



Su inversión inmobiliaria  
de confianza en España



## Introducción

**TRIZE CAPITAL SL** es un nuevo concepto de asesoría inmobiliaria e inversión que nace a raíz de la conjunción de la trayectoria desarrollada por el despacho de abogados multidisciplinar español **TRIZE LEGAL SL** y del estudio jurídico **GARCIA SOLA, FUERTES Y AMERI ABOGADOS** de Argentina, que tiene su centro de atención en la ciudad de Rosario extendiendo su actividad profesional en forma directa, o a través de corresponsales, a la provincia de Santa Fe, Ciudad de Buenos Aires y las provincias de Córdoba, Entre Ríos y San Luis.

Contamos con el asesoramiento y apoyo de la **ESCRIBANÍA FUSTER** cuya larga trayectoria profesional y reputación en la ciudad de Rosario avala la seguridad jurídica de la operación y sus aspectos formales.

Conformamos de este modo una de las mejores opciones para ayudarle en el asesoramiento, gestión de compra, venta o alquiler de todo tipo de inmuebles que promocionamos a través de múltiples plataformas nacionales e internacionales, con el fin de maximizar su inversión.

Uniendo lazos internacionales, podrá invertir en España con la máxima garantía y contando con un asesoramiento integral experto, ya que en éste país no existe restricción alguna en cuanto al hecho de que una **persona extranjera o no residente en España pueda comprar un inmueble** (vivienda, oficina, plaza de estacionamiento, entre otros), gozando el extranjero de los mismos derechos que un ciudadano español a la hora de adquirir y usufructuar una propiedad. Lo mismo sucede si un extranjero, ya propietario, desea vender un bien inmueble.

En este contexto podrá **invertir su capital en activos reales vinculados a bienes inmobiliarios, para construir un patrimonio sólido a largo plazo y poder obtener ingresos que signifiquen una renta estable y segura.**

## Titularidad de la inversión

El principal aspecto a determinar sobre la inversión extranjera en inmuebles es la titularidad de la inversión.

TRIZE CAPITAL SL

### Argentina

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

### España

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2º. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



Por tratarse de una inversión inmobiliaria, **rigen las reglas de territorialidad, aplicándose los impuestos vigentes en la comunidad autónoma donde radica el inmueble.**

Esta titularidad puede adoptar cualquiera de las siguientes formas:

- 1) Persona física o grupo de personas físicas a título propio.
- 2) Sociedad constituida en España por socios no residentes.
- 3) Sociedad constituida en Argentina, acreditada con Numero De Identificación Fiscal ante la hacienda española.
- 4) Copropiedad de socios no residentes.
- 5) Comunidad de bienes constituida en España por socios no residentes

Las opciones 4) y 5) son más o menos equivalentes y requerirían: a) la acreditación individual con Numero De Identificación Fiscal en España de todos los socios no residentes; b) liquidaciones del Impuesto De Las Renta De No Residentes por cada socio; c) disponer de cuentas corrientes individuales, porque de lo contrario podría entenderse que si es uno sólo de ellos el que gestiona la participación, debe tributar por el 100% de los ingresos.

La opción 2), si bien requiere también la identificación mediante Numero De Identificación Fiscal en España de todos los socios, permite optar en el Impuesto De Sociedades por el régimen de entidades de alquiler de vivienda (ver más adelante), que reduce considerablemente la carga tributaria.

Por último, la opción 3) es la más sencilla de implementar, ya que sólo exige acreditar la sociedad argentina, mediante Numero De Identificación Fiscal en España y el nombramiento de un representante en territorio español.

Se trata de una alternativa similar a la opción 2), con la diferencia de aplicar el Impuesto De Las Renta De No Residentes en lugar del Impuesto De Sociedades.

En España se consideran no residentes a quienes:

- a) No han permanecido en el país más de 183 días a lo largo del año calendario (incluidas las ausencias esporádicas)

TRIZE CAPITAL SL

**Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

**España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2º. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



- b) No tienen el núcleo principal de las actividades o intereses económicos en España (de forma directa o indirecta).
- c) Sean el **cónyuge no separado legalmente con hijos menores de edad que residan habitualmente en España** y dependan de esa persona.

