

Recht en IBI

Onlangs, op 15 juni dit jaar, heeft de Hoge Raad van Spanje een uitspraak gedaan in een zaak waar koper en verkoper discussieerden over de vraag wie de IBI (de Impuesto de Bienes Inmuebles) van het lopend jaar waarin de woning werd verkocht zou moeten betalen. Het is een onderwerp dat veel discussie oplevert bij de verkoop van onroerend goed. Toch is het een verassing dat het op het bord van de hoogste rechter van Spanje is terechtgekomen, en dat heeft te maken met het feit dit soort geschillen vaak om kleine bedragen gaan.

Bij de verkoop en overdracht van een woning wordt een vereffening gemaakt van de lopende kosten, zoals water, licht, bijdrage vereniging van eigenaren, wat de meest voorkomende zaken zijn, maar soms ook andere zaken zoals een lopend contract met een alarmcentrale, een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, of de opstalverzekering van de verkoper die door de koper wordt overgenomen.

Al deze onderwerpen leveren normaal gesproken geen enkel probleem op bij de vereffening. De kosten worden pro rata verdeeld tussen koper en verkoper, waarbij het meetpunt de datum van notarieel transport is. Het lijkt zo logisch dat de verkoper de elektriciteitsrekening na datum van overdracht niet hoeft te betalen en dat je de vooruitbetaalde bijdrage vereniging van eigenaren ook wordt verrekend voor het deel na die datum. Alles lijkt zo logisch, behalve als het gaat (ging hopelijk) om de IBI. Om een of ander reden heeft iemand een keer verzonnen dat de verkoper de IBI voor het lopende jaar maar moet betalen, en dat is een mening die door veel professionals vervolgens klakkeloos is overgenomen en in sommige gebieden zelf "gebruik" wordt genoemd. Als ik dan vraag om een juridische onderbouwing, dan is het antwoord altijd dat dit door "de wet" wordt bepaald. Als je vervolgens vraagt welke wet dat zou zijn, dan loopt het gesprek vast en krijg je een breed scala van smoezen om maar niet te hoeven erkennen dat ze de wet nooit hebben bestudeerd. Natuurlijk is er geen enkele wet die bepaalt dat de verkoper de IBI moet betalen voor de koper.

Voor een goed begrip, die IBI dient om de gemeentelijke diensten gedurende dat jaar te betalen. Het is dus vergelijkbaar met een bijdrage aan een vereniging van eigenaren. Er is een gemeentelijke begroting voor dat jaar om bepaalde onderhoudswerkzaamheden en andere diensten te betalen, en dat wordt over de inwoners omgeslagen via het eigendom van de woning. Omdat de gemeente geen inningsproblemen wil hebben heeft de wetgever bepaald dat de persoon die op 1 januari van het lopend jaar eigenaar is, aansprakelijk geacht wordt voor de betaling van de IBI voor het hele jaar. Dit deel van de wet regelt echter alleen maar de relatie tussen verkoper en gemeente, en niet tussen koper en verkoper. Die kunnen andere afspraken maken. Iemand die de woning in januari koopt, maakt maar 1 maand gebruik van de gemeentelijke diensten. Zou de verkoper de IBI voor dat hele jaar voldoen, dan betaalt hij/zij dus feitelijk ook het deel van de kopende partij, die gedurende de overige 11 maanden daarvan gebruik maakt. Logisch is dat de verkoper betaalt tot de dag van overdracht, en dat de koper vervolgens betaalt vanaf de dag van overdracht, net als de andere kosten zoals elektriciteit en vereniging van eigenaren.

Enfin, die logica werd in de praktijk niet door iedereen gedeeld, en heeft uiteindelijk geleid tot een procedure bij de hoogste rechter van Spanje, die in alle wijsheid de meest voor de hand liggende logica heeft toegepast. Daarmee kom ik weer terug op wat ik schreef in de column over recht en gezond verstand. Toepassing van het recht zou geen andere uitkomst mogen opleveren. Dat er een uitspraak nodig was is eigenlijk te gek voor woorden. De volgende keer dat iemand dus roept dat "de wet" het een of ander bepaalt dat ingaat tegen die logica moet je op je hoede zijn en goed doorvragen naar de wettelijke regeling waar ze zich op baseren.

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 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.