Waarop letten bij de aankoop van een tweede verblijf in Spanje

Spanje is voor vele Belgen de vakantiebestemming bij uitstek en jaarlijks laten velen zich dan ook verleiden tot de aankoop van een tweede verblijf.

Vaak om er zelf te genieten van het zonnige klimaat, maar ook om te investeren in vastgoed en/of om te genieten van de huuropbrengsten.

Maar als u onze Belgische fiscaliteit soms al een doolhof vindt, dan is het zeker aan te raden om goed advies in te winnen vooraleer u een woning in Spanje aankoopt, want uiteraard heeft Spanje zijn eigen fiscaliteit en deze loopt dan ook niet altijd gelijk met deze in België.

Waar moet u zeker opletten?

1. **Federale regels, maar ook autonome regels**

Bent u op de hoogte van de federale regelgeving? Zeer goed, dit is alvast een begin, maar helaas moeten wij u teleurstellen, want er is niet alleen een federale regelgeving, maar alle regio's zijn ook nog eens bevoegd om hun eigen regelgeving uit te werken en gezien er verschillende regio's zijn in Spanje, die dan ook nog eens allemaal een aparte regelgeving hebben, kan dit al snel voor verwarring zorgen.

U begrijpt het, het is inderdaad per regio te bekijken welke fiscale regels er nu juist van toepassing zijn.

2. **Impuesto, het mooie Spaanse woord voor … belastingen ☹**

3 keer belastingen:

- Bij aankoop
- Bij bezit
- Bij verkoop

… en uiteraard bij overdracht, vrijwillig of door overlijden.

2.1 Impuesto sobre la compra (belastingen bij aankoop)

Bij aankoop van een onroerend goed in Spanje zijn er 4 soorten belastingen waarmee u rekening dient te houden.

<u>Impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos juridicos documentos</u>

In Spanje zijn er registratierechten verschuldigd wanneer het gaat over de aankoop van een bestaand vastgoed.

De registratierechten variëren tussen de 6% à 10%. Hoeveel het % juist bedraagt is inderdaad afhankelijk van in welke regio het onroerend goed zich bevindt. Bijvoorbeeld in de regio Murcia bedraagt deze belasting 8%.

Impuesto sobre el valor anadido

Of eenvoudiger, de BTW. Wanneer u een nieuwbouwwoning zou kopen, dan zijn er geen registratierechten verschuldigd, maar BTW. Deze bedraagt meestal 10%, maar in sommige gevallen kan deze ook 21% bedragen, opnieuw afhankelijk van de regio waar het onroerend goed zich bevindt.

Impuesto sobre la renta de los no residentes

Naast de taxatie bij aankoop, is er in Spanje nog een extra heffing van Spaanse inkomstenbelasting ten bedrage van 3% wanneer de aankoop gebeurt door niet-residenten van Spanje.

Impuesto sobre actos juridicos documentados

Tot slot bestaat er in Spanje nog een zegelrecht. Dit zegelrecht is in drie situaties verschuldigd:

- Bij de aankoop van nieuwbouw
- Bij de vestging van een hypotheek
- Bij verbouwing uitbreiding/verbouwing van uw onroerend goed

2.2 Impuesto durante la posesión (belastingen tijdens bezit)

Wanneer u de woning heeft aangekocht, zijn er uiteraard ook nog belastingen verschuldigd gedurende de tijd dat u het onroerend goed bezit.

Indien u een onroerend goed bezit in Spanje zijn er drie soorten belastingen waarmee u dient rekening te houden:

Impuesto sobre la renta de los no residentes (huur in PB)

Dit is een taxatie op uw tweede verblijf, ongeacht of het onroerend goed verhuurd wordt.

Deze taxatie is verschuldigd in in Spanje en wordt berekend op 2 manieren:

- Verhuur = 19% op de netto huurinkomsten
- Geen verhuur = 19% op een bepaald % van de kadastrale waarde (tussen de 1% à 2% verschillend per regio)

Wat is er te betalen in België? In België zijn de huurinkomsten vrijgesteld, maar er is een opduweffect in de personenbelasting.

Impuestos sobre bienes inmeubles

Dit is een lokale onroerende belasting dat u verschuldigd zal zijn op basis van de kadastrale waarde van het onroerend goed. Deze belasting is verschuldigd door de volle eigenaar of de vruchtgebruiker en is te vergelijken met de onroerende voorheffing zoals wij deze in België kennen.

Impuesto sobre el patrimonio

Tot slot is er nog een soort vermogensbelasting verschuldigd wanneer er een overschrijding bestaat van het niet-belastbaar minimum. Opnieuw verschilt deze belasting per regio.

