

JOSE MARIA PAEZ

GUÍA FISCAL PARA NO
RESIDENTES

NO FIRMES NADA EN ESPAÑA SIN LEER ESTO

*Todo lo que necesitas saber antes de
comprar, alquilar o vender en España.*



JOSE MARIA PAEZ

Economista ·
Consultor Inmobiliario

Costa del Sol — Mijas · Marbella

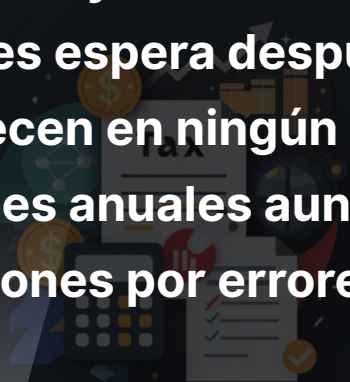
Contacto

José María Páez

jose@josemariapaez.com
josemariapaez.com/consultoria

LO QUE NADIE TE CUENTA ANTES DE FIRMAR

Cada año miles de extranjeros compran una propiedad en España bien informados sobre el precio y la zona. Pero muy pocos saben lo que les espera después: impuestos que no aparecen en ningún contrato, obligaciones fiscales anuales aunque no vivan aquí, y sanciones por errores que nadie les advirtió.



En esta guía aprenderás:

- Qué impuestos pagas al comprar
- Qué declaras cada año como propietario
- Cómo tributa si alquilas o usas la propiedad
- Qué ocurre fiscalmente cuando vendes
- Los errores más frecuentes y cómo evitarlos

Esta guía no es teoría. Es lo que llevo 29 años explicando a compradores extranjeros antes de que cometan errores que cuestan miles de euros.

Una advertencia: la fiscalidad cambia y depende de tu situación personal. Esta guía es orientativa. Para tu caso concreto, consulta con un profesional.

LO PRIMERO: ¿DE DÓNDE ERES?

Tu fiscalidad en España no depende solo de si eres residente o no. Depende también de tu nacionalidad.



CIUDADANO UE / EEE

(Alemania, Francia, Noruega, Islandia...)

Tipo impositivo: 19%

Puede deducir gastos relacionados con el inmueble.

Mejor tratamiento fiscal en alquiler, imputación de rentas y venta.

CIUDADANO EXTRACOMUNITARIO

(Reino Unido post-Brexit, USA, Canadá, Argentina...)

Tipo impositivo: 24%

En general NO puede deducir gastos.

Tributa sobre el importe íntegro en alquiler e imputación de rentas.

El Brexit cambió la situación fiscal de miles de propietarios británicos en España.

IMPUESTOS EN LA COMPRA



VIVIENDA SEGUNDA MANO

Impuesto: ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)

Varía según comunidad autónoma.

Entre un 6% y un 13% sobre el precio de compra.

VIVIENDA NUEVA

Impuesto: IVA + AJD

IVA 10% (vivienda) o 21% (locales/garajes)

AJD entre 0,5% y 1,5% según comunidad autónoma

CONCEPTO	ITP	IVA	AJD
Andalucía (2ª mano)	7%	—	0%
Cataluña / Valencia (2ª mano)	10%	—	0%
Madrid (2ª mano)	6%	—	0%
Vivienda nueva (general)	—	10%	0,5-1,5%
Local / garaje (nuevo)	—	21%	0,5-1,5%
Notaría (estimado)	—	—	600-1200€
Registro (estimado)	—	—	400-900€

Nota: en una operación de compraventa de vivienda de segunda mano con hipoteca hay AJD, pero solo en la parte de la hipoteca, no en la compraventa propiamente dicha. El banco es el obligado al pago.

**COSTE
ADICIONAL
ESTIMADO**

10-14%

JOSE MARIA PAEZ

Economista · Consultor
Inmobiliario

Web
josemariapaez.com

Contacto

jose@josemariapaez.com

IMPUESTOS ANUALES SIENDO PROPIETARIO



IRNR

- Impuesto sobre la Renta de No Residentes. Obligatorio para todos los propietarios no residentes en España.

