



CURSO/GUÍA PRÁCTICA FISCALIDAD INMOBILIARIA INTERNACIONAL





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
Introducción	15
PARTE PRIMERA	20
Fiscalidad inmobiliaria internacional	20
Capítulo 1: Marco Legal y Tributario Internacional	20
1. Normativa Internacional Aplicable al Sector Inmobiliario	20
a. Directrices de la OCDE y su impacto en la fiscalidad inmobiliaria	20
b. Plan de Acción BEPS y medidas contra la erosión de bases imponibles	22
c. Normativas de la Unión Europea y otras organizaciones internacionales	25
2. Convenios para Evitar la Doble Imposición (CDI)	28
a. Estructura y elementos clave de los CDI	28
b. Aplicación práctica en operaciones inmobiliarias	31
c. Métodos para eliminar la doble imposición	34
3. Principios de Residencia y Establecimiento Permanente	39
a. Definición y criterios de residencia fiscal	39
b. Establecimiento permanente en operaciones inmobiliarias	43
c. Implicaciones para sociedades y personas físicas	46
4. Normativas Antiabuso y Transparencia Fiscal	50
a. Cláusulas antiabuso en los convenios internacionales	50
b. Directiva ATAD y medidas anti-elusión	52
c. Intercambio automático de información: FATCA y CRS	56
Capítulo 2: Jurisdicciones Fiscales y Estructuras Societarias en Inversiones Inmobiliarias	60
1. Uso de Estructuras Societarias Internacionales	60
a. Sociedades holding y vehículos de inversión	60
b. Ejemplos prácticos	64
i. Inversión a través de una BV holandesa	64
ii. Utilización de trusts en jurisdicciones como Curazao	67
c. Ventajas y consideraciones fiscales	70
2. Paraísos Fiscales y Jurisdicciones de Baja Tributación	75
a. Características y clasificación	75
b. Riesgos asociados y cumplimiento normativo	79
c. Listas de jurisdicciones no cooperativas	83
3. Convenios para Evitar la Doble Imposición y su Rol en las Inversiones	88
a. Importancia en la planificación fiscal internacional	88
b. Aplicación en estructuras con múltiples jurisdicciones	92
c. Limitaciones y cláusulas de beneficiario efectivo	96
4. Normativas Anti-Elusión y Transparencia Internacional	99
a. BEPS y su efecto en las estructuras societarias	99
b. Medidas anti-híbridas y normas CFC	103
c. Obligaciones de reportar esquemas agresivos (DAC6)	107
Capítulo 3: Planificación Fiscal Internacional en Inversiones Inmobiliarias	111
1. Estrategias para Minimizar la Carga Fiscal	111
a. Selección de la Estructura de Inversión Adecuada	111
b. Aprovechamiento de Convenios para Evitar la Doble Imposición (CDI)	112
c. Planificación de la Financiación de la Inversión	113
d. Aprovechamiento de Incentivos Fiscales y Exenciones Locales	113



e. Diferimiento de Ganancias Patrimoniales	114
f. Uso de Vehículos de Inversión Colectiva	114
g. Asesoramiento Fiscal Profesional	115
2. Uso de Estructuras Internacionales y Sociedades Holding	115
a. Concepto de Sociedades Holding Internacionales	116
b. Selección de la Jurisdicción Adecuada:	116
c. Estructuración de Inversiones a través de Sociedades Holding	117
d. Uso de Vehículos de Inversión Colectiva y Fondos de Inversión	118
e. Consideraciones Legales y Fiscales	118
f. Transparencia Fiscal y Cumplimiento Normativo:	119
g. Costes y Complejidad Administrativa	119
3. Consideraciones sobre Precios de Transferencia y Normativas Antielusión	120
a. Concepto de Precios de Transferencia:	120
b. Importancia de los Precios de Transferencia en Inversiones Inmobiliarias	121
c. Documentación y Cumplimiento de las Normativas de Precios de Transferencia	121
d. Normativas Antielusión y Antiabuso	122
e. Directrices de la OCDE y Plan BEPS	123
g. Implicaciones para los Inversores Internacionales:	124
h. Consecuencias del Incumplimiento	124
4. Implicaciones Fiscales de la Financiación Internacional de Proyectos Inmobiliarios	125
a. Estructuras de Financiación Internacional	125
b. Deducibilidad de los Intereses y Normas de Subcapitalización	126
c. Retenciones en Pagos Transfronterizos de Intereses	127
d. Instrumentos Híbridos y su Tratamiento Fiscal	127
e. Financiación mediante Entidades de Arrendamiento Financiero (Leasing)	128
g. Garantías y Avaes Intragrupo	129
h. Efecto de las Normas de Control de Cambios y Regulaciones Financieras	129
g. Estrategias para Optimizar la Financiación Internacional	130
5. Casos Prácticos de Planificación Fiscal Internacional	131
a. Venta de sociedades propietarias de inmuebles vs. venta directa de activos	131
Venta Directa de Activos Inmobiliarios	131
Venta de Sociedades Propietarias de Inmuebles	132
b. Análisis de estructuras para minimizar la carga fiscal	135
Uso de Sociedades Holding para Optimizar la Tributación de Ingresos	135
Estructuración Internacional para la Repatriación de Dividendos	136
Uso de Sociedades en Jurisdicciones de Baja Tributación para Optimizar la Ganancia de Capital	136
Uso de Trusts y Fundaciones para la Planificación Sucesoria y la Protección del Patrimonio	137
c. Impacto en las obligaciones fiscales en diferentes países	139
Obligaciones Fiscales en el País Donde se Encuentran los Activos Inmobiliarios	139
Obligaciones Fiscales en el País de Residencia del Inversor	140
Obligaciones Fiscales en el Uso de Sociedades Holding	141
Impacto del Cumplimiento Normativo Internacional	141
Impacto en el Sector Inmobiliario Internacional	142
d. Caso práctico de Inversión en Propiedades Comerciales en Europa a través de una Sociedad Holding	143
e. Caso práctico de Desarrollo de un Proyecto Residencial en América Latina con Financiación Internacional	146
f. Caso práctico de Inversión en Propiedades Hoteleras en Asia a través de un Trust Internacional	151
g. Caso práctico de Planificación Fiscal en la Compra y Venta de Propiedades en Mercados Emergentes	155
h. Caso práctico de Estructuración Fiscal en la Adquisición de Centros Comerciales en Europa del Este	161
i. Caso práctico de Uso de Vehículos de Inversión en Hong Kong para Financiar Proyectos Inmobiliarios en el Sudeste Asiático	165
j. Caso práctico de Optimización Fiscal en la Venta de Propiedades Residenciales en Medio Oriente	



