

Compra y Venta de una propiedad en España

Que costes e impuestos se assume comprando y vendiendo una propiedad en España?



Costes adicionales comprando una vivienda

Como siempre, a la hora de comprar un inmueble, las autoridades tributarias también tienden la mano y exigen al comprador el pago del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)**, una vez formalizado el contrato de compraventa (Escritura de Compraventa). En la Comunidad Valenciana, el gravamen es actualmente del 10% tanto para propiedades de segunda mano como para edificios nuevos y forma la mayor parte de los costes adicionales de comprar una propiedad en España. La base suele ser el precio de la compra que consta en la escritura de la compraventa. Si el valor de la base imponible mínimo legal (valor de referencia) de la propiedad es superior al precio de la compra escriturada hay que aplicar el valor imponible mínimo. Si no se respeta hacienda puede reclamar un complemento financiero más intereses en un plazo de cuatro años. El impuesto de transmisiones de

bienes inmuebles se debe pagar dentro del mes siguiente a la escritura notarial y se liquida con el modelo de autoliquidación 600.

Aparte de los impuestos de transmisiones de bienes inmuebles el comprador tiene que asumir otros gastos como por ejemplo el notario, registro de la propiedad, gastos de asesoramiento y tramitación por parte de un abogado o de una gestoría.

En términos generales los costes adicionales totales suelen llegar a un 12% al 14% del precio de la compraventa.

Nuestro consejo: Tan pronto como haya celebrado la escritura de compraventa, se recomienda que registre inmediatamente sus derechos como nuevo propietario en el registro de la propiedad. Esto lo protege que el vendedor venda la propiedad más de una vez.

Las autoridades fiscales también ganan dinero del vendedor. El beneficio procedente de la venta de bienes inmuebles está sujeto a impuestos en España. Si el vendedor es no residente, el comprador deberá comprometerse a retener el 3% del precio del monto escriturado y pagarlo en hacienda por cuenta del vendedor como anticipo sobre el impuesto de las

ganancias anticipadas. El impuesto se paga mediante el modelo fiscal 211 y el plazo de pago es un mes después de la escritura.

Posteriormente, si la ganancia de capital es superior al pago anticipado del impuesto del 3%, el vendedor deberá declarar el beneficio superior y pagarlo dentro de los 4 meses posteriores a la formalización del contrato de compraventa.

La ganancia de capital calculada (diferencia entre el valor de adquisición y el valor de la transmisión) está gravada al 19% para los ciudadanos de la UE. Si el vendedor no ha obtenido ganancias o ha obtenido una ganancia inferior al 3% de anticipo del impuesto (retención), se puede solicitar la devolución del impuesto.

Nota importante: Sin embargo, el vendedor puede ahorrar impuestos. Hay determinados costes que, por un lado, se suman al precio de compra y, por otro, se deducen del precio de venta, lo que como resultado reduce sus beneficios y por tanto su carga fiscal. Estos incluyen, por ejemplo, los honorarios del notario, impuestos de transmisión de bienes inmuebles, costes del registro de la propiedad, así como las comisiones del agente

inmobiliario y las inversiones en la propiedad, así como los costos de asesoramiento y gestión. En todo caso, solo se puede desgravar estos costes si mantiene las facturas correspondientes.

Además del impuesto a las ganancias patrimoniales, el vendedor el vendedor debe la famosa **Plusvalía-Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**, que recaudan los municipios. Se grava el incremento del valor del terreno entre la compra y la venta. La deuda tributaria de la Plusvalía deberá pagarse dentro de los 30 días. Aunque el vendedor paga la Plusvalía, de regla general el comprador deduce este pago del impuesto del precio de compra si el vendedor es no residente en España.

En la mayoría de los casos también existe una comisión de la inmobiliaria por la venta de la propiedad que suele correr a cargo del vendedor.

