



ENGEL & VÖLKERS®

ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR NO RESIDENTES CONSIDERACIONES GENERALES

Si una persona, no residente en España, tiene la intención de adquirir un bien inmueble en España, concretamente en Mallorca, los pasos a considerar, a modo meramente informativo y, para que pueda tener una noción general de su inversión y posibles implicaciones económicas, son los siguientes:

1. Elección de la propiedad

En este punto, aconsejamos siempre acudir a un grupo inmobiliario o Agencia Inmobiliaria fuertemente establecida en Mallorca, (como por ejemplo Engels & Völkers) y así, puedan encontrar el tipo de propiedad que se busca, en el lugar pretendido.

2. Contrato privado de compraventa o de opción de compra.

Una vez elegida la propiedad, aconsejamos que, aparte de la asesoría que pueda prestar la Agencia Inmobiliaria, se contacte con un Abogado especializado en temas inmobiliarios, para así tener toda la seguridad jurídica necesaria que la inversión precisa, y estar seguros de adquirir la propiedad del inmueble sin problemas de última hora.

Antes de formalizar cualquier contrato, el Abogado se preocupará de obtener copia de la escritura en virtud de la cual adquirió el vendedor; de obtener la información del Registro de la Propiedad, que le confirmará que efectivamente el vendedor es el propietario del bien inmueble, y que, éste, se encuentra libre de cargas y gravámenes (hipotecas, embargos...etc); de obtener la copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles... y de toda la información necesaria para asegurarse el buen fin de la compraventa.

La propiedad legalmente se puede adquirir de la siguiente manera;

2.1. Mediante contrato privado de compraventa.

Mediante este tipo de contrato se transmite la propiedad, pero no, salvo pacto en contrario, la posesión (es decir, el poder hacer uso del inmueble). Este contrato se rige por la voluntad de las partes, y, en principio, salvo acuerdo entre las partes, sólo puede ser resuelto por un Juez.

2.2. Mediante contrato de opción de compra.

Por este tipo de contratos, que también se rige por la voluntad de las partes, el optante (futuro comprador) entrega generalmente un 10% del precio convenido, y así se reserva la propiedad, hasta el final del plazo de la opción concedida. El vendedor queda vinculado al contenido del contrato, y, en función de lo pactado, legalmente no puede ya vender la propiedad hasta el final del plazo de la opción.

Generalmente el plazo de opción oscila entre 1 y 3 meses, si bien puede ser mayor. El plazo se fija por acuerdo entre las partes, y si el plazo es muy amplio, en vez de un 10% suele entregarse un 20%.

Tanto el plazo como el importe que se debe entregar a la firma del contrato dependerá en todo caso de la voluntad de las partes.



ENGEL & VÖLKERS®

Este tipo de contrato es el que habitualmente se utiliza. Así permite al comprador tener tiempo para arreglar sus temas financieros (solicitud de hipotecas...etc), y al vendedor tener un comprador potencial.

En este tipo de contratos, generalmente y, si llegado el plazo concedido para la opción, **el optante (comprador)** no ejercita su derecho, y por consiguiente, no compra, automáticamente pierde el 10% (o cantidad entregada) en concepto de precio de opción, reteniéndolo el vendedor en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. Si por el contrario, **es el vendedor**, quien incumple su obligación de venta (por ejemplo, por haber recibido mientras tanto otra oferta superior) entonces, vendrá legalmente obligado a devolver al optante – comprador el 10% recibido (o, en su caso, la cantidad entregada) más otra suma igual a la entregada (es decir, tendrá que reintegrar al optante – comprador con el doble de la cantidad que éste pudiera haberle satisfecho en concepto de precio de opción). Esta regla puede variar en función de lo que pacten las partes pues, entre otros, podrían también haber acordado que no puede el vendedor hasta que finalice el plazo vender el inmueble a un tercero.

Generalmente, el precio de la opción (10%) se suele depositar en la cuenta de clientes de la Agencia Inmobiliaria, o bien en las cuentas de los abogados de las partes.

Obviamente, de efectuarse posteriormente la compraventa, la cantidad entregada como precio de opción será deducida del precio final pactado.