a través de un Fondo de Inversión Inmobiliaria (REIT)	170
k. Caso práctico de Inversión en Edificios de Oficinas en Norteamérica a través de una Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLC)	175
l. Caso práctico de Estrategias de Planificación Fiscal para Inversiones Inmobiliarias en Mercados Africanos	179
m. Caso práctico de Uso de Estructuras Híbridas para la Inversión Inmobiliaria en Países con Alta Tributación	183

Capítulo 4: Compliance Fiscal y Buenas Prácticas en Inversiones Inmobiliarias Internacionales **188**

1. Obligaciones de Declaración y Reporte en Diferentes Jurisdicciones	188
a. Estándar Común de Reporte (CRS) y FATCA	188
b. Declaración de Activos en el Extranjero	190
c. Obligaciones de Reporte de Precios de Transferencia:	190
d. Registro y Declaración en el País de Inversión	191
e. Normativas Antilavado de Dinero y Conozca a su Cliente (KYC)	192
f. Intercambio Automático de Información y Transparencia Fiscal	192
g. Sanciones y Consecuencias del Incumplimiento	192
h. Recomendaciones y Buenas Prácticas	193
2. Políticas de Transparencia y Prevención del Blanqueo de Capitales	193
a. Marco Legal Internacional en Prevención del Blanqueo de Capitales	194
b. Debida Diligencia del Cliente (Know Your Customer - KYC)	195
c. Monitoreo y Reporte de Operaciones Sospechosas	196
d. Programas Internos de Cumplimiento y Formación	197
e. Uso de Tecnologías y Herramientas de Monitoreo	197
g. Cooperación Internacional y Multilateral	198
3. Ética Profesional y Responsabilidad Corporativa en Inversiones Internacionales	200
a. Importancia de la Ética Profesional en las Inversiones Inmobiliarias	200
b. Principios Clave de Ética Profesional	201
c. Responsabilidad Corporativa y Sostenibilidad	202
d. Cumplimiento Normativo y Anticorrupción	203
e. Derechos Humanos y Relaciones con las Comunidades	203
f. Formación y Cultura Ética en la Empresa	204
g. Integración de la Ética en la Estrategia Empresarial	205

PARTE SEGUNDA **207**

Impuestos directos en operaciones inmobiliarias	207
--	------------

Capítulo 5: Impuesto sobre Sociedades en Operaciones Inmobiliarias Internacionales **207**

1. Estructuración Fiscal de Empresas Inmobiliarias Multinacionales	207
a. Formas jurídicas y su implicación fiscal	207
b. Uso de filiales y sucursales en el extranjero	212
c. Consideraciones sobre la residencia fiscal de las sociedades	216
2. Fiscalidad de los Ingresos por Alquiler y Venta de Inmuebles	220
a. Tratamiento fiscal de los ingresos operativos generados por el alquiler de inmuebles	220
b. Tributación de las ganancias de capital por la venta de inmuebles	223
c. Deducciones y créditos fiscales específicos del sector inmobiliario	227
3. Operaciones entre Empresas Vinculadas y Precios de Transferencia	230
a. Normativa aplicable y documentación requerida	230
b. Métodos de valoración y ajustes fiscales	235
c. Casos prácticos y jurisprudencia relevante	239
Caso 1: Ajuste de Precios de Transferencia en la Venta de Inmuebles en España	240
Caso 2: Servicios de Gestión Inmobiliaria entre Filiales en Francia y Bélgica	240
Caso 3: Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) sobre Precios de Transferencia	241
Caso 4: Procedimiento Amistoso en Alemania por Ajuste de Precios de Transferencia	241



