

Ежегодный налог нерезидента (IRNR) - вменяется только владельцам нерезидентам недвижимости в Испании.

Многие владельцы недвижимости в Испании, являющиеся **НЕРЕЗИДЕНТАМИ**, ежегодно оплачивая муниципальный налог на недвижимость (I.B.I. – Impuesto sobre bienes inmuebles), уверены в том, что это единственный налог, который они обязаны оплачивать. Но это совсем не так. В соответствии с налоговым законодательством Испании, **НЕРЕЗИДЕНТ** – собственник недвижимости обязан ежегодно подавать декларацию IRNR - **Ежегодный налог нерезидента**). Данный налог оплачивается независимо от того, сдается недвижимость в аренду или нет. Декларация **IRNR** подается владельцем на каждый объект недвижимости, который находится у него в собственности.

Допустим: если у Вас есть в собственности на территории королевства Испании квартира и гараж и данные объекты зарегистрированы как два независимых объекта недвижимости, то Вы должны подать две декларации: 1 – на квартиру, а 2 – на гараж. В случае если объекты приобретены на супружескую пару, то сдавать придется 4 декларации. Объединить все объекты недвижимости, которые находятся в собственности, в одной декларации нельзя. Величина налога на недвижимость должна быть пропорциональной количеству дней, которые она вам принадлежала, и делиться на всех ее собственников.

Что делать если я не платил налог IRNR или нарушил срок подачи декларации?

Если Вы не платили налог **IRNR** и уже нарушили сроки подачи декларации, не расстраивайтесь и не переживайте - это довольно частое явление. Теперь у Вас есть два варианта:

1. Вы можете ждать пока Вам придет письмо от испанской налоговой с требованием, под названием «**Requerimiento**» и затем подать декларации в



порядке требования. В данном случае, **ОЧЕНЬ ВАЖНО** не пропустить письмо и оплатить налог в установленный срок - 10 рабочих дней с момента получения письма. К сожалению, согласно местному законодательству данное письмо считается полученным, даже если Вам не вручили его лично в руки, а допустим просто оставили в почтовом ящике. Последствия в случае несвоевременной уплаты серьезные. У Вас могут арестовать банковские счета или же повесить обременение на Вашу недвижимость.

2. Добровольная оплата налога **IRNR**. Вы можете подать и оплатить декларацию **IRNR**, не дожидаясь письма с требованием и сэкономить на стоимости штрафов и пеней.

В любом случае и даже после добровольной оплаты налога с нарушением срока, Вам придет письмо под названием **«PROPUESTA DE LIQUIDACION DE RECARGO POR PRESENTACIÓN FUERA DE PLAZO DE AUTOLIQUIDACIÓN»**, в котором Вам будет предложено оплатить штраф и пени за несвоевременную оплату налога.

- Штраф при добровольной оплате налога **IRNR** с нарушением срока подачи **не более 12 месяцев**, составляет 15% от суммы налога, и данная стоимость будет снижена на 25% при добровольном погашении в установленный срок.
- Штраф при добровольной оплате налога **IRNR** с нарушением срока подачи **более 12 месяцев** составляет 20% от суммы налога, и данная стоимость будет снижена на 25% при добровольном погашении в установленный срок.

Если Вы получили письмо под названием **«PROPUESTA DE LIQUIDACION DE RECARGO POR PRESENTACIÓN FUERA DE PLAZO DE AUTOLIQUIDACIÓN»** и Вы не согласны с начисленным штрафом и пенями, то Вы можете в течение 15 рабочих дней обжаловать данное решение.



Если же Вы согласны с данным начислением штрафа и пеней, то Вы можете оставить данное письмо без ответа и дожидаться самой квитанции на уплату, которая придет вместе с письмом под названием **LIQUIDACIÓN DE RECARGO POR PRESENTACIÓN FUERA DE PLAZO DE AUTOLIQUIDACIÓN**. Данную квитанцию Вы сможете оплатить по штрих коду в отделении банков, которые указаны в уведомительном письме.

Самый Важный вопрос: Как рассчитывается налог IRNR?

Приведем пример:

Рассчитаем налог **IRNR за 2018** год для **НЕРЕЗИДЕНТА** Испании и гражданина РФ, у которого в собственности апартаменты и допустим, что кадастровая стоимость объекта составляет 100.000,00€ с учетом того, что кадастровая стоимость была пересмотрена после 01.01.1994.

Для объектов недвижимости на территории Испании, чья кадастровая стоимость была пересмотрена после 1 января 1994 года применяется коэффициент 1,1%, а для остальных коэффициент составит 2%.

В 2018 г. ставка по налогу **IRNR для НЕРЕЗИДЕНТОВ и граждан РФ** составила - 24%.

