por el contrario, cuando el propietario vive en un país fuera de la Unión Europea las rentas tributan por el IRNR al tipo del 24%. Para estos contribuyentes los gastos no se tienen en consideración para el cálculo del impuesto, por tanto, no se puede aplicar ninguna deducción.

Si se necesita asesoramiento o información sobre el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, no dudar en [contactar con el equipo de asesores y consultores de ESCOEM](#).
