

Spansk skattedeclaration för icke-residentia

Alla icke-residentia fastighetsägare i Spanien måste en gång per år lämna in en spansk självdeklaration till de spanska skattemyndigheterna. Har man under året sålt sin spanska fastighet måste man också deklarerera.

Vem ska lämna in spanska skattedeclarationer?

Ägare av fastighet i Spanien: Alla icke-residentia fastighetsägare i Spanien ska lämna in en årlig spansk självdeklaration gällande spansk inkomstskatt.

Detta gäller oavsett om fastigheten ägs personligen eller genom ett utländskt företag, och oavsett om den genererar hyresintäkter eller inte.

Detsamma gäller som utgångspunkt för mottagare av räntor eller utdelningar från Spanien.

Hyresvärde: Även om inga hyresintäkter har erhållits, måste man deklarerera och betala skatt i Spanien på hyresvärdet, och det finns inga avdrag. Hyresvärdet utgör 2% av taxeringsvärdet (valor catastral), eller 1,1% om taxeringsvärdet har reviderats under de senaste 10 åren.

Hyresintäkter: Inkomster från uthyrning av fastigheter måste beskattas kvartalsvis. EU-invånare kan dra av nödvändiga kostnader såsom uthyrningsutgifter proportionellt för den period under vilken det finns hyresintäkter.

Förmögenhet i Spanien: Icke-residentia ska lämna in spansk förmögenhetsdeklaration när:

- Spansk nettoförmögenhet > 700.000 euro.
- Spansk bruttoförmögenhet > 2 mio euro.

Vad ska deklarereras?

- Hyresvärde
- Hyresintäkter
- Reavinst från försäljning av fastighet
- Utdelningar
- Reavinst från försäljning av tillgångar
- Förmögenhet
- Ränteintäkter (ej-EU resident/ fast driftställe)

Reavinst realiserad i Spanien: Icke-residentia, som har sålt en fastighet belägen i Spanien, kan ansöka om återbetalning av för mycket kvarhållen reavinstskatt via ett spansk skatteformulär (köparen har kvarhållit 3% av köpeskillingen för att täcka reavinstskatt i samband med försäljningen av fastigheten).

Om reavinstskatten överstiger de kvarhållna 3%, måste den återstående reavinstskatten deklarerars och betalas till de spanska myndigheterna.

Skattesatser 2019 och 2020

Vinst och inkomst beskattas lika när skattebetalaren är bosatt i ett annat EU-land.

Inkomst-/reavinstskatt icke-resident	
År 2019	År 2020
19%	19%

Förmögenhetsskatten har sina egna skattesatser i intervallet 0,2 % - 3,45 %, beroende på om de nationella eller lokala förmögenhetsskattesatserna gäller.

Se vårt Fakta Blad "*spansk förmögenhetsskatt*" för mer information.

Skattefria reavinster

Primär bostad: Reavinsten från försäljning av en primär bostad i Spanien är skattefri när säljaren är resident i Spanien och äldre än 65 år. För andra åldersgrupper kan reavinsten bli skattefri när vinsten återinvesteras i en ny primär bostad, även om den är utanför Spanien, och försäljningen sker under ett år då man inte är skatteresident i Spanien (t.ex. vid flytt till hemlandet).

Fastighet köpt under perioden 12.05.2012-31.12.2012: För fastigheter förvärvade under 12.05.2012-31.12.2012 utgörs en reavinstbeskattning på endast 50% av den reavinstskatt som vid försäljningens tidpunkt tillämpas.

Om ingen spansk självdeklaration lämnas in som icke-resident?

Sanktion: Försummelse att lämna in spansk skattedeklaration resulterar i böter på 50% av den obetalda skatten. Dessutom tillkommer ränta och avgift på 5, 10, 15, eller 20%.

Lämnas den spanska skattedeklarationen in innan de spanska skattemyndigheterna har efterfrågat den, anses inlämnandet ha varit frivilligt, varvid böter inte utkrävs. Räntor och avgifter måste dock fortfarande betalas.

Tidsfrister 2020-2021

- 20.01.2021 - hyresintäkter 4e kvartalet 2020 + hyra utan vinst för hela året 2020
- 20.04.2021 - hyresintäkter 1a kvartalet 2021
- 20.07.2021 - hyresintäkter 2a kvartalet 2021
- 20.10.2021 - hyresintäkter 3e kvartalet 2021
- 31.12.2021 - hyresvärde 2020 (för period utan hyra 2020)

Förlust på 3% av försäljningspriset vid försäljning av fastighet: I samband med en försäljning av fastighet i Spanien måste köparen hålla tillbaka 3% av köpeskillingen och betala beloppet å säljarens vägnar till de spanska skattemyndigheterna för att täcka reavinstskatt och obetalda skatter under de senaste fyra inkomståren.

Säljaren kan ansöka om att få beloppet återbetalt från de spanska skattemyndigheterna, förutsatt att säljaren har lämnat in alla spanska deklarerationer, och inte är skyldig någon skatt.

Fastighetsägare i Spanien ska därför komma ihåg att lämna in sin årliga spanska skattedeklaration.

Andra skatter för fastighet

Utöver de skatter som nämns här ska en icke-resident fastighetsägare i Spanien betala spansk fastighetskatt (IBI) och eventuell utländsk skatt.

Var särskilt uppmärksam på om du kan dra av den spanska skatten i den skatt du betalar i ditt land, där du är bosatt.

Utnämna ett spanskt skatteombud

Alla icke-resident fastighetsägare i Spanien bör förse de spanska skattemyndigheterna med ett spanskt skatteombud.

Detta görs genom, att du ber ditt spanska skatteombud att fylla i ett specifikt skatteformulär, i vilket det spanska skatteombudets adress anges, så att de spanska skattemyndigheterna kan nå dig via denna.

Zafo Law S.L.P. är registrerade som spanskt skatteombud för många skandinaviska fastighetsägare i Spanien

Ditt spanska skatteombud kan också förbereda och lämna in din spanska skattedeklaration.

Du kan läsa mer om information gällande spanskt skatteombud i vårt Fakta Blad om detta.