

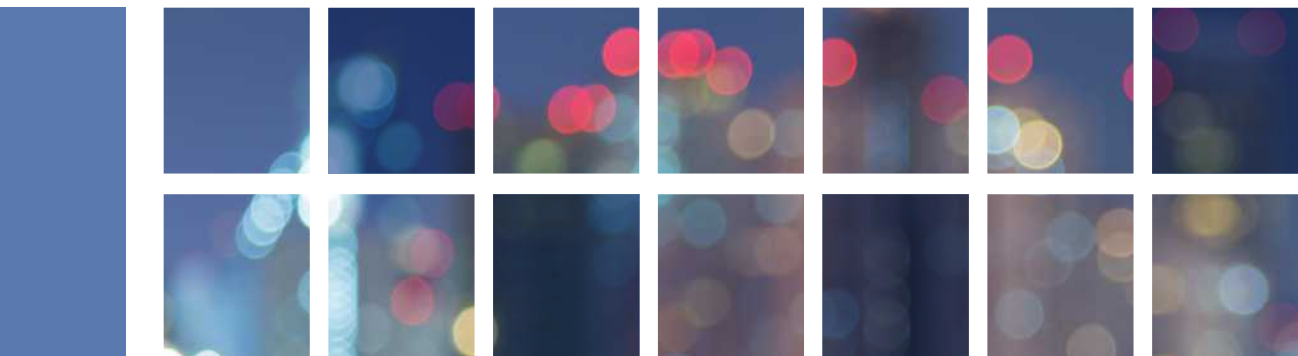


# Las inversiones inmobiliarias en España de extranjeros y no residentes

Aspectos civiles, mercantiles y fiscales

Miguel Ángel Robles Perea

■ BOSCH







■ BOSCH

# Las inversiones inmobiliarias en España de extranjeros y no residentes

Aspectos civiles, mercantiles y fiscales

Miguel Ángel Robles Perea

© Miguel Ángel Robles Perea, 2020  
© Wolters Kluwer España, S.A.

**Wolters Kluwer**

C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)  
**Tel:** 902 250 500 – Fax: 902 250 502  
**e-mail:** clientes@wolterskluwer.es  
<http://www.wolterskluwer.es>

**Primera edición:** Septiembre 2020

**Depósito Legal:** M-24475-2020

**ISBN versión impresa:** 978-84-9090-465-7

**ISBN versión electrónica:** 978-84-9090-466-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.  
*Printed in Spain*

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

movimiento interior cuyo límite está en 100.000 €. Si el sujeto (residente o no) pretende sacar el cheque de España sin ingresarlo en cuenta, deberá declararlo en las Dependencias de Aduana cuando lo vaya a hacer.

- Si estamos ANTE CHEQUES BANCARIOS AL PORTADOR DE ENTIDADES BANCARIAS NO RESIDENTES, la procedencia exterior del dinero queda constatada, debiéndose exigir el correspondiente S-1 diligenciado cuando excedan de 10.000 € (ahora tras el artículo 5 de la Orden EHA/114/2008, la cuantía son 100.000 €.

7°. Tratándose de PAGOS ENTRE NO RESIDENTES EN EL EXTRANJERO no es necesario cumplimentar ningún impreso S-1 cualquiera que sea el medio y el importe del pago, ya que la Orden EHA/1439/2006 de 3 de mayo sólo se aplica al territorio nacional, y todo sin perjuicio de la obligación que se tiene de identificar y en su caso justificar los medios de pago utilizados de manera ordinaria.

8°. Puede utilizarse un único S-1 para justificar varios pagos cuando el importe sea elevado. Por ejemplo un S-1 de 400.000 € para dos pagos de 200.000 €. En estos casos el notario que instrumentalice el primero de ellos deberá poner diligencia del importe utilizado.

9°. En los casos de cheques bancarios al portador, la fecha del movimiento no es la del cheque, sino la de la entrega.

10°. Cuando haya coincidencia entre la fecha de entrega del metálico y del cheque bancario al portador, se acumularán los importes para verificar si la suma sobrepasa los importes que exigen declaración. Si tienen fechas de pago distintas no se acumularán.