3. Registro de la Propiedad. Otorgamiento de la escritura pública de compra.

En España, es fundamental inscribir el título de la propiedad del inmueble en el Registro de la Propiedad, ya que éste es público, y desde el momento de su inscripción, tiene efectos jurídicos frente a terceras personas. Este dato es de gran importancia, ya que, si no inscribimos nuestra propiedad en el Registro, pueden recaer embargos u otro tipo de cargas en dicha propiedad, al estar ésta aún a nombre del vendedor, y posteriormente podría el comprador verse privado de su bien, al haber sido ejecutado por deudas del vendedor (sin perjuicio de las acciones jurídicas que posteriormente le pudieran amparar).

Al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder documentos notariales o resoluciones judiciales. Por lo tanto, es fundamental otorgar la correspondiente escritura de compraventa en la Notaría, siendo éste el acto más solemne de la compraventa.

Generalmente, los abogados de las partes, en colaboración con la Agencia Inmobiliaria, suelen hacer todos los preparativos para formalizar la escritura de compraventa. Además de la información necesaria para elaborar la escritura (p.e. descripción de la finca...etc), el Abogado del comprador debe solicitar de la parte vendedora el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se incorpora a la escritura, así como, en el caso de que se trate de un inmueble integrado en un edificio regido por la Propiedad Horizontal, un certificado emitido por el administrador de la Comunidad de Propietarios en el que se refleje que el inmueble está al día en sus pagos con la Comunidad. Este certificado también se incorpora a la escritura. De esta manera, el comprador se asegura que estos dos importantes conceptos estén realmente satisfechos.

El día acordado comparecen las partes ante el Notario, quien da fe de la compraventa, formalizando la correspondiente escritura pública (título de propiedad). Es muy práctico, sobre todo hablando de no residentes, que el comprador y vendedor, en caso de no estar frecuentemente en la isla, otorguen **un poder** a su abogado para que éste asista, en su nombre y



ENGEL & VÖLKERS®

representación, al acto de la firma frente al Notario. Así se evitan desplazamientos innecesarios. Este poder puede ser otorgado en España o en el país en que se halle el otorgante.

También se puede firmar la Escritura de Compraventa compareciendo un mandatario verbal del comprador que no pueda acudir físicamente al acto de la firma, pero en este caso se hace imprescindible, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad que, a la mayor brevedad posible, el comprador ausente ratifique, notarialmente, la compra efectuada en su nombre.

La escritura contiene los datos personales del comprador y vendedor, la descripción del bien inmueble, sus datos registrales, el precio, la forma de pago, y demás términos y condiciones que estimen por conveniente las partes

En el acto de la firma de la escritura, el Notario lee la escritura, las partes consienten su contenido, se paga el precio que quedaba pendiente (en el caso de que no se haya satisfecho éste ya en el extranjero) y se firma la escritura por ambas partes.

Desde el pasado 30 de noviembre de 2006 es imprescindible justificar documentalmente en la escritura los pagos realizados a cuenta del precio con anterioridad a la firma de la misma.

Es conveniente que o bien el Abogado del comprador o bien la Agencia Inmobiliaria soliciten del vendedor los últimos recibos de los suministros de que esté dotado el bien adquirido (por ejemplo, electricidad, telefónica, gas...) ya que son necesarios para poder efectuar el correspondiente cambio de titularidad. Además, con el fin de evitar problemas de impagos, aconsejamos que el nuevo propietario pague dichos suministros a través de domiciliación bancaria, de cuyas gestiones se suelen encargar la Agencia Inmobiliaria o, en su caso, su Abogado.

4. Tramitación de la escritura de compraventa hasta su inscripción en el Registro. Pago de Impuestos.

Generalmente, los gastos inherentes a una compra son los siguientes;