Dada la multiplicidad de alternativas de titularidad descritas y sus implicancias impositivas, en forma previa a la compra, desde TRIZE CAPITAL SL estudiaremos su situación y le asesoraremos sobre la opción que mejor se adecue a sus necesidades.

#### Detalle de la carga impositiva

En este ítem distinguiremos los aspectos impositivos que gravan en España la compra de inmuebles, como así también su tenencia y explotación.

#### **A) IMPUESTOS QUE GRAVAN LA COMPRA DE INMUEBLES**

La compra de inmuebles, independientemente de la titularidad y de la residencia, se rige por criterios de territorialidad, por lo que son aplicables los impuestos vigentes en el lugar donde radica el inmueble:

- Vivienda nueva: Impuesto sobre el Valor Añadido, 10%.
- Locales comerciales nuevos: Impuesto sobre el Valor Añadido, 21%.
- Inmuebles en segunda transmisión: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (6% en Madrid y 10% en Catalunya si el valor real del inmueble no supera el millón de euros).
- Por excepción, si se trata de un inmueble usado pero el vendedor es una empresa (sociedad mercantil, o autónomo con el inmueble afectado a su actividad), se podría realizar la compra solo gravada con Impuesto sobre el Valor Añadido e inversión del sujeto pasivo, lo que en la práctica eliminaría el desembolso inicial tanto de Impuesto sobre el Valor Añadido como de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

TRIZE CAPITAL SL

#### **Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

#### **España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2º. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



Esta última opción, siendo la más atractiva desde el punto de vista impositivo, depende sin embargo de la situación del vendedor, porque es imposible si se trata de un particular. Además en el caso de vivienda, estaría condicionada a que genere ingresos sujetos a Impuesto sobre el Valor Añadido, debiendo tenerse en cuenta que por lo general una vivienda alquilada a particulares no está gravada con este impuesto. De no darse estas dos condiciones, dentro del plazo de prescripción de 4 años, la Hacienda española podría reclamar el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al precio de compra.

Si la operación se realiza con Impuesto sobre el Valor Añadido, tributa además la alícuota del 0,75% sobre el precio de compraventa, en concepto de Actos Jurídicos Documentados.

Finalmente, si se financiara -a través de un banco español total o parcialmente- la compra mediante un crédito hipotecario, se tributa también la cuota de Actos Jurídicos Documentados según escala del 0,4% al 1% sobre el valor de la garantía hipotecaria. (no confundir con el importe del préstamo, ya que se tienen en cuenta los intereses ordinarios, moratorios, etc., liquidándose sobre un valor superior al de la hipoteca).

Al importe final de tributación corresponderá agregar los gastos correspondientes a tasación, notario y Registro de la Propiedad.

Es necesario aclarar que los porcentajes expuestos son los aplicables actualmente y que pueden sufrir variaciones en función del momento o de la comunidad autónoma española en la que se halle ubicado el inmueble.

La experiencia de TRIZE CAPITAL SL nos permite asesorarle y asistirle durante todo el proceso consiguiendo la máxima tranquilidad y seguridad para usted y su inversión.

## **B) IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA Y EXPLOTACION DEL INMUEBLE**

### **1.- TIPOS DE IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO Y RETENCIÓN APLICABLE A LAS RENTAS DE ALQUILER**

Tanto para residentes como para no residentes, el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable es el siguiente:

TRIZE CAPITAL SL

**Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

**España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



- Vivienda alquilada a particular: 0% (exento)
- Vivienda alquilada a empresa: 21%
- Local comercial (independientemente de a quién se alquile): 21%

En cuanto a la retención, depende de la residencia del arrendador y del tipo de inmueble:

Arrendador	Vivienda		Local
	Particular	Empresa	Cualquiera
Residente	Sin retención	Sin retención	19%
No Residente	Sin retención	24%	24%

