



Belastingen voor niet residenten in Spanje

een uitgave van Accountnet Accountants & Consultants

ACCOUNTNET GESTOR & ACCOUNTANCY SERVICES S.L.

Avenida País Valencia 12baja, 03570 Villajoyosa - Alicante
Apdo de Correos 278, 03570 Villajoyosa (Alicante) Tel.: 965 88 78 40
Bijkantoor Branch (on request/op afspraak):
Partida Valentins 312 – 03726 Benitachell / Moraira
Regus Sorolla Valencia (5ª planta) Avinguda de les Corts Valencianes, 58 46015 Valencia
E-mail: info@accountnet.info Webpage: www.accountnet.info

Inhoud

Inleiding.....	3
Wie is niet-resident in Spanje.....	4
Fiscaal nummer (NIF / NIE / CIF).....	5
IBI (Impuestos sobre Bienes Inmuebles).....	6
Impuesto sobre no residentes (belasting voor niet residenten).....	7
Huurinkomstenbelasting.....	9
De patrimoniumbelasting.....	11
3% inhouding op de aankoop van een woning in Spanje.....	12
Inkomstenbelasting / Personenbelasting Nederland / België.....	13
Spaanse besloten vennootschap (S.L.) voor de verhuur van Spaans onroerend goed.....	14
Fiscale vertegenwoordiger in Spanje.....	15
Slotwoord.....	16

Inleiding

Als huiseigenaar in Spanje en nog officieel verblijvend buiten Spanje (bijvoorbeeld Nederland), moet u toch een aantal belastingen betalen in Spanje, dat zijn:

- IBI (Impuestos sobre Bienes Inmuebles)
- Impuesto sobre no residentes (belasting voor niet residenten)
- Kwartaalaangifte bij verhuur
- De patrimoniumbelasting
- 3% inhouding op de aankoop van een woning in Spanje

Afhankelijk van de totale waarde van je Spaanse bezittingen is het mogelijk dat u ook Spaanse Vermogensbelasting moet betalen voor het totale bezit in Spanje.

De wijze waarop Inkomstenbelasting voor de Spaanse woning wordt geheven is afhankelijk van het feit om u wel of niet woonachtig bent in Spanje en of u de woning wel of niet verhuurd (zowel permanente verhuur als vakantieverhuur).

Deze brochure geeft u een overzicht van de voor een niet-resident (iemand die minder dan 183 dagen in Spanje verblijft en zijn of haar vaste woonplaats buiten Spanje heeft).

Als u nog verdere vragen heeft kunt u contact met Accountnet opnemen via haar websites, te weten www.accountnet.info of www.accountnet.org (deze laatste website is ons intranet en geeft u direct toegang tot ons digitale kantoor.

Wie is niet-resident in Spanje

Iedereen die woonachtig is buiten Spanje en minder dan 183 dagen in Spanje verblijft is in principe een niet-resident (Non-Residente).

U moet dan dus al uw inkomen aangeven bij de belastingdienst van uw woonland en niet in Spanje.

Wel moet u in Spanje aangifte doen over het bezit dat u in Spanje heeft, meestal dus één of meerdere huizen.

Als de waarde van uw onroerend goed in Spanje hoger is dan 500.000 Euro (in sommige gebieden in Spanje is dat meer) moet u bovendien een aangifte vermogensbelasting indienen.

Als u huizen in Spanje heeft die u verhuurd dan moet u ook per kwartaal aangifte doen over de netto inkomsten die u ontvangen heeft vanuit de verhuur.

Alle overige inkomsten en bezittingen buiten Spanje moet u dus gewoon aangeven in het land waar u woont en niet in Spanje.

Spanje mag overeenkomstig de bestaande fiscale verdragen belasting heffen uit (inkomsten uit) bezittingen die in Spanje gelegen zijn.

U mag in Nederland of België of in veel andere landen binnen de EU de in Spanje betaalde belastingen verrekenen.

Inkomsten moeten per kwartaal aangegeven worden en de algemene inkomstenbelasting voor niet-residenten wordt jaarlijks aangegeven vóór 31 december van het volgende jaar.

Fiscaal nummer (NIF / NIE / CIF)

Elke burger in Spanje krijgt een fiscaal identificatienummer (NIF) toegewezen dat wordt geregistreerd bij het indienen van een belastingaangifte en wordt gebruikt in alle mededelingen gericht aan de Belastingdienst.

In het geval van vreemdelingen wordt de NIF de NIE of (Número Personal de Identificación de Extranjeros), persoonlijk identificatienummer voor buitenlanders.

Aanmelding voor een NIE nummer doet u via de algemene directie van de (vreemdelingen) politie, waarbij Accountnet u behulpzaam kan zijn.