Caso 5: Comparables Inadecuados y Ajuste Fiscal en Italia _____	242
4. Fiscalidad de las Reestructuraciones Empresariales _____	243
a. Fusiones, escisiones y aportaciones de activos _____	243
b. Implicaciones fiscales y beneficios aplicables _____	247
c. Tratamiento en diferentes jurisdicciones _____	252
Unión Europea: Normativa Común y Especificidades Nacionales _____	252
Estados Unidos: Reorganizaciones Empresariales y Tratamiento Fiscal _____	253
Reino Unido: Tratamiento Fiscal de Reestructuraciones _____	254
Países Bajos: Reestructuraciones y Beneficios Fiscales _____	255
Capítulo 6: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en Inversiones Inmobiliarias Internacionales _____	257
1. Residencia Fiscal y su Impacto en la Tributación _____	257
a. Criterios de residencia y domicilio fiscal _____	257
b. Doble residencia y conflictos de calificación _____	261
c. Implicaciones para inversores extranjeros y nacionales _____	265
2. Tributación de las Rentas Inmobiliarias en el IRPF _____	269
a. Rendimientos del capital inmobiliario _____	269
b. Imputación de rentas inmobiliarias _____	273
c. Deducciones y reducciones aplicables _____	277
3. Ganancias y Pérdidas Patrimoniales por Operaciones Inmobiliarias _____	281
a. Determinación y cálculo de las ganancias _____	281
b. Exenciones y regímenes especiales _____	286
c. Tratamiento de las pérdidas por insolvencias y ejecuciones hipotecarias _____	290
4. Fiscalidad de los No Residentes en Operaciones Inmobiliarias _____	294
a. Obligaciones fiscales de los no residentes _____	294
b. Retenciones y pagos a cuenta _____	298
c. Aplicación de convenios para evitar la doble imposición _____	302
PARTE TERCERA _____	306
Imposición indirecta en operaciones inmobiliarias _____	306
Capítulo 7: Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) en Operaciones Inmobiliarias Internacionales _____	306
1. Principios Generales del IVA en Transacciones Inmobiliarias _____	306
2. Operaciones Inmobiliarias Sujetas y Exentas de IVA _____	310
3. Régimen de Inversión del Sujeto Pasivo en operaciones inmobiliarias _____	313
4. Casos Prácticos de IVA en Operaciones Inmobiliarias Transfronterizas _____	317
Caso 1: Venta de Inmuebles entre Países de la Unión Europea (UE) _____	318
Caso 2: Prestación de Servicios Relacionados con Inmuebles en el Extranjero _____	319
Caso 3: Recuperación del IVA Soportado en Otros Países _____	320
Capítulo 8: Otros Impuestos Indirectos en Operaciones Inmobiliarias _____	322
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) _____	322
a. Hecho imponible y tipos de gravamen _____	322
b. Compatibilidad con el IVA y criterios de sujeción _____	324
c. Especialidades en operaciones internacionales _____	327
2. Impuestos Locales y su Impacto en Inversiones Internacionales _____	330
a. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) _____	330
b. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía Municipal) _____	332
c. Tasas y contribuciones especiales _____	336
3. Aranceles y Tasas en Operaciones Inmobiliarias y de materiales de construcción _____	



Transfronterizas	339
a. Costes Asociados a la Importación de Bienes Inmuebles	339
b. Tasas Notariales y Registrales Internacionales	342
c. Implicaciones en la Inversión y Financiación	345
PARTE CUARTA	349
Fiscalidad específica de operaciones inmobiliarias	349
Capítulo 9: Fiscalidad de la Aportación de Solar a Cambio de Edificación	349
1. Naturaleza Jurídica y Fiscal de la Permuta Inmobiliaria	349
a. Definición y Características Principales	349
b. Diferencias con Otros Contratos Similares	352
c. Implicaciones Fiscales en IVA y ITP	355
2. Tratamiento en el Impuesto sobre Sociedades	358
a. Reconocimiento de Ingresos y Gastos	358
b. Valoración de las Operaciones de Permuta	361
c. Deducciones y Ajustes Fiscales	364
3. Tratamiento en el IRPF y Otros Impuestos	367
a. Ganancias y Pérdidas Patrimoniales para Personas Físicas	367
b. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (Plusvalía Municipal)	370
c. Obligaciones Formales y Declaraciones	373
Capítulo 10: Fiscalidad en las Juntas de Compensación y Actuaciones Urbanísticas	377
1. Concepto y Funcionamiento de las Juntas de Compensación	377
a. Régimen Jurídico y Objetivos	377
b. Participación de Propietarios y Promotores	381
c. Aportaciones y Adjudicaciones de Terrenos	384
2. Implicaciones Fiscales en Diferentes Impuestos	387
a. Impuesto sobre Sociedades e IRPF	387
b. IVA en las Operaciones de Urbanización	391
c. ITP y AJD en la Constitución y Actuaciones	395
3. Casos Prácticos de Fiscalidad en Actuaciones Urbanísticas	398
a. Gestión de Derramas y Cuotas	398
b. Tratamiento de las Cesiones Obligatorias	401
c. Fiscalidad en la Recepción de Obras de Urbanización	404
Capítulo 11: Aspectos Fiscales en la Ejecución de Obras y Contratos de Construcción	408
1. Fiscalidad en el Impuesto sobre Sociedades	408
a. Reconocimiento de Ingresos por Avance de Obra	408
b. Provisiones y Gastos Deducibles	411
c. Contratos a Largo Plazo y Métodos de Imputación	414
2. IVA en la Ejecución de Obras	418
a. Tipos Impositivos Aplicables	418
b. Inversión del Sujeto Pasivo en el Sector de la Construcción	421
c. Obligaciones de Facturación y Registro	424
3. Impuestos Locales y Otras Consideraciones	428
a. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	428
b. Licencias y Autorizaciones Municipales	433
c. Tasas y Contribuciones Especiales	437
PARTE QUINTA	441
Formas de financiación y fiscalidad	441
Capítulo 12: Leasing Inmobiliario y Otras Formas de Financiación	441