- **Impuesto sobre el Valor Añadido:** En España, si el vendedor es un empresario, la operación de compraventa se sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido. En las compraventas de viviendas de nueva construcción, se aplica al tipo del 7% sobre el precio de la misma, aplicándose el tipo del 16% a las compraventas de solares y locales. Cuando se firma el contrato de compraventa (o de opción), ya aparece reflejado el importe del I.V.A, que cobra el vendedor para su posterior ingreso en Hacienda. Si no es aplicable este Impuesto o si el vendedor no es empresario (es un particular), entonces la compraventa (de vivienda, solar o local) deberá tributar por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales".
- **Honorarios del Notario:** Van en proporción al valor del inmueble, y se aplican según unos aranceles previamente establecidos.
- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:** Actualmente el tipo impositivo es del 7% sobre el precio que consta en la escritura pública. Se debe abonar en la Consellería de Hacienda del Govern Balear dentro de un mes desde el día siguiente al que se firmó la escritura de compraventa, mediante el Modelo 600.
- **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:** Si se hubiere satisfecho I.V.A. conforme a lo explicado en el punto anterior referido a este Impuesto, debe el comprador abonar además el Impuesto sobre Actos



ENGEL & VÖLKERS®

Jurídicos Documentados, cuyo tipo vigente es del 1% del precio de compraventa."

- **Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** (conocido como **Plus Valía**): Como su propio nombre indica, se trata de un Impuesto que se paga a nivel municipal, es decir, en el Ayuntamiento donde esté situado el bien objeto de la compraventa.
"Este Impuesto grava el incremento del valor del suelo. Para su cálculo se tiene en consideración el número de años transcurridos entre la fecha en que el vendedor adquirió el bien, y la fecha de la transmisión actual. Se toma como base para el cálculo de dicho impuesto el valor del suelo que aparece reflejado en el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, y cada Ayuntamiento aplica, posteriormente, sus propios baremos. De conformidad con la legalidad vigente, dicho Impuesto debe ser abonado por el Vendedor, aunque en ocasiones (y así ocurre habitualmente en Mallorca), se abona por el Comprador."
- **Honorarios del Registro de la Propiedad**: El Registro de la Propiedad cobra unos aranceles por la inscripción de la escritura de compraventa, aranceles que varían en virtud del valor del bien inmueble.
- **Honorarios del Abogado**; Es práctica común (como regla general, aunque no vinculante) que los bufetes que se dedican a temas inmobiliarios cobren entre un 0,5% y 1,5% calculado sobre precio real abonado por el inmueble. Sin embargo, al no existir una regla fija, este baremo puede variar, y dependerá de la política particular de cada bufete, reduciendo dicho porcentaje, generalmente, cuando se trate de compraventas de cierta envergadura, o de clientes especialmente recomendados.

Estos son, en resumen, los gastos con los que se encontrará el comprador, a título personal, de un bien inmueble en Mallorca. Generalmente el abogado - o una gestoría - se suele encargar de todos estos temas, hasta la inscripción efectiva de la escritura de compra en el registro de la Propiedad, salvo que se haya solicitado una hipoteca, ya que en estos casos suele ser la gestoría del Banco quien tramita la escritura. El plazo normal de tramitación, desde la firma de la escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad suele ser de 1 a 2 meses, como máximo.

5. Impuestos y pagos anuales por la titularidad del bien inmueble.

Vistos los pasos y pagos necesarios para la adquisición del bien inmueble, el propietario no residente tendrá que abonar tres tipos de Impuestos anuales. A modo meramente informativo, dichos Impuestos son;

a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Se trata de un Impuesto municipal (del Ayuntamiento donde este situado el bien). Lo pagan tanto los residentes como los no residentes. Se calcula en base al valor que el Ayuntamiento otorga al bien inmueble (valor catastral), y cada Ayuntamiento aplica su propio coeficiente.

El plazo para efectuar el pago varía en cada municipio; así, por ejemplo en Calviá es en julio, y en Andraitx en Octubre, aproximadamente. Aconsejamos que se domicilie el pago de dicho impuesto a través de una cuenta bancaria, con lo que se facilita que éste se efectúe dentro del plazo de pago fijado, y así se eviten los recargos.

b) Impuesto sobre la Renta de los No Residentes.- Cuando el inmueble sea propiedad de un matrimonio o de varias personas, cada de ellas es un contribuyente independiente, por lo que deberán presentar declaraciones separadas. A diferencia del impuesto anterior, Hacienda no



ENGEL & VÖLKERS®

remite recibo alguno, por lo que no cabe posibilidad de domiciliación bancaria para su pago en plazo.