## **2.- TRIBUTACIÓN SOBRE LAS RENTAS/BENEFICIOS OBTENIDOS POR EL ALQUILER**

El impuesto aplicable también va a depender de la titularidad del inmueble:

- 1) Socios no residentes/comunidades de bienes: Impuesto De Las Renta De No Residentes, 24%
- 2) Sociedad radicada en Argentina: Impuesto De Las Renta De No Residentes, 24%
- 3) Sociedad constituida en España, con socios no residentes: Impuesto de Sociedades al tipo general, 25%

### **Particularidades del Impuesto De Las Renta De No Residentes**

En los casos 1) y 2), se paga anualmente el impuesto (haciendo retenciones trimestrales a cuenta) por el importe de los ingresos totales. Si bien se pueden deducir gastos necesarios para la obtención de los ingresos, aportando la documentación que lo justifique, no podrán incluirse gastos particulares de los socios para reducir la tributación.

TRIZE CAPITAL SL

#### **Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

#### **España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



Es relevante tener en cuenta la ventaja que una vez tributado el Impuesto De Las Renta De No Residentes, los ingresos estarían 100% disponibles, porque aunque la normativa del Impuesto de la Renta de Personas Físicas o impuesto equivalente en Argentina pueda llegar a determinar una doble tributación, el convenio de doble imposición permite deducir el impuesto soportado en España.

### **Particularidades del Impuesto en caso de Sociedades constituidas en España. Régimen especial arrendamiento de viviendas**

En el caso 3), dado que la sociedad estaría constituida en España, tendría derecho a deducir plenamente los gastos, incluida la amortización del inmueble al tipo anual del 2%.

Además, en el supuesto de ser titular de una cantidad mínima de ocho (8) inmuebles y condicionado a una serie de requisitos formales (como la contabilidad separada de los ingresos por inmueble), se podría optar por el régimen de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, con lo que tendría una bonificación del 85%. Es decir, que de encuadrar en esta situación se obtendría la mayor de las ventajas impositivas.

Posteriormente, si el beneficio neto una vez deducidos los impuestos (es decir, ingresos de alquiler menos gastos de alquiler y gastos generales) se paga a los socios en concepto de dividendos, éstos estarían sujetos al Impuesto De Las Renta De No Residentes del 19% como rentas de capital. En cualquier caso, el tipo conjunto de Impuesto Sociedades + Impuesto De Las Renta De No Residentes estaría en orden al 22,75%, es decir, inferior a las otras alternativas y con la posibilidad de deducir gastos, el tipo efectivo sería aún menor.

### **3.- OTROS TRIBUTOS.**

Durante el período de tenencia del inmueble, los tributos municipales se pagan en régimen exactamente idéntico al de cualquier residente en España, básicamente:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  
- Tasa de basuras (según el municipio).

TRIZE CAPITAL SL

#### **Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

#### **España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



- Tasa de vado (si lo hubiera)

### **C) IMPUESTOS QUE GRAVAN LA VENTA DE INMUEBLES**

La tributación en este caso también depende de la titularidad del inmueble:

- 1) Socios no residentes/comunidades de bienes: Impuesto De Las Renta De No Residentes al tipo del 19%
- 2) Sociedad radicada en Argentina: Impuesto De Las Renta De No Residentes al tipo del 19%
- 3) Sociedad constituida en España: Impuesto Sociedades al tipo general del 25%

Al igual que en el caso de los dividendos y rentas obtenidas por la explotación del inmueble, el reparto posterior de las rentas obtenidas por venta del inmueble, en el caso 3) conllevaría un pago adicional del 19% como rentas de capital repartidas a no residentes.

Además la venta está sujeta al **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU o plusvalía municipal)**.

