

Informatie & Offerte

Belastingverplichtingen voor niet-residenten die een woning bezitten en verhuren in Spanje

Bestemd voor

Particulieren

U bezit een woning in Spanje, u bent geen resident van Spanje en u verhuurt uw woning, dan bent u verplicht om over de ontvangen huur in Spanje inkomstenbelasting te betalen. De ontvangen huur is in Nederland niet belast.

Buitenlandse entiteiten

Ook buitenlandse entiteiten die hun woning verhuren zijn verplicht om over de ontvangen huur in Spanje inkomstenbelasting te betalen.

De Spaanse belastingdienst stelt dat als de woning niet wordt gebruikt voor korte termijnverhuur de woning permanent ter beschikking staat aan de directeur en/of aandeelhouder en/of personeel van de entiteit en er derhalve sprake is van lange termijnverhuur. Als de woning niet voor korte termijnverhuur wordt gebruikt, dan moet er een huurcontract voor lange termijn worden opgesteld en de huurinkomsten moeten worden opgegeven in Spanje.

Belastingpercentage en berekening

Het belastingpercentage voor niet-residenten bedraagt 19% (tarief 2018). De belasting wordt berekend over de ontvangen huur minus een aantal kosten. De kosten die u mag aftrekken moeten directe of indirecte kosten zijn die noodzakelijk zijn om verhuur mogelijk te maken.

Aftrekbare kosten

Er zijn 3 soorten kosten die u mag aftrekken:

1. Kosten die direct te maken hebben met de verhuur, zoals stomerij, schoonmaak, tuinonderhoud etc.

Deze kosten mag u in zijn totaliteit in het betreffende kwartaal aftrekken. Ook mag u administratiekosten aftrekken, zoals de kosten van een administratie- of advocatenkantoor voor het verzorgen van de belastingaangifte voor de opgave van de verhuurinkomsten en het opstellen van huurcontracten.

Informatie & Offerte

Onder deze post vallen ook behoud- en herstelwerkzaamheden van een aannemer, loodgieter, elektricien, schilder, zoals een nieuwe voordeur of nieuw dak. De vervanging van apparaten, meubelen, computers etc. moet u onder punt 3 opgeven.

2. Kosten die u mag aftrekken in relatie tot het aantal dagen dat u de woning heeft verhuurd.

Een aantal zaken die u over deze kosten moet weten:

Als afschrijving moet u verplicht 3% van de waarde van de constructie opvoeren. De waarde van de constructie (construcción) staat op de IBI (onroerende zaak belasting) vermeld. Als u de woning gaat verkopen, dan heft Spanje 19% belasting over de verkoopwinst (tarief 2018). De bedragen die u als afschrijving heeft afgetrokken moeten worden toegevoegd aan het bedrag waarover u winstbelasting moet betalen. De winstbelasting wordt dus verhoogd.

Elektriciteit, water, internet, gas etc. mogen alleen worden afgetrokken als deze kosten zijn inbegrepen in het verhuurbedrag.

De hypotheekrente mag worden afgetrokken, indien u kunt aantonen dat de hypotheek of lening is verkregen om de woning in Spanje aan te kopen.

3. Meubelen, elektrische apparaten, computers, printers, radio, tv etc.

Voor deze uitgaven moet u zelf de levensduur vaststellen. De levensduur moet u kunnen rechtvaardigen bij een inspectie. De wettelijke maximale levensduur is 10 jaar. Vervolgens mag u de investering per maand pro rata naar de verhuurde dagen aftrekken.

Voorbeeld: salontafel E 700, levensduur 3 jaar (36 maanden). U mag dan gedurende drie jaar iedere maand 19,44 euro aftrekken, maar wel in relatie tot het aantal dagen dat u de woning heeft verhuurd.

Wij adviseren u om aan het huurcontract altijd een inboedellijst toe te voegen. Op die manier kunt u bij een inspectie aantonen dat de aankopen c.q. vervangingen van spullen noodzakelijk waren voor de verhuur.

4. Algemene opmerkingen.

U mag alleen kosten aftrekken als u daarvan een officiële factuur heeft met BTW (geen presupuesto, oferta, albaran, kassabon etc.). De factuur moet op naam van de eigenaar van de woning staan. De facturen mogen enkel worden afgetrokken in het kwartaal dat correspondeert met de factuurdatum.

De belastingdienst kan controles uitvoeren. U moet al uw facturen bewaren. Wij adviseren u om foto's te maken waaruit blijkt dat een reparatie of vervanging noodzakelijk was. De bewaartermijn voor belastingaangiften, foto's, facturen etc. is 4 jaar.

Informatie & Offerte

U kunt geen kosten aftrekken die redelijkerwijs niets te maken hebben met de verhuuractiviteit, zoals een etentje met een eenmalige huurder, vliegtuigbiljetten om de verhuurde woning te inspecteren, terwijl er een property manager is aangesteld etc.