Het is een progressief tarief van maximaal 2,5% en deze vermogensbelasting wordt enkel berekend op het vermogen dat zich in Spanje bevindt. Indien er een hypotheek op het onroerend goed loopt, mag de hypotheek in mindering gebracht worden van de waarde van het onroerend goed.

Deze vermogensbelasting is niet verschuldigd voor vennootschappen indien er voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

2.3 Impuesto de ventas (belastingen bij verkoop)

Bij de verkoop van vastgoed zijn er twee soorten belastingen verschuldigd. Enerzijds een nationale meerwaardebelasting en anderzijds is er een gemeentelijke meerwaardebelasting, de plusvalia.

Impuesto sobre la renta de los no residentes (PB)

Dit is de nationale meerwaardebelasting. Dit is een meerwaardebelasting van 19% en wordt berekend op het verschil tussen de aankoop en de verkoopprijs van het onroerend goed.

De Impuesto sobre el incremento de Valor delos Terreno de Naturalez urbana

Of veel eenvoudiger gezegd de Plusvalia belasting. Dit een gemeentebelasting op de waardestijging bij de overdracht van vastgoed. Dit is een soort meerwaardebelasting die u verschuldigd bent wanneer u het onroerend goed zou verkopen of zou overdragen.

Opgelet! Op 26/10/2021 oordeelde het Spaanse Grondwettelijk Hof dat de plusvalia municipal finaal in strijd is met de Spaanse grondwet.

De belasting op zich blijft bestaan, maar de berekeningswijze is aangepast. Vanaf heden is er geen taxatie meer wanneer u geen meerwaarde realiseert. U heeft hierbij de keuze:

- Een belasting op basis van de werkelijke meerwaarde;
- Ofwel kiest u voor een kadastrale meerwaarde.

3. Last but not least… De overdracht van vastgoed

Overdracht kan gebeuren via schenking of via overlijden. Indien wij stilstaan bij de overdracht wegens het overlijden zijn er twee aspecten. Enerzijds de erfregeling (wie erft wat) en anderzijds de erfbelastingen.

De erfregeling wordt bepaald door de Europese Erfrechtverordening. Deze Erfrechtverordening bepaalt dat het recht van de laatste gewone verblijfplaats van de erflater van toepassing is op de gehele nalatenschap, zowel op de roerende als op de onroerend goederen, ongeacht hun ligging.

Hiervan kan afgeweken worden via testament.

Anderzijds is de vraag wie is er heffingsbevoegd? Hiervoor bestaat er geen dubbelbelastingsverdrag tussen Spanje en België, waardoor beide landen heffingsbevoegd zijn, indien u nog steeds Belgisch rijksinwoner bent.

<u>Wie er heffingsbevoegd?</u>

België:

- Indien u er rijksinwoner bent
- Heffing op de gehele nalatenschap

Spanje:

- Heffing op het in Spanje gelegen onroerend goed = het aanknooppunt

De erfbelasting die in Spanje betaald werd, mag echter wel in mindering gebracht worden bij de berekening van de erfbelasting in België.

<u>Hoeveel erfbelastingen te betalen in Spanje?</u>

In Spanje geldt er een nationaal tarief, maar iedere regio is vrij om kortingen op de erfbelastingen toe te kennen. Ook hier hangt het tarief van erfbelastingen af van de regio waar het onroerend goed gelegen is.

In de populaire regio's wordt er dan ook zoveel korting gegeven op de erfbelasting waardoor de erfbelasting er vaak nihil is.

<u>En wat bij schenking?</u>

Indien u Spaans onroerend goed schenkt aan bijvoorbeeld uw kinderen, dan zullen er in Spanje schenkbelasting verschuldigd zijn, in België niet.

Het tarief is gelijk aan dat van de erfbelasting.

Maar…:

- Opletten met meerwaarde belasting
- Opletten met schenking met voorbehoud met vruchtgebruik
    - De uitdoving van het vruchtgebruik gebeurt niet onbelast zoals hier in België! In Spanje is er 10% overgangsrecht verschuldigd bij uitdoving

van het vruchtgebruik op de waarde van het onroerend goed bij schenking. Dit geldt tevens ook voor de gesplitste aankoop.

Indien een schenking van onroerend goed interessanter is dan de vererving zal dus best voorafgaand berekend dienen te worden.

Conclusie?

Zoals u kan lezen komt er heel wat kijken bij de aankoop van Spaans vastgoed. Een goede begeleiding kan een onaangename verrassing voorkomen.

Denk zeker voorafgaand ook goed na hoe u vastgoed gaat aankopen. Doet u dit privé of beter via de vennootschap, Betrekt u de kinderen er al bij of niet of hoe gaat u het onroerend goed financieren?

Onze butlers staan voor u klaar om een antwoord te bieden op uw vragen en om u alvast in de juiste richting te wijzen.

Samen helpen wij uw Spaanse droom verwezenlijken.