Dependiendo del destino del inmueble, las rentas sometidas a gravamen son:

1. Rentas imputadas de bienes inmuebles urbanos de USO PROPIO: El rendimiento a declarar será la cantidad de aplicar el 1,1% al valor catastral que figura en el recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), si éste valor se ha revisado con anterioridad al 1 de Enero de 1994 (lo que suele suceder en la inmensa mayoría de los casos); En caso contrario se debe aplicar el 2%.

Sobre la cantidad resultante se le debe aplicar el tipo impositivo del 25%, lo que nos dará la cuota a pagar.

2. Rentas obtenidas de bienes inmuebles ARRENDADOS: El rendimiento a declarar es el importe íntegro que se cobre al arrendatario, sin deducir gasto alguno. Dicha cantidad se grava con el 25%. Existe varios modelos de declaración (Modelo 210 y Modelo 215), con sus propias particularidades, bien se trate de declaraciones ordinarias o colectivas.

c) Impuesto sobre el Patrimonio de No Residentes. Al igual que en el caso anterior, cuando el inmueble sea propiedad de un matrimonio o de varias personas, cada de ellas efectuará su propia declaración, por la parte que le corresponda. Los no residentes deben efectuar declaración por este impuesto por el patrimonio situado en territorio español del que sean titulares al 31 de diciembre de cada año, cualquiera que sea el valor del mismo. En este caso, Hacienda tampoco remite recibo alguno, por lo que no cabe posibilidad de domiciliación bancaria para su pago en plazo.

A efectos de calcular este impuesto, se toma como valor del inmueble el más alto de los siguientes valores: el valor catastral; el valor comprobado por la administración para otros tributos; el valor declarado en la escritura de compraventa. Al mayor de estos valores se le deben restar las cargas o gravámenes que afecten al bien inmueble, así como las deudas por capitales invertidos en los mismos (hipotecas...).

Finalmente, a la cantidad resultante se le debe aplicar el tipo impositivo que corresponda gradualmente, y que oscila entre un 0,2% hasta un 2,5% como máximo.

*En caso de tener un solo inmueble, se pueden liquidar conjuntamente el Impuesto sobre la Renta como el Impuesto sobre el Patrimonio mediante la declaración simplificada del Modelo 214.

Veamos ahora, en reglas generales, qué sucede cuando el no residente desea vender su propiedad, y su forma de tributación.

6. Ganancias derivadas de la venta de Inmuebles en España.

Con carácter general, la ganancia se determinará por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión.

El valor de adquisición se calculará tomando como base el importe real por el que se adquirió el inmueble objeto de la transmisión, al que se sumarán el importe de los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que se hubieren satisfecho por el ahora transmitente. En función del año de adquisición, este valor se corregirá mediante la aplicación



ENGEL & VÖLKERS®

de unos coeficientes de actualización que se establecen, de forma anual, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

El valor de transmisión será el importe que conste en la escritura pública de venta, al que habrá que descontar el importe de los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hayan sido satisfechos por el hoy vendedor (p.e. honorarios de la Agencia Inmobiliaria). En virtud de la fecha de adquisición podrá gozar de una serie de reducciones en el Impuesto sobre el Patrimonio (si el bien inmueble que ahora se transmite fue adquirido con anterioridad al 31.12.96).

La cuota que grave el beneficio calculado según lo explicado anteriormente es del 18%.

7. Retención a cuenta del beneficio por la venta de un inmueble.

Cuando el vendedor sea una persona física o jurídica no residente en España, el comprador, independientemente que sea residente o no, **deberá retener el 3%** del precio que se haga constar en la escritura pública de compraventa, y depositarlo, en el plazo de un mes (desde la fecha de dicha escritura) en la Agencia Tributaria.

Esta retención tiene para el vendedor el carácter de pago a cuenta del impuesto que le pueda corresponder por el beneficio obtenido al vender su inmueble. Por lo tanto, el comprador deberá entregar posteriormente, al vendedor, el modelo 211 justificativo de que efectivamente se ha ingresado dicho 3% en la Agencia Tributaria, a fin de que así el vendedor pueda deducir dicha cantidad del importe que le pudiera corresponder pagar por el beneficio obtenido en la venta del inmueble.

Si la cantidad retenida y depositada en la Agencia Tributaria (3%) es superior a la cantidad que se debería ingresar en concepto de la ganancia obtenida por la venta del inmueble, existe la posibilidad de solicitar la devolución del exceso retenido.

