

Belastingen in Spanje

In dit artikel wil ik ingaan op de belastingen waarmee men geconfronteerd wordt indien men als niet ingezetene van Spanje (niet-resident) een onroerende zaak koopt, heeft of verkoopt in Spanje.

Voordat ik dat doe is het belangrijk om even stil te staan bij een belangrijk verschil tussen de wijze waarop in Nederland en in Spanje eigendom wordt verworven daar waar het onroerend goed (registergoederen) betreft.

In Nederland gaat eigendom over door de overschrijving van de notariële akte ter zake in het register dat daarvoor wordt beheerd in het "kadaster". In juridische termen, de leveringsdaad, de bezitsverschaffing, is het overschrijven van de notariële koopakte in het register.

In Spanje is de leveringsdaad ook de bezitsverschaffing, doch de wijze waarop het bezit wordt verschaft, is in principe vrij. Bezit wordt verschaft door dat men de woning feitelijk in bezit neemt. De sleutels krijgt (*entrega de llaves*), op grond van een overeenkomst waarbij de eigendom wordt beoogd te worden over te dragen.

Spreekt men in de koop- verkoopovereenkomst niets af over de wijze van bezitsverschaffing, dan gaat de eigendom over op het moment dat de notariële akte van koop en verkoop wordt ondertekend. Inschrijving of overschrijving in het register (*Registro de Propiedad*) is uitdrukkelijk niet nodig voor eigendomsverkrijging. Wel heeft inschrijving het gevolg dat men wordt vermoed eigenaar te zijn. En uit dien hoofde geniet men bescherming.

Een andere toch wel belangrijk verschil tussen het Nederlandse en het Spaanse recht is dat een huis of appartement pas bestaat indien als dit bestaan in een notariële akte is vastgelegd. In Spanje betaalt men dan ook pas belastingen over het huis of appartement, op c.q. vanaf het moment dat die akte (akte van nieuwbouw of te wel *escritura de obra nueva*) is opgemaakt.

Ten slotte in het inleidende stuk nog dit. Spanje is, in mijn beleving als Nederlander, een uiterst bureaucratisch land. En zoals men eigenlijk in alle bureaucratische landen ziet, heeft dat als consequentie dat heel veel buiten het officiële circuit wordt gedaan.

Dat lijkt allemaal heel aantrekkelijk omdat men minder belastingen betaald, doch wat je nu al merkt is dat de Spaanse overheid in ieder geval veel meer aandacht aan het schenken is aan de niet residenten. Deze groep heeft electoraal niets in de melk te brokkelen en kunnen dus vrij risicoloos extra worden bekeken.

In Nederland is de slagzin van de belastingdienst, we kunnen het niet leuker maken, maar wel gemakkelijker. In Spanje zou de slagzin kunnen zijn: Wij maken het U alleen maar moeilijk.

Het vertrouwen dat de Spaanse bevolking in haar overheid heeft, en zeker in de belastingdienst is laag. Daar staat tegenover dat de overheid, en dan in het bijzonder haar belastingdienst, ook geen enkel vertrouwen in haar bevolking heeft. Het kennen van de juiste personen is helaas (nog steeds) van groot belang.

De koop van een woning

Bij de koop van een nieuwe woning in Spanje, met uitzondering van de Canarische eilanden, Ceuta en Melilla, heeft de koper te maken met de BTW. Deze wordt nationaal niveau geheven en is voor een woning 8%. Koopt men een appartement, met een afzonderlijke parkeerplaats die niet in het zelfde gebouw is gelegen en/of die een eigen registratienummer heeft, een zelfstandige *finca* is, dan betaald men over die parkeerplaats of garage 18% BTW.

De autonome gebieden, met voorop uiteraard Catalonië, die tezamen Spanje vormen, vonden het maar niets dat zoveel geld wegvloede naar Madrid, en wilden toch ook graag nog wat geld zien vloeien in hun kassa's en heffen dan ook nog eens een extra belasting (*Impuestos de Actos Juridicos Documentados, IAJD*) die het best zou kunnen worden omschreven als een belasting op het rechtsverkeer of een belasting op de registratie. Was het zo dat deze belasting over heel Spanje gelijk was, nl. 1%, dat is nu niet meer zo. Nu ligt het afhankelijk van de *Comunidad* en afhankelijk van het type onroerende goed tussen de 1% en de 2%.

De grondslag voor beide belastingen is de waarde die in de notariële eigendomsakte of in de privé koop- verkoopovereenkomst (*escritura publica* of *contracto privado*) is opgenomen.

Het moment van de levering is het moment waarop de bedragen in het kader van de IAJD verschuldigd worden. De BTW bij de facturering.

