

P.2

IBI (Impôt sur les Biens Immobiliers).

P.3

INR (Impôt des Non-Résidents).

P.4

IP (Impôt sur le Patrimoine).

BIENS IMMOBILIERS EN ESPAGNE ET FISCALITÉ DES NON-RÉSIDENTS

Vous avez acheté un bien immobilier en Espagne et vous ne connaissez peut-être pas les **implications fiscales de cette acquisition**. Voici quelques informations qui pourront vous être utiles :

⚠ Il est à noter que vos obligations fiscales doivent être déterminées au regard de **votre résidence fiscale**. Une personne est considérée comme un résident de l'État où :

- Elle dispose d'un foyer d'habitation permanent ;
- Si elle dispose d'un foyer d'habitation permanent dans les deux États, elle est considérée comme un résident de l'État avec lequel ses liens personnels et économiques sont les plus étroits (centre des intérêts vitaux : localisation de sa famille/conjoint, de la source des revenus et des principaux éléments de son patrimoine) ;
- Si l'État où cette personne a le centre de ses intérêts vitaux ne peut pas être déterminé, ou si elle ne dispose d'un foyer d'habitation permanent dans aucun des États, elle est considérée comme un résident de l'État où elle séjourne de façon habituelle (plus de 183 jours) ;
- Si cette personne séjourne de façon habituelle dans les deux États ou si elle ne séjourne de façon habituelle dans aucun d'eux, elle est considérée comme un résident de l'État dont elle possède la nationalité.



IBI (IMPÔT SUR LES BIENS IMMOBILIERS).

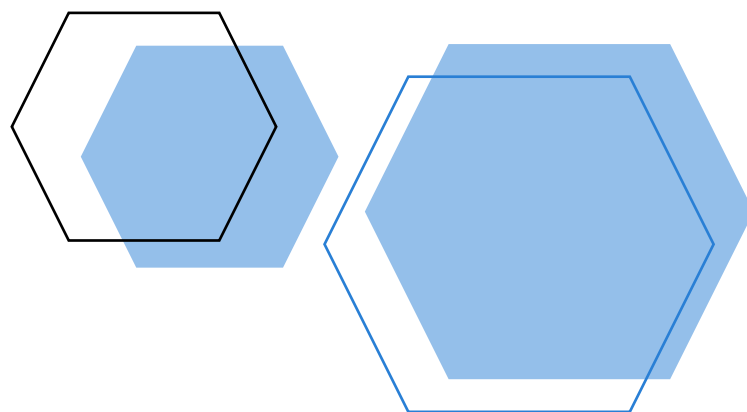
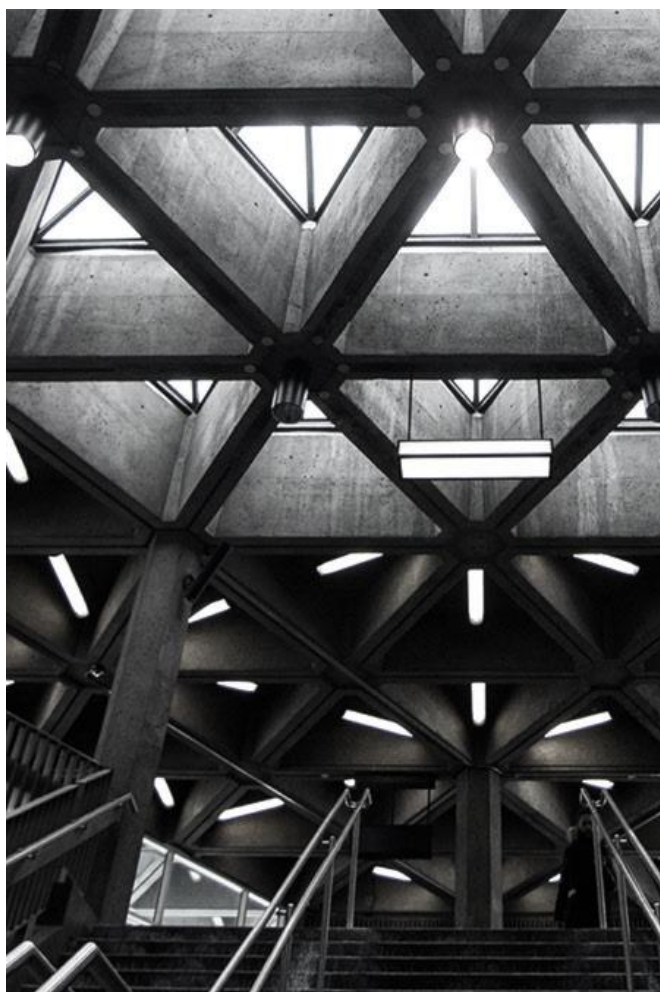
Il s'agit de l'équivalent de la **taxe foncière** à laquelle sont assujettis tous les propriétaires de biens immobiliers sis en Espagne.