CIUDADANO UE/EEE

- Tipo 19%. Puede deducir gastos del inmueble:
- IBI, comunidad, seguros, reparaciones.

TIPOS IMPOSITIVOS

- UE/EEE: 19%
- Extracomunitario: 24%

IBI

- Impuesto de Bienes Inmuebles. Municipal y anual.
- Entre 0,4% y 1,1% del valor catastral.

GASTOS DEDUCIBLES UE/EEE

- IBI, comunidad, seguros, reparaciones,
- amortización e intereses hipotecarios.

CIUDADANO EXTRACOMUNITARIO

- Tipo 24%. No puede deducir gastos.
- Tributa sobre el importe íntegro.

IMPUTACIÓN DE RENTAS

- Aunque no alquileres debes declarar.
- Hacienda considera que la propiedad genera renta.

MODELO 210

- Declaración anual (uso propio) o trimestral (alquiler).
- Fecha límite: 31 de diciembre del año siguiente.

OBLIGACIÓN ANUAL

- Hacienda no avisa. Las sanciones por no declarar superan con creces el impuesto.

JOSEMARIAPAEZ.COM

- ¿Tienes dudas sobre tu situación fiscal?
- Reserva tu consultoría en josemariapaez.com/consultoria

DECLARACIÓN OBLIGATORIA

- Aunque la propiedad esté vacía o solo la uses tú, debes declarar cada año.



SI ALQUILAS TU PROPIEDAD

ALQUILER VACACIONAL —
MODELO 210 TRIMESTRAL (ABRIL,
JULIO, OCTUBRE, ENERO).
UE/EEE: TIPO 19% CON
DEDUCCIÓN DE GASTOS
PROPORCIONAL.
EXTRACOMUNITARIO: TIPO 24%
SIN DEDUCCIÓN.

GASTOS DEDUCIBLES UE/EEE
(proporcional a días alquilados): IBI,
comunidad de propietarios,
seguros, reparaciones y
mantenimiento, amortización del
inmueble, intereses hipotecarios.

Necesitas licencia de alquiler
vacacional para operar legalmente.
La normativa varía por comunidad
autónoma y municipio. Sin licencia
puedes enfrentarte a multas muy
elevadas.

ALQUILER HABITUAL
— MODELO 210
TRIMESTRAL.

UE/EEE: TIPO 19%
CON DEDUCCIÓN DE
GASTOS.

EXTRACOMUNITARIO:
TIPO 24% SIN
DEDUCCIÓN.



SI LA USAS PARA USO PROPIO

¿COMO SE CALCULA? BASE
IMPONIBLE: VALOR CATASTRAL X
1,1% (SI FUE REVISADO DESPUÉS DE
1994) O X 2% (SI NO FUE REVISADO).
SOBRE ESA BASE: UE/EEE 19% —
EXTRACOMUNITARIO 24%.

Se declara una vez al año
mediante el Modelo 210. Fecha
límite: 31 de diciembre del año
siguiente al que se declara.

Este impuesto es obligatorio
aunque la propiedad esté vacía
o la uses solo tú durante las
vacaciones. Muchos
propietarios lo desconocen y
acaban pagando sanciones.

EJEMPLO
PRÁCTICO: VALOR
CATASTRAL
150.000€. BASE
IMPONIBLE (1,1%):
1.650€.

IMPUESTO
CIUDADANO UE:
 $1.650 \times 19\% =$
313,50€/AÑO.

IMPUESTO
EXTRACOMUNITARIO:
 $1.650 \times 24\% =$
396€/AÑO.

IMPUESTOS AL VENDER

Cuando un no residente vende una propiedad en España, hay tres obligaciones fiscales que debes conocer.



RETENCIÓN DEL 3% — MODELO 211

El comprador está obligado por ley a retener el 3% del precio de venta e ingresarlo directamente a Hacienda. No es opcional. Esta retención es un pago a cuenta. Si la ganancia real es menor, puedes solicitar la devolución del exceso.

