

INFORME PARA VBNGB

Solicitante del informe: Mr. J.P. Hueber

Cargo: Secretario

Entidad: VBNGB

Datos de contacto:

Dirección: Apartado 59. 03740 Gata de Gorgos, Alicante, España

Tif.: 0034 686 743 216

Correo-e.: hanshueber@vbngb.eu

w.: <http://vbngb.eu/>

Objeto del informe:

Tributación en España de residentes de nacionalidad holandesa por la propiedad de inmuebles situados en Holanda que no se encuentran arrendados ni explotados comercialmente.

Legislación aplicable:

- Constitución española. Enlace: <http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/>
- Convenio entre el Gobierno del Estado Español y el Gobierno del Reino de los Países Bajos para evitar la doble imposición en materia de Impuestos sobre la Renta y sobre el Patrimonio, hecho en Madrid el día 16 de junio de 1971. BOE 16 de octubre de 1972. Enlace: <https://goo.gl/hcrWI3>
- Ley 35/2006 del IRPF. Enlace: <https://goo.gl/nFtJP3>
- Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. Enlace: <https://goo.gl/MYalkc>
- Real Decreto 1065/2007. Enlace: <https://goo.gl/OKJPOU>

Partes del informe:

- A. Obligación personal de contribuir en España de los residentes en España.
- B. Tributación en España, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas de un residente por la rentabilidad teórica derivada del derecho de propiedad de un inmueble situado en los Países Bajos.
- C. Tributación en España, en el Impuesto sobre el Patrimonio de un residente, por la propiedad de un inmueble situado en los Países Bajos.
- D. Obligación accesoria de efectuar la declaración informativa modelo 720 de un residente por la propiedad de un inmueble situado en los Países Bajos.

INFORME

A. Obligación personal de contribuir en España

El art. 8 de la Ley 35/2006 establece la obligación de los residentes de contribuir en España por el Impuesto sobre la Renta.

El art. 5 de la Ley 19/1991 declara sujetos pasivos del Impuesto sobre el Patrimonio a las personas físicas residentes en España.

El art. 54 bis del Real Decreto 1065/2007 establece la obligación de las personas residentes en territorio español de presentar una declaración informativa anual referente a los inmuebles situados en el extranjero de los que sean titulares.

El art. 96 de la Constitución española establece la prevalencia sobre las leyes de los convenios internacionales válidamente celebrados y publicados oficialmente. En el mismo sentido, referido al Impuesto sobre la Renta, el art. 5 de la Ley 35/2006.

El Convenio hispano-holandés para evitar la doble imposición establece en su art. 2 su aplicación a los Impuestos sobre la Renta y sobre el Patrimonio exigibles por cada uno de los Estados.

B. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Cuestión planteada:

Tributación en España, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas de un residente por la rentabilidad teórica derivada del derecho de propiedad de un inmueble situado en los Países Bajos.

Respuesta:

El Título X, Sección Primera de la Ley 35/2006, sobre "**Imputación de rentas inmobiliarias**", contiene el art. 85 de la Ley 35/2006, que establece una presunción de rentabilidad por la mera propiedad de inmuebles urbanos.

La rentabilidad presunta será **el 1.1% sobre el 50% del valor de adquisición del inmueble.**

Podemos interpretar tanto por el título de la sección, como por el contenido de esa norma, que la ley del IRPF considera esa imputación de una renta presunta de los inmuebles como una renta inmobiliaria, es decir procedente de inmuebles, sin importar el lugar en que se encuentren, ya sea en España o en el extranjero.

Por su parte el Convenio hispano-Holandés regula las rentas inmobiliarias en el art. 6, que establece la **posibilidad** del país de localización de los inmuebles de someter a tributación sus rentas.

El art. 25 del Convenio contiene las normas para evitar la doble imposición.

El nº 3 del art. 25 dispone:

"3. Cuando un residente en España obtenga rentas o posea bienes que, de acuerdo con las disposiciones del presente Convenio, pueden someterse a imposición en los Países Bajos, España ... eximirá del impuesto estas rentas ..., pero para calcular el impuesto correspondiente a las restantes rentas o patrimonios de este residente puede aplicar el mismo tipo impositivo que correspondería si las rentas o patrimonio citados no hubieran sido eximidos."

Existe una reciente (28/02/2017) consulta vinculante a la Dirección General de Tributos sobre la tributación en España de un inmueble situado en Francia y con aplicación del Convenio hispano-francés para evitar la doble imposición (Consulta V0510-17). Enlace: <https://goo.gl/oaZjE3>.

Aunque la consulta se refiere a una cuestión diferente de la que trata este informe, resulta esclarecedor el siguiente párrafo:

“En consecuencia, al gravar el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la renta mundial de los contribuyentes residentes en España, procederá la imputación de la renta inmobiliaria prevista en el citado artículo 85 de la LIRPF, al no estar la vivienda afectada a una actividad económica ni ser generadora de rendimientos del capital.”