Au moment de l'acquisition, le notaire interroge la mairie afin de vérifier qu'il n'existe pas de dettes d'IBI liée à l'opération.

Après l'acquisition, il conviendra de notifier le changement de titularité du bien. **Attention, ce n'est pas toujours automatique.**

Cet impôt est calculé au regard de la valeur cadastrale du bien auquel chaque mairie applique un coefficient. Vous recevrez une demande de paiement par courrier postal.

 LEXWELL
LEGAL



 *En cas de retard de paiement, vous risquez les sanctions suivantes :*

- Majoration de 5% après un délai de trois à six mois et si vous n'avez pas reçu de mise en demeure.

- Majoration de 10% après un délai de trois à six mois et réception d'une mise en demeure.

- Majoration de 20% dans tous les autres cas.

INR (IMPÔT DES NON-RESIDENTS)

Les propriétaires d'un bien immobilier sis en Espagne, qui ne résident pas, au sens fiscal du terme, sur le territoire espagnol, sont assujettis à cet impôt.

Il existe deux situations distinctes :

LE BIEN IMMOBILIER N'EST PAS EN LOCATION.

- Vous devez présenter la déclaration de l'INR annuellement (durant l'année suivant la date d'exigibilité, qui correspond au 31 décembre). C'est-à-dire, pour une acquisition en 2022, avant le **1er janvier 2023**.
- Le taux d'imposition est de **19% sur la base imposable** (qui est égale à 1,1% de la valeur cadastrale, si celle-ci a été actualisée au cours des 10 derniers exercices, ou 2% de la valeur cadastrale, si celle-ci n'a pas été actualisée).