No obstante lo anterior, y a fin de garantizar sus obligaciones tributarias, la regla general es que en la venta de bienes inmuebles situados en el territorio español por extranjeros no residentes, el adquirente/comprador español está obligado a retener un 3% del precio de la compraventa en el momento de otorgar la escritura pública, debiendo ingresarlo a Hacienda en concepto de pago a cuenta del Impuesto de Renta de Personas no Residentes. Como excepción a esta retención por parte del comprador, se daría el supuesto de que el vendedor acredite con certificación expedida por la Agencia Tributaria estar sujeto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o al Impuesto de Sociedades. En este caso el comprador deberá entregar el comprobante y justificante del ingreso al vendedor a fin de que éste, en un plazo no superior a 4 meses, declare la ganancia patrimonial obtenida a Hacienda a través del modelo 210, y en su caso, se le pueda devolver parte del mismo o abone lo que quedase pendiente de tributación.

TRIZE CAPITAL SL

**Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

**España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89





En cuanto a la Plusvalía municipal, este impuesto debe liquidarlo toda persona que vende su propiedad a un tercero en caso de que exista incremento del valor del suelo. También en este caso el comprador debe tener la precaución de retener del precio de la compraventa la cantidad que corresponda a fin de declarar e ingresar el tributo dentro del plazo máximo de un mes. Caso contrario, la finca vendida respondería por el pago del impuesto, con evidente perjuicio para el comprador.

#### Implicancias en el impuesto de sucesiones

En caso de fallecimiento de alguno de los inversores no residentes, la sucesión tributa Impuesto sobre Sucesiones en 2 casos posibles:

- Participación en el capital de una Sociedad Limitada constituida en España.
- Copropiedad directa por socios residentes en Argentina.

En ambos casos se aplicaría la normativa estatal del Impuesto Sociedades sin la posibilidad de aplicar las bonificaciones autonómicas.

Sólo en el segundo caso (copropiedad), un descendiente/ascendiente residente en España, podría aplicar las bonificación autonómicas.

#### Financiamiento – hipotecas

Existe la posibilidad de financiar la compra de su inversión mediante la solicitud de un préstamo hipotecario para no residentes si bien, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

• **Supuesto en que la parte compradora sea persona extranjera o español no residente:**

Al comprador se le exigirá, con carácter previo a la celebración de la escritura pública, la obtención del Número de Identificación de Extranjeros, petición que podrá realizarse en

TRIZE CAPITAL SL

#### Argentina

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

#### España

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



España, en la Oficina de Extranjeros o en la Comisaría General de Extranjería, o en las Oficinas Consulares españolas ubicadas en el país de residencia del solicitante, siendo que en dicha solicitud deberá adjuntarse un impreso-solicitud normalizado debidamente cumplimentado y firmado, el original y una fotocopia del pasaporte completo, o documento de identidad, y una comunicación de las causas económicas, profesionales o sociales que justifican la solicitud en cuestión.

Además de lo anterior, será recomendable que el extranjero no residente que pretende adquirir un inmueble por compraventa proceda a la apertura de una cuenta corriente bancaria en territorio español, ya que mediante la misma se acreditarán los medios de

pago del precio de la compraventa así como el pago de los impuestos derivados de la operación.

Una vez cumplidas las anteriores condiciones, la persona no residente podrá adquirir por compraventa el inmueble deseado, gozando de los mismos derechos de propiedad que un ciudadano español.

• **Supuesto en que la Parte Vendedora es la persona extranjera o español no residente:**

En esta circunstancia también será exigible que el extranjero o español no residente obtenga el Número de Identificación de Extranjeros, por lo que el vendedor deberá tener dicho documento de identidad para transferir el inmueble de su propiedad.

A la hora de solicitar una hipoteca, existen una serie de **requisitos y condiciones particulares.**

#### Condiciones de las hipotecas para extranjeros en España

El hecho de contar con la residencia en España influirá mucho en las condiciones de la hipoteca en cuestión. Esto es así, porque si eres residente en España, las hipotecas que puedes solicitar son de carácter ordinario, mientras que **las hipotecas para extranjeros no residentes estarán sometidas a condiciones más exigentes.** Esto se debe a la dificultad que tendría hacer frente a la posible morosidad de un cliente no residente en España.

