

COMUNICADO

Madrid, 21 de enero de 2025.

Estimados clientes y asesores,

En relación con las recientes noticias sobre una posible modificación en los impuestos para extranjeros no residentes de la UE que compren viviendas en España, queremos ofrecerles nuestra perspectiva sobre esta situación.

El presidente de España ha comunicado *"Hemos decidido que vamos a limitar la compra de viviendas por parte de extranjeros no residentes en la UE y lo vamos a hacer aumentando la carga impositiva que tendrán que pagar en el caso de compra, hasta el 100% del valor del inmueble"*. Esta comunicación no es clara - no especifica el impuesto o la medida.

A fecha de hoy, el gobierno tiene potestad directa sobre dos impuestos que pueden afectar de forma directa a no residentes: (i) el Impuesto de la Renta de No Residentes para propietarios residentes en España, y (ii) Impuesto sobre Sociedades para no residentes socios de personas jurídicas españolas.

Se especulan varias medidas que desarrollan esta potencial medida, entre ellas:

1. Duplicar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP): Esta opción es compleja, ya que el ITP es un impuesto cuya administración y regulación dependen de cada comunidad autónoma. Esto significa que cualquier cambio en este impuesto requeriría la coordinación y aprobación de las distintas comunidades autónomas, lo cual no es un proceso sencillo ni rápido.

2. Añadir un impuesto extra al ITP para los no residentes: Esta opción implicaría gravar una misma transacción con dos impuestos diferentes, lo cual podría generar controversias legales y administrativas. La doble imposición de un mismo hecho imponible es un tema delicado y podría enfrentar desafíos tanto a nivel nacional como europeo.

Es importante destacar que estas propuestas aún están en una fase preliminar y deben transformarse en propuestas concretas antes de pasar por un proceso legislativo para convertirse en realidad. Este proceso incluye debates en el Parlamento, posibles enmiendas y la aprobación final por parte de las autoridades competentes. Además, cualquier medida de este tipo podría ser objeto de recursos legales que retrasarían su implementación. Adicionalmente, el futuro de esta propuesta es incierto, ya que el Gobierno de coalición minoritaria de Sánchez enfrenta un complicado panorama parlamentario.

Queremos asegurarles que estamos monitoreando de cerca esta situación y les mantendremos informados sobre cualquier desarrollo relevante.

Luis Alfonso Ruelas Martín

Director del Bróker Inmobiliario