

## **Golden Visa por inversión en inmuebles, residencia y tributación: ¿Una cuestión resuelta?**

**Diana Marín Consarnau\***

*Profesora doctora de Derecho Internacional Privado.  
Universidad Rovira i Virgili (Tarragona)*

**Estela Rivas Nieto\***

*Profesora doctora agregada de Derecho Financiero y Tributario.  
Universidad Rovira i Virgili (Tarragona)*

Este trabajo ha obtenido un **Accésit Premio «Estudios Financieros» 2018** en la modalidad de **Tributación**.

El jurado ha estado compuesto por: don Alberto García Valera, doña Carolina del Campo Azpiazu, doña María Luisa González-Cuéllar Serrano, doña Clara Jiménez Jiménez, don Manuel Lucas Durán y don Jesús Sanmartín Mariñas.

Los trabajos se presentan con seudónimo y la selección se efectúa garantizando el anonimato de los autores.

---

### **EXTRACTO**

En el contexto de la Unión Europea son varios los Estados miembros que desarrollan políticas de captación de inversores extranjeros mediante *fasttracking processes* que permiten obtener la residencia e incluso la nacionalidad. Es lo que se conoce comúnmente como *Golden Visa*. En este tipo de programas la inversión inmobiliaria es recurrente y aparece como un atractivo destinado básicamente, aunque no exclusivamente, al turismo residencial. Ello explica, en principio, que, aunque los extranjeros que se acogen al programa pueden obtener una autorización para residir en España, esto no significa que vayan a tributar como residentes. Fiscalmente la residencia habitual no se obtiene por la compra de una vivienda, sino por residir más de 183 días en territorio español o tener en dicho territorio el núcleo principal/la base de sus actividades/intereses económicos. En el presente trabajo vamos a analizar las medidas para la captación de dicha inversión y las cuestiones sobre la consideración del inversor como residente/no residente/impatriado y cómo influye en la compra de bienes inmuebles como un nuevo reto tributario a resolver.

**Palabras clave:** visados; residentes; inversión inmobiliaria; tributación; no residentes.

---

*Fecha de entrada: 03-05-2018 / Fecha de aceptación: 10-07-2018 / Fecha de revisión: 01-10-2018*

---

\* Ambas profesoras son miembros de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV. (<<http://housing.urv.cat/es/>>).

## *Golden Visa* for real estate investments, residence and taxation: A settled question

Diana Marín Consarnau

Estela Rivas Nieto

---

### ABSTRACT

Investment in real estate market with Golden Visa programmes is one way to attract the raising of capital by some Member States in the EU. Non-EU investors and family members can apply for visas, temporal or permanent residence permissions involved in fasttracking processes and even the nationality. According to that, buying an immovable property affects the administrative status of entry and remains for foreigners, in order to enjoy the property as investment, especially as a second home. Spain has a Golden Visa program, however, there is no a taxation regulation with special and attractive rules that joins this type of measure. We wonder, as it happens in other member States, that it could be a new challenge when a foreigner considers to select Spain for an investment. In this context, the aim of this report is to analyze the Spanish regime of visa and residence permission for investment in real estate in comparison to the general taxation regulation in order to understand the differences between the senses of resident in the field of Migration Law and Taxation Law. Therefore, the ratio of reside for more than 183 days to contribute as a resident is not applicable in any case of investment despite the fact of having a residence permit. The reason is, in taxation terms, that the habitual residence is not obtained just only by the purchase of a housing.

**Keywords:** visa; residents; real estate investments; taxation; non-residents.

---

---

## Sumario

1. Introducción
2. La residencia fiscal en el IRPF, en el IRNR y en el régimen fiscal especial impatriados: ¿Una puerta abierta para el programa *Golden Visa*?
3. Visados y autorizaciones de residencia por inversión en bienes inmuebles
4. La obtención de la residencia en España como un factor atractivo para la inversión en inmuebles
5. Consecuencias tributarias
6. Reflexiones finales

Referencias bibliográficas

### Cómo citar este estudio:

Marín Consarnau, D. y Rivas Nieto, E. (2018). Golden Visa por inversión en inmuebles, residencia y tributación: ¿una cuestión resuelta? *RCyT. CEF*, 428, 5-40.

## 1. INTRODUCCIÓN

En el contexto de la Unión Europea (UE) son varios los Estados miembros que contemplan medidas dirigidas a la promoción de la captación de inversores extranjeros, cuya finalidad es la inyección de capital, especialmente en la adquisición de bienes inmuebles; de tal forma que ofrecen a cambio beneficios en el acceso a derechos de residencia o incluso en la obtención de la nacionalidad<sup>1</sup>. Vemos, por tanto, que, aunque estas políticas tienen en común la atracción de la inversión extranjera, la apuesta es más intensa en algunos Estados miembros que en otros, llegando incluso a ofrecer como contraprestación a la inversión un acto de soberanía como es la concesión de la nacionalidad, en función del umbral de inversión. Evidenciándose que la ciudadanía es más cara que la residencia (Dzankic, 2012), máxime cuando ello supone también obtener un plus añadido y que es la condición de ciudadano de la Unión<sup>2</sup>.

Según el Estado miembro que aplica estas políticas existen distintas fórmulas para considerar que un extranjero es inversor, aunque tienen en común que se fijan los importes mínimos a invertir (la mayoría se sitúa a partir de los 250.000 €) y suele delimitarse el destino de la inversión, resultando ser la compra de inmuebles (pisos, casas, apartamentos, locales comerciales, etc.) uno de los criterios más frecuentes.

España se suma a este tipo de políticas en el año 2013, pero optando por aquellas que implican procedimientos ágiles para la entrada y conseguir la residencia (*fasttracking processes*). En un inicio se presentaba como una medida anticrisis<sup>3</sup> que pretendía ayudar a «vaciar» el parque inmobiliario de viviendas generado por la burbuja inmobiliaria<sup>4</sup>. Pero la introducción de esta medida no estuvo exenta de polémica. El debate se centró, entre otros, en si el importe mínimo fijado para la compraventa de la vivienda, 160.000 euros en los albores del plan, era o no acorde con las necesidades de la oferta y la demanda del mercado inmobiliario<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Es el caso de Chipre, Grecia, Letonia, Malta y Portugal. Chipre y Malta ofrecen programas de residencia y de nacionalidad y Grecia, Letonia y Portugal solamente de residencia. La información sobre los distintos programas puede consultarse en: <<http://epthinktank.eu/2014/01/15/eu-citizenship-and-residence-permits-for-sale/>> (consultado 01/10/2018).

<sup>2</sup> Sobre el conflicto del programa maltés de ciudadanía a cambio de inversión véase Carrera Núñez y Marrero González (2014, pp. 847-885). La Comisión y el Parlamento Europeo, a pesar de no tener la UE competencia en materia de nacionalidad, sostuvieron un tenso pulso con Malta al entender que el Maltés Individual Investor Programme era una compraventa encubierta de la ciudadanía de la Unión.

<sup>3</sup> Véase, por ejemplo, una de las primeras noticias como la publicada en *La Vanguardia*, de 21 de noviembre de 2012, «Dar la residencia a los compradores extranjeros, clave para el banco malo» o en el *Diari de Tarragona*, de 28 de noviembre de 2012, «Facilitar la residencia a extranjeros permitirá dar salida al *stock* de casas».

<sup>4</sup> En referencia a las patologías del mercado inmobiliario español véanse Ferrándiz Gabriel y Nasarre Aznar (2011, pp. 36-38) y Nasarre Aznar (2011, pp. 2.665-2.737).

<sup>5</sup> Otras críticas se han centrado en la desigualdad estructural que se produce entre el extranjero que adquiere una vivienda en los umbrales en los que la ley considera le considera inversor y entre el que lo hace por un valor inferior, catalogada

En este contexto, el texto legal finalmente aprobado se aleja mucho de la propuesta inicial, y se plantea como una «atractiva» solución el abrir el incentivo de la residencia agilizada, las denominadas *Golden Visa*, a los inversores extranjeros. El sistema previsto en el régimen general de extranjería para la obtención de visados y autorizaciones de residencia se concebía como un obstáculo para la inversión, justificándose la necesidad de dotar de cierta aceleración y flexibilidad en los requisitos a la entrada y permanencia en España del extranjero inversor.

En otras palabras, la idea es que este pueda disfrutar de su inversión sin tener que someterse a la obtención de continuos visados o vivir con cierta regularidad y continuidad en el país para garantizar la vigencia de los permisos de residencia, y que el «paquete» se convierta así en un atractivo para decidir invertir en España y no en otro Estado. Si la finalidad de la compra de una vivienda es que esta se convierta en una segunda residencia con motivo vacacional, resulta bastante tedioso para el comprador tener que obtener el visado cada vez que pretenda entrar en España para disfrutar de unas vacaciones en su propiedad<sup>6</sup>.