De koper (zijn vertegenwoordiger), moet zelf aangifte doen van de IAJD en het verschuldigde bij het belastingkantoor of een met de belastingdienst geassocieerde bank onder overlegging van de aangifte voldoen.

De bouwer/ontwikkelaar int de BTW en wordt verondersteld deze af te dragen.

Bij de koop van een bestaande woning of appartement is overdrachtsbelasting verschuldigd (*Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ITP*). Deze bedraagt afhankelijk van de *Comunidad* waar de onroerende zaak is gelegen 7% of 8%

De grondslag voor deze belasting is ook weer de waarde die aangegeven wordt in de notariële akte of de privé koop- verkoopovereenkomst. In zijn algemeenheid is ook deze belasting te voldoen door de koper.

Zowel bij de koop van een nieuwe woning als ook bij de koop van een bestaande woning, is er een gemeentelijke belasting verschuldigd en wel de *Plus Valia*. Het gaat hierbij om een belasting die geheven wordt over de waardevermeerdering van de grond waarop het huis is gebouwd en die onderdeel uitmaakt van de koop - verkoop. Bij een appartement, gaat het om de grond, althans dat deel van de grond, dat toegerekend wordt aan het appartement. Deze belasting is in principe verschuldigd door de verkoper. Steeds meer ziet men evenwel dat de verkoper deze belasting (kosten) bij de koper legt. Dit is niet buiten wettelijk.

Deze belasting is maximaal verschuldigd over een periode van 20 jaar. Zij wordt berekend aan de hand van de *valor catastral* (kadastrale waarde) van de grond. Hierop worden een percentage losgelaten om de waarde vermeerdering te berekenen. Het percentage kent een minimum en een maximum afhankelijk van het aantal inwoners van de gemeente. De aldus vastgestelde waardevermeerdering wordt vervolgens belast met een tarief dat ook weer gerelateerd is aan een minimum en een maximum, afhankelijk van het aantal inwoners van de gemeente.

Grosso modo wordt er gerekend met een waarde stijging per jaar van 2,5% en de aldus vastgestelde waardevermeerdering, wordt belast met een tarief dat varieert tussen de 16 en 30%

Naast de belastingen die bij aankoop moeten worden voldaan zijn er natuurlijk nog de kosten van de notaris (honorarium en kosten van kopieën et cetera) en de kosten van de *registrador* (de beheerder van het Register van Eigendom).

Het hebben van een woning in Spanje

De eigenaar of eigenaren van een woning in Spanje zijn verplicht om jaarlijks uit eigener beweging aangifte te doen voor de inkomstenbelasting in Spanje. Vele eigenaren zijn hier mede niet bekend en hebben deze aangifte nog nooit gedaan. De vermogensbelasting die eerder wel werd geheven, is inmiddels afgeschaft.

De inkomsten (een soort huurwaardeforfait) worden berekend aan de hand van de *valor catastral* van de woning en bedragen 1,1 % indien de *valor catastral* na 1 januari 1994 werd vastgesteld of aangepast, en 2 % indien de *valor catastral* eerder werd vastgesteld. Dit bedrag geldt als inkomen en wordt belast met een percentage van 24 %.

De belasting moet worden aangegeven en voldaan in het jaar volgend op dat van het aangifte jaar. In 2011 moet aangifte worden gedaan over 2010 et cetera.

Indien men de woning niet een geheel jaar in eigendom heeft gehad, moet over het corresponderende deel van het jaar worden afgedragen.

Elk jaar moet ook de gemeentelijke onroerende zaak belasting worden voldaan. In Spanje heeft deze belasting de *Impuesto sobre Bienes Inmeubles* of kort weg de *IBI*.

Ook deze belasting is gerelateerd aan de *valor catastral* en bedraagt 0,4 % van deze waarde indien het om een onroerende zaak gaat die in urbane zone ligt en 0,3 % als het in het buitengebied ligt.

In grotere gemeenten kan deze belasting hoger liggen.

Voor deze belasting ontvangt de eigenaar een aanslag van de gemeente. Maar mocht het zo zijn dat die aanslag in september van het jaar nog niet ontvangen is, dat is het verstandig hierover bij de gemeente informatie in te winnen.

De gemeenten kunnen ook andere belastingen heffen, de zogenaamde *tasas*. Het gaat hierbij dan om bijvoorbeeld reinigingsrechten, stortingsrechten, blussen van branden, onderzoeken et cetera.

Verder bestaat er de mogelijkheid dat de gemeenten bijzondere baat belastingen heffen. De *contribuciones especial*. De gemeente besluit bijvoorbeeld om een bepaalde weg te verharderen en verhaald deze kosten tot een bepaald wettelijk maximum (90 %) op de eigenaren van de aanliggende percelen.