Belastingaangifte

1. Uiterlijk 20 dagen na afloop van elk kwartaal moet door elke eigenaar en voor alle verhuurde onroerende goederen een belastingaangifte worden ingediend. De naam van de aangifte is het 'modelo 210'. Als de aangifte wordt ingediend, dan moet ook gelijk de belasting worden betaald. De uiterste inleverdata zijn: 20 januari, 20 april, 20 juli en 20 december. Spanje kent geen uitstelregeling voor het indienen van belastingaangiften.
2. De te betalen belasting wordt door de belastingdienst automatisch van uw Spaanse bankrekening afgeschreven, indien de aangifte uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van elk kwartaal wordt ingediend.
3. Als in een kwartaal de kosten hoger waren dan de huuropbrengst (verlies), dan krijgt u geen belastinggeld terug. Ook mag u het verlies niet compenseren met toekomstige winsten. U kunt over het kwartaal waarin u een verlies heeft gerealiseerd geen aangifte doen na afloop van het kwartaal. De aangifte over het kwartaal waarin u verlies heeft gemaakt moet tussen 1 en 20 januari van het jaar erop worden ingediend.
4. Ook hoeft u geen aangifte te doen als u in een kwartaal niet heeft verhuurd. U moet over de dagen waarop u geen huurders heeft gehad aangifte doen uiterlijk 31 december van het jaar erop. De belasting over die dagen wordt berekend over 1,1% (soms 2%) van de totale kadastrale waarde vermeld op de IBI en over die uitkomst wordt 19% (tarief 2018) geheven.

Deze jaaraangifte is niet verplicht voor buitenlandse entiteiten gevestigd in landen waarmee Spanje een belastingverdrag heeft afgesloten waarin een informatie-uitwisselingsclausule staat, zoals Nederland en België.

Te laat ingediende belastingaangifte

Spanje kent geen uitstelregeling voor het indienen van belastingaangiften.

- Als de aangifte binnen 3 maanden na de deadline wordt ingediend, bedraagt de boete 5% over de te betalen belasting.
- Als de aangifte tussen de 3 maanden en 6 maanden na de deadline wordt ingediend, bedraagt de boete 10% over de te betalen belasting.
- De boete wordt elke 3 maanden met 5% verhoogd met een maximum van 25%.
- Er wordt over de te laat betaalde belasting wettelijke rente in rekening gebracht. De wettelijke rente over het jaar 2017 bedroeg 3,75%.

Informatie & Offerte

Belastingaangifteproblemen

Als u een appartement met garageplaats en berging verhuurt en dit zijn aparte registergoederen, en het gebruik van de garageplaats en berging is in de huur inbegrepen, dan moet er ook per kwartaal aangifte worden gedaan over de garageplaats en berging. U moet dan een deel van de huuropbrengst toewijzen aan de garageplaats en de berging. Als er meerdere personen eigenaar van de registergoederen zijn, dan moet iedere eigenaar belastingaangifte doen over alle registergoederen. Wij stellen voor om dit aangifteprobleem praktisch te benaderen en wel als volgt: iedere eigenaar doet aangifte enkel over de woning.

Regelgeving voor toeristische verhuur

Veel autonome gebieden hebben wetgeving ten aanzien van toeristische verhuur. Wij adviseren u deze wetgeving goed te bestuderen alvorens uw woning voor de verhuur aan te bieden. U kunt namelijk een boete ontvangen als u verhuurt zonder te voldoen aan de wetgeving.

Er zijn diverse gemeenten die toeristenbelasting heffen.

Honorarium

Als ons kantoor van u de opdracht ontvangt om uw verhuuraangiften te verzorgen, dan ontvangt u van ons een rekenmodel waarin u de huurinkomsten en de kosten per kwartaal kunt opgeven. Op basis van de door u ingevoerde bedragen op het rekenmodel dienen wij voor u de verhuuraangifte in. U bent zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de opgevoerde kosten en de ingevulde bedragen.

- Ons honorarium voor het indienen van de verhuuraangifte bedraagt 75 euro. Als er meerdere eigenaren en meerdere onroerende goederen zijn, dan rekenen wij voor elke extra aangifte 10 euro.
- Ons honorarium voor het verzorgen van de jaaraangifte voor de niet verhuurde dagen bedraagt 185 euro. Als er meerdere eigenaren en meerdere onroerende goederen zijn, dan rekenen wij voor elke extra aangifte 10 euro.
- Ons honorarium voor de afwikkeling van een boeteprocedure bedraagt 80 euro per boete.
- Ons honorarium voor advies over verhuur en verhuuraangiften bedraagt 80 euro per uur.

De genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Informatie & Offerte

Benodigde documenten

Voor het verzorgen van de belastingaangiften met betrekking tot de verhuur hebben wij een kopie van de volgende documenten nodig:

1. Paspoort of identiteitskaart van alle eigenaren.
2. NIE-brief van alle eigenaren.
3. Aankoopakte (escritura de compraventa).
4. Laatste IBI (onroerende zaak belasting).
5. IBAN van uw Spaanse bankrekening.

Tot slot

Graag zijn wij u van dienst!

Euro Economics
Tax Legal Accountancy
Barcelona Girona Madrid Marbella

Marbella Office:
Calle Jacinto Benavente, 23, 29601 Marbella
Tel. + 34 952 859 380
M. marbella@euroeconomics.com

International Quality Partner in Spain

EuroEconomics.com

BelastingenSpanje.nl | DochterbedrijfSpanje.nl | KoopbegeleidingSpanje.nl