1. Concepto y Modalidades del Leasing Inmobiliario	441
2. Tratamiento en el Impuesto sobre Sociedades e IRPF	443
a. Deducción de Cuotas y Gastos Financieros	443
b. Requisitos y Limitaciones Legales	446
c. Fiscalidad en la Opción de Compra del Leasing Inmobiliario	449
3. IVA en Operaciones de Leasing Inmobiliario	452
a. Sujeción y Exenciones Aplicables en el Leasing Inmobiliario	452
b. Régimen Especial de Bienes de Inversión en el Leasing Inmobiliario	455
c. Obligaciones Formales y Registros en el Leasing Inmobiliario	458
4. Otras Formas de Financiación Inmobiliaria	462
a. Sale & Leaseback y su Tratamiento Fiscal	462
b. Crowdfunding Inmobiliario y Nuevas Tendencias	465
c. Emisión de Bonos y Titulización de Activos Inmobiliarios	468
PARTE SEXTA	473
Fiscalidad en la venta de empresas o negocios inmobiliarios	473
Capítulo 13: Aspectos Fiscales en la Transmisión de Empresas y Activos Inmobiliarios	473
1. Venta de Participaciones Sociales vs. Venta de Activos	473
a. Ventajas e Implicaciones Fiscales de Cada Opción	476
b. Impacto en el Comprador y en el Vendedor	479
c. Efectos en el IVA y otros impuestos indirectos	482
2. Planificación Fiscal en Operaciones de M&A Inmobiliario	486
a. Uso de Sociedades Holding y Vehículos Internacionales	486
b. Aprovechamiento de Convenios para Evitar la Doble Imposición	487
c. Planificación de la Estructura de Financiación en M&A Inmobiliario	487
d. Cláusulas Contractuales y Garantías Fiscales	488
3. Riesgos Fiscales y Due Diligence en Operaciones Inmobiliarias	490
a. Identificación y Gestión de Contingencias Fiscales	490
b. Auditorías Fiscales y Procedimientos de Revisión	491
c. Estrategias de Mitigación de Riesgos Fiscales	492
d. Importancia del Cumplimiento Normativo Internacional	493
4. Casos Prácticos de Venta de Empresas y Activos Inmobiliarios	494
Caso 1: Venta de Participaciones Sociales de una Empresa Inmobiliaria en España	494
Caso 2: Venta Directa de Activos Inmobiliarios en Francia	495
Caso 3: Venta de Activos en el Reino Unido con Renuncia a la Exención de IVA	496
PARTE SÉPTIMA	497
Fiscalidad de arrendamientos internacionales	497
Capítulo 14: Tributación de los Arrendamientos de Bienes Inmuebles	497
1. Fiscalidad del Arrendamiento de Viviendas	497
a. Rendimientos del Capital Inmobiliario en el IRPF	497
b. Reducciones por Alquiler de Viviendas (Caso de España)	498
c. Obligaciones Fiscales del Arrendador	499
d. Obligaciones Fiscales del Inquilino	499
e. Fiscalidad Internacional del Alquiler de Viviendas	500
2. Arrendamientos de Locales Comerciales y Oficinas	500
a. Tratamiento en el IVA y Retenciones Aplicables	500
b. Obligaciones de Facturación y Registro del Arrendador	501
c. Deducciones Aplicables en el Arrendamiento de Locales y Oficinas	502
d. Contratos de Arrendamiento Internacional	502
e. Implicaciones Fiscales en Diferentes Países	504



3. Alquileres Turísticos y de Corta Duración	505
a. Régimen Fiscal en el IRPF y el IVA para Alquileres Turísticos (Caso España)	505
b. Obligaciones de Información y Registro	506
c. Normativas Específicas y Sanciones	506
d. Normativas Internacionales y Sanciones	508
e. Normativas de Sanciones y Fiscalidad en Plataformas	508
4. Fiscalidad Internacional de los Arrendamientos	509
a. Retenciones en Pagos Transfronterizos	509
b. Aplicación de Convenios para Evitar la Doble Imposición	510
c. Obligaciones de Declaración y Pagos en el País de Residencia	511
d. Casos Prácticos de Fiscalidad Internacional en Arrendamientos	511
Caso 1: Alquiler de Vivienda en Francia por un Residente en España	512
Caso 2: Alquiler de Oficina en Nueva York por un Residente en Alemania	512
e. Fiscalidad y Requisitos de Cumplimiento Internacional	512
PARTE OCTAVA	513
Cumplimiento y riesgos fiscales	513
Capítulo 15: La Inspección Fiscal y Procedimientos de Revisión	513
1. Funcionamiento de la Inspección Fiscal Internacional	513
2. Gestión de Riesgos y Controversias Fiscales	517
3. Intercambio de Información y Asistencia Mutua	520
5. Casos Prácticos de Intercambio de Información y Cooperación Fiscal	524
Capítulo 16: Compliance Tributario y Norma UNE 19602	526
1. Implementación del Compliance Tributario en el Sector Inmobiliario	526
2. Norma UNE 19602 y su Aplicación Práctica	529
3. Herramientas Tecnológicas para el Cumplimiento Fiscal	533
4. Plataformas de Cumplimiento Fiscal Basadas en la Nube	535
5. Formación y Sensibilización del Personal mediante Herramientas Tecnológicas	535
6. Herramientas de Analítica y Predicción Fiscal	536
PARTE NOVENA	537
Tendencias y desafíos futuros en la fiscalidad inmobiliaria	537
Capítulo 17: Innovaciones y Cambios Legislativos en Fiscalidad Inmobiliaria	537
1. Digitalización y su Impacto en la Fiscalidad Inmobiliaria	537
2. Sostenibilidad y Fiscalidad Verde en el Sector Inmobiliario	541
3. Reformas Fiscales Internacionales y Armonización	544
4. Innovaciones Financieras y su Tratamiento Fiscal	548
Capítulo 18: Tendencias Actuales y Futuras en la Fiscalidad de Inversiones Inmobiliarias Internacionales	553
1. Impacto de la Digitalización y la Economía Colaborativa	553
2. Cambios Normativos Internacionales y su Influencia en la Fiscalidad Inmobiliaria	558
3. Sostenibilidad y Fiscalidad Verde en el Sector Inmobiliario	563
4. Impacto de la Fiscalidad Internacional en la Repatriación de Ganancias	568
5. Cambios Fiscales Derivados del Impuesto Mínimo Global y su Efecto en las Inversiones Inmobiliarias	574