GANANCIA PATRIMONIAL — MODELO 210

Diferencia entre precio de compra y precio de venta (ajustado por gastos e inversiones con factura). Tipo UE/EEE: 19%. Tipo extracomunitario: 24%.

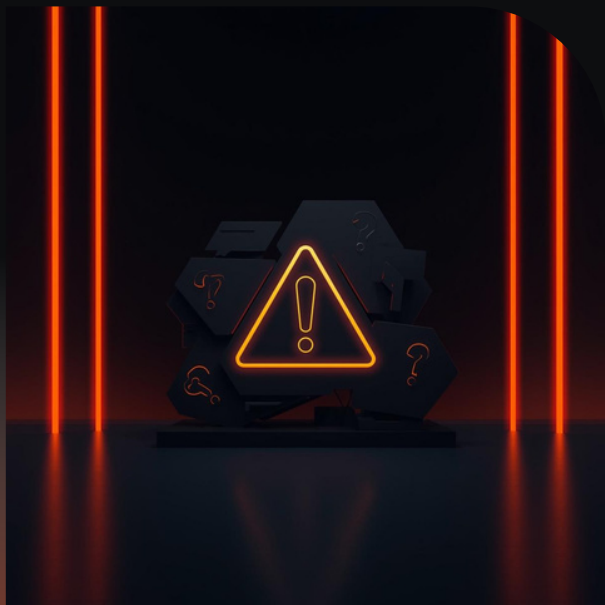
PLUSVALÍA MUNICIPAL

Impuesto sobre el incremento del valor del suelo. Lo gestiona el ayuntamiento. Desde 2021 puedes elegir el método de cálculo más favorable.

Revisa si tu país tiene convenio de doble imposición con España — puede reducir significativamente tu carga fiscal.

LOS ERRORES MÁS FRECUENTES

Lo que veo repetirse año tras año en compradores extranjeros en España.



ERROR 01 — NO OBTENER EL NIE A TIEMPO

Muchos compradores descubren que necesitan el NIE cuando ya tienen el notario reservado. El trámite puede tardar semanas. Solicítalo en cuanto decidas comprar.

ERROR 02 — NO DECLARAR LA IMPUTACIÓN DE RENTAS

"Si no alquilo no tengo que declarar nada." Falso. La imputación de rentas es obligatoria aunque la propiedad esté vacía. Las sanciones pueden ser muy superiores al impuesto no pagado.

ERROR 03 — DESCONOCER LA DIFERENCIA UE VS EXTRACOMUNITARIO

Un comprador británico post-Brexit que tributaba al 19% como ciudadano UE puede encontrarse pagando al 24% sin saberlo. El Brexit cambió la situación fiscal de miles de propietarios en España.

ERROR 04 — NO GUARDAR LAS FACTURAS DE MEJORAS

Al vender, puedes restar del precio de venta todas las inversiones realizadas en el inmueble, siempre que tengas factura. Sin facturas, pagas más impuestos de los necesarios.



¿TU SITUACIÓN ES MÁS COMPLEJA?

ESTA GUÍA CUBRE LOS CASOS MÁS
HABITUALES, PERO CADA
COMPRADOR TIENE UNA
SITUACIÓN DISTINTA: PAÍS DE
ORIGEN, TIPO DE PROPIEDAD, SI
ALQUILA O NO, HIPOTECA, OTROS
INMUEBLES EN ESPAÑA...

JOSE MARIA PAEZ
Economista · Consultor
Inmobiliario · Asesor en Crédito
Inmobiliario
Costa del Sol — Mijas · Marbella
josemariapaez.com/consultoria
jose@josemariapaez.com

© 2026 Jose Maria Paez. Esta guía es
informativa y no constituye asesoramiento
fiscal personalizado.

CON 29 AÑOS
ASESORANDO A
COMPRADORES
EXTRANJEROS EN LA
COSTA DEL SOL,
PUEDO AYUDARTE A
ENTENDER
EXACTAMENTE QUÉ
PAGAS, CUÁNDO Y
CÓMO OPTIMIZARLO
DENTRO DE LA LEY.