



Proceso de compra de un inmueble en Dubái



En este documento se explican los requisitos para obtener una visa de inversor a través de la compra de una propiedad inmobiliaria en Emiratos Árabes Unidos.

Además de los conocidos beneficios fiscales (ver tabla) la adquisición de una propiedad inmobiliaria en Emiratos Árabes Unidos es una manera de diversificar una cartera de inversión y suele ofrecer una rentabilidad muy interesante a sus partícipes.

El mercado inmobiliario de los emiratos Árabes Unidos es un mercado muy dinámico que ofrece buenas garantías de crédito y un mercado el pleno auge inmobiliario.

Obtención permiso de residencia por inversión

La visa a través de la inversión se puede conseguir en emiratos Árabes Unidos mediante 4 tipos de inversiones:

- I. Inversión en una propiedad residencial
- II. Inversión en una compañía
- III. Larga residencia
- IV. Jubilación

Para que esta visa o permiso de residencia se consiga mediante cualquiera de estos métodos siempre va a ser necesario cumplir con determinadas características y la inversión debe de cumplir con unos requisitos. En Dubái, la visa de inversión, también llamado "Partner Visa" se aplica a los extranjeros que desean iniciar su propio negocio o invertir en un negocio existente en Dubái. El visado de inversor de Dubái otorga a su titular el derecho a residir en los EAU, y a entrar y salir cuando lo desee mientras dure el visado. El titular de un visado de inversor de Dubái se convierte en un domicilio fiscal de los EAU y no está sujeto a impuestos en el país de su nacionalidad, aunque esto está sujeto a la normativa del país de origen del inversor. El visado de inversor de Dubái también permite a su titular patrocinar a su cónyuge, hijos y padres para que entren en los EAU.

Proceso de compra de un inmueble en Dubái

Cuadro de impuestos y tasas en Dubái

Personal income tax (PIT) rates	
Headline PIT rate (%)	NA
Personal income tax (PIT) due dates	
PIT return due date	NA
PIT final payment due date	NA
PIT estimated payment due dates	NA
Value-added tax (VAT) rates	
Standard VAT rate (%)	5
Withholding tax (WHT) rates	
WHT rates (%) (Dividends/Interest/Royalties)	NA - No WHT
Capital gains tax (CGT) rates	
Headline corporate capital gains tax rate (%)	NA
Headline individual capital gains tax rate (%)	NA
Net wealth/worth tax rates	
Headline net wealth/worth tax rate (%)	NA
Inheritance and gift tax rates	
Headline inheritance tax rate (%)	NA
Headline gift tax rate (%)	NA

Proceso de compra de un inmueble en Dubái



Residencia por inversión en una propiedad residencial en Dubái

Una de las cuatro maneras de obtener la visa en UAE es mediante la inversión en un inmueble residencial en Dubái. De esta manera, se obtiene un visado de inversor que tiene una duración de 5 años.

Para que este visado se haga efectivo, el gobierno de Emiratos Árabes Unidos exige que se cumplan ciertos requisitos y presentarlos a dld-taskeen@dubailand.gov.ae por correo electrónico.

- I. Que la propiedad tenga un valor mínimo de 2 millones AED (469.000 €)..
- II. En caso de que la propiedad esté hipotecada, al menos 2 millones del valor de la propiedad deben ser pagados al banco., que expide un NOC (No Objeción Certificate) y una carta acreditando el importa pagado por la propiedad.
- III. El marido y la mujer pueden compartir una propiedad, pero siempre será necesario un certificado de matrimonio.

¿Cuál es el procedimiento por parte del gobierno?

Procedimiento:

- I. El inversor interesado ha de acudir al Cube Centre in Dubai Land Department.
- II. El cliente presenta los documentos indicados y paga las tasas expuestas.
- III. Se realiza una examinación clínica.
- IV. Se imprime el pasaporte con el sello del visado de UAE.

¿Cuáles son las tasas por el servicio de solicitud?

Visado de Inversor y Jubilación:

- I. Médico (VIP) - 753 AED
- II. EID (5 años) - 573 AED
- III. Visado nuevo (5 años) - 2288,75 AED4.
- IV. Gastos de gestión - 100 AED

Total 3714,75 AED (870 €)

¿Quién puede comprar un inmueble en Dubai?