De verkoop van de woning

Inmiddels is de belasting die moet worden voldaan bij verkoop van een woning voor residenten en niet residenten gelijk, nou ja bijna, voor residenten die meer dan € 6000,= winst maken bij verkoop, bedraagt de belasting 21%, voor niet residenten en residenten die minder dan € 6000,= winst maken, is het percentage 19%.

Het te belasten bedrag wordt berekend door de verkoopsom te verminderen met een geïndexeerde aankoopsom. De index wordt jaarlijks aan de hand van het inflatiecijfer vastgesteld.

Veder mag de aankoopprijs worden vermeerderd met de betaalde BTW, overdrachtsbelasting, het honorarium van de notaris, het honorarium van de eventueel ingeschakelde advocaat, de kosten van inschrijving in het register van eigendom en de kosten van uitbreiding of verbetering van de woning, mits hier van officiële nota's met BTW kunnen worden overlegd.

De verkoopkosten, mits ook hier weer bewijs van is middels officiële facturen met BTW, mogen van de verkoopprijs worden afgetrokken.

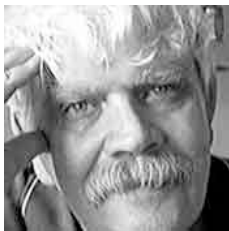
Omdat de inning van de vermogenswinst belasting en dan met name van de niet-residente verkoper, nog al op wat problemen stuitte bij de Spaanse belastingdienst, is er een voorheffing op de belasting ingevoerd. De koper die van een niet resident koopt, is verplicht om 3 % van de koopsom in te houden en aan de belastingdienst af te dragen. Vervolgens kan de verkoper door aangifte te doen van zijn verkoop en de daar uit verschuldigde winstbelasting aan te geven, het te veel betaalde terug krijgen. Het komt nog al eens voor dat de verkoper het maar laat zitten, omdat hij heeft berekend dat hij belasting zou moeten bij betalen. Als deze verkoper vervolgens de eerste 5 jaar niets meer koopt in Spanje, en hij verder ook geen bezittingen meer heeft in Spanje kan hij dit vrij risicoloos zo laten. Op dit moment is het zo dat na vijf jaar de belastingdienst in Spanje niet meer over kan gaan tot incasso van het verschuldigde (met 100% boete en verschuldigde rente)

Tot slot nog een laatste opmerking. Met de invoering in Nederland van het nieuwe belastingstelsel zijn de verhuur opbrengsten die men als particulier realiseert, vrijgesteld van belastingheffing. In Spanje zijn de verhuur opbrengsten evenwel belast. De belasting is verschuldigd binnen 30 dagen nadat de respectievelijke termijn verschuldigd is geworden. De huurder zou deze belasting moeten inhouden en afdragen aan de belastingdienst. In de dagelijkse praktijk gebeurt die niet.

In dit artikel is niet aan de orde gekomen de successiebelasting en verder zijn er nog vele detailleringen in hetgeen ik hiervoor schreef aan te brengen. Er zijn wegen aan te wijzen waarbij belastingen kunnen worden omzeild c.q. kunnen worden voorkomen, doch die zaken en kwestie vallen buiten de scope van dit artikel.

Alfaz del Pi, februari 2011

mr drs Hans J. van Loon



mr. drs. Hans J. van Loon (1953) is een zowel in Nederland (Arrondissement 's Hertogenbosch) als in Spanje (*Ilustre Colegio Provincial de Abogados de Alicante*) ingeschreven advocaat respectievelijk *abogado*. Hij houdt zich sedert eind jaren tachtig bezig met het juridisch begeleiden van onroerendgoedtransacties in Spanje. Hij deed dit aanvankelijk vanuit het kantoor van van Loon Advocaten te Veldhoven (Nederland), en sedert midden jaren negentig is hij werkzaam vanuit de vestiging van van Loon Advocaten te *Alfaz del Pi, Alicante* (Spanje) Hij wordt daarbij ondersteund door een deskundig team van juristen, fiscalisten en economen. Het werkteerrein van het kantoor strekt zich geografisch uit over het kustgebied van Spanje, van de Spaans-Franse grens tot aan de Spaans-Portugese grens. Regelmatig worden door zijn kantoor seminars en lezingen georganiseerd in Nederland over juridische en fiscaaljuridische aspecten van het kopen, bezitten en verkopen van een huis in Spanje.

van Loon Advocaten (Spanje)

C. / Tabarca 46/A

Centro Comercial (Arabi Plaza)

03580 Alfaz del Pi

Alicante España

tel. +34(0)965889891

fax. +34(0)965889907