Con este objetivo se crea un régimen de visados y autorizaciones de residencia destinado a extranjeros que realicen una inversión significativa de capital. Pero el nuevo régimen de visados y autorizaciones de residencia para inversores no se encuentra en la Ley y el Reglamento de extranjería<sup>7</sup>. Debemos acudir, aunque nos parezca sorprendente, a la Ley de emprendedores: la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización<sup>8</sup>, que incorpora en su título V, sección 2.<sup>a</sup>, un conjunto de medidas destinadas al fomento de la movilidad internacional.

La inversión en bienes inmuebles se presenta así como una medida paliativa a la crisis económica que favorece la movilidad internacional de personas por razones de interés económico, ampliándose la concepción tradicional de la política migratoria española de ordenación de los flujos de empleo migratorios, que ahora ve en la movilidad de extranjeros hacia España un elemento que puede favorecer el crecimiento económico<sup>9</sup>. Esto representa un cambio, puesto que la política de inmigración y el derecho de extranjería en España suelen estar asociados a la situación del mercado laboral. Y ello, en tiempos de crisis se traduce en endurecer las condiciones de acceso y permanencia, al menos en su fase inicial, a los extranjeros, aunque no puede decirse que en este

---

como una discriminación positiva en favor de las personas con grandes recursos. Véase «Los millonarios emigran en masa para huir del fisco y de la mugre», en *Diásporas Magazine. Distopías, migraciones y minorías*, 18 de septiembre de 2014, accesible en <<http://www.diasporas.es/2014/09/millonarios-tambien-emigran.html>> (consultada 01/10/2018).

<sup>6</sup> Se trata pues de favorecer el turismo de segunda residencia basado en la disposición del turista de una segunda residencia donde poder disfrutar de sus vacaciones. Véase Rodríguez Domínguez (2007, p. 25).

<sup>7</sup> Ley orgánica 4/2000, de 11 de enero, de los derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. *BOE*, núm. 10 (12 de enero de 2000) y Real Decreto 557/2011, de 20 de abril. *BOE*, núm. 103 (30 de abril de 2011). Las versiones consolidadas de ambos tras las continuas reformas pueden encontrarse en: <[http://extranjeros.empleo.gob.es/es/normativa/nacional/general\\_extranjeria/index.html](http://extranjeros.empleo.gob.es/es/normativa/nacional/general_extranjeria/index.html)> (consultado 01/10/2018).

<sup>8</sup> *BOE*, núm. 233 (28 de septiembre de 2013).

<sup>9</sup> Preámbulo de la Ley 14/2013. Apartado I.

ámbito se hayan afrontado los retos producidos por la crisis económica (Ortega Pérez y Pérez Roperro, 2011, p. 37). No obstante, los avatares de la fuerte crisis han propiciado que esta visión alcance una perspectiva diferente, hasta ahora poco tratada en España, aunque no desconocida<sup>10</sup>, al asumir que la extranjería también puede contribuir al crecimiento económico. La movilidad internacional se eleva así a valor de competitividad y por ello la voluntad es apartar esta medida del régimen general de extranjería y ubicarla fuera de su marco normativo<sup>11</sup>.

La Ley 14/2013 fue reformada tempranamente por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social<sup>12</sup>, que modifica en su disposición final undécima los preceptos sobre el régimen de la movilidad por razones de interés económico previsto en la Ley 14/2013. El informe de aplicación de la sección de movilidad de la Ley de abril de 2015, al que haremos referencia en el epígrafe 2 de este trabajo, así lo requirió<sup>13</sup>. Pese al optimismo en él manifestado sobre el éxito de las medidas contempladas en la Ley 14/2013, se reconoce la necesidad de una reforma normativa que implique medidas correctivas a las inseguridades que el esquema diseñado sobre visados y autorizaciones de residencia ofrece y que no contribuyen a garantizar un mayor éxito en la atracción de inversión<sup>14</sup>.

Ahora bien, además de esta necesidad de mejora propiamente de la medida para fomentar la captación de la inversión extranjera, la realidad es que esta no ha tenido una traslación tributaria, ya que se trata de una autorización para residir, pero después el contribuyente puede decidir si reside fiscalmente en nuestro territorio o no. ¿Es este un paso más para convertirnos en objeto de deseo del extranjero inversor?

Con esta finalidad, el presente trabajo se centra en evidenciar la desconexión entre el programa español de *Golden Visa* y la tributación. ¿Debe mantenerse esta? O ¿es preferible la apuesta por un programa de captación de inversión inmobiliaria extranjera que venga acompa-

<sup>10</sup> La Resolución de la Secretaría de Estado de Inmigración y Emigración de 28 de febrero de 2007, relativa al acuerdo por el que se aprueban las instrucciones por las que se determina el procedimiento para autorizar la entrada, residencia y trabajo en España, entre otros, de extranjeros en cuya actividad profesional concurren razones de interés económico, social o laboral, determinó el procedimiento para dichas situaciones. Posteriormente, la Ley orgánica 2/2009, de 11 de enero, en su disposición final tercera apartado segundo, estableció que reglamentariamente se regularía el contenido de dicha resolución; cuestión que contempló el Real Decreto 557/2011 en su título IX, cuyos supuestos hubieran podido verse modificados con la introducción de los inversores, contemplándose también la situación de los familiares. Véase Boza Martínez (2012, pp. 419-423).

<sup>11</sup> Opción criticada por el Consejo Económico y Social en su Dictamen 6/2013, de 10 de junio, en relación con el Anteproyecto de Ley.

<sup>12</sup> *BOE*, núm. 180 (29 de julio de 2015).

<sup>13</sup> Accesible en la web oficial del Ministerio de Empleo y Seguridad Social <[http://extranjeros.empleo.gob.es/es/Unidad-GrandesEmpresas/ley14\\_2013/documentacion/Informe\\_anual\\_de\\_la\\_Seccion\\_de\\_Movilidad\\_de\\_la\\_ley\\_14\\_2013.pdf](http://extranjeros.empleo.gob.es/es/Unidad-GrandesEmpresas/ley14_2013/documentacion/Informe_anual_de_la_Seccion_de_Movilidad_de_la_ley_14_2013.pdf)> (consultado 01/10/2018).

<sup>14</sup> Página 90 del precitado informe.

ñado de medidas fiscales como ocurre en el caso portugués? Dependerá hasta dónde queramos llevar la competitividad del programa respecto a nuestros socios europeos<sup>15</sup>. Con este objeto, el esquema del presente trabajo será el siguiente: en primer lugar, analizaremos cómo se obtiene la residencia fiscal en nuestro sistema tributario; en segundo lugar, examinaremos las medidas de la *Golden Visa* y las estadísticas de compra de los bienes inmuebles, tomando como referencia la estadística registral inmobiliaria (ERI), que, en concreto, se ha preocupado de observar el comportamiento en el mercado de las medidas implementadas por la Ley 14/2013; y, en tercer lugar, las consecuencias tributarias al adquirir o no la residencia fiscal en territorio español y los retos que hay que superar.

## 2. LA RESIDENCIA FISCAL EN EL IRPF, EN EL IRNR Y EN EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL IMPATRIADOS: ¿UNA PUERTA ABIERTA PARA EL PROGRAMA GOLDEN VISA?

Según el artículo 9 de la LIRPF<sup>16</sup> se obtiene la residencia habitual en territorio español y, por lo tanto, son contribuyentes por el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), cuando se dé alguna de estas dos circunstancias:

- a) Que permanezca más de 183 días, durante el año natural, en territorio español (se computan las ausencias esporádicas, a no ser que se acredite su residencia fiscal en otro país).
- b) Que radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos (de forma directa o indirecta).

Cumplir alguno de estos dos requisitos implica ser contribuyente en el IRPF por su renta mundial (independientemente del lugar donde se origine) y no cumplirlos implicará ser contribuyente por el impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR) por las rentas obtenidas en territorio español<sup>17</sup>.

No obstante, es interesante observar que también existe lo que podríamos denominar «un tercer régimen» diferente al IRPF y al IRNR: el régimen fiscal especial aplicable a los trabajado-

---

<sup>15</sup> Como concluye Fernández Collados (2014, p. 30) en relación con la llamada a la inversión extranjera efectuada por la ley: «La facilitación de inversiones extranjeras en España en principio parece totalmente justificada por su más que probable contribución a la creación de empleo y/o por la inyección de capital a la economía nacional. Otra cosa es la virtualidad de esta medida, si el cambio de signo migratorio: de receptores de trabajadores a receptores de inversores y emprendedores, es un planteamiento que puede materializarse o simplemente un deseo del legislador».

<sup>16</sup> Ley 35/2006, de 28 de diciembre. BOE, núm. 285 (29 de noviembre de 2006).