Buitenlanders die geen NIE hebben, moeten een NIE nummer aanvragen alvorens men in Spanje handelingen kan verrichten.

Het NIE nummer heeft u namelijk nodig om o.a.:

- te werken
- salaris te ontvangen
- een huis te kopen of verkopen
- een verzekering af te sluiten
- om een rekening te openen bij een bank
- een hypotheek af te sluiten
- belasting te betalen
- u in te schrijven bij de sociale zekerheid
- een rijbewijs aan te vragen
- een auto te kopen
- een gsm abonnement af te sluiten.

Bij sommige instanties voldoet het invullen van uw NIE nummer, maar bij vele instanties vraagt men om een kopie van het document/pasje met uw NIE nummer erop.

Het beste kunt u de hulp inroepen van een goede Nederlandstalige Gestor (Accountnet), zodat de aanvraag probleemloos kan verlopen.

IBI (Impuestos sobre Bienes Inmuebles)

Dit betreft de gemeentelijke onroerend goed belasting gebaseerd op de kadastrale waarde van uw eigendom (valor catastral).

Het uiteindelijk te betalen bedrag verschilt van gemeente tot gemeente. Enerzijds omdat het belastingpercentage autonoom door elke gemeente wordt bepaald. Anderzijds omdat de kadastrale waarden zelf sterk kunnen verschillen, naargelang de waarde en ligging van het onroerend goed en de datum van de laatste herziening.

Deze belasting is verschuldigd door iedereen die op 1 januari van een jaar eigenaar of vruchtgebruiker van de woning was en die gedurende het jaar (vaak in de maand september) betaald moet worden.

Soms int de gemeente deze belasting rechtstreeks, maar met name in de Comunidad Valencia wordt deze belasting door de "SUMA" geïnd.

U kunt de betaling van deze belasting laten domiciliëren, zodat deze belasting automatisch betaald wordt.

Impuesto sobre no residentes (belasting voor niet residenten)

Dit betreft de “inkomstenbelasting” die ieder jaar aangegeven moet worden door o.a. huiseigenaren die hun fiscale hoofdzetel niet in Spanje hebben, maar bijvoorbeeld in Nederland of België.

Per eigenaar en per woning (zelfs per kadastrale referentie) dient aangifte te worden gedaan. Dus als een woning op meerdere namen (bijv 2 echtgenoten) staat, zal iedere eigenaar individueel een aangifte moeten indienen. Indien zaken als garages of bergingen op de IBI apart (met een aparte kadastrale referentie) genoemd worden, moet ook hiervoor een aangifte per eigenaar worden gepresenteerd bij de Belastingdienst Niet-Residenten.

Deze aangifte dient jaarlijks te worden ingediend vóór 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin men eigenaar was. Dat wil zeggen: als iemand die in 2018 een woning in Spanje had, dan dient de aangifte vóór 31 december 2019 te worden gedaan..

Nog steeds “vergeten” vele niet-residenten deze belasting aan te geven.

U krijgt namelijk geen aanslagbiljet of aangifteformulier toegezonden, maar moet uit eigen beweging, dus zelf, aangifte doen en voor betaling zorgen aan het einde van het jaar of per kwartaal als u huurinkomsten heeft.

Het beste kunt u dit aan een goede (Nederlandstalige) belastingadviseur over laten.

Als u geen aangifte doet, zal dat vroeg of laat tot grote problemen leiden.

De Spaanse fiscus is thans hard op zoek naar overtreders van deze belastingwet en legt grote aanslagen met zeer forse boetes op.

Ook bij een verkoop van uw eigendom krijgt u uiteindelijk de rekening gepresenteerd.

Als niet-resident wordt immers 3% van de verkoopprijs ingehouden, als voorschot op de verschuldigde belastingen.

Er wordt nagekeken of u de meerwaardebelasting op de verkoop correct heeft betaald, maar ook of u de belasting in de afgelopen jaren heeft aangegeven en betaald.

Zo niet, dan zal u de niet-betaalde belasting alsnog moeten betalen, vermeerderd met boetes en intresten.

Periode van aangifte en betaling is het volledige jaar volgend op het aanslagjaar.

Voor de berekening van deze belasting is het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest tijdens het afgelopen jaar wel van belang.

Attentie !!!!!

Als u de betreffende woning verhuurt, moet u elk kwartaal dat u verhuurde een tussentijdse aangifte doen met daarin de ontvangen huurinkomsten, verminderd met bepaalde toegelaten kosten.

Deze kwartaalaangiften verschillen sterk van de jaaraangifte.

Huurinkomstenbelasting

Als u de woning verhuurt bijvoorbeeld als vakantiewoning, moet u elk kwartaal waarin u de woning verhuurde aangifte doen en belasting betalen.

