

¿ES REALMENTE VENTAJOSO COMPRAR UN INMUEBLE A TRAVÉS DE UNA SOCIEDAD LIMITADA?

Debemos partir del supuesto en el que una persona no residente en España pretende comprar un inmueble y reducir, en la medida de lo posible, sus gastos. En este supuesto, el no residente se interesará, como es lógico, en saber cuáles son las opciones de que dispone.

Partiendo de esta base, debemos puntualizar que los impuestos a pagar por el comprador en el momento de formalizar la compraventa son iguales para todos, ya sea persona física residente, no residente, o bien una persona jurídica. El lector que ya haya pasado por este trámite sabrá que el comprador debe pagar el 7% de impuesto de transmisiones patrimoniales sobre el precio del inmueble, si compra un inmueble de segunda mano, además de hacerse cargo de los gastos de Notaría y Registro. Si el comprador adquiere un inmueble de nueva construcción, deberá pagar el 7 % de iva sobre el precio del inmueble, el 1% de actos jurídicos documentados, además de los gastos de Notaría y Registro. Debe tenerse asimismo presente, que el porcentaje de iva podrá variar en función de que se compre un terreno o una construcción.

Pero, ¿qué sucede con el vendedor? El vendedor debe hacer frente al pago de la plusvalía, impuesto recaudado por el Ayuntamiento en que radique la finca objeto de venta. Asimismo, deberá hacer frente al pago de su ganancia patrimonial, que sufrirá ciertas reducciones si el vendedor compró el inmueble antes de 1994.

En este punto, debemos hacernos la siguiente pregunta: ¿es realmente ventajoso vender como residente en lugar de cómo no residente? Las diferencias son sustanciales. Así, el vendedor residente en España, que venda antes de que transcurra un año de su compra deberá pagar una escala que será progresiva en función de sus ingresos durante ese año. Sin embargo, si vende transcurrido un año desde su compra, tan sólo deberá pagar el 15% de su beneficio. Pero el vendedor no residente deberá pagar siempre el 35% del beneficio obtenido, reteniéndosele además el 5% del precio de venta a cuenta del pago de su ganancia patrimonial.

Como ha podido verse, es mucho más ventajoso vender como residente a vender como no residente. Pero ¿cuáles son las opciones que tiene un no residente para reducir sus gastos en la venta de un inmueble en España? Sin duda, una de las mejores opciones es la constitución de una sociedad limitada. Cuando una sociedad limitada vende antes de que haya transcurrido un año de la compra, deberá pagar el 40% del beneficio obtenido, pero si vende pasado el año de la compra, deberá pagar tan sólo el 15% del beneficio obtenido, como si se tratara de un residente, además de tener la ventaja de que no se le retendrá el 5% del precio a cuenta del pago de su ganancia patrimonial.

Por otro lado, es de destacar el hecho de que sería mucho más ventajoso fiscalmente heredar un inmueble titularidad de una sociedad limitada que de un no residente.

Para finalizar debo añadir que no siempre es recomendable comprar un inmueble a través de una Sociedad Limitada. Sintetizando, recomendaría la Sociedad Limitada cuando concurran dos circunstancias: cuando el inmueble tenga un valor superior a 300.000 €y el comprador no tenga intención de ser residente en España.

Con este artículo esquemático, espero haberle servido de ayuda en su decisión sobre el modo más rentable para usted a la hora de adquirir un inmueble en España. Debe tenerse por supuesto presente que este artículo no sustituye en modo alguno al asesoramiento profesional especializado, donde se estudiarían sus posibilidades concretas y se buscaría la opción más conveniente para usted.