Capítulo 19: Fiscalidad Verde en el Sector Inmobiliario 581

1. Incentivos Fiscales para Edificaciones Sostenibles	581
a. Deducciones Fiscales por Inversiones en Energías Renovables	581
b. Bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	582
c. Subvenciones y Ayudas Estatales y Autonómicas	582
d. Incentivos en el Impuesto sobre Sociedades	582
e. Casos Prácticos de Aplicación de Incentivos Fiscales	583
2. Impuestos Ambientales y su Impacto en Inversiones Inmobiliarias	583
a. Impuesto sobre el Carbono y Emisiones	583
b. Tasas por Vertidos, Residuos y Contaminación	584
c. Impuesto sobre Actividades que Inciden en el Medio Ambiente	584
d. Fiscalidad de los Materiales de Construcción Sostenibles	585
e. Estrategias para Minimizar la Carga Fiscal Ambiental	585
3. Normativas Internacionales sobre Sostenibilidad y Fiscalidad	586
a. Acuerdos Internacionales y su Repercusión Fiscal	586
b. Directivas de la Unión Europea sobre Eficiencia Energética	587
c. Estándares Globales de Construcción Sostenible	587
d. Normativas Nacionales sobre Sostenibilidad	588
e. Impacto de las Normativas en la Planificación Fiscal Internacional	588
4. Integración de la Sostenibilidad en la Planificación Fiscal Inmobiliaria	589
a. Beneficios de Incorporar Criterios ESG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza)	589
b. Herramientas para la Evaluación del Impacto Ambiental	590
c. Estrategias Fiscales para Proyectos Sostenibles	590
d. Desafíos y Barreras en la Fiscalidad Verde	591
e. Futuro de la Fiscalidad Verde en el Sector Inmobiliario	592

PARTE DÉCIMA 593

Casos prácticos de Fiscalidad Inmobiliaria 593

Capítulo 20: Casos prácticos de Fiscalidad Inmobiliaria 593

Caso práctico 1: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Compra de vivienda por un residente extranjero en España 593

Causa del Problema	593
Soluciones Propuestas	593
1. Asesoramiento sobre Impuestos Indirectos en la Compra	593
2. Orientación sobre Impuestos Anuales y Obligaciones Fiscales	594
Consecuencias Previstas	594
Resultados de las Medidas Adoptadas	594
Lecciones Aprendidas	595

Caso práctico 2: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Venta de un inmueble en España por un no residente 596

Causa del Problema	596
Soluciones Propuestas	596
1. Asesoramiento sobre la Plusvalía Municipal e Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR)	596
2. Optimización Fiscal Mediante la Aplicación de Convenios para Evitar la Doble	596
Consecuencias Previstas	597
Resultados de las Medidas Adoptadas	597
Lecciones Aprendidas	597

Caso práctico 3: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Arrendamiento de una propiedad en España por un no residente 599

Causa del Problema	599
Soluciones Propuestas	599
1. Asesoramiento sobre la Tributación del Arrendamiento en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR)	599



2. Análisis de Gastos Deducibles para Reducir la Base Imponible	599
Consecuencias Previstas	600
Resultados de las Medidas Adoptadas	600
Lecciones Aprendidas	601
Caso práctico 4: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Uso de una Sociedad Holding para Inversiones Inmobiliarias en España	602
Causa del Problema	602
Soluciones Propuestas	602
1. Creación de una Sociedad Holding en un País con Convenio para Evitar la Doble Imposición con España	602
2. Análisis de la Tributación de las Rentas y Ganancias en la Estructura Holding	602
Consecuencias Previstas	603
Resultados de las Medidas Adoptadas	603
Lecciones Aprendidas	604
Caso práctico 5: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Compra de Inmueble en España Mediante una Sociedad de las Islas Caimán	605
Causa del Problema	605
Soluciones Propuestas	605
1. Análisis de la Viabilidad de Utilizar una Sociedad de las Islas Caimán para la Inversión en España	605
2. Alternativa: Uso de una Sociedad Interpuesta en un País con Convenio de Doble Imposición	605
Consecuencias Previstas	606
Resultados de las Medidas Adoptadas	607
Lecciones Aprendidas	607
Caso práctico 6: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Fiscalidad de las Rentas por Alquiler de Viviendas en España para un Residente en el Extranjero	608
Causa del Problema	608
Soluciones Propuestas	608
1. Registro Fiscal en España y Cumplimiento de las Obligaciones de Retención	608
2. Aplicación del Convenio para Evitar la Doble Imposición entre España y Alemania	609
Consecuencias Previstas	609
Resultados de las Medidas Adoptadas	610
Lecciones Aprendidas	610
Caso práctico 7: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Tributación en la Venta de un Local Comercial por una Sociedad Holding en Luxemburgo	611
Causa del Problema	611
Soluciones Propuestas	611
1. Venta Directa del Local Comercial	611
2. Venta de Participaciones de la Sociedad Holding	612
Consecuencias Previstas	612
Resultados de las Medidas Adoptadas	613
Lecciones Aprendidas	613
Caso práctico 8: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Tributación del Alquiler de Oficinas por una Empresa Extranjera	614
Causa del Problema	614
Soluciones Propuestas	614
1. Aplicación de Retenciones sobre el Alquiler	614
2. Solicitud de Certificado de Residencia Fiscal para Aplicar el Convenio de Doble Imposición	614
Consecuencias Previstas	615
Resultados de las Medidas Adoptadas	615
Lecciones Aprendidas	616
Caso práctico 9: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Estructuración Fiscal de una Promoción Inmobiliaria Internacional	617
Causa del Problema	617