Dit is eigenlijk een onderdeel van de hierboven genoemde Impuesto sobre no residentes (model 210).

U betaald dan als inwoner van de Europese Unie over de netto verhuur een vast tarief van 19% belasting.

Woont u buiten de EU dan is het percentage 24%.

U mag van uw bruto huurinkomsten de daarmee verband houdende kosten aftrekken, zoals bijvoorbeeld :

- commissie betaald aan een boeking website, verhuurbureau of makelaar,
- gemeenschapskosten (vereniging van eigenaren)
- IBI, Basura
- water, gas, elektriciteit
- verzekeringspremies (naar rato)
- schoonmaak, reparatie en onderhoud (niet een verbetering, uitbouw of verbouw)
- beveiligingskosten en management (sleutelbeheer)
- zwembad en tuinonderhoud
- gemeentelijke kosten
- juridische kosten
- kosten accountant / belastingadviseur
- afschrijvingen (maximaal 3% per jaar over de waarde excl de grond)
- financieringskosten

De meeste kosten zijn slechts naar rato van de verhuurperiode aftrekbaar.

U moet bij een eventuele controle de officiële facturen en betaalbewijzen aan de Spaanse fiscus kunnen overleggen.

Contante betalingen van meer dan € 2.500,- zijn in Spanje strafbaar.

U bent zelf verantwoordelijk om per kwartaal de belasting aan te geven: voor 20 april, 20 juli, 20 oktober en 30 januari.

Voor de periodes waarin u de vakantiewoning niet verhuurt, bestaat de belastbare basis uit een percentage van de kadastrale waarde. Dit percentage verschilt per gemeente, maar bevindt zich tussen de 1 à 2%. Op het kadastraal inkomen betaalt u eveneens 19%.

Bij verhuur geeft u dus per kwartaal aan en tevens per jaar over de perioden, dat de woning niet verhuurd werd.

Verhuren aan een btw-plichtig bedrijf

Het wordt anders al u verhuurt aan een bedrijf in Spanje, dat btw-plichtig is. In dit geval moet de verhuurder zich registreren als een "verhuurbedrijf" bij de belastingdienst in Spanje en de huurder factureren.

Het formulier dat dan moet worden ingediend bij het belastingkantoor is: Model 303 "IVA Autoliquidación " alsmede eventueel een kwartaal aangifte als autonomo.

U moet dan eveneens per kwartaal een aangifte doen.

U geeft alleen de btw aan (btw over inkomsten, verminderd met betaalde btw), dus u hoeft alleen de uitgaven die btw genereren op te nemen, zoals elektriciteit, water, reparaties, enz ...

In dit geval moet u als eigenaar huurfacturen afgeven aan de huurder.

Op deze facturen is een btw van 21% begrepen en de huurder houdt een wettelijke 19% voorheffing IRNF in, die de huurder dan weer bij het belastingkantoor moet betalen.

Deze betaling aan de belastingdienst (die 19% inhouding door de huurder) is een betaling voor rekening van de verhuurder, die bij de eindejaarsaangifte deze betaalde 19% mag verrekenen.

Zoals u ziet is het allemaal niet zo eenvoudig en moet u zich vooraf goed laten adviseren wat de beste oplossing is voor u.

Het is zeer verstandig om dit door een belastingadviseur te laten doen (ook deze kosten zijn aftrekbaar).

De patrimoniumbelasting

Enige tijd geleden heeft de Spaanse regering beslist om de patrimoniumbelasting (vermogensbelasting) (die opgeschort was sinds 2008) opnieuw leven in te blazen.

Indien uw totale persoonlijke vermogen minder dan € 700.000 bedraagt (voor niet-residenten) hoeft u geen belasting te betalen en ook geen aangifte te doen.

Hebt u een persoonlijk vermogen dat bovenstaande vrijstellingen overschrijdt, dan bent u wel onderhevig aan deze belasting.

Let op dat er in bepaalde autonome gebieden een andere grens van toepassing is zoals Catalonië € 500.000,- en Comunidad Valencia € 600.000,-

3% inhouding op de aankoop van een woning in Spanje

Als een niet-resident in Spanje onroerend goed verkoopt, is de koper verplicht om 3% van de verkoopprijs in te houden en aan de Spaanse fiscus te betalen als voorschot op de definitieve aangifte vermogenswinstbelasting van de niet-residente verkoper.

De koper is verplicht formulier 211 in te dienen en wel binnen een termijn van 30 dagen vanaf de datum van overdracht bij de notaris.

Nadat de betaling van deze 3% inhouding is voldaan, dient de koper een "exemplaar voor de niet-residente verkoper" te overhandigen aan de verkoper als bewijs dat deze 3% betaald is.