<sup>17</sup> En función de lo que determine el convenio para evitar la doble imposición suscrito entre los dos Estados.

res desplazados a territorio español o también denominados «impatriados» introducido en 2004<sup>18</sup> y que en la actualidad está regulado en los artículos 93 de la LIRPF y 114 a 120 del RIRPF<sup>19</sup>. Este régimen implica que la persona física haya adquirido la residencia fiscal en España, porque se haya desplazado a territorio español y aunque en principio mantiene la condición de contribuyente en el IRPF, puede optar por tributar por el IRNR<sup>20</sup>, con ciertas particularidades. Para ello se tienen que dar las siguientes condiciones<sup>21</sup>:

- a) Que no haya sido residente en España durante los 10 periodos impositivos anteriores a aquel en el que se produzca su desplazamiento a territorio español.
- b) Que el desplazamiento se produzca como consecuencia de alguna de las siguientes dos circunstancias:
  - De un contrato de trabajo<sup>22</sup>.
  - De la adquisición de la condición de administrador de una entidad en cuyo capital no participe o, en caso contrario, cuando la participación en la misma no determine la consideración de entidad vinculada<sup>23</sup>.
- c) Que no obtenga rentas que se calificarían como obtenidas mediante un establecimiento permanente (EP) situado en territorio español.

La introducción de este «tercer sistema» implica que, desde 2004 cuando aún estaba en vigor la LIRPF de 1988, nuestro Estado optó por crear un régimen fiscal especial de residencia para atraer talento y capital a nuestro país<sup>24</sup>. Con ello se constata que la atracción de capital mediante

<sup>18</sup> Por el artículo 1.4 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social –BOE, núm. 313 (31 de diciembre de 2003)–, introduciendo un artículo 9.5 de la anterior LIRPF ya derogada Ley 40/1988, de 9 de diciembre –BOE, núm. 295 (10 de diciembre de 1998)–.

<sup>19</sup> Reglamento del IRPF, Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo –BOE, núm. 78 (31 de marzo de 2007)–. Véase también la Consulta de la DGT V0747/2009, de 8 de abril (NFC032633).

<sup>20</sup> Durante 6 periodos impositivos: el primero el cual realiza el cambio y 5 ejercicios más.

<sup>21</sup> Existe amplia doctrina al respecto, entre otros: Chico de la Cámara (2004, pp. 247-264), Ortiz Calle (2008, pp. 17-30) y Falcón y Tella (2009, pp. 7-10).

<sup>22</sup> Con excepción de la relación laboral especial de los deportistas profesionales, regulada por el Real Decreto 1006/1985, de 26 de junio. BOE, núm. 153 (27 de junio de 1985).

<sup>23</sup> El concepto de entidades vinculadas aparece en el artículo 18 de la LIS (Ley del impuesto sobre sociedades, Ley 27/2014, de 27 de noviembre –BOE, núm. 288 (28 de noviembre de 2014)–. Al respecto se pueden ver las Consultas de la DGT V0276/2018, de 7 de febrero (NFC068033), y V0300/2018, de 8 de febrero (NFC068158).

<sup>24</sup> Como afirma el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en la Sentencia número 614/2014, de 29 de octubre (rec. núm. 15590/2013 –NFJ071578–) (FJ 3.º), este régimen «permite a los trabajadores no residentes desplazados a España optar por un régimen especial (llamado régimen fiscal de los impatriados), que comporta atractivas ventajas fiscales tanto para los trabajadores como para los empleadores, y que ha tenido por objetivo incentivar el desplazamiento de trabajadores cualificados a territorio español, y entre ellos deportistas de élite (lo que le valió el nombre de Ley Beckham)».



medidas fiscales ya existía en España con anterioridad a la Ley 14/2013 que introduce el referido programa *Golden Visa*<sup>25</sup>. Es decir, no resulta extraño que se diseñe un sistema específico de tributación con la finalidad de atraer «talento y capital».

En 2014 el informe Lagares ya confirmó que este régimen fiscal especial de los impatriados también denominado «residente no domiciliado» o «residente no habitual» tenía una triple finalidad<sup>26</sup>:

- Ser un mecanismo de atracción de turismo residencial aprovechando las ventajas de su localización en España.
- Ser una medida para la atracción de «talento» cuya finalidad es «recuperar a determinados profesionales o científicos a sus países de origen o incluso como medida para atraer científicos para fomentar la investigación e innovación tecnológica».
- Ser un régimen para atraer a pensionistas del centro y norte de Europa, fomentando el turismo residencial para reducir el grado de estacionalidad de la actividad turística<sup>27</sup>.

Pues bien, las finalidades que destaca el informe Lagares relativas al turismo residencial no son desconocidas en el programa español *Golden Visa* por inversión inmobiliaria. La medida pretende atraer capital, y está reservada a un perfil específico de comprador: el extranjero con alta capacidad adquisitiva, que invierte en inmuebles y que, por lo general, va a destinar el uso de la vivienda a un disfrute turístico o de retiro.

Basta con prestar atención a lo que indica el informe publicado por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social, junto con el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, el Ministerio de Economía y Competitividad y el Ministerio del Interior, sobre la aplicación de la sección de movilidad internacional de la Ley 14/2013<sup>28</sup>, aludido en la introducción, en el que se indica que el ob-

<sup>25</sup> Tal y como prevé la exposición de motivos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre: «por razones de interés económico, se facilita y agiliza la concesión de visados y autorizaciones de residencia, al objeto de atraer inversión y talento a España. La medida se dirige a los inversores, emprendedores, trabajadores que efectúen movimientos intraempresariales, profesionales altamente cualificados e investigadores, así como a los cónyuges e hijos mayores, a través de un procedimiento ágil y rápido ante una única autoridad, y por un plazo variable en función de los distintos casos contemplados».

<sup>26</sup> Que fue entregado al Ministerio el 13 de marzo de 2014; accesible <[http://www.hacienda.gob.es/es-ES/prensa/en%20portada/2014/Paginas/20140313\\_CE.aspx](http://www.hacienda.gob.es/es-ES/prensa/en%20portada/2014/Paginas/20140313_CE.aspx)> (p. 169 y ss.) (consultado 01/10/2018).

<sup>27</sup> Incluso ha considerado que era necesario modificar este régimen para reactivar el mercado inmobiliario en las zonas de turismo residencial ante la «elevada bolsa de inmuebles sin vender» que tiene España; cuestión que ya se realizó mediante el apartado cincuenta y nueve del artículo 1 de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre. *BOE*, núm. 288 (28 de noviembre de 2014), simplificando su aplicación.

<sup>28</sup> La disposición final undécima de Ley 14/2013 prevé que anualmente se hará un seguimiento del programa. Por el momento, solamente contamos con el informe publicado en abril de 2015.

jetivo de la inversión en inmuebles es el de reforzar el turismo residencial de calidad no europeo y desestacionarlo de manera que permita atraer inversión y fomente la creación de empleo, y si cabe, más estable<sup>29</sup>. Turismo de calidad y residencial e inversión significativa de capital van pues, según este informe, unidos de la mano, y la obtención de un visado/autorización que permite entrar y residir en España se justifica en razón de la potente inversión inmobiliaria que el extranjero realiza.

La sección de movilidad de la Ley de emprendedores no se centra solamente en la captación de inversión, sino también en la captación de talento y emprendeduría. Estas últimas propician el cobijo que se precisa para justificar la introducción de medidas destinadas a obtener inversión extranjera. Teniendo en cuenta esta idea tomamos como referencia el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «La contribución de los emprendedores inmigrantes a la economía». En él se observa la contribución de los inmigrantes al crecimiento y a la creación de empleo sostenible y se insta a los responsables políticos, a los Estados miembros y a los entes locales y sociedad civil, a dicho reconocimiento, para reforzar la creatividad y capacidad de innovación de los emprendedores inmigrantes y contribuir a crear un crecimiento integrador y puestos de trabajo de calidad.

A tal efecto, el precitado informe sobre la aplicación de la sección de movilidad de la Ley 14/2013, se extiende en referenciar el impulso que desde la UE se da a las políticas de fomento de la movilidad internacional. En concreto, se refiere al Programa de Estocolmo<sup>30</sup> que demanda a los países miembros una mejora de la eficacia y la eficiencia de los sistemas de inmigración para facilitar, por motivos de oportunidad económica o comercial, el acceso y la residencia a los extranjeros. También menciona el Consejo Europeo de junio de 2014, que aboga por una mayor flexibilidad de las políticas de migración en aras a continuar siendo un destino atractivo para «personas con talento y capacidad», así como la alusión a una serie de directivas que promueven avanzar en el ámbito de la movilidad internacional y que afectan a estudiantes, investigadores, trabajadores altamente cualificados y traslados intraempresariales.