11°. En los supuestos de pagos EN LA MISMA FECHA de origen interno y externo en el mismo documento, se tendrá en cuenta (según la comunicación del Órgano centralizado de Prevención del Blanqueo -OCP- 1/2007 de 15 de febrero):

- si el importe procedente del exterior es menor de 10.000 € y la del interior es menor de 100.000 €, se suman los dos importes y si el resultado es superior a 100.000 €, será necesario el S-1.
- si el importe exterior es inferior a 10.000 € y el interior superior a 100.000 € se exigirá un S-1 por este último importe (sin suma).
- si el importe exterior supera el importe y el interior no, se exigirá un S-1 por el primero (sin suma)
- si las dos procedencias superan el importe, se exigirán DOS DECLARACIONES de S-1. Si no se presenta alguna de ellas (o las dos) el notario comunicará el incumplimiento conjunto de la obligación.

12°. Si estamos en una sola escritura de tres inmuebles por un mismo comprador los precios y pagos de los tres inmuebles se acumulan, necesitando declaración si los

pagos realizados en FECHA COINCIDENTE se han realizado a través de los medios indicados y superan los importes dichos.

Si la compra de los inmuebles se realiza en varias escrituras, la obligación subsiste, aunque en los casos de otorgamientos separados en el tiempo o ante distintos fedatarios sea difícil el control por parte del notario (por no decir imposible, y, por lo tanto, exento de responsabilidad).

## 7. PROHIBICIÓN DE PAGOS EN METÁLICO

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude (*Publicada en B.O.E. núm. 261 de 30 de octubre de 2012; Vigencia desde 31 de octubre de 2012. Revisión vigente desde 12 de octubre de 2015*) establece en su artículo 7 una PROHIBICIÓN DE PAGOS EN METÁLICO ENTRE PERSONAS:

### **«Artículo 7'. Limitaciones a los pagos en efectivo**

#### **Uno. Ámbito de aplicación.**

1. No podrán pagarse en efectivo las operaciones, en las que alguna de las partes intervinientes actúe en calidad de empresario o profesional, con un importe igual o superior a 2.500 euros o su contravalor en moneda extranjera.

No obstante, el citado importe será de 15.000 euros o su contravalor en moneda extranjera cuando el pagador sea una persona física que justifique que no tiene su domicilio fiscal en España y no actúe en calidad de empresario o profesional.

2. A efectos del cálculo de las cuantías señaladas en el apartado anterior, se sumarán los importes de todas las operaciones o pagos en que se haya podido fraccionar la entrega de bienes o la prestación de servicios.

3. Se entenderá por efectivo los medios de pago definidos en el artículo 34.2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

4. A efectos de lo dispuesto en esta Ley, y respecto de las operaciones que no puedan pagarse en efectivo, los intervinientes en las operaciones deberán conservar los justificantes del pago, durante el plazo de cinco años desde la fecha del mismo, para acreditar que se efectuó a través de alguno de los medios de pago distintos al efectivo. Asimismo, están obligados a aportar estos justificantes a requerimiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

5. Esta limitación no resultará aplicable a los pagos e ingresos realizados en entidades de crédito ni, cuando estén sujetos a la supervisión del Banco de España y a la normativa de blanqueo de capitales, a las operaciones de cambio de moneda en efectivo realizadas por los establecimientos de cambio de moneda a los que se refiere el Real Decreto 2660/1998, de 14 de diciembre, sobre el cambio de moneda extranjera en establecimientos abiertos al público distintos de las entidades de crédito y a las operaciones a que se refiere éste artículo realizadas a través de las entidades de pago reguladas en la Ley 16/2009, de 13 de noviembre, de servicios de pago.

Apartado uno.5 del artículo 7 redactado por el apartado uno de la disposición final quinta de la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ("B.O.E." 22 septiembre). *Vigencia: 12 octubre 2015*

**Dos. Infracciones y sanciones.**

1. Constituye infracción administrativa el incumplimiento de las limitaciones a los pagos en efectivo establecidos en el apartado uno anterior.