8. Adquisición de bien inmueble por sociedad limitada o anónima.

En los puntos anteriores hemos explicado, en líneas generales, el proceso y las implicaciones fiscales de la adquisición de bienes inmuebles por personas físicas no residentes en España. Existe también la posibilidad de que el no residente desee constituir una Sociedad limitada o anónima española, que será posteriormente la que adquiera el bien inmueble deseado.

La constitución de la Sociedad debe realizarse mediante escritura pública otorgada por Notario. El primer paso necesario es obtener el nombre del Registro Central, ya que debe ser una denominación que no esté utilizada ni sea similar a alguna existente en todo territorio español.

La constitución de la Sociedad lleva implícita una serie de gastos; Notario, impuesto (1% sobre el capital social), Registro Mercantil y Abogado.

Es recomendable que, para evitar problemas con la Agencia Tributaria, y posteriores inspecciones, el capital social de la Sociedad sea como mínimo idéntico al importe de compra del bien inmueble, más gastos de adquisición, ya que, de lo contrario la Sociedad no podría justificar su inversión. También puede recurrirse a préstamos hipotecarios, o de otra índole (en este último caso aconsejamos documentarlos notarialmente) para poder justificar el desembolso realizado por la sociedad para poder comprar el bien inmueble. Una vez constituida y registrada la Sociedad, si esta adquiere un bien, deberá cumplir con los mismos pasos e impuestos que



ENGEL & VÖLKERS®

hemos analizado anteriormente respecto a la adquisición de bienes inmuebles por personas físicas no residentes.

9. Algunos conceptos importantes.

Antes de cerrar este informe, puede ser interesante para el lector tener una información breve de los siguientes conceptos muy utilizados en el ámbito de la adquisición de una propiedad.

- **Número de Identificación Fiscal. (N.I.F.)** ; En España cada persona (sea residente o no) tiene asignado un número de identificación fiscal que debe consignar en las declaraciones de impuestos y en cualquier comunicación que dirija a la Administración Tributaria. Igualmente sucede con cualquier tipo de sociedad.
En general, tratándose de personas de nacionalidad española, el N.I.F coincide con su Documento Nacional de Identidad (DNI); y tratándose de personas de nacionalidad extranjera, el NIF es el Número de Identificación de Extranjeros (NIE). Hoy en día la obtención del NIE es muy larga y tediosa (tarda entre 3 ó 4 semanas) y lo primero que aconsejamos es que, una vez firmado el contrato de compraventa u de opción, ya se acuda el Notario para que saque una fotocopia compulsada del pasaporte del comprador o compradores, requisito indispensable para poder solicitar posteriormente el correspondiente N.I.E.
- **Residencia habitual en España;** Legalmente se considera residente habitual en España cuando se permanezca más de 183 días al año en territorio español o que radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos, de forma directa o indirecta.
- **Testamento:** Es muy aconsejable que el no residente que haya adquirido un bien inmueble en España otorgue testamento ante Notario en relación a sus bienes sitos en España. Es un trámite bastante simple, y que solventa muchos problemas, sobre todo burocráticos, en caso de fallecimiento de los titulares.

Palma de Mallorca, mayo de 2007

Informe elaborado para uso exclusivo de “Engel & Völkers” por:

D. Joaquín Pérez-Marsá Roca.

Miembro del Bufete “Pérez-Marsá & Garcia, Abogados Asociados”.

C/. Capitán Salom nº 29, 2º, 7ª.

Palma de Mallorca.

Teléfono: 971 763939 (4 líneas).- Fax: 971 750141

Cerdó, Sales & Matas Abogados

C/.Unión,2-A,3º-A,07001Palma de Mallorca

Tel:+34-971-719250;Fax: +34-971-723413

e-mail: info@csm-abogados.com

“Las presente notas y consideraciones, ha sido elaboradas según el leal saber y entender de los despachos “Peréz Marsá & Garcia Abogados Asociados” y “Cerdó, Sales & Matas Abogados”, no asumiendo sus redactores responsabilidad alguna y se someten a cualquier otras mejor fundadas. Este informe es privado y meramente informativo, no vinculante, y sin fin publicitario.”