Conclusión:

De las normas citadas se desprende que un residente en España, no importa su nacionalidad, propietario de un inmueble a su disposición situado en Holanda, deberá tributar en España de una de las siguientes dos maneras:

1. Si Holanda sujeta a tributación la renta presunta por la disponibilidad del bien inmueble, en España incluirá en la declaración de la renta, como **rentas exentas excepto para determinar el tipo de gravamen**, el importe igual al 1,1% del 50% del valor de adquisición de ese inmueble. **La casilla prevista para este tipo de rentas en la declaración del IRPF 2016 (modelo 100) es la nº 480**
2. Si Holanda **NO** sujeta a tributación la renta presunta por la disponibilidad del bien inmueble, en España incluirá en la declaración de la **renta, como una renta imputada de bienes inmuebles**, el importe igual al 1,1% del 50% del valor de adquisición de ese inmueble.

La interpretación **literal** del nº3 del art. 25 del Convenio permitiría utilizar siempre la opción 1 antes expuesta, incluso cuando Holanda no someta a tributación la rentabilidad presunta del inmueble situado en su territorio, puesto que aunque no lo haga sí puede hacerlo, que es lo que literalmente dice la norma.

En mi opinión profesional esta interpretación no sería correcta, puesto que supondría de facto dejar una renta definida en la Ley 35/2006 sin tributación en ninguno de los dos países. Es decir que no se evitaría la doble imposición, sino que se eliminaría la imposición sobre esta renta.

C. Tributación en España por el Impuesto sobre el Patrimonio

Cuestión planteada:

Tributación en España, en el Impuesto sobre Patrimonio de un residente el derecho de propiedad de un inmueble situado en los Países Bajos.

Respuesta:

El art. 3 de la Ley 19/1991 sujeta a tributación la totalidad del patrimonio neto del contribuyente. Se incluyen por tanto los inmuebles, sin distinción de su localización en España o en el extranjero.

El art. 10 de la Ley 19/1991 determina que el valor a efectos del patrimonio, para inmuebles situados en el extranjero, será el de adquisición.

El art. 24 del Convenio hispano-holandés dispone que *“El patrimonio constituido por bienes inmuebles ... puede someterse a imposición en el Estado en que los bienes estén sitos.”*

Es decir que los inmuebles situados en Holanda y propiedad de residentes en España, **pueden** ser sometidos a tributación sobre el patrimonio por Holanda.

El art. 25 del Convenio contiene las normas para evitar la doble imposición.

El nº 3 del art. 25 dispone:

“3. Cuando un residente en España ... posea bienes que, de acuerdo con las disposiciones del presente Convenio, pueden someterse a imposición en los Países Bajos, España ... eximirá del impuesto este patrimonio ..., pero para calcular el impuesto correspondiente a las restantes rentas o patrimonios de este residente puede aplicar el mismo tipo impositivo que correspondería si las rentas o patrimonio citados no hubieran sido eximidos.”

Conclusión:

De las normas citadas se desprende que un residente en España, no importa su nacionalidad, propietario de un inmueble situado en Holanda, deberá tributar en España de una de las siguientes dos maneras:

1. Si Holanda sujeta a tributación sobre el patrimonio el bien inmueble, en España incluirá en la declaración del patrimonio, como **patrimonio exento con progresividad**, el valor de adquisición de ese inmueble. **La casilla prevista para este tipo de rentas en la declaración del IP 2016 (modelo 714) es la nº 28**
2. Si Holanda **NO** sujeta a tributación patrimonial el valor del bien inmueble, en España incluirá en la declaración del patrimonio, **como bien inmueble** el valor de adquisición.

La interpretación **literal** del nº3 del art. 25 del Convenio permitiría utilizar siempre la opción 1 antes expuesta, incluso cuando Holanda no someta a tributación sobre el patrimonio el inmueble situado en su territorio, puesto que aunque no lo haga sí puede hacerlo, que es lo que literalmente dice la norma.

En mi opinión profesional esta interpretación no sería correcta, puesto que supondría de facto dejar una parte del patrimonio no exento sin tributación en ninguno de los dos países. Es decir que no se evitaría la doble imposición, que es el objetivo declarado del convenio, sino que se eliminaría la imposición sobre los inmuebles situados en Holanda.

E. Obligación accesoria de efectuar la declaración informativa modelo 720

Cuestión planteada:

Obligación de las personas residentes en territorio español de presentar una declaración informativa anual referente a los inmuebles situados en el extranjero de los que sean titulares.

Respuesta:

El art. 54 bis del Real Decreto 1065/2007 establece la obligación de las personas residentes en territorio español de presentar una declaración informativa anual referente a los inmuebles situados en el extranjero de los que sean titulares.

No existirá obligación de informar cuando el conjunto de inmuebles situados fuera de España no alcance un valor mínimo de 50.000 € de valor de adquisición.

Esta obligación de declaración del valor de los inmuebles situados en el extranjero, no se ve alterada por ningún convenio internacional suscrito por España.

□

Alicante, a 4 de abril de 2017.



Francisco Javier Ruiz Cortés

Abogado-Asesor Fiscal

Dextra Asesores

w: www.dextra.tax e: alicante@dextraweb.com