2. Serán sujetos infractores tanto las personas o entidades que paguen como las que reciban total o parcialmente cantidades en efectivo incumpliendo la limitación establecida en el apartado uno anterior. Tanto el pagador como el receptor responderán de forma solidaria de la infracción que se cometa y de la sanción que se imponga. La Agencia Estatal de Administración Tributaria podrá dirigirse indistintamente contra cualquiera de ellos o contra ambos.

3. La infracción prevista en este artículo será grave.

4. La base de la sanción será la cuantía pagada en efectivo en las operaciones de importe igual o superior a 2.500 euros o 15.000 euros, o su contravalor en moneda extranjera, según se trate de cada uno de los supuestos a que se refiere el número 1 del apartado uno, respectivamente.

5. La sanción consistirá en multa pecuniaria proporcional del 25 por ciento de la base de la sanción prevista en el número anterior.

6. La acción tipificada en el número 1 de este apartado no dará lugar a responsabilidad por infracción respecto de la parte que intervenga en la operación cuando denuncie ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, dentro de los tres meses siguientes a la fecha del pago efectuado en incumplimiento de la limitación, la operación realizada, su importe y la identidad de la otra parte interviniente. La denuncia que pudiera presentar con posterioridad la otra parte interviniente se entenderá por no formulada.

La presentación simultánea de denuncia por ambos intervinientes no exonerará de responsabilidad a ninguno de ellos.

7. La sanción derivada de la comisión de la infracción prevista en este apartado será compatible con las sanciones que, en su caso, resultaran procedentes por la comisión de infracciones tributarias o por incumplimiento de la obligación de declaración de medios de pago establecida en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

8. La infracción prevista en este apartado prescribirá a los cinco años, que comenzarán a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

9. La sanción derivada de la comisión de la infracción prevista en este apartado prescribirá a los cinco años, que comenzarán a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

**Tres. Procedimiento sancionador.**

1. El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

No obstante lo anterior, el régimen de las notificaciones en dichos procedimientos será el previsto en la sección 3.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III de la Ley 58/2003 (*sic*), de 17 de diciembre, General Tributaria.

Apartado tres.1 del artículo 7 redactado por el apartado dos de la disposición final quinta de la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ("B.O.E." 22 septiembre). *Vigencia: 12 octubre 2015*

2. La competencia para la tramitación y resolución del referido procedimiento sancionador corresponderá en todo el territorio español a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, atribuyéndose al órgano que se determine en desarrollo de sus facultades de organización, mediante disposición que deberá ser objeto de publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

3. Para la tramitación de los procedimientos sancionadores, el órgano competente podrá requerir a los sujetos obligados los datos, antecedentes y documentos relacionados con el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el apartado uno de este artículo. Asimismo, dichos requerimientos podrán efectuarse con carácter previo al inicio, en su caso, del procedimiento sancionador.

4. Los datos, pruebas o circunstancias que obren o hayan sido obtenidos en alguna actuación o procedimiento de aplicación de los tributos y vayan a ser tenidos en cuenta en el procedimiento sancionador deberán incorporarse formalmente al mismo antes de la propuesta de resolución.

**Cuatro.** *Recaudación de las sanciones.*

La gestión recaudatoria de las sanciones impuestas de acuerdo con lo establecido en este artículo corresponderá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, tanto en período voluntario como ejecutivo.

**Cinco.** *Obligaciones de información.*

Cualquier autoridad o funcionario que en el ejercicio de sus competencias tenga conocimiento de algún incumplimiento de la limitación establecida en el apartado uno, lo deberá poner inmediatamente en conocimiento de los órganos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.»

Tenemos que resaltar de esta norma:

1º. operaciones que no pueden pagarse en efectivo: son las realizadas por empresarios o profesionales *de bienes afectos a su actividad* o de sus *honorarios profesionales* es decir la venta de inmuebles por promotores inmobiliarios, los honorarios de los Agentes de Propiedad Inmobiliaria, notarios, abogados, electricistas, etc. y ello aunque sean personas físicas o jurídicas y/o se paguen a través de intermediarios.

Es decir el que cobra ha de ser empresario y vender un bien afecto a su actividad o un profesional que venda un bien afecto o cobre sus honorarios.

No se aplica a las ventas que realicen los empresarios o profesionales de *bienes no afectos a su actividad* (particulares).