Obligaciones fiscales Corrientes después de la compra de bienes inmuebles

La hacienda Española no solo tiene la mano en el momento de la compra, sino que también se deben pagar los impuestos corrientes después de la compra de la propiedad. Uno de ellos

Compra y Venta de una propiedad en España

Que costes e impuestos se assume comprando y vendiendo una propiedad en España?

es el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles-IBI**. Todo aquel que posee una propiedad en España debe pagar una vez al año por parte del municipio. En la provincia de Alicante es más conocida como SUMA (Agencia de Administración Tributaria). El importe del impuesto sobre la propiedad se calcula sobre la base del valor catastral y lo fija individualmente cada municipio local. La autoridad fiscal SUMA también es responsable de la tasa de recogida de basura. Los costes anuales de eliminación de residuos en España varían según el municipio.

Cada no residente que es propietario de una vivienda en España también está obligado a presentar una declaración del **impuesto de no residente**, incluso si no obtiene ningún ingreso de la propiedad. Se grava como ingreso el valor de uso propio ficticio de la segunda vivienda. Se debe presentar una declaración separada para cada inmueble y para cada propietario mediante el modelo fiscal 210 via autoliquidación. El tipo impositivo para los ciudadanos de la UE es actualmente del 19% sobre el 2% del valor catastral, siempre en cuando la última revisión se había hecho hace más de 10 años, en caso contrario es el 1,1%.

Si la propiedad se alquila hay que declarar los ingresos trimestralmente en el mismo año, es decir, inmediatamente después del trimestre en el que se alquiló la propiedad, al tipo actual del 19% para los ciudadanos de la UE. El importe a graver (beneficio neto) es la suma de los ingresos por alquiler menos los gastos deducibles (costos directos a cargo del propietario). Estos podrían ser, por ejemplo, gastos de agua, electricidad, comunidad o gastos del impuesto sobre la propiedad (IBI), así como los gastos de alquiler.

Contrato de Arras/Reserva

En España una vez acordado el precio, el primer paso es firmar un precontrato privado antes de la escritura definitiva de la compraventa ante notario. En el contrato de compra se debe incluir los siguientes puntos: partes contratantes, descripción exacta del inmueble, precio de compra acordado y modalidades e pago, plazo hasta la entrega y cláusula de compensación en caso de deistimiento. El contrato de reserva es jurídicamente vinculante y el cumplimiento de las condiciones contractuales acordadas se puede exigir ante los tribunales en caso de incumplimiento. Al firmar el precontrato, es costumbre en España realizar un pago inicial del 10% del

precio de compra acordado. El pago final suele realizarse mediante cheque bancario confirmado cuando se escritura el contrato de compraventa (transferencia de posesión).

Nuestro consejo antes de comprar una vivienda: Para protegerse de sorpresas desagradables, los compradores de propiedades deben encargar a un experto en materia que revise cuidadosamente todos los documentos importantes antes de la compra. Uno de ellos sin duda alguna es la **nota simple** del registro de la propiedad. Ella proporciona claridad sobre la estructura de propiedad, si haya alguna hipoteca u otros derechos reales gravados. También son indispensables el **certificado de eficiencia energética** y **cédula de habitabilidad**). Desde 2014 todas las propiedades vendidas en España deben tener un certificado energético. Para el cambio de luz y agua se requiere la cédula de habitabilidad. Otros documentos importantes relacionados con la compra de una propiedad son la escritura de compraventa, el comprobante de pago del último impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y el cobro de residuos de SUMA. Igual se deben incluir las últimas facturas de luz y agua. Si la propiedad pertenece a una comunidad de propietarios, se

necesita un certificado de la misma en el que consta que no hay deudas.

Representante Fiscal en España

En España, los no residentes están obligados a nombrar un representante fiscal, especialmente en cuando compran o venden una propiedad. Así se evita que durante la ausencia de los propietarios salten en el buzón notificaciones importantes de hacienda con posibles plazos de respuesta que puede provocar graves consecuencias.

Ofrecemos asesoramiento profesional y un manejo competente de todos los tramites legales y fiscales de la compra o venta de su propiedad. Le atendemos en toda la Costa Blanca, desde Denia hasta Pilar de la Horadada.



RECHT | STEUERN | IMMOBILIEN

ALLES AUS EINER HAND

Author: Serkan Nurdogan
Avenida del Mar 2
03187 Los Montesinos (Alicante)
☎: +34 - 966 177 940
📱: +34 - 663 575 501
✉: info@bismark.es
🌐: www.bismark.es