

Nuevas normas fiscales y formalidades en el Derecho inmobiliario

La buena noticia: el 1 de enero de 2007 se modificará la ley fiscal que discriminaba a los no residentes y que incumplía el derecho europeo. Esto ha sido gracias a una protesta de la comisión europea ante el gobierno español.

Hasta la fecha, cuando un no residente decidía adquirir un inmueble después de 1996, debía efectuar con motivo de la transmisión una retención del 5% como pago a cuenta sobre el impuesto sobre el incremento patrimonial del 35% del precio de compra, mientras que los residentes y los nacionales españoles no debían hacer dicha retención.

Pero desde el 1 de enero de 2007, se impone la obligación de igualdad de trato para todos, y los no residentes únicamente deben retener un 3% a la hora de la venta, lo que a fin de cuentas significa que el comprador debe abonar el 97% del precio de compra al vendedor y entregar un 3% como retención directamente a la Delegación de Hacienda. Tras este pago a cuenta, se aplica a todos, residentes, no residentes y nacionales españoles, un tipo impositivo único por el incremento patrimonial del 18%. En este aspecto, la situación ha mejorado.

La mala noticia: No obstante, mucho peor es el aumento de la burocracia en España, especialmente el “numerito”, que aquí resulta imposible obviar en la vida cotidiana. Desde el 1/12/2006, en todas las escrituras notariales, independientemente de si se trata de una compra, una venta, la aceptación de una herencia o la constitución de una sociedad, todos los comparecientes deben poseer un número de identificación fiscal español. Es decir, quien no tenga numerito no existe.

Si este número fiscal pudiera obtenerse rápidamente y sin burocracia, esto no sería tan malo, pero entre la solicitud y la concesión del número suelen transcurrir unos 2 meses, en casos excepcionales algo menos, pero en la mayoría de los casos aún más, sobre todo en Mallorca. Se necesita una copia compulsada del carné de identidad o del pasaporte y el formulario de solicitud, que únicamente puede rellenarse a máquina y en español y que debe estar firmado de puño y letra.

Ahora, todo el mundo debe acordarse con suficiente antelación de encargar a su abogado o a otro representante legal la consecución de ese número de identificación fiscal español. Si quiere reducirse el tiempo que media entre la decisión de compra y la celebración de la escritura notarial del contrato de adquisición de bienes inmuebles, únicamente queda la posibilidad de firmar un contrato de arras o de opción de compra, de forma que el vendedor y el comprador puedan tener seguridad jurídica.

Dr. Manuel Stiff
www.stiff.es