Cualquier persona puede adquirir una propiedad en Emiratos Árabes Unidos.

La única cuestión que debe ser tenida en cuenta es que aquellas personas que no posean la nacionalidad emiratí únicamente podrán comprar en las zonas designadas como "free hold"

Proceso de compra de un inmueble en Dubái

Residencia por inversión en una propiedad residencial en Dubái

APARTMENTS	APARTMENTS AND VILLAS	VILLAS
Arjan	Al Barari	Arabian Ranches
Barsha Heights	Al Furjan	Arabian Ranches 2
Bluewaters Island	Al Khail Heights	Arabian Ranches 3
Business Bay	Al Warsan	Emirates Hills
Culture Village	DAMAC Hills (Akoya by DAMAC)	Jumeirah Islands
Discovery Gardens	Dubai Festival City	Jumeirah Park
Downtown Dubai	Dubai Hills	Reem
Dubai Creek Harbour	Dubai Silicon Oasis	The Lakes
Dubai Harbour	Dubai South	The Meadows
Dubai International Financial Centre	Dubai Sports City	The Springs
Dubai Investment Park	Dubai Waterfront	The Sustainable City
Dubai Marina	Dubailand	The Villa
Dubai Production City	International City	
Dubai Residence Complex (Dubailand)	Jumeirah	
Dubai Science Park	Jumeirah Golf Estates	
Dubai Studio City	Jumeirah Village Circle	
Jumeirah Beach Residence	Jumeirah Village Triangle	
Jumeirah Heights	Meydan City	
Jumeirah Lake Towers	Mohammed Bin Rashid City	
Liwan	Motor City	
Mirdif Hills	Mudon	
Mirdif Tulip	Palm Jumeirah	
Old Town	The World Islands	
Park Gate Residences	Tilal Al Ghaf	
Remraam	Town Square	
The Greens	Wadi Al Safa 2	
The Views		



Lista de las zonas
“Free Hold” en Dubái

Proceso de compra de un inmueble en Dubái



Beneficios para los ciudadanos españoles que compran una visa de inversor inmobiliaria

El **Artículo 6. del Convenio de Doble Imposición** entre España y Emiratos Árabes nos habla de la tributación de rentas inmobiliarias, y en su primer punto nos dice que:

“Las rentas que un residente de un Estado contratante obtenga de bienes inmuebles (incluidas las rentas de explotaciones agrícolas o forestales) situados en el otro Estado contratante pueden someterse a imposición en ese otro Estado”.

Atendiendo a lo establecido en el convenio de doble imposición, un inmueble situado en Emiratos Árabes Unidos cuya propiedad es de un residente español tributará en Emiratos Árabes Unidos.

A la hora de realizar el IRPF, se tributa por renta mundial, se tributaría por este inmueble según las leyes fiscales de Dubái. Atendiendo a la tributación del Art. 6.1 referente a los inmuebles por el convenio de doble imposición entre ambos países.

En la tercera página del documento, se establecen las tasas de los impuestos y su tributación por parte de los residentes. Ahí se puede observar que la tasa es de un 0%, por lo que los ciudadanos residentes fiscales en España que tributan por renta mundial, tributarán a un 0% respecto a esta inversión inmobiliaria.

La principal ventaja de comprar un activo residencial en Dubái que cumpla con las características mínimas necesarias para la obtención del visado, es que la tasa a la cual se tributa el inmueble objeto de la inversión es de un 0%.

Una vez que has efectuado el pago de la propiedad y pagado las cuotas antes referidas, no hay que pagar ningún impuesto al gobierno. Los ingresos de la inversión por el alquiler anual de la propiedad residencial tributarán en los Dubái, y además de ser un mercado inmobiliario muy eficiente, tributa sobre las ganancias de capital a un 0%.

AUGUSTA CAPITAL



Pablo Ferreira

Managing Partner

Tel: +971 (0) 438 355 75

Mob: + 971 (0) 503 092 399

pablo.ferreira@augustacapitalxxi.com

www.augustacapitalxxi.com

Luis Acín Coello de Portugal

Wealth Advisor

Tel: +971 (0) 438 355 75

Mob: + 971 (0) 585 106 651

luis.acin@augustacapitalxxi.com

www.augustacapitalxxi.com