TRIZE CAPITAL SL

#### **Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

#### **España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



No todas las entidades aprueban hipotecas para extranjeros no residentes en España, y los préstamos estarán sometidos a limitaciones y condiciones (menos importe máximo a financiar, mayores intereses, etc) y cada entidad tiene sus condiciones.

#### **¿Cuáles son los plazos de amortización?**

En cuanto al plazo de amortización, si hablamos de **no residentes**, el máximo suele situarse en **20 años**, siendo superior en el caso de residentes en el territorio español (el máximo suele situarse en 30 años).

#### **¿Cuál es el máximo de financiación?**

Cuando hablamos de hipotecas en España, el nivel de financiación máximo habitual suele ser el **80% del precio de compraventa o valor de tasación**; reduciéndose éste al **60% cuando hablamos de segunda vivienda**.

En cuanto a los residentes en el extranjero, el nivel máximo al que podrán optar es al **máximo que suele ofrecerse para vivienda no habitual**. De hecho, su financiación puede verse reducida si así lo considera la entidad; pudiendo ésta llegar a ser del 50%.

Además, **la cuota de la hipoteca**, sumada a las cuotas de otros préstamos **no debe sobrepasar el 40% de los ingresos**.

#### **¿Los tipos de interés son más altos?**

En lo referente a los tipos de interés, los que se aplican a las hipotecas para no residentes suelen ser más altos. La explicación está en que hablamos de **viviendas destinadas a segunda residencia**. Además, es complicado cumplir los requisitos de vinculación que supone una hipoteca bonificada: domiciliación de la nómina, seguros, etc.

**Las hipotecas concedidas a extranjeros suelen ser a tipo fijo**, de forma que la cuota a devolver por el cliente sea constante. Otra razón que explica el por qué se suelen conceder más hipotecas a tipo fijo que a variable para extranjeros, es el hecho de que en el extranjero es más habitual demandar hipotecas a tipo fijo. Además, el uso que se le suele dar a una vivienda adquirida por un no residente es el alquiler, ya que suele adquirirse a modo de inversión. Escogiendo una hipoteca fija, se puede realizar un cálculo más exacto de la rentabilidad que se puede obtener.

TRIZE CAPITAL SL

#### **Argentina**

Rosario: Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

Ciudad de Buenos Aires: Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

#### **España**

Barcelona: Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

Madrid: Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89



Documentos para pedir una hipoteca si eres extranjero o resides fuera de España

Estos son por ejemplo algunos de los documentos que un extranjero necesita para pedir una hipoteca:

- a) Fotocopia del NIE o pasaporte.
- b) El certificado que expone que no eres residente en este país.
- c) El contrato de trabajo.
- d) Las últimas nominas obtenidas en tu país de residencia.
- e) El extracto bancario del último año donde se ingresa la nómina.
- f) La declaración fiscal.
- g) El certificado de residencia fiscal.
- h) Contrato del inmueble que va a adquirir (o el contrato de arras, en su defecto).
- i) Los tres últimos recibos de deudas pendientes que se hayan cancelado.

Es necesario abrir una cuenta en el banco con sede en España. Además, existe un documento llamado informe de riesgo crediticio para los residentes, que sirve para comprobar la actividad y solvencia en el país en el que vive y trabaja la persona no residente. Por otra parte, toda la documentación deberá estar traducida.

¡Muchas gracias!

Trize Capital

TRIZE CAPITAL SL

**Argentina**

**Rosario:** Mendoza 1507, Piso 7– Santa Fe. Tel. (+54) 341 421 5325. Fax 0341 421 2537

**Ciudad de Buenos Aires:** Juncal 2377. Tel. (+54) 11 4821 3994.

**España**

**Barcelona:** Calvet 29, Principal 2ª. Tel. (+34) 93 434 24 50. Fax. +34 93 417 25 33

**Madrid:** Pechuán 14, bajo. Tel. (+34) 91 310 13 40. Fax. +34 91 435 97 89