Incluso se hace eco de las actuaciones de la Red Europea de Migración que ha manifestado el interés creciente de la UE en la movilidad internacional como pieza clave para la atracción del talento, la inversión y el emprendimiento. En este sentido, remarca el estudio nacional elaborado por la Red Europea de Migración sobre «La admisión de nacionales de terceros países vinculada al mundo de los negocios (2014)», en el que se evidencia que en algunos países miembros se están llevando a cabo políticas para atraer el talento, la emprendeduría y la inversión extranjera. Las preguntas que se generan sobre esta última tantean si se pretende llegar a un equilibrio entre el fomento de dicha migración y la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los movimientos de personas. Y remarca que existe una preocupación por observar como estas políticas favorecen a la creación de empleo<sup>31</sup>.

<sup>29</sup> Página 25.

<sup>30</sup> Adoptado por el Consejo Europeo en su reunión de los días 10 y 11 de diciembre de 2009.

<sup>31</sup> Accesible en la web de la Comisión <[http://ec.europa.eu/home-affairs/sites/homeaffairs/files/what-we-do/networks/european\\_migration\\_network/reports/docs/emn-studies/26b.spain\\_business\\_study\\_es\\_version.pdf](http://ec.europa.eu/home-affairs/sites/homeaffairs/files/what-we-do/networks/european_migration_network/reports/docs/emn-studies/26b.spain_business_study_es_version.pdf)> (consultado 01/10/2018).

### 3. VISADOS Y AUTORIZACIONES DE RESIDENCIA POR INVERSIÓN EN BIENES INMUEBLES

Uno de los elementos esenciales de los programas *Golden Visa* es la celeridad, aunque también la relajación en los trámites. En el caso español encontramos esta constante en el articulado de la Ley 14/2013. En este sentido, el visado se expide para una, dos o múltiples entradas y exime de la tramitación de la ulterior tarjeta de identidad de extranjero (arts. 75.2 y 75.4). Además se gestionan en el plazo de 10 días hábiles (art. 75.5). En cuanto a las autorizaciones de residencia se tramitan por la Unidad de Grandes Empresas y Colectivos Estratégicos (arts. 66.1 y 76.1) y se resuelven en el plazo de 20 días desde su presentación. A mayor abundamiento, el silencio administrativo es positivo (art. 76.1). Se trata, por tanto, de plazos muy alejados de aquellos previstos en la Ley y el Reglamento de extranjería, que por lo general son de 3 meses y cuyo silencio administrativo pasado el plazo para resolver es de carácter negativo<sup>32</sup>.

El artículo 63 establece quiénes pueden ser beneficiarios de un visado de estancia o de residencia para inversores, precisándose tener la condición de inversor<sup>33</sup>. En concreto, en el apartado 2 b), que es el que nos interesa para nuestro estudio, considera que se ostenta la condición de extranjero inversor (entiéndase el nacional de un Estado no miembro de la UE o del AEEE<sup>34</sup>) a aquel que realice una inversión significativa de capital que implique la adquisición de bienes inmuebles en España por un valor igual o superior a 500.000 euros<sup>35</sup> por solicitante y libre de

<sup>32</sup> Disposición adicional primera de la Ley orgánica 4/2000, de 11 de enero. Plazo máximo para resolución de expedientes. «1. El plazo general máximo para notificar las resoluciones de las solicitudes de autorizaciones que formulen los interesados a tenor de lo previsto en esta ley será de tres meses, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que hayan tenido entrada en el registro del órgano competente para tramitarlas; ello, sin perjuicio del plazo máximo de 15 días naturales establecido por la normativa comunitaria en relación con procedimientos de solicitud de visado de tránsito o estancia (así como de las excepciones previstas en la misma para su posible ampliación). Transcurrido el plazo para notificar las resoluciones de las solicitudes, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, estas podrán entenderse desestimadas».

<sup>33</sup> En relación con el artículo 61.1 de la Ley 14/2013. No obstante, ello no quiere decir que el extranjero no deba también acreditar que cumple con otros requisitos establecidos en el artículo 61.2: a) No encontrarse irregularmente en territorio español. b) Ser mayor de 18 años. c) Carecer de antecedentes penales en España y en los países donde haya residido durante los últimos cinco años, por delitos previstos en el ordenamiento jurídico español. d) No figurar como rechazable en el espacio territorial de países con los que España tenga firmado un convenio en tal sentido. e) Contar con un seguro público o un seguro privado de enfermedad concertado con una entidad aseguradora autorizada para operar en España. f) Contar con recursos económicos suficientes para sí y para los miembros de su familia durante su periodo de residencia en España. g) Abonar la tasa por tramitación de la autorización o visado.

<sup>34</sup> Artículo 61.2. La exclusión es lógica, a aquellas personas que les resulta de aplicación el régimen de extranjería de libre circulación tienen aún mayores facilidades para obtener la residencia en España. Por tanto, no precisan beneficiarse de las medidas contempladas por esta ley. Cuestión diferente es a efectos de terminología tributaria, ya que no se utilizan el concepto de «extranjero» sino el concepto de residente o no residente en territorio español.

<sup>35</sup> También, aunque queda fuera del objeto de nuestro estudio, está prevista la condición de inversor para los extranjeros que realicen una inversión por valor igual o superior a 2 millones de euros en títulos de deuda pública española; la inversión por valor igual o superior a 1 millón de euros en acciones o participaciones sociales en sociedades de capital españolas con una actividad real de negocio; la inversión de 1 millón de euros en fondos de inversión, fondos de inversión

cargas y gravámenes<sup>36</sup>. Fíjense que el precepto exige la adquisición de bienes inmuebles, no de vivienda propiamente, con lo cual se admiten múltiples propiedades.

Atendiendo a lo que establece el artículo 63.3, el inversor puede ser una persona física o una persona jurídica. En este último supuesto se requiere que la persona jurídica esté domiciliada en un territorio que no tenga la consideración de paraíso fiscal conforme a la normativa española<sup>37</sup>. El inversor será el extranjero que posea, directa o indirectamente, la mayoría de los derechos de voto de la persona jurídica y que tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de su órgano de administración. En el caso de las personas físicas encontramos una especial advertencia en el artículo 66.3 de dicha norma. Si la inversión se lleva a cabo por un matrimonio en régimen de gananciales o análogo, la cuantía de la inversión debe ser como mínimo de un millón de euros para que ambos puedan ser titulares de un visado y/o autorización de residencia<sup>38</sup>. Caso contrario, se considerará que solamente uno de los cónyuges ha realizado la inversión y el otro cónyuge podrá entrar y residir en España en el régimen especial de reagrupación familiar diseñado para los familiares de inversores conforme al artículo 66.4, que permite facilitar la entrada conjunta de los núcleos familiares<sup>39</sup>.

Tras las modificaciones efectuadas por la Ley 25/2015 distinguimos varias situaciones, en función de si se ha realizado o no la inversión para el supuesto de los visados y en función de si se dispone o no de un visado de inversor en el supuesto de las autorizaciones de residencia<sup>40</sup>. Para su mejor comprensión a continuación sintetizamos en forma de tabla su desarrollo, puesto que

---

de carácter cerrado o fondos de capital riesgo constituidos en España, incluidos dentro del ámbito de aplicación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre (se incluye por la Ley 25/2015); la inversión por valor igual o superior a 1 millón de euros en depósitos bancarios en entidades financieras españolas y la inversión por proyecto empresarial a desarrollar en España y que sea acreditado como de interés general. Para ello se valorará que al menos se dé una de estas condiciones: creación de puestos de trabajo; impacto socioeconómico de relevancia sobre la zona geográfica en la que se desarrollará el proyecto o aportación relevante a la innovación científica y tecnológica. Sobre su regulación concreta véase Cortizo Rodríguez (2013).

<sup>36</sup> Las cargas tributarias relativas a la adquisición de un bien inmueble son, entre otras: el pago del IVA que es del 10% si se trata de la primera adquisición directamente del promotor (art. 91.uno.1.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, que regula IVA. *BOE*, núm. 312, 29 de diciembre de 1992); o el pago del ITP (impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas) que se satisface si el bien es de «segunda mano» que es del 6% al 11% en función de la comunidad autónoma donde está situado el bien inmueble (art. 11 del RDleg. 1/1993, de 24 de septiembre, que regula el ITP. *BOE*, núm. 251, 20 de octubre de 1993).

<sup>37</sup> Es el Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio. *BOE*, núm. 167 (13 de julio de 1991).

<sup>38</sup> En estos supuestos de inversión cobrará especial relevancia la determinación del régimen económico-matrimonial debiendo acudir en la actualidad a los artículos 9.3 y 9.2 del Código Civil y a futuro (29 de enero de 2019) al Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económico-matrimoniales. *DOUE*, L183/1 (8 de julio de 2016).