Расчет налога IRNR за 2018 год осуществляется так:

Кадастровую стоимость 100.000,00€ x 1,1% = 1100.

1100 x 24% = 264,00€ к оплате.

Внимание! Если же Вы являетесь собственником недвижимости в Испании, и Вы сдаете свою недвижимость в аренду, то расчет налога IRNR осуществляется на основе дохода от аренды.

НЕРЕЗИДЕНТ и собственник недвижимости в Испании, сдающий в аренду свою недвижимость, обязан подавать декларацию **IRNR** каждый квартал.



Срок подачи и оплаты налога ограничивается 15-тью днями по окончанию каждого квартала (до 15 апреля, 15 июля, 15 октября и 15 января).

Приведем пример:

Рассчитаем налог **IRNR** за 2018 год для **НЕРЕЗИДЕНТА** и гражданина РФ, у которого в собственности квартира, и он сдавал свой объект в аренду весь год с 01/01/18 по 31/12/18, допустим за 500,00€ в месяц.

В 2018 г. ставка по налогу **IRNR** для **НЕРЕЗИДЕНТОВ и граждан РФ** составила - 24%.

Расчет налога **IRNR** за 2018 год осуществляется так: За каждый квартал 2018 года ему нужно подать декларацию **IRNR** и заплатить налог из расчета:

$500,00€ \times 3 \text{ месяца} = 1.500,00€$

$1.500,00 \times 24\% = 360,00€$ к оплате, за каждый квартал.

САМАЯ СЛОЖНАЯ СИТУАЦИЯ.

Самая сложная ситуация возникает тогда, когда в течение одного календарного года **НЕРЕЗИДЕНТ** и собственник недвижимости сдавал принадлежащую ему квартиру в аренду на короткий или определенный срок. Допустим, что аренда была произведена в летний период, а в остальное время, собственник использовал объект лично. В данной ситуации владельцу недвижимости необходимо подать 2 вида налоговых деклараций по налогу **IRNR**:

- 1.Квартальная декларация за тот период, в котором была осуществлена аренда жилья.
- 2.Годовая декларация за весь оставшийся период.

Приведем пример:

Рассчитаем налог **IRNR** за 2018 год для **НЕРЕЗИДЕНТА** и гражданина РФ, у



которого в собственности квартира, и она сдавалась в аренду в течение 25 дней в августе месяце, т.е. в третьем квартале, и собственник получил за этот период 2.500,00€. Тем самым, до 15 октября **НЕРЕЗИДЕНТ** и собственник апартаментов, должен подать квартальную декларацию и уплатить налог в следующем размере: $2.500\text{€} \times 24\% = 600,00\text{€}$ к оплате. Данная уплаченная сумма является налогом от сдачи в аренду.

За оставшийся годовой период, когда квартира находилась в пользовании собственника, налог **IRNR** рассчитывается следующим образом:

Кадастровая стоимость квартиры 100.000,00€, следовательно, налогооблагаемая база равна $100.000,00 \times 1,1\% = 1.100$ и $1100 \times 24\% = 264,00\text{€}$ - получаем сумму налога за год на данную квартиру.

И далее необходимо определить размер налога, подлежащего уплате за остаток года, т.е. когда жилье **не сдавалось** в аренду (из 365 дней в году оно не сдавалось 340 дней): $264,00\text{€} \times 340:365 = 245,92\text{€}$ к оплате.

Таким образом, получается, что **НЕРЕЗИДЕНТ** и собственник апартаментов должен будет оплатить за год налог **IRNR** в размере:

$$600,00\text{€} + 245,92\text{€} = 845,92\text{€}$$

Напоминаем, что данную оплату необходимо произвести в разные периоды. Первую часть в течение 15 дней по окончании квартала, в котором был получен доход и вторую часть до 31 декабря года, следующего за отчетным.

Компания **LIGHTHOUSE COSTA BRAVA S.L.** оказывает услуги по оформлению деклараций **IRNR** для собственников недвижимости в Испании.

Стоимость услуги: 25,00€ + 21% НДС /за декларацию.

Срок: 3-5 рабочих дней.

Список документов для оформления деклараций IRNR:



1. Копия NIE всех владельцев недвижимости.
2. Копия з/г паспортов всех владельцев недвижимости, 1 стр. с данными.
3. Адрес постоянной регистрации (будет указан в декларации).
4. Адрес проживания в Испании (почтовый адрес, куда будут приходить уведомления из налоговой).
5. Договор купли-продажи (Escritura de Compraventa).
6. Выписка из реестра собственности (Nota Simple).
7. Копия последней квитанции по оплате налога на недвижимость (I.B.I. – Impuesto sobre bienes inmuebles).

