

Recht en plusvalia

In de column over de inkomstenbelasting voor niet residenten had ik het onderwerp al kort aangestipt. Deze column wil ik er wat meer tijd aan wijden omdat het een polemisch onderwerp is waar we in de praktijk op veel onbegrip stuiten. Dat is niet onterecht overigens.

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 verzonden om deze belasting als forfait te berekenen. Die formule is gebaseerd op de WOZ 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.

De plusvalia wordt ook geheven als er verlies wordt geleden bij de verkoop van de woning, iets dat op veel weerstand stuit. Gemeentes willen echter niet wijken, en hoeven dat ook niet omdat ze juridisch zo goed als onaantastbaar zijn. De belasting moet namelijk eerst betaald worden. Je kunt wel tegelijkertijd een administratieve procedure starten, maar voordat je een uitspraak krijgt van een onafhankelijke rechter ben je jaren verder. De bedragen van de plusvalia zijn vaak te klein om een gerechtelijke procedure te rechtvaardigen, dus mensen laten het erbij zitten. Hoger Beroep is enkel mogelijk als het gaat om bedragen van 30.000 € of meer, een limiet die in het administratieve recht is ingevoerd tijdens de crisisjaren met het onmiskenbare doel om het lokale belastingdiensten wat makkelijker te maken om de regels in hun voordeel uit te leggen. Als de belastingplichtigen buitenlanders zijn is er een aanvullend argument van de gemeentes. Er is namelijk een subsidiaire aansprakelijkheid die rust op de kopers. Bijgevolg is dat deze dus altijd van de verkoper zullen eisen dat de plusvalia wordt betaald.

Je moet je voorstellen dat gemeentes tijdens de crisis veel inkomsten hebben verloren. Tot de implosie van de vastgoedzeepbel bracht de projectontwikkeling veel geld in het laatje. Toen dat wegviel moesten ze nieuwe vormen van inkomsten vinden. Volgens de statistieken zijn de inkomsten uit plusvalia sinds 2008 gestegen van 1,263 miljard tot meer dan 2 miljard. In tegenstelling tot de marktwaarde, is de fiscale waarde (valor catastral) in veel gebieden gestegen, waardoor ook inkomsten uit IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) is gestegen. Na de inkomstenbelasting, BTW en vennootschapsbelasting is de IBI de vierde in rang die inkomsten genereert, ongeveer 10 miljard per jaar. Vóór de crisis stond de IBI op de 7e plek. Vandaar het belang van Gemeentes om niet te wijken.

De argumenten die Gemeentes hebben ontwikkeld in de rechtspraak om hun positie te verdedigen is dat de belasting niet uitgaat van een reële winst, maar een forfait. Het is, aldus de gemeentes, onverschillig óf er winst of verlies wordt geleden bij de verkoop van onroerend goed. Ze verdedigen dat de wetgever niet heeft bedoeld om een reële winst als uitgangspunt te nemen van de heffing, en vandaar die formule heeft geïntroduceerd, die als forfait moet worden beschouwd.

In de hogere rechtspraak worden deze argumenten van tafel geveegd. De rechters menen dat de wet duidelijk (en letterlijk) bepaald dat de heffing als basis een reële toename van de waarde moet hebben. Zonder winst, komt men dus niet toe aan de toepassing van de formule en mag geen heffing plaatsvinden. Dit uitgangspunt is volgens de hogere rechtspraak "onbetwistbaar". Toch hebben de gemeentes er lak aan. Ze voelen zich vogelvrij.

Slechts één zaak heeft het tot het Constitutionele Hof van Spanje gered, in 2015, waar nu alle ogen op gericht zijn. De vraag die voorligt is of de praktijk van de gemeentes strijdig is met de grondwet, aangezien deze bepaald dat het belastingsysteem evenredig moet zijn, gebaseerd op de realiteit en niet tot ongerechtvaardigde verrijking van de overheid mag leiden. Het Constitutionele Hof doet hopelijk uitspraak binnen een aantal jaren, maar voorlopig moet je de heffing gewoon betalen.

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.