Soluciones Propuestas	617
1. Creación de una Sociedad Holding en Luxemburgo	617
2. Aplicación del IVA y Tributación Indirecta	617
Consecuencias Previstas	618
Resultados de las Medidas Adoptadas	618
Lecciones Aprendidas	619
Caso práctico 10: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Retención en Pagos de Alquiler por No Residentes	620
Causa del Problema	620
Soluciones Propuestas	620
1. Aplicación del Convenio de Doble Imposición entre España y Francia	620
2. Asesoramiento sobre la Retención Correcta y su Declaración	620
Consecuencias Previstas	621
Resultados de las Medidas Adoptadas	621
Lecciones Aprendidas	622
Caso práctico 11: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Transferencia de un Inmueble a Través de una Sociedad Holding	623
Causa del Problema	623
Soluciones Propuestas	623
1. Venta Directa del Inmueble en España	623
2. Venta de las Acciones de la Sociedad Holding	623
Consecuencias Previstas	624
Resultados de las Medidas Adoptadas	624
Lecciones Aprendidas	625
Caso práctico 12: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Fiscalidad en la Construcción Internacional y Subcontratistas Extranjeros	626
Causa del Problema	626
Soluciones Propuestas	626
1. Evaluación y Aplicación de Retenciones Fiscales	626
2. Análisis de Establecimiento Permanente	626
Consecuencias Previstas	627
Resultados de las Medidas Adoptadas	627
Lecciones Aprendidas	628
Caso práctico 13: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Compra de Inmueble a Través de un Trust en Jurisdicción Offshore	629
Causa del Problema	629
Soluciones Propuestas	629
1. Declaración y Cumplimiento de las Normativas Antiabuso	629
2. Consideración de Alternativas para la Titularidad del Inmueble	629
Consecuencias Previstas	630
Resultados de las Medidas Adoptadas	630
Lecciones Aprendidas	631
Caso práctico 14: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Tributación de la Venta de Inmueble en País Extranjero por Persona Física Residente en España	632
Causa del Problema	632
Soluciones Propuestas	632
1. Análisis del Convenio para Evitar la Doble Imposición entre España y Francia	632
2. Aplicación de Deducciones y Exenciones	632
Consecuencias Previstas	633
Resultados de las Medidas Adoptadas	633
Lecciones Aprendidas	634
Caso práctico 15: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Repatriación de Beneficios de una Inversión Inmobiliaria en el Extranjero	635
Causa del Problema	635
Soluciones Propuestas	635
1. Análisis del Convenio para Evitar la Doble Imposición entre Estados Unidos y España	635



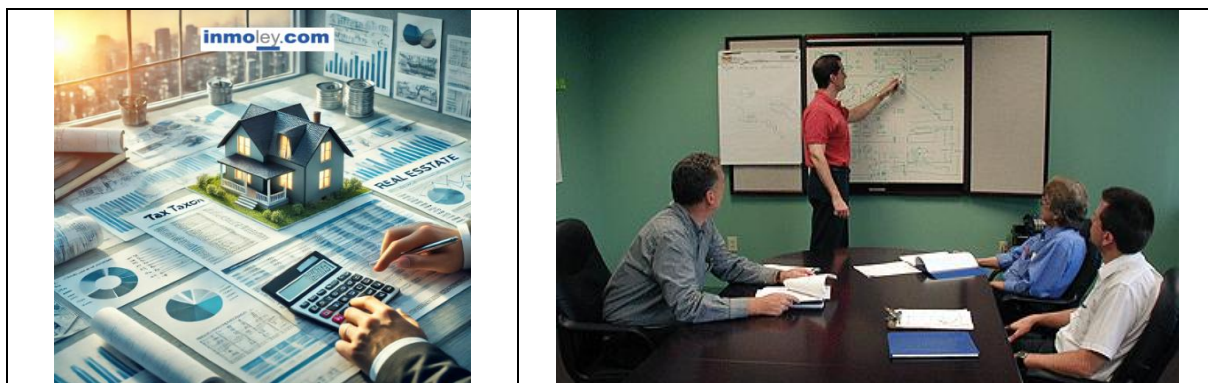
2. Uso de Estrategias de Planificación Fiscal para la Repatriación	635
Consecuencias Previstas	636
Resultados de las Medidas Adoptadas	636
Lecciones Aprendidas	637
Caso práctico 16: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Venta de Participaciones en Sociedad Inmobiliaria Internacional	638
Causa del Problema	638
Soluciones Propuestas	638
Análisis de los Convenios de Doble Imposición (CDI)	638
Declaración y Tributación en Luxemburgo y España	638
Consecuencias Previstas	639
Resultados de las Medidas Adoptadas	639
Lecciones Aprendidas	639
Caso práctico 17: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Uso de Sociedad Holding para Inversiones Inmobiliarias Internacionales	640
Causa del Problema	640
Soluciones Propuestas	640
Constitución de una Sociedad Holding en Países Bajos	640
Optimización Fiscal a través de Convenios de Doble Imposición	640
Cumplimiento de las Normativas Antiabuso	641
Consecuencias Previstas	641
Resultados de las Medidas Adoptadas	641
Lecciones Aprendidas	642
Caso práctico 18: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Tributación de las Rentas de Alquiler de una Vivienda en el Extranjero por un Residente Español	643
Causa del Problema	643
Soluciones Propuestas	643
Declaración de las Rentas en Francia y Aplicación del Convenio de Doble Imposición	643
Aplicación de Deducciones y Gastos Relacionados con el Alquiler	643
Uso del Crédito Fiscal por Doble Imposición en la Declaración Española	644
Consecuencias Previstas	644
Resultados de las Medidas Adoptadas	644
Lecciones Aprendidas	645
Caso práctico 19: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Venta de un Inmueble en España por una Sociedad Extranjera	646
Causa del Problema	646
Soluciones Propuestas	646
Declaración de Ganancias en España por la Sociedad Holandesa	646
Análisis del Convenio de Doble Imposición España-Países Bajos	646
Declaración de la Ganancia en la Sociedad Holding de las Islas Caimán	647
Consecuencias Previstas	647
Resultados de las Medidas Adoptadas	648
Lecciones Aprendidas	648
Caso práctico 20: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Compra de Inmueble Comercial mediante Sociedad Holding Internacional	649
Causa del Problema	649
Soluciones Propuestas	649
Compra Directa a través de una Sociedad Española	649
Uso de una Sociedad Holding en un País de la UE (Luxemburgo)	649
Compra a través de una Sociedad Holding en Islas Vírgenes Británicas	650
Consecuencias Previstas	650
Resultados de las Medidas Adoptadas	651
Lecciones Aprendidas	651
Caso práctico 21: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Aportación de Terreno a Cambio de Edificación	652
Causa del Problema	652



