

## TENGO UN INMUEBLE EN ESPAÑA, ¿CUÁLES SON MIS OBLIGACIONES FISCALES COMO NO RESIDENTE?

En este documento se explica la **tributación de los inmuebles situados en territorio español** y que son propiedad de personas que tienen la consideración de no residentes fiscales en España.

Para conocer cuáles son nuestras **obligaciones tributarias** cuando somos no residentes fiscales debemos seguir lo que establecen la Ley como el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (**IRNR**). Éste establece que solo deberemos tributar por aquellos rendimientos de fuente española. Además, debemos tener en cuenta que tanto el modelo en el que se recogen los posibles rendimientos obtenidos en territorio español, así como los plazos en los que se deben declarar dichos rendimientos son diferentes a los que estábamos acostumbrados cuando éramos residentes fiscales en España y tributábamos bajo el **IRPF**.

En lo que respecta a los **inmuebles situados en España** tenemos que distinguir entre los dos únicos escenarios posibles:

- I. En el **primer escenario**, una persona es propietaria de un inmueble situado en España y lo destina a su propio uso y disfrute cuando viaja a España (el resto del tiempo está vacío) o bien reside en él algún familiar al cual no le cobra una renta.

A. *¿Cuánto he de tributar en este caso?*

El IRNR establece que en estos casos deberemos practicar lo que se denomina una imputación de rentas inmobiliarias por la totalidad del año (que nada tiene que ver con otros tributos de carácter municipal como el IBI).

Para determinar la base imponible existen dos posibles situaciones:

- La primera, en la que el valor catastral del inmueble no ha sido revisado, y por tanto la base imponible será el 2% del valor catastral (el valor catastral siempre podemos consultarlo en el último recibo del IBI)
- En aquellos casos que el valor catastral del inmueble sí ha sido revisado en los últimos diez ejercicios, la base imponible es 1,1% del valor catastral del inmueble.

Una vez calculada la base imponible, le aplicaremos el tipo de gravamen correspondiente, y en el que habrá que diferenciar entre no residentes españoles en la UE y fuera de la UE. Los residentes en la Unión Europea tributarán al 19%, mientras que aquellos países que no son parte de ella tendrán que hacerlo al 24%.

B. *¿Cuáles son los plazos de tributación en este caso?*

El plazo de presentación del modelo 210 para la imputación de rentas inmobiliarias será el año natural siguiente a la fecha de devengo (31 de diciembre). Es decir, el modelo 210 correspondiente al ejercicio 2020, se podrá presentar en plazo voluntario hasta el 31 de diciembre de 2021.

En caso de querer domiciliar el pago del impuesto, deberemos presentar el modelo 210 de forma telemática hasta el 23 de diciembre.

En el caso de que no se haya sido propietario del inmueble durante todo el año o si durante algún período de tiempo ha estado arrendado, se declarará la parte proporcional del tiempo que ha estado vacío.

¿Y qué ocurre en el caso de los **garajes y trasteros**? Pues los no residentes al no poder tener lo que se denomina una vivienda habitual en España, deberemos presentar una declaración por cada uno de los que sean titulares en concepto de imputación de rentas inmobiliarias.

II. En el **segundo escenario** una persona es propietaria de un inmueble situado en España y lo tiene arrendado.

A. *¿Cuánto he de tributar en este caso?*

Este arrendamiento le genera unas rentas económicas que son objeto de tributación. El rendimiento que declarar dependerá de si somos o no residentes en algún país de la UE. En el caso de los residentes en países de la Unión Europea tributarán al 19% de la base imponible y podrán deducirse aquellos gastos que se consideren necesarios para el alquiler, mientras que aquellos que residan en países que no son miembros tributarán al 24% sobre el importe bruto percibido.

Como decíamos, cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea, y desde 1 de enero de 2015, también en Islandia y Noruega, para la determinación de la base imponible, podrán deducir los gastos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), siempre que se acredite que están

relacionados directamente con los rendimientos obtenidos y que tienen un vínculo económico directo e indisoluble con el inmueble arrendado.

*B. ¿Cuáles son los plazos de tributación en este caso?*

El plazo de presentación del modelo 210 en este caso será trimestral, es decir, se deberá realizar dentro de los primeros veinte días naturales de los meses de abril, julio, octubre y enero, incluyendo las rentas cuya fecha de devengo se engloba en el trimestre natural anterior. Por ejemplo, para presentar el modelo 210 para los arrendamientos del primer trimestre del año (de 1 de enero hasta 31 de marzo), se tendrá hasta el 20 de abril o el 15 de abril si se hace a través de domiciliación bancaria para presentar la correspondiente autoliquidación del impuesto.

Tanto en el caso de imputaciones de renta como de alquiler de la vivienda, es necesario indicar que cuando un inmueble sea propiedad de un matrimonio o de varias personas, cada una de ellas es responsable de la parte proporcional de renta que le corresponda o se le impute, por lo que deberán presentar declaraciones separadas.

*\*Cabe recordar que desde el 01/01/2021 ya no es de aplicación la normativa comunitaria entre el Reino Unido y la Unión Europea y aquellos residentes fiscales en este territorio con inmuebles en España tributarán como cualquier otro extracomunitario.*

Luis M.ª Acín Coello de Portugal  
Wealth Advisor

Phone: +971 585 106 651  
Mobile: +34 606 45 95 45  
Web: [www.augustacapitalxxi.com](http://www.augustacapitalxxi.com)  
Email: [luis.acin@augustacapitalxxi.com](mailto:luis.acin@augustacapitalxxi.com)  
Address: U Bora Tower 2801 – Dubái U.A.E.



Pablo Ferreira  
Managing Partner

Phone: +971 503 092 399  
Mobile: +34 696 202 983  
Web: [www.augustacapitalxxi.com](http://www.augustacapitalxxi.com)  
Email: [pablo.ferreira@augustacapitalxxi.com](mailto:pablo.ferreira@augustacapitalxxi.com)  
Address: U Bora Tower 2801 – Dubái U.A.E.