<sup>39</sup> En relación con lo previsto en el artículo 62.4. Especial mención realiza la Red Europea de Migraciones en su informe, sobre la relevancia de un régimen específico de admisión de los familiares de los inversores, p. 74.

<sup>40</sup> Con mayor detalle, Giménez Bachman (2016, pp. 287-291).

en el articulado de la norma se entremezclan cuestiones que afectan al estado de la inversión, su forma de acreditación y las características de los visados y las autorizaciones.

Tabla 1. **Visados de residencia para inversores**

<p><b>Cuando se ha formalizado la inversión</b></p> <p>El solicitante deberá acreditar haber adquirido la propiedad de los bienes inmuebles mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad. La certificación podrá incorporar un código electrónico de verificación para su consulta en línea. Esta certificación incluirá el importe de la adquisición (1); en otro caso, se deberá acreditar mediante la aportación de la escritura pública correspondiente (art. 64 b). Si en el momento de la solicitud del visado, la adquisición de los inmuebles se encontrara en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad, será suficiente la presentación de la citada certificación en la que conste vigente el asiento de presentación del documento de adquisición, acompañada de documentación acreditativa del pago de los tributos correspondientes (art. 64 b).</p> <p>El visado es título suficiente para residir y trabajar durante 1 año (arts. 63.1 y 65).</p> <p><b>Cuando aún no se ha formalizado la inversión</b></p> <p>Si el extranjero no ha formalizado la compra del inmueble o inmuebles, pero existe un precontrato con garantía en su cumplimiento por medio de arras u otro medio admitido en derecho formalizado en escritura pública, deberá presentar el precontrato con garantía junto con un certificado de una entidad financiera establecida en España en el que se constate que el solicitante dispone de un depósito bancario indisponible con la cantidad necesaria para la adquisición, cumpliendo el contrato comprometido, del inmueble o inmuebles indicados, incluyendo cargas e impuestos. El importe del depósito solo podrá ser utilizado para la compra final del inmueble o inmuebles indicados en el precontrato con garantía.</p> <p>El interesado recibirá un visado de residencia para inversores de duración máxima de 6 meses. Y en el caso de realizar la inversión podrá pedir el visado por un año o una autorización de residencia para inversores (art. 64 b) <i>in fine</i>.</p>
<p>(1) Debe solicitarse expresamente ante el Registro de la Propiedad que en el certificado conste el precio de la adquisición de la finca.</p>
<p>Fuente: elaboración propia.</p>

Tabla 2. **Autorizaciones de residencia para inversores**

<p><b>Cuando el extranjero tiene un visado de residencia para inversores se encuentra dentro del plazo de los 90 días naturales posteriores a la caducidad del visado</b></p> <p>Debe demostrarse la propiedad del bien o bienes por la cantidad mínima exigida en la ley. Para ello se aporta el certificado o certificados de dominio y cargas del Registro de la Propiedad que corresponda al inmueble o inmuebles y que precisa estar fechado dentro de los 90 días anteriores a la presentación de la solicitud (art. 66.2 b).</p> <p style="text-align: right;">.../...</p>
---

.../...

Si el solicitante está en posesión de un visado de residencia para inversores de 6 meses, deberá demostrar que ha adquirido de forma efectiva el inmueble o inmuebles indicados mediante la documentación correspondiente (art. 66.2 b) *in fine*).

La autorización se concede por un plazo de 2 años (art. 67.1) renovable por periodos sucesivos de 5 años (art. 67.2) y habilita también a trabajar. A tal efecto debe tenerse en cuenta que:

- No se requiere una permanencia mínima en el territorio español para renovar (disp. adic. sexta) (1). Lo que se requiere es el mantenimiento de la inversión, es decir, seguir con la propiedad del inmueble (art. 67.2 y disp. adic. séptima). No se cuestiona si esta se arrienda o no (2). Tampoco serán tomadas en cuenta las fluctuaciones del mercado respecto al valor de la inversión (art. 67.3).
- Sí se requerirá la permanencia mínima y continuada si lo que se pretende es una residencia de larga duración o adquirir la nacionalidad española (disp. adic. sexta).

#### Cuando el extranjero no tiene un visado de residencia para inversores

Si se encuentra legalmente en España deberá acreditar la realización de una inversión significativa de capital en los términos expresados por la ley anteriormente al hablar del trámite del visado (art. 66.3). Debe tenerse en cuenta que la autorización de residencia será por 2 años y renovable en las condiciones que hemos expresado con anterioridad.

Si el extranjero no ha formalizado la compra del inmueble o inmuebles, pero existe un precontrato con garantía en su cumplimiento por medio de arras u otro medio admitido en derecho formalizado en escritura pública, deberá presentar el precontrato con garantía. Junto a este hay que aportar un certificado de una entidad financiera establecida en España en el que se constate que el solicitante dispone de un depósito bancario indisponible con la cantidad necesaria para la adquisición, cumpliendo el contrato comprometido, del inmueble o inmuebles indicados, incluyendo cargas e impuestos. El importe del depósito solo podrá ser utilizado para la compra final del inmueble o inmuebles indicados en el precontrato con garantía.

En este supuesto, el interesado recibirá una autorización de residencia para inversores de duración máxima de 6 meses. Y si acredita la compra efectiva del inmueble o inmuebles indicados, el interesado podrá solicitar una autorización de residencia para inversores, cuyas características responderán a lo expresado en el apartado a) (art. 66.3 *in fine*).

(1) «La residencia podrá renovarse aun existiendo ausencias superiores a seis meses al año». Ahora bien, si comparamos con el régimen general de extranjería es causa de extinción de la autorización de residencia temporal el permanecer fuera de España durante más de 6 meses en el periodo de 1 año. Artículo 162.2 e) del Real Decreto 557/2011, de 20 de abril. Al respecto, Illamola Dausà (2012, pp. 254-255).

(2) En este sentido, es interesante observar como se permite un uso combinado mediante el cual el inversor disfruta de su bien en periodos vacacionales y luego lo arrienda.

Fuente: elaboración propia.

Lo atractivo en ambos casos es que, al contrario de lo que sucede en el régimen general de extranjería, no será necesario que el extranjero salga de España para cambiar su situación de estancia a residencia y/o trabajo.

Como hemos podido observar, hablamos de visados de residencia por 1 año que pueden convertirse en autorizaciones de residencia por 2 años, renovables por periodos sucesivos de 5 años y que además no requieren periodos de permanencia para su renovación: «la residencia podrá renovarse aun existiendo ausencias superiores a seis meses al año» (disp. adic. sexta). Sin embargo, ello no significa que estos extranjeros inversores sean contribuyentes residentes. La Ley 14/2013 no obliga a residir en territorio español, por lo que la persona que ha obtenido la residencia puede optar por:

- Residir en territorio español cumpliendo los requisitos del artículo 9 de la LIRPF y ser contribuyente por el IRPF.
- No residir y ser contribuyente por el IRNR sin EP.
- Optar por el régimen especial del artículo 93 de la LIRPF. Es decir, residir en territorio español (ser contribuyente por el IRPF), pero optar por tributar en el IRNR (tributarán como los no residentes sin EP con determinadas particularidades)

#### 4. LA OBTENCIÓN DE LA RESIDENCIA EN ESPAÑA COMO UN FACTOR ATRACTIVO PARA LA INVERSIÓN EN INMUEBLES

La compra de vivienda por parte de extranjeros (nacionales de Estados miembros de la UE y del AEEE y de terceros países) es un factor especialmente importante en el mercado inmobiliario. Pese a la grave situación del parque de viviendas en España durante la crisis inmobiliaria se constata que los extranjeros realizan importantes operaciones de compraventa en tiempos de dificultades económicas<sup>41</sup>, aunque la inversión decrece con el inicio de la burbuja inmobiliaria<sup>42</sup>. Pero, ¿es el diseño del programa *Golden Visa* lo que consolida el porcentaje de compra de inmuebles por parte de estos extranjeros? Desde luego, la respuesta es negativa en el caso de los ciudadanos de la UE, excluidos del ámbito de aplicación de dicha ley. Cuestión distinta será cuando las consecuencias del *Brexit* sean una realidad, en tanto que los ciudadanos del Reino Unido están dentro del colectivo de extranjeros que con mayor frecuencia residen en España<sup>43</sup>, y que invierten en vivienda, con notable diferencia respecto a otras nacionalidades.

Dentro de las medidas de captación de inversión previstas en la Ley 14/2013, la inversión inmobiliaria es la más demandada, pero su proyección como efecto dinamizador del mercado inmobiliario es cuestionable. Si bien antes y durante la crisis del sector inmobiliario la demanda de

<sup>41</sup> Estadística registral inmobiliaria (ERI). Anuario 2015, p. 66.

