

Spansk selvangivelse for ikke residente

Alle ikke-residente ejere af fast ejendom i Spanien skal én gang om året sørge for at indgive spansk selvangivelse til de spanske skattemyndigheder. Har man i årets løb solgt sin spanske ejendom skal man ligeledes indgive en selvangivelse.

Hvem skal indgive spansk selvangivelse?

Ejere af fast ejendom i Spanien: Alle ikke residente ejere af fast ejendom i Spanien skal indgive en årlig spansk selvangivelse vedrørende spansk indkomstskat.

Dette gælder uanset om ejendommen er ejet personligt eller via et udenlandsk selskab, og uanset om der har været lejeindtægter eller ej.

Det samme gælder som udgangspunkt modtagere af renter eller udbytte fra Spanien.

Lejeværdi: Selvom der ikke er oppebåret lejeindtægter, skal der selvangives og betales spansk skat af lejeværdien, og der er ingen fradrag. Lejeværdien udgør 2% af ligningsværdien (valor catastral) eller 1,1%, hvis ligningsværdien er revideret indenfor de seneste 10 år.

Lejeindtægter: Indtægter fra udleje af fast ejendom skal selvangives kvartalsvist. EU-residente kan fratække nødvendige omkostninger såsom renteudgifter, el, internet, ejendomsskat, vand m.v. dog kun forholdsmæssigt for den periode, hvor der er lejeindtægter.

Formue i Spanien: Ikke residente skal indgive spansk formueselvangivelse når:

- Spansk nettoformue > 700.000 euro.
- Spansk bruttoformue > 2 mio euro.

Hvad skal selvangives

- Lejeværdi af fast ejendom
- Lejeindtægter
- Formue
- Udbytte
- Avance fra salg af fast ejendom
- Avance fra salg af andre aktiver
- Renteindtægter (ikke-EU residente/ fast driftssted)

Avance realiseret i Spanien: Ikke residente, der har solgt en ejendom beliggende i Spanien, kan søge om tilbagebetaling af for meget tilbageholdt avanceskat via en spansk skatteangivelse (3% af salgssummen skal tilbageholdes af køber til dækning af avanceskat i forbindelse med salg af ejendommen).

Er avanceskatten af den realiseret avance større end de tilbageholdte 3%, skal den resterende avanceskat selvangives og indbetales til de spanske myndigheder.

Skattesatser 2019 og 2020

Avance og indkomst beskattes ens, når den skattepligtige er resident i et andet EU-land.

Indkomst-/avanceskattesatser ikke residente	
År 2019	År 2020
19%	19%

Formueskatten har egne satser i størrelsesorden 0,2%-3,45% afhængig af, om de nationale eller lokale formueskattesatser finder anvendelse.

Læs vores Fakta Ark *Spansk formueskat* for yderligere.

Skattefrie avancer

Primær bolig: Avance fra salg af den primære bolig er skattefri, når sælger er ældre end 65 år. For andre aldersgrupper kan avancen også være skattefri, hvis den geninvesteres i anskaffelsen af en ny primær bolig, og så selvom denne ligger udenfor Spanien, og salget sker i et indkomstår, hvor man ikke er skatteresident i Spanien (f.eks. ved flytning til hjemland).

Fast ejendom købt i perioden 12.05.2012-31.12.2012: Avancebeskatningen ved salg af fast ejendom købt i perioden 12.05.2012 til 31.12.2012 udgør kun 50% af den til enhver tid gældende avanceskattesats.

Hvis der ikke indgives spansk selvangivelse som ikke resident?

Sanktion: Manglende indgivelse af spansk selvangivelse medfører en bøde på 50% af den ikke indbetalte skat. Dertil kommer morarenter og et gebyr på 5, 10, 15 eller 20%.

Indgives spansk selvangivelse før de spanske skattemyndigheder har rettet henvendelse, anses indgivelsen for at være sket frivilligt, hvormed bøden bortfalder men ikke morarenter og gebyr.

Frister 2020-2021

- 20.01.2021 - lejeindtægter 4. kvartal 2020 + udleje uden overskud for hele år 2020
- 20.04.2021 - lejeindtægter 1. kvartal 2021
- 20.07.2021 - lejeindtægter 2. kvartal 2021
- 20.10.2021 - lejeindtægter 3. kvartal 2021
- 31.12.2021 - lejeværdi 2020 (for periode uden udleje i 2020)

Tab af 3% af salgspris ved salg af fast ejendom: I forbindelse med salg af fast ejendom i Spanien, skal køber tilbageholde 3% af salgsprisen og indbetale beløbet på sælgers vegne til de spanske skattemyndigheder til dækning af avanceskat og ikke indbetalte skatter for de seneste 4 indkomstår.

Sælger kan søge beløbet tilbagebetalt af de spanske skattemyndigheder, forudsat at sælger har indgivet spanske selvangivelser og ikke skylder noget i skat.

Ejere af fast ejendom i Spanien skal derfor huske at få indgivet årlig spansk selvangivelse.

Andre skatter af fast ejendom

Udover de her nævnte skatter, skal en ikke resident ejer af sin faste ejendom i Spanien betale spansk ejendomsskat (IBI) og eventuel udenlandsk skat (f.eks. dansk ejendomsværdiskat).

Vær særlig opmærksom på, om du kan fratække den spanske skat i den skat som du betaler i dit land, hvor du er bosiddende.

Udpeg en spansk skatterepresentant

Alle ikke-residente ejere af fast ejendom i Spanien bør overfor de spanske skattemyndigheder angive en spansk skatterepresentant.

Dette gøres ved, at du beder din spanske skatterepresentant udfylde en bestemt spansk skatteformular, i hvilken den spanske skatterepresentants adresse angives, som den adresse hvortil de spanske skattemyndigheder skal rette henvendelse, hvis de har behov for at kontakte dig.

Zafo Law S.L.P. er registreret som spansk skatterepresentant for en lang række danskere, der ejer fast ejendom i Spanien uden at være residente

Din spanske skatterepresentant kan også sørge for indgivelse af din spanske selvangivelse.

Du kan læse yderligere information om spansk skatterepresentation i vores Fakta Ark om dette emne.