

1. Criterios de residencia fiscal en España.

2. Fiscalidad para no residentes con inmuebles en España

1. Criterios de residencia fiscal en España.

La residencia fiscal es un concepto crucial para determinar las obligaciones fiscales de las personas físicas en España. Según la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas española, una persona física se considera residente fiscal en España en las siguientes condiciones:

- Duración de la estancia: El individuo pasa más de 183 días dentro de un año natural en territorio español.
- Intereses económicos o empresariales: España es el centro de intereses económicos o empresariales, directa o indirectamente.
- Presencia familiar: La presunción de residencia surge si la familia del individuo vive en España.

La residencia se determina sobre la base del año completo, lo que significa que la evaluación tiene en cuenta todo el año civil para establecer el estatuto de residencia fiscal de la persona.

Cuando una persona es considerada residente fiscal en dos países en función de sus respectivas legislaciones internas, para resolver el país de residencia es preciso atenerse al convenio para evitar la doble imposición entre los países implicados. Este convenio suele establecer las normas y criterios para determinar qué país tiene el derecho primario a gravar la renta de la persona.

2. Fiscalidad para no residentes con inmuebles en España

En general, los contribuyentes no residentes que sean propietarios de bienes inmuebles en España pueden obtener rentas de las siguientes formas:

1. Ingresos procedentes del alquiler de la propiedad.
2. Renta presunta de bienes inmuebles urbanos si el inmueble es utilizado por el propietario o está desocupado.
3. Plusvalía por la venta del inmueble.

1. Ingresos de bienes inmuebles alquilados

Si una persona física no residente alquila una propiedad en España, debe pagar el impuesto sobre la renta de no residentes por los ingresos del alquiler:

- Por lo general, los ingresos declarados son el importe total percibido del arrendatario sin deducir los gastos. Solo se permiten deducciones si el arrendador es residente fiscal en otro Estado miembro de la UE, Islandia o Noruega.
- El tipo impositivo aplicable en 2024 es del 24%. Para los residentes en la UE, Islandia y Noruega, el tipo es del 19%.
- El plazo de presentación varía en función del resultado de la declaración de la renta. Si la declaración da lugar a un pago, puede presentarse anualmente, con un plazo comprendido entre el 1 y el 20 de enero.

934940131
Comte Urgell 240, 7-B
Barcelona

977692222
Av. Mossèn Jaume Soler
14, Local 2
Calafell

914170057
Av.del General Perón
29, pl.16
Madrid

www.escura.com



2. Presunta renta de bienes inmuebles urbanos de uso propio

Si una persona física no residente posee un inmueble en España para uso propio, debe pagar el impuesto sobre la renta de no residentes por la renta presunta.

- La renta a declarar se calcula aplicando un porcentaje al valor catastral del inmueble. Los porcentajes son:
 - 1,1% para inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan sido revisados en los últimos diez periodos impositivos.
 - 2% para todas las demás propiedades.
- En general, el tipo impositivo aplicable en 2024 es del 24%. Para los residentes en la UE, Islandia y Noruega, el tipo es del 19%.
- El plazo de presentación es del 1 de enero al 31 de diciembre del año siguiente.

3. Sobre la venta de bienes inmuebles

Si una persona física no residente vende un inmueble, debe pagar el impuesto sobre la renta por la plusvalía obtenida y el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal):

Impuesto sobre la renta de no residentes (ganancia obtenida):

- En general, el tipo aplicable vigente en 2024 es del 19%.
- Plazo de presentación: Tres meses después de la expiración del plazo de un mes a partir de la fecha de transmisión (fecha de devengo) del bien inmueble.

La persona que adquiere la propiedad está obligada a retener al vendedor el 3% de la venta en el plazo de un mes a partir de la fecha de transmisión.

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana:

- El plazo para presentar la declaración de la plusvalía municipal es de un mes a partir de la fecha de la venta.

En el caso de una donación, el donante debe declarar su ganancia patrimonial como se ha detallado anteriormente, y el donatario debe declarar el impuesto de donaciones en España, donde se encuentra el inmueble.

Impuesto sobre el patrimonio

Los no residentes están sujetos al impuesto sobre el patrimonio por los bienes situados en territorio español.

Se aplica a este impuesto una exención mínima de 700.000 euros. Para finalizar el proceso de tributación, deben tenerse en cuenta las disposiciones del convenio de doble imposición aplicable.

La fecha límite para la presentación de este impuesto sobre el patrimonio es el 30 de junio del año siguiente al ejercicio fiscal en cuestión.



***Tenga en cuenta que esta información es un resumen y no debe considerarse asesoramiento jurídico.**

934940131
Comte Urgell 240, 7-B
Barcelona

977692222
Av. Mossèn Jaume Soler
14, Local 2
Calafell

914170057
Av.del General Perón
29, pl.16
Madrid

www.escura.com