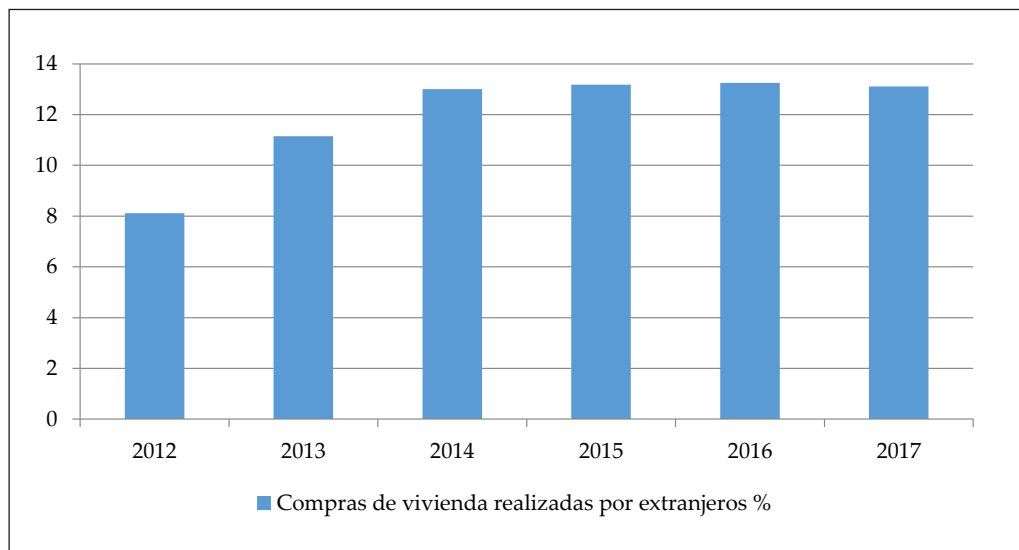
<sup>42</sup> Véase Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez (2011, p. 37).

<sup>43</sup> Segundo colectivo de nacionales de Estados miembros de la UE en importancia después de los ciudadanos rumanos. Observatorio Permanente de la Inmigración. Recuperado de: <<http://extranjeros.empleo.gob.es/es/Estadisticas/operaciones/con-certificado/>> (consultado 26/03/2018).

viviendas por parte de compradores extranjeros es un factor importante y en crecimiento, con independencia de las medidas implementadas por la Ley 14/2013, el grueso fuerte de las operaciones es llevada a cabo mayoritariamente por ciudadanos de la UE, que no precisan someterse a este tipo de visados/autorizaciones, puesto que cumpliendo con escasos requisitos tienen derecho a la libre circulación y residencia<sup>44</sup>.

La argumentación anterior encuentra su apoyo en los datos extraídos de la ERI. En primer lugar, hemos buscado el porcentaje de la compra de viviendas por parte de extranjeros en España desde 2012 hasta 2017 (gráfico 1). Y, en segundo lugar, hemos constatado la nacionalidad de estos compradores tomando como referencia el mismo intervalo de tiempo (gráficos 2 a 7)<sup>45</sup>. El periodo 2012-2017 se justifica teniendo en cuenta que el año 2012 es el año inicial de referencia, por ser el año anterior a la implementación de las medidas de inversión inmobiliaria de la Ley 14/2013. No obstante, hemos querido diferenciar los gráficos en el periodo 2012 a 2015 y 2016 a 2017, para ver el comportamiento específico tras la reforma introducida por la Ley 25/2015 a la Ley 14/2013.

Gráfico 1. Compras de viviendas realizadas por extranjeros



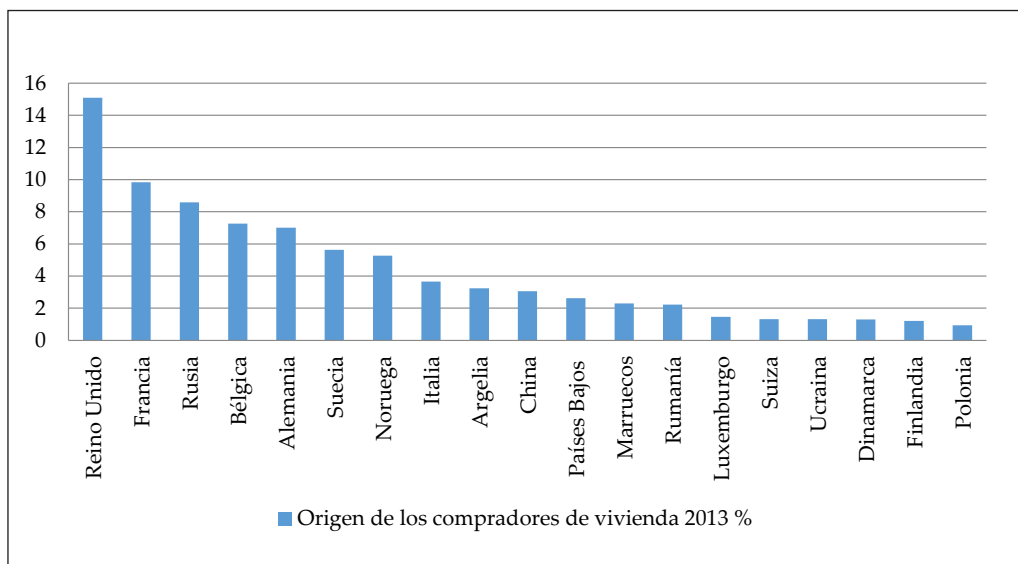
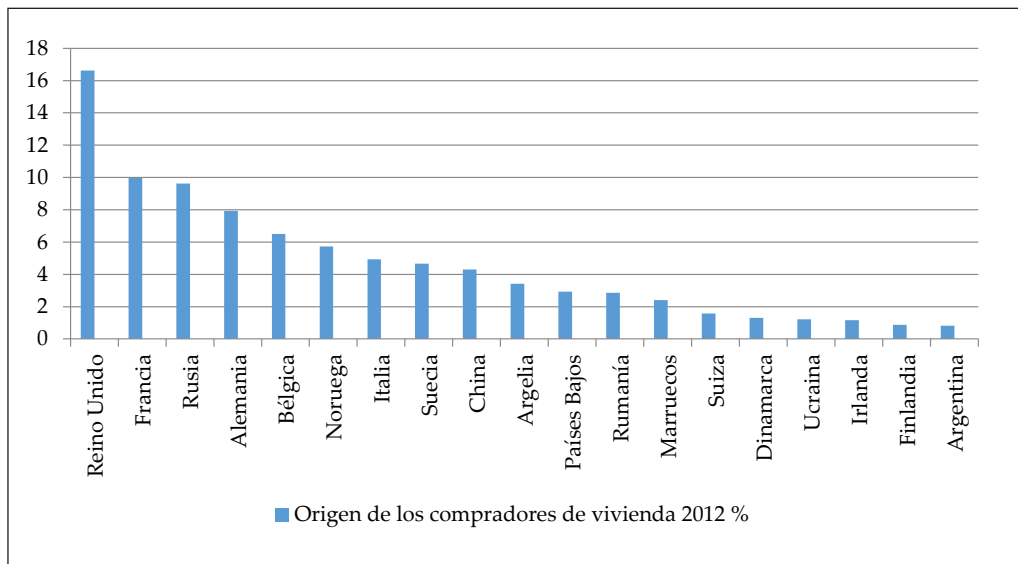
<sup>44</sup> Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero. *BOE*, núm. 51, de 28 de febrero de 2007, cuya versión consolidada tras las continuas reformas puede encontrarse en: [http://extranjeros.empleo.gob.es/es/normativa/nacional/ciudadanos\\_uc/index.html](http://extranjeros.empleo.gob.es/es/normativa/nacional/ciudadanos_uc/index.html) (consultado 01/10/2018).

