

Recht en Inkomstenbelastingen in Spanje uit onroerend goed voor niet ingezetenen

De fiscale aspecten van de eigendom van onroerend goed in Spanje blijven voor veel mensen een lastig vraagstuk. Met name als het gaat om inkomstenbelasting, denken veel eigenaren van een tweede woning dat ze daarvan enkel in hun thuisland aangifte hoeven te doen, maar dat is niet helemaal juist. Inderdaad is het zo dat de hoofdregel is dat het land waar de belastingplichtige woont gerechtigd is belasting te heffen over het wereldinkomen (dus niet alleen inkomsten gegenereerd in het thuisland maar ook over inkomsten gegenereerd buiten dat land), maar op die hoofdregel zijn uitzonderingen gemaakt, voornamelijk in de internationale belastingverdragen ter voorkoming van dubbele belasting. In de Belastingverdragen tussen Spanje en Nederland/België wordt in artikel 6 bepaald dat Spanje gerechtigd is om van Belgen of Nederlanders belasting te ontvangen over "inkomsten uit onroerende goederen" gelegen op Spaans grondgebied.

De belangrijkste inkomstenbelastingen die worden geheven zijn de zogenaamde "Impuesto de Renta de No Residentes" (IRNR), oftewel de inkomstenbelasting voor niet ingezetenen, en de "Impuesto de Incremento patrimonial" ook wel bekend als "Aanwas belasting", "Winstbelasting" of "Vermogenstoename belasting", een belasting die door de "Agencia Estatal de Administración Tributaria" (de Spaanse Nationale Belastingdienst) wordt geheven. De variant van deze laatste belasting die door gemeentes worden geheven is in meer technische termen bekend als de "Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana" (IIVTNU) of in de volksmond als de "Plusvalia". De Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) houd ik hier buiten beschouwing omdat dit geen inkomstenbelasting is, maar een gebruiksbelasting, een soort omslag van gemeentelijke diensten (straatverlichting, wegenonderhoud, etc.).

De IRNR is een belasting gebaseerd op óf een forfait (een fictie, een geschat bedrag), of de daadwerkelijke inkomsten (bijvoorbeeld wanneer de woning verhuurd wordt). Ben je (deel)eigenaar van niet meer dan 1 woning, die bovendien niet wordt verhuurd, dan moet de IRNR elk jaar worden aangegeven voor het eind van het opvolgend belastingjaar. Eigenaren moeten voorbeeld dus vóór 31/12/2016 aangifte hebben gedaan over het belastingjaar 2015.

Wordt de woning wél verhuurd dan moet de aangifte elk kwartaal gedaan worden. In dat geval moet belasting worden betaald over de netto huurinkomsten ontvangen in dat kwartaal. Om deze te berekenen mag van de huur alle in die periode gerelateerde kosten worden afgetrokken. Bij deze kosten valt te denken aan (pro rata omslag van): IBI, onderhouds- en service kosten, verzekering, gas/licht/water facturen, rente over een in Spanje gevestigde hypotheek, bijdrage VVE etc.. Het geldende tarief inkomstenbelasting 2015 is 20% en 19% voor 2016.

De **vermogenstoename belasting** wordt geheven bij verkoop van het onroerend goed. Als de verkoper niet ingezetene is van Spanje, moet de koper 3% van de koopsom inhouden en storten op een rekening van de AEAT, de Spaanse Belastingdienst. Is er geen winst gemaakt, met andere woorden, is het verschil tussen koop- en verkoopprijs negatief, dan kan deze 3% worden teruggevraagd, mits de IRNR over in ieder geval de 4 belastingjaren vooraf aan de verkoop is aangegeven en betaald.

De **plusvalia** is een belasting die door de Gemeente wordt geheven over de toename van de waarde van de grond. De wetgever heeft een ingewikkelde formule verzonnen om deze belasting als forfait te berekenen. Die formule is gebaseerd op de OZB-waarde van de grond waarop de woning is gebouwd (valor catastral suelo), vermenigvuldigd met een variabele factor tussen maximaal 3,0 en 3,7 procent, afhankelijk van het aantal jaren eigendom, en opnieuw vermenigvuldigd met een maximaal percentage van 30%. Gemeentes kunnen zelf de percentages vaststellen en hebben zich enkel te houden aan de wettelijke maxima.

In tegenstelling tot de nationale vermogenstoename belasting, wordt de plusvalia ook geheven als er verlies wordt geleden bij de verkoop van de woning, iets dat aan de orde van de dag is en dus op veel weerstand stuit. Gemeentes willen echter niet wijken. Ze dwingen je dus om tegen de aanslag plusvalia bezwaar te maken en -uiteindelijk- een wettelijke procedure tegen de gemeente te beginnen. Ondanks dat de meeste hogere rechtbanken in Spanje de belastingplichtigen wel gelijk geven blijven Gemeentes ten onrechte plusvalia aanslagen opleggen en zijn er maar weinig mensen die er werk van maken. Het gaat vaak om te kleine bedragen waar men zich niet druk over wil maken, of men heeft simpelweg geen vertrouwen in de onafhankelijkheid van de administratieve rechtbanken.

Deze column wordt verzorgd door Roeland van Passel (advocaat bij Lex Foris International Law) en Renato Zanardi (notaris bij Hak & Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen). Zie ook www.zekerenvastgoedinspanje.nl. Aan deze column heeft Dineke Kool van Lex Foris International Law haar specifieke kennis over Spaanse belastingen bijgedragen.



Roeland B.C. van Passel



Meesters in Spaans vastgoed!

Uw Nederlandstalige advocaat én notaris als adviseur in Spanje op locatie, voor al uw onroerend goed gerelateerde transacties in Spanje, zoals:

- ✓ Koop-/Verkoopbegeleiding
- ✓ Juridische bouwbegeleiding
- ✓ Vastgoedonderneming
- ✓ Verdeling van eigendom
- ✓ Schenking
- ✓ Overdracht ouders/kinderen
- ✓ Huur
- ✓ Vergunningen
- ✓ Belastingen
- ✓ Financieringen

Contactgegevens

📍 **Costa Blanca**
mr. Roeland van Passel (Abogado)
mr. Renato Zanardi (Nederlandse notaris)
☎ 965.020.254
✉ info@zekerenvastgoedinspanje.nl
🌐 www.zekerenvastgoedinspanje.nl

📍 **Nederland**
mr. Judy Tromp (Toegevoegd notaris)
☎ 0320-247394
✉ info@zekerenvastgoedinspanje.nl
🌐 www.zekerenvastgoedinspanje.nl

Deze website wordt aangeboden door Hak&Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen en Lex Foris International Law.