Vervolgens dient de verkoper definitieve aangifte van de vermogenswinstbelasting te doen: binnen 3 maanden, indien de inhouding lager is dan het definitieve bedrag aan vermogenswinstbelasting, of binnen 4 jaar, indien de inhouding hoger is dan de uiteindelijk verschuldigde vermogenswinstbelasting (gehele of gedeeltelijke teruggaaf).

Meestal is dit een langdurige zaak, zeker wanneer de fiscus u moet terugbetalen.

Inkomstenbelasting / Personenbelasting Nederland / België

Tot slot bent u, als belastingplichtige in Nederland of België (of waar dan ook ter wereld) eveneens verplicht het bestaan van uw Spaanse eigendom aan de fiscus te melden.

In principe kan u van de (huur) inkomsten in Spanje van dat bedrag ook de in Spanje betaalde belastingen in mindering brengen.

De Belgische fiscus zal 60% van dit bedrag bijtellen bij uw belastbaar inkomen, enkel en alleen om uw aanslagvoet te bepalen.

Belastingplichtigen van Nederland dienen de “werkelijke waarde” van hun buitenlandse woning aan te geven in BOX 3 van de aangifte.

Spaanse besloten vennootschap (S.L.) voor de verhuur van Spaans onroerend goed.

Deze brochure gaat over de situatie van een natuurlijk / privé persoon, die niet in Spanje woonachtig is.

Er zijn situaties denkbaar, dat het interessant is om het Spaanse onroerend goed te beheren en verhuren vanuit een Spaanse (vastgoed) vennootschap, zeker als u verhuurt aan een Spaans bedrijf dat met btw werkt.

Een dergelijke besloten vennootschap (Sociedad Limitada, S.L) kan forse voordelen bieden, zoals :

beperking van de juridische aansprakelijkheid
gebruik maken van het speciale regime in de Spaanse Vennootschapsbelasting
omdat een S.L. beschouwd wordt als een Spaanse rechtspersoon, kunt u gebruik maken van het speciale regime in de Spaanse overdrachtsbelasting
beperking van de Spaanse vermogens- en erfbelasting
als er door meerdere personen wordt geïnvesteerd is de verdeling (aandelen) in een vennootschap eenvoudiger te regelen
reeds bij oprichting erfgenamen (kinderen) laten participeren

Een Spaanse vennootschap kent als nadeel, dat de jaarlijkse administratieve kosten hoger zijn (boekhouding, jaarstukken etc.)

Alleen door in uw specifieke situatie een grondige analyse te maken kan gezien worden wat de meest optimale situatie voor u is.

Fiscale vertegenwoordiger in Spanje

Heeft u een vertegenwoordiger nodig voor de belastingdienst?

Behalve in het geval van ingezetenen in landen of gebieden waarmee geen effectieve uitwisseling van belastinginformatie plaatsvindt, is er geen verplichting om een vertegenwoordiger voor de belastingdienst te benoemen.

Het wordt echter sterk aanbevolen.

Het team van belastingsspecialisten van Accountnet kan deze complexe taak vergemakkelijken, de taalbarrière doorbreken en op een deskundige wijze omgaan met de Spaanse Hacienda (Belastingdienst), zodat u veel ergernis en misverstanden kunt voorkomen.

Als u een service contract bij Accountnet heeft, worden niet alleen de fiscale problemen voor u opgelost, maar alle andere problemen die u kunt verwachten zoals sociale verzekeringen, financiële zaken, contacten met de gehele overheid, huurcontracten, arbeidszaken etc.

Vergeet niet, dat u niet alleen een administratie moet voeren en tijdig belastingaangiften moet doen als u een huis verhuurt, maar hiervoor ook een verhuur vergunning moet hebben.

En natuurlijk kunnen wij u daar ook bij helpen, zoals vele andere zaken.

Bespaar uzelf veel tijd, geld en hoofdpijn door het professionele team van Accountnet in te schakelen.

Wij spreken uw taal !

Slotwoord

Deze publicatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheden en/of onvolledigheden van de hierin verstrekte informatie aanvaardt Accountnet echter geen enkele aansprakelijkheid.

Evenmin kunnen aan de inhoud van deze publicatie rechten worden ontleend.

De informatie kan ook nadrukkelijk niet als belastingadvies worden beschouwd.

Persoonlijke omstandigheden of wijzigingen in de wetgeving kunnen leiden tot geheel andere situaties als waarvan wij hier zijn uitgegaan.

Suggesties, tips, aanbevelingen of kritiek kunt u richten aan: mail@accountnet.info

Kijk voor verdere informatie op onze website: www.accountnet.info