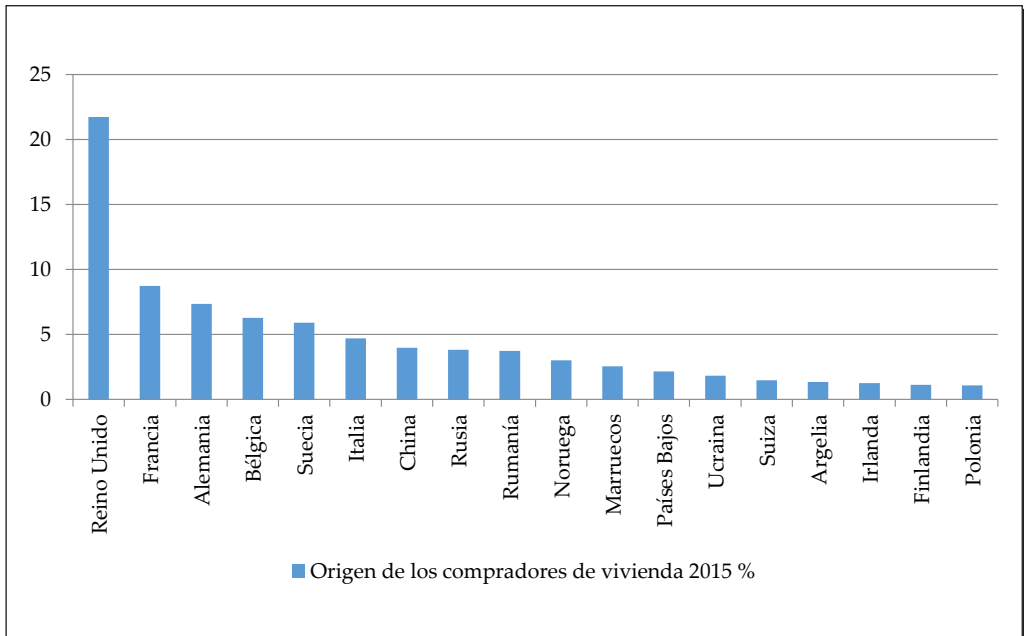
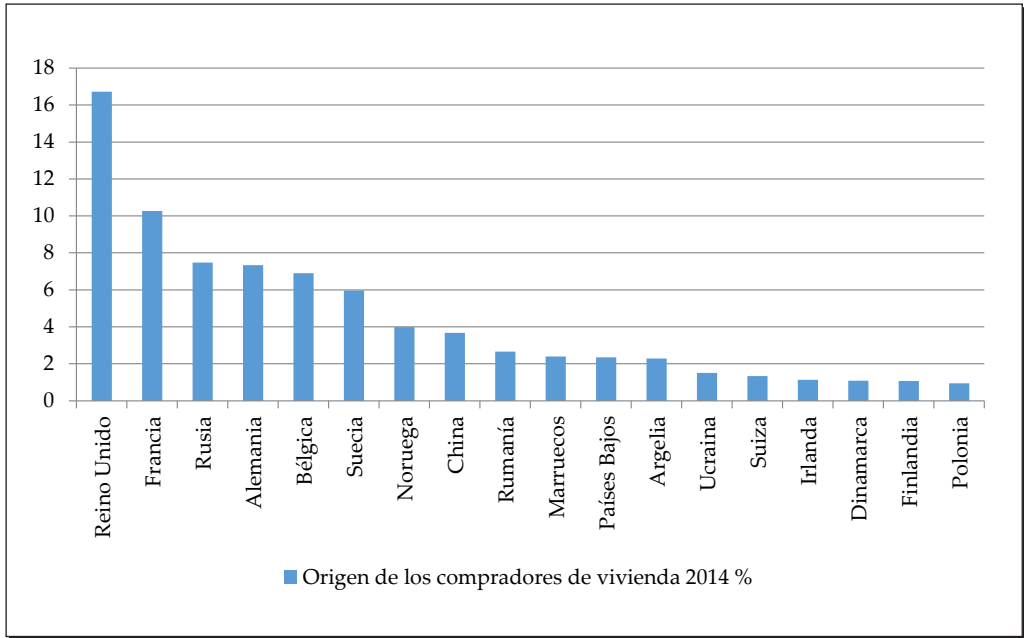
<sup>45</sup> Los gráficos son de elaboración propia a partir de los datos de los Anuarios de la ERI.



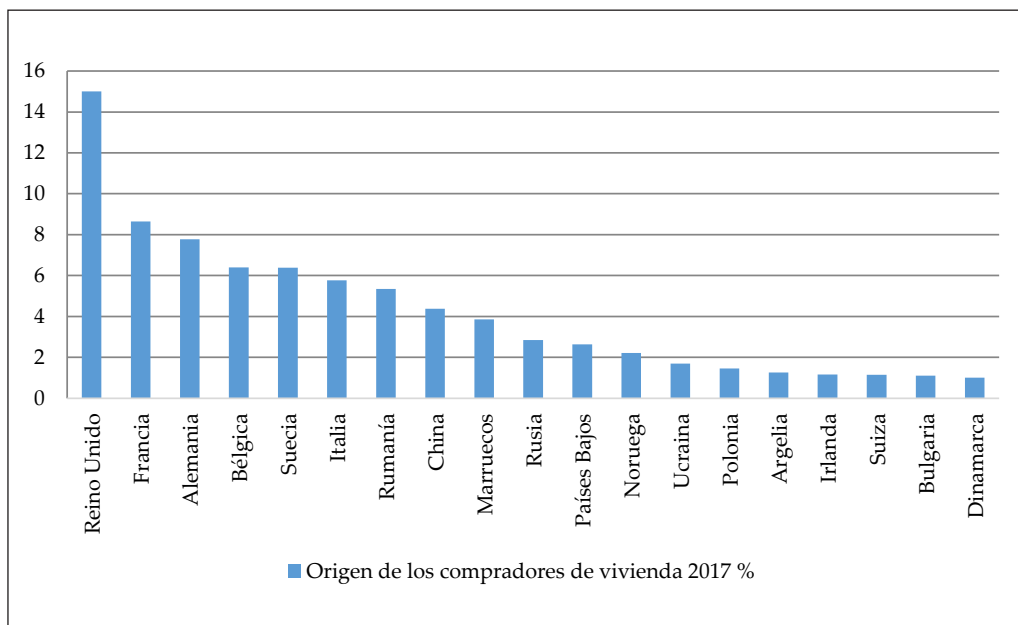
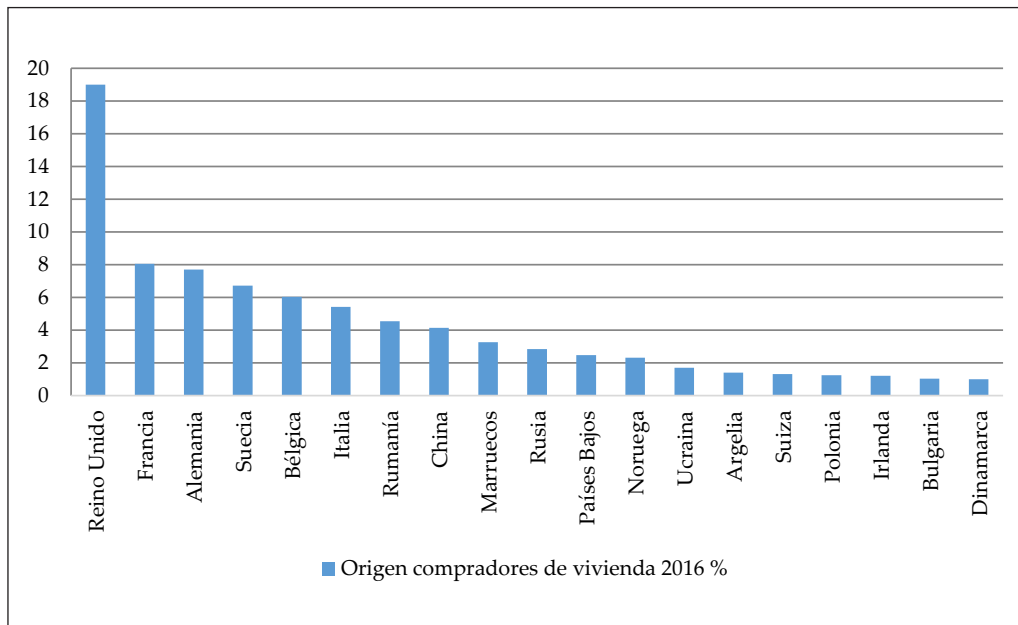
Como puede observarse el auge es una constante, aunque más leve desde 2014 a 2016 y con leve ligero descenso en 2017.

Gráficos 2, 3, 4, y 5. Principales nacionalidades de los compradores de vivienda 2012-2015





Gráficos 6 y 7. Principales nacionalidades de los compradores de vivienda 2016-2017, tras las modificaciones de la Ley 25/2015



Tras la implementación de la Ley 14/2013 los ciudadanos del Reino Unido (a los que no se les aplica la ley) siguen siendo los principales compradores extranjeros. Por tanto, siguen liderando, la compra de vivienda en España, fidelizándose así su demanda. No obstante, la presencia en el mercado de vivienda de estos compradores empieza a frenarse en 2016. En el año del referéndum del *Brexit*, pese a seguir liderando, y con diferencia, la compraventa empieza a caer; caída que se constata aún más a la baja con los datos de 2017, moviéndonos en datos cercanos a 2013, distanciándose de los datos alcanzados en 2015.

Centrándonos en los extracomunitarios, destinatarios de las medidas contempladas en dicha ley, los nacionales de Rusia y China que capitanean la lista de visados y autorizaciones de residencia por la inversión en inmuebles<sup>46</sup>. Antes de la Ley 14/2013 se observa que la demanda de compradores rusos y chinos era superior (2012).