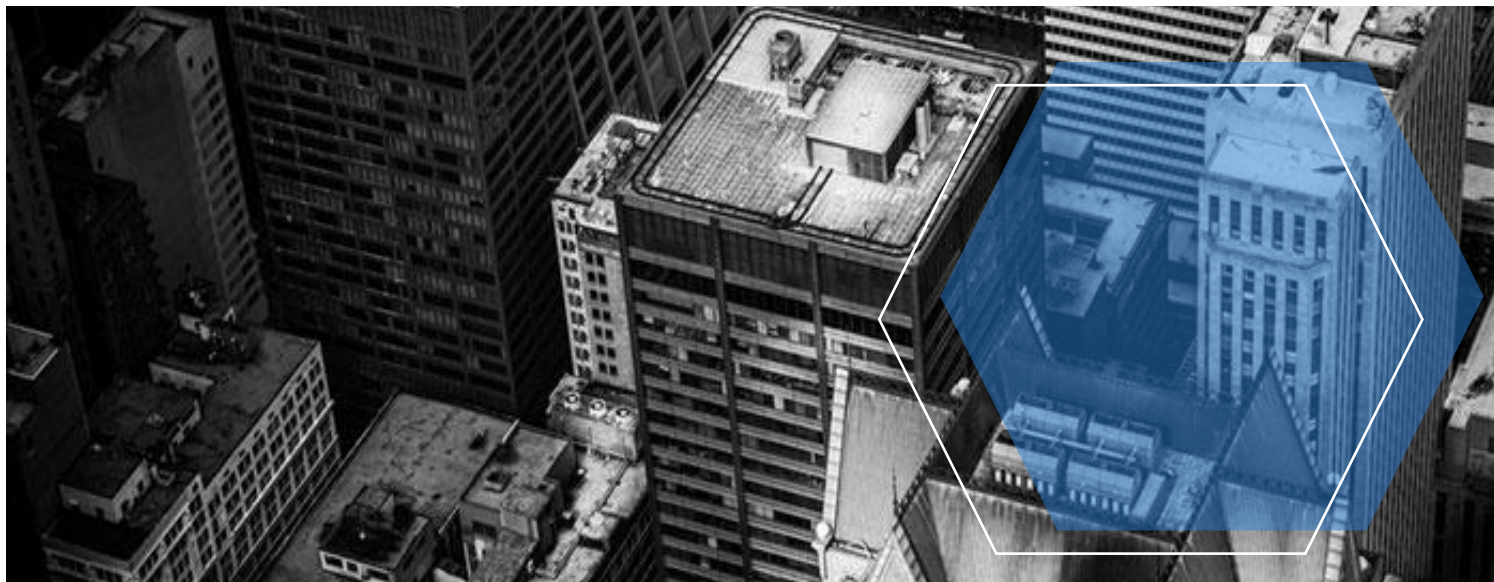


LE BIEN IMMOBILIER EST EN LOCATION.

- Vous devez présenter la déclaration de l'INR trimestriellement.
- Le taux d'imposition est de **19% des loyers perçus**.

Ces déclarations se font par **le biais du formulaire 210** et il faut se rapprocher d'un comptable espagnol pour que la déclaration soit faite en Espagne.

Exception : Si vous avez acheté votre bien immobilier par le biais d'une **SCI française** et le bien immobilier n'est pas loué, vous ne serez pas assujetti à cet impôt.



IP (IMPÔT SUR LE PATRIMOINE)

Il s'agit de l'équivalent de l'**Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) français**. Les propriétaires d'un bien immobilier sis en Espagne sont également assujettis à l'Impôt sur le Patrimoine, bien qu'ils ne résident pas, au sens fiscal du terme, en Espagne.

C'est un impôt prélevé par chacune des communautés autonomes (qui fixent leurs propres critères de prélèvement).

Ainsi, par exemple, en Catalogne, l'Impôt sur le Patrimoine **s'applique aux éléments du patrimoine d'une valeur supérieure à 500.000€**, sous réserve de bonifications spécifiques à certains biens (ex : patrimoine protégé des personnes atteintes d'une incapacité, résidence principale etc).

A noter : il existe une **convention internationale entre la France et l'Espagne** permettant **d'éviter la double imposition**. Si vous êtes assujettis à l'IFI en France, il convient d'étudier dans quelle mesure vous pourriez bénéficier des dispositions conventionnelles.

⚠ Il existe un régime de sanction prévu par la Ley General Tributaria 58/2003, du 17 décembre en cas de manquement aux obligations liées aux déclarations de l'impôt des non-résidents (INR) et de l'impôt sur le patrimoine (IP).

*Selon l'article 191 de la Ley General Tributaria, après réception d'une mise en demeure du Trésor Public espagnol, une procédure pourra être ouverte contre vous, pouvant aboutir à une sanction comprenant le montant de la dette, les intérêts de retard, **mais également une pénalité pouvant aller jusqu'à 150% de la dette, en fonction de la gravité de l'infraction.***

👉 *Le Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), dans sa résolution du 8 septembre 2016, a indiqué que la base de la pénalité correspondant à l'infraction fiscale décrite à l'article 191, relative à l'absence de paiement de la dette fiscale **dans la période volontaire**, doit correspondre au montant non payé dans l'auto-évaluation, même si le contribuable régularise volontairement la situation conformément aux dispositions du paragraphe 6 de cet article.*

Selon l'article 66 de cette même loi, une dette fiscale est soumise à la prescription après quatre ans, à partir du jour suivant la fin du délai légal de dépôt de la déclaration d'impôt ou de l'auto-évaluation.

*L'article 211 prévoit également que la procédure de sanction en matière fiscale doit être conclue dans un délai maximum de **six mois** à compter de la notification de la communication de l'ouverture de la procédure. Une fois ce délai écoulé sans notification expresse, la procédure sera caduque (EDJ 2013/90771 STSJ Cataluña du 14 mars 213).*