Soluciones Propuestas	652
Tributación bajo el Régimen de Permuta Inmobiliaria	652
Aplicación del IVA y del ITP y AJD	652
Reducción de la Carga Fiscal mediante la Renuncia a la Exención del IVA	653
Consecuencias Previstas	653
Resultados de las Medidas Adoptadas	654
Lecciones Aprendidas	654
Caso práctico 22: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Venta de Participaciones de Sociedad Inmobiliaria Extranjera	655
Causa del Problema	655
Soluciones Propuestas	655
Venta Directa de Participaciones y Aplicación del Convenio para Evitar la Doble Imposición	655
Venta Indirecta Mediante una Sociedad Holding en una Jurisdicción de Baja Tributación	655
Consecuencias Previstas	656
Resultados de las Medidas Adoptadas	656
Lecciones Aprendidas	657
Caso práctico 23: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Arrendamiento de Local Comercial a una Sociedad Extranjera	658
Causa del Problema	658
Soluciones Propuestas	658
Tributación de los Ingresos por Arrendamiento en el IRPF o Impuesto sobre Sociedades	658
Retención Fiscal a la Sociedad No Residente (Retail International Ltd.)	658
Deducción de los Gastos de Reforma en el Local Comercial	659
Consecuencias Previstas	659
Resultados de las Medidas Adoptadas	660
Lecciones Aprendidas	660
Caso práctico 24: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Venta de Vivienda de Lujo en España por Parte de una Sociedad Extranjera	662
Causa del Problema	662
Soluciones Propuestas	662
Determinación de la Ganancia Patrimonial y Tributación en el IRNR	662
Aplicación del Convenio para Evitar la Doble Imposición entre España y Luxemburgo	662
Retención del 3% sobre el Precio de Venta para No Residentes	663
Consecuencias Previstas	663
Resultados de las Medidas Adoptadas	664
Lecciones Aprendidas	665
Caso práctico 25: FISCALIDAD INMOBILIARIA. Transferencia de Participaciones de una Sociedad Propietaria de Inmuebles	666
Causa del Problema	666
Soluciones Propuestas	666
Aplicación del Convenio para Evitar la Doble Imposición entre Países Bajos y España	666
Reestructuración Interna Antes de la Venta	667
Consecuencias Previstas	667
Resultados de las Medidas Adoptadas	668
Lecciones Aprendidas	668



¿QUÉ APRENDERÁ?



- Comprender el marco legal y tributario internacional en el sector inmobiliario.
- Analizar los convenios para evitar la doble imposición y su aplicación práctica.
- Identificar estrategias de planificación fiscal internacional para minimizar la carga impositiva.
- Conocer el uso de estructuras societarias y sociedades holding en inversiones inmobiliarias.
- Gestionar las implicaciones fiscales de la financiación internacional de proyectos inmobiliarios.
- Aplicar normativas antiabuso y de transparencia fiscal en operaciones internacionales.
- Entender la fiscalidad de impuestos directos en operaciones inmobiliarias.
- Manejar la imposición indirecta en transacciones inmobiliarias internacionales.
- Abordar la fiscalidad específica de operaciones como aportaciones de solar a cambio de edificación.
- Navegar la fiscalidad en la venta de empresas o negocios inmobiliarios.
- Cumplir con el compliance fiscal y adoptar buenas prácticas en inversiones internacionales.
- Anticipar tendencias y desafíos futuros en la fiscalidad inmobiliaria, incluyendo la fiscalidad verde.

Introducción



Fiscalidad Inmobiliaria Internacional: Claves para Optimizar tus Inversiones Globales

En un mundo cada vez más globalizado, las inversiones inmobiliarias internacionales se han convertido en una opción atractiva para diversificar el patrimonio y aprovechar oportunidades en diferentes mercados. Sin embargo, navegar por el complejo panorama de la fiscalidad inmobiliaria internacional es esencial para maximizar la rentabilidad y minimizar riesgos.

Esta obra aborda los aspectos fundamentales de la fiscalidad en inversiones inmobiliarias internacionales, desde el marco legal y tributario, pasando por estrategias de planificación fiscal, hasta el cumplimiento y las tendencias futuras en el sector.

Marco Legal y Tributario Internacional

Normativa Internacional Aplicable al Sector Inmobiliario

La fiscalidad inmobiliaria internacional se rige por un conjunto de normativas y directrices que buscan evitar la evasión fiscal y promover la transparencia. Entre ellas destacan:

- Directrices de la OCDE: La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos establece pautas para prevenir la erosión de bases imponibles y el traslado de beneficios (BEPS).
- Plan de Acción BEPS: Conjunto de medidas que buscan combatir prácticas fiscales agresivas a nivel internacional.
- Normativas de la Unión Europea: La UE implementa directivas y regulaciones que afectan a las operaciones inmobiliarias transfronterizas, promoviendo la armonización fiscal.



Convenios para Evitar la Doble Imposición (CDI)

Los CDI son acuerdos entre países que buscan evitar que una misma renta sea gravada en dos jurisdicciones diferentes. Aspectos clave incluyen:

- Estructura de los CDI: Definen qué país tiene derecho a gravar determinadas rentas y establecen métodos para eliminar la doble imposición.
- Aplicación en operaciones inmobiliarias: Es esencial entender cómo los CDI afectan a los ingresos por alquileres, ganancias de capital y otros rendimientos inmobiliarios.

Principios de Residencia y Establecimiento Permanente

- Residencia Fiscal: Determina en qué país una persona física o jurídica está sujeta a impuestos sobre sus rentas mundiales.
- Establecimiento Permanente: Concepto que identifica cuándo una empresa extranjera tiene presencia significativa en un país, generando obligaciones fiscales locales.

Planificación Fiscal Internacional en Inversiones Inmobiliarias

Estrategias para Minimizar la Carga Fiscal

- Selección de Estructuras Societarias Adecuadas: Utilizar sociedades holding o vehículos de inversión que optimicen la carga fiscal.
- Aprovechamiento de CDI: Utilizar los convenios para reducir retenciones en origen y evitar la doble imposición.
- Financiación Eficiente: Planificar la estructura de deuda y capital para maximizar la deducibilidad de intereses y minimizar impuestos.

Uso de Estructuras Internacionales y Sociedades Holding

- Sociedades Holding Internacionales: Permiten centralizar inversiones y repatriar beneficios de forma eficiente.
- Selección de Jurisdicciones: Países como Países Bajos, Luxemburgo o Singapur ofrecen ventajas fiscales y amplias redes de CDI.
- Precios de Transferencia y Normativas Antielusión
- Precios de Transferencia: Las transacciones entre empresas vinculadas deben realizarse a valores de mercado para evitar ajustes fiscales.
- Normativas Antielusión: Leyes que previenen prácticas fiscales agresivas, como la subcapitalización o el uso de instrumentos híbridos.



Impuestos Directos en Operaciones Inmobiliarias

Impuesto sobre Sociedades

Las empresas que invierten en bienes inmuebles en el extranjero deben considerar:

- **Tributación de Ingresos por Alquiler y Ventas:** Las ganancias pueden estar sujetas a impuestos en el país donde se ubica el inmueble y en el país de residencia de la empresa.
- **Deducciones y Créditos Fiscales:** Aprovechar las deducciones locales y créditos por impuestos pagados en el extranjero.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Los individuos que invierten internacionalmente deben:

- **Determinar su Residencia Fiscal:** Para saber dónde deben declarar sus rentas.
- **Tributación de Rentas y Ganancias de Capital:** Las rentas por alquileres y ganancias por venta de inmuebles pueden estar sujetas a impuestos en varios países.

Impuestos Indirectos en Operaciones Inmobiliarias

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

- **Operaciones Sujetas y Exentas:** La compraventa y alquiler de inmuebles pueden estar sujetas o exentas de IVA según la legislación local.
- **Inversión del Sujeto Pasivo:** En algunos casos, el comprador es responsable de ingresar el IVA, especialmente en transacciones internacionales.

Otros Impuestos Indirectos

- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:** Grava la compraventa de bienes inmuebles en algunos países.
- **Impuestos Locales:** Como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o tasas municipales que afectan a la propiedad inmobiliaria.

Fiscalidad Específica de Operaciones Inmobiliarias

- **Aportación de Solar a Cambio de Edificación**
- **Permutas Inmobiliarias:** Intercambio de terrenos por unidades construidas, con implicaciones fiscales en IVA y ganancias de capital.
- **Juntas de Compensación y Actuaciones Urbanísticas**
- **Fiscalidad en el Desarrollo Urbano:** Las contribuciones y cesiones obligatorias pueden tener tratamiento fiscal específico.



Formas de Financiación y Fiscalidad

Leasing Inmobiliario

- Ventajas Fiscales: Permite la deducción de cuotas y puede ofrecer beneficios en términos de IVA y amortizaciones.
- Sale & Leaseback: Operación donde se vende un inmueble y se alquila posteriormente, liberando liquidez y manteniendo el uso del activo.

Fiscalidad en la Venta de Empresas o Negocios Inmobiliarios

- Venta de Participaciones vs. Activos: La venta de acciones de una empresa propietaria de inmuebles puede tener un tratamiento fiscal diferente a la venta directa de los inmuebles.
- Due Diligence Fiscal: Es esencial identificar riesgos y contingencias fiscales antes de realizar una transacción.

Fiscalidad de Arrendamientos Internacionales

- Retenciones en Pagos Transfronterizos: Los ingresos por alquileres pueden estar sujetos a retenciones en el país donde se ubica el inmueble.
- Convenios para Evitar la Doble Imposición: Pueden reducir o eliminar las retenciones aplicables.

Cumplimiento y Riesgos Fiscales

- Compliance Fiscal y Buenas Prácticas
- Obligaciones de Declaración y Reporte: Es fundamental cumplir con las obligaciones fiscales en todas las jurisdicciones involucradas.
- Transparencia Fiscal: Iniciativas como el CRS y FATCA promueven el intercambio automático de información entre países.

Tendencias y Desafíos Futuros en la Fiscalidad Inmobiliaria

Fiscalidad Verde en el Sector Inmobiliario

- Incentivos Fiscales: Muchos países ofrecen beneficios fiscales para inversiones en edificaciones sostenibles y energías renovables.
- Impuestos Ambientales: Gravan actividades que afectan al medio ambiente, impactando en la rentabilidad de proyectos inmobiliarios.

Digitalización y Economía Colaborativa

- Nuevos Modelos de Negocio: Plataformas de alquiler vacacional y crowdfunding inmobiliario plantean retos fiscales.
- Adaptación Legislativa: Los gobiernos están actualizando sus leyes para cubrir estas nuevas formas de operación.

La fiscalidad inmobiliaria internacional es un campo complejo que requiere un conocimiento profundo de las normativas locales e internacionales. Una



planificación fiscal adecuada y el cumplimiento de las obligaciones fiscales son esenciales para el éxito de las inversiones inmobiliarias globales.



Contar con asesoramiento profesional y mantenerse actualizado sobre las tendencias y cambios legislativos permitirá optimizar la rentabilidad y minimizar los riesgos asociados.



¿Buscas optimizar tus inversiones inmobiliarias internacionales?

Asesórate con expertos en fiscalidad internacional.

Planifica estratégicamente para aprovechar ventajas fiscales.

Mantente al día con las normativas y tendencias globales.

¡Aprovecha al máximo tus oportunidades en el mercado inmobiliario global!