Durante el primer año de implementación de la ley, baja la demanda de compradores rusos (2013-2014) y desciende significativamente en el segundo año (2015), descenso que continúa en 2016 y 2017.

En cuanto a los nacionales de China, podemos observar como tras la caída sucedida en 2013 crece moderadamente la demanda durante el 2014-2015, acentuándose en 2016-2017, pero sin situarse aún en el porcentaje previo a la ley (2012)<sup>47</sup>.

En resumen, la compra de viviendas por parte de extranjeros es un factor importante. Pero ¿coincide su comportamiento con la implementación de la Ley 14/2013? Aunque la medida existe, la compraventa de viviendas puede que resulte estar más bien vinculada a la compra de oportunidad. Si nos fijamos en las principales nacionalidades de los compradores, vemos que se trata de países de la UE menos azotados por la crisis y que la compra de la vivienda generalmente está destinada a una finalidad turística<sup>48</sup>.

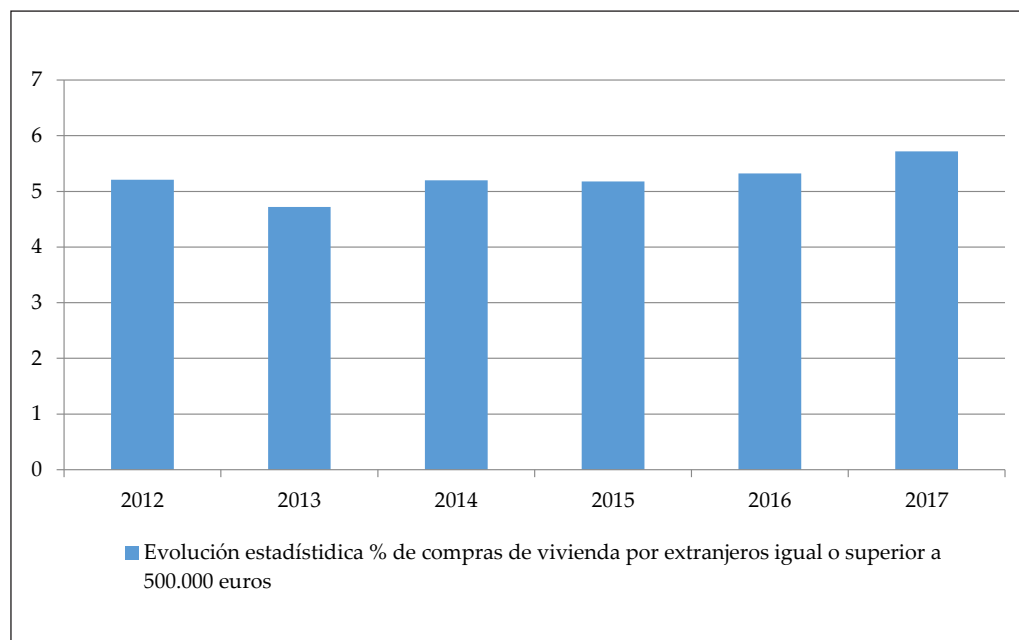
Ahora bien, si fijamos nuestra atención en el umbral de la inversión, 500.000 euros, los datos que se revelan en la ERI resultan bastante interesantes para evaluar la medida. No obstante, debe tenerse en cuenta que la Ley 14/2013 no exige que la inversión sea en un único inmueble.

<sup>46</sup> Así lo revelan los datos del informe sobre la aplicación de la sección de movilidad de la Ley 14/2013 y los datos proporcionados por el Observatorio permanente de la inmigración y que pueden consultarse en <[http://extranjeros.empleo.gob.es/Estadisticas/operaciones/con-certificado/201712/Residentes\\_Principales\\_Resultados\\_31122017.pdf](http://extranjeros.empleo.gob.es/Estadisticas/operaciones/con-certificado/201712/Residentes_Principales_Resultados_31122017.pdf)> (consultado 01/10/2018).

<sup>47</sup> El comportamiento de la inversión de los compradores chinos en países como España cuyo *stock* de viviendas por vender ha sido azotado por la crisis económica es tratado por Urquizu Cavallé (2016, p. 20).

<sup>48</sup> Cuestión que se puso de relieve en el ERI. Anuario 2014, pp. 67-68.

Gráfico 8. Evolución estadística de compras de viviendas por extranjeros igual o superior a 500.000 euros

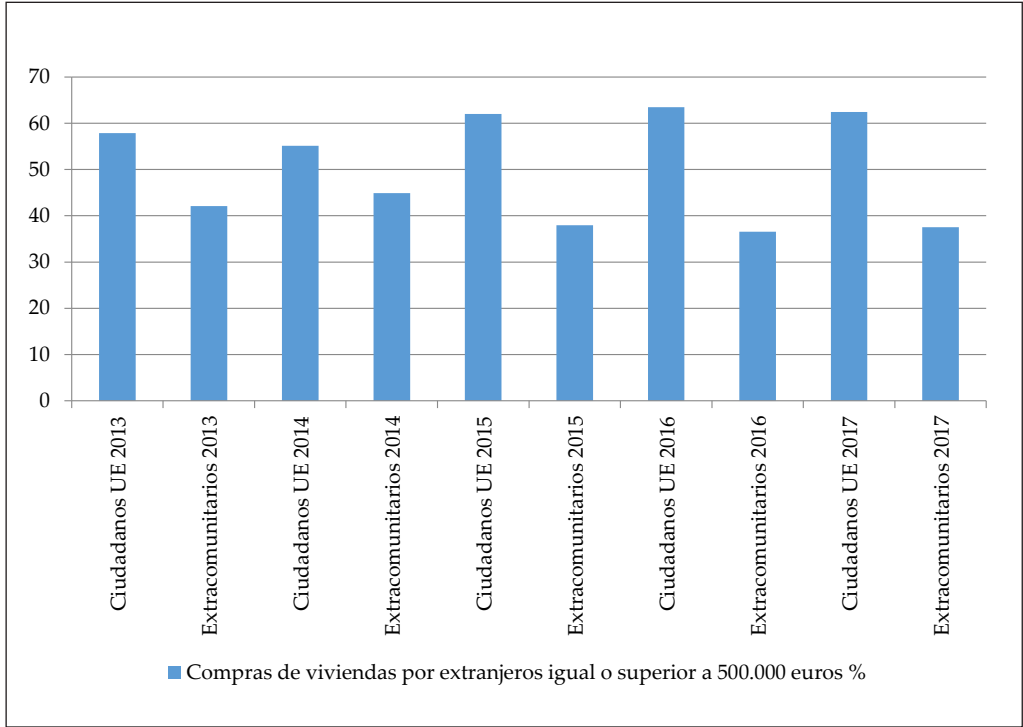


La medida en 2013 no fue especialmente exitosa. Ahora bien, teniendo en cuenta que se empezó a implementar en el cuarto trimestre de 2013, sí que es cierto que en 2014 remonta. No obstante, lo hace a términos similares de 2012 (antes de la Ley 14/2013), con lo cual el pronóstico es que la subida en estos términos se debe a una demanda normalizada del comportamiento de los compradores de vivienda sobre estos valores y no que la medida resulte ser significativamente atractiva para los inversores<sup>49</sup>. Predicción que se mantiene en 2015 con una leve bajada de compraventas por estos importes, pero que ha disfrutado de un repunte positivo en 2016, disparándose a la alza en 2017.

Pero otro dato interesante es que los ciudadanos de la UE son los que más invierten en estos términos y no son beneficiarios de las medidas contempladas en la Ley 14/2013.

<sup>49</sup> ERI. Anuario 2014, pp. 77-78.

Gráfico 9. Compras de viviendas por ciudadanos de la UE y por extracomunitarios igual o superior a 500.000 euros



Aunque en un principio el incipiente aumento de las compraventas por ese valor o superior aumentaron por parte de los extracomunitarios, generándose la expectativa de que la medida podría comportar un cierto atractivo, el incremento no resulta ser especialmente significativo y tiende a la baja en el 2015 y continúa en el 2016. En este mismo año aumentan los comunitarios que compran por este tipo de importes y precisamente las medidas no están dirigidas a ellos. En el anuario 2017 se invierten ligeramente los papeles. Sin embargo, sigue manteniéndose la dinámica de que son los ciudadanos de la UE los que más compran en vivienda en estos umbrales de inversión.

Teniendo en cuenta estos datos, ¿es por sí sola la residencia en términos de extranjería un atractivo suficiente para la captación del inversor extranjero?, ¿puede valorarse que estas medidas vayan acompañadas, a su vez, de medidas fiscales? Esta cuestión es la que, en este momento, como veremos, nos pone en competencia respecto al programa portugués de *Golden Visa* y es que ¿quizás están preparando el terreno para los futuros inversores procedentes del Reino Unido tras el