2º. Cuantía: la operación en su conjunto (es decir la totalidad del importe) *sea superior a 2.500 € o, en el caso de que el pagador sea persona física no empresario o profesional que justifique no tener domicilio fiscal en España no sea superior a 15.000€.*

Se aplica la limitación aunque el pago se fraccione, por lo que no estamos hablando de pagos concretos sino del montante total de la operación: la entrada de un piso a un promotor, de 3.000.—€ por un no residente fiscal no puede pagarse en efectivo porque el importe del piso va a ser superior a esos 15.000€.



3°. En estas operaciones, *no puede existir ni UN EURO en efectivo metálico*. Se entiende por efectivo los medios de pago definidos en el art. 34.2 de la Ley 10/2010 de 28 de abril de Blanqueo de Capitales:

- papel moneda nacional o extranjera
- cheques bancarios al portador en cualquier moneda
- cualquier otro medio físico (incluido los electrónicos —bitcoins o criptomonedas), concebidos para ser utilizados como medio de pago al portador.

Esto no obstante, no se aplicará la limitación *cuando el pago o el ingreso se hubiera realizado en entidades de crédito*. Por lo tanto, nada tan fácil como coger el efectivo entregado e ingresarlo en una cuenta del que lo ha cobrado o directamente pagarlo a través de un ingreso efectivo por el pagador en la cuenta del empresario o profesional.

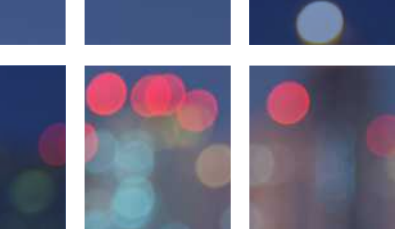
Esta circunstancia **OBLIGA A JUSTIFICAR ESE PAGO EN METÁLICO**. Anteriormente al tratar los medios de pago hemos indicado que la obligación es **IDENTIFICAR** y no justificar. En este caso, este pago efectivo **DEBE JUSTIFICARSE SU INGRESO EN ENTIDAD BANCARIA** para evitar la infracción.

4°. La obligación de denunciar a la Agencia Tributaria es de cualquier de los dos pagadores o de cualquier agente que intervenga en la operación (notario, abogado, API etc. que intervenga) y el **PLAZO ES DE TRES MESES** desde la fecha de la operación. El denunciante no tiene sanción a no ser que sean ambos intervinientes.

La denuncia puede realizarse a través de la sede electrónica de la Agencia Tributaria.

5°. La sanción (infracción puramente administrativa, no cierra el registro ni afecta a la validez del negocio) es el 25% de la cantidad pagada en efectivo. Es decir en el ejemplo indicado la entrada de 3.000 € pagados al promotor (o intermediario) de un piso de 100.000 € en el que el resto del precio se ha pagado con otros medios, la multa será del 25% de 3.000= 750€ **Y SE IMPONDRÁ A AMBOS** pagador y cobrador **Y A LOS AGENTES QUE INTERVENGAN** respondiendo todos de todos **DE FORMA SOLIDARIA** siempre que no hubieran denunciado.

6°. La infracción prescribe a los cinco años de la fecha de la operación y la sanción a los cinco años a contar desde el siguiente de la firmeza de su imposición.



**S**e examina el régimen legal aplicable a las inversiones inmobiliarias en España cuando el inversor tiene un *elemento transfronterizo*, bien por ostentar una nacionalidad extranjera, bien por tener una residencia fiscal o habitual en el extranjero.

La casuística es muy diversa y son muchas las problemáticas que pueden plantearse y que requieren de una respuesta adecuada: identificación, capacidad, residencia habitual legal y fiscal, legislación de control de cambios, inversiones extranjeras, Defensa Nacional, identificación de medios de pago, blanqueo de capitales, legislación comparada etc.

Además, en el libro se hace especial hincapié en el sistema español de seguridad jurídica en materia inmobiliaria, uno de los más perfectos del mundo (y de los más baratos), aunque susceptible de diversas mejoras y refuerzos también apuntados en la obra.

ISBN: 978-84-9090-465-7



9

788490

904657



3652K23037



ER-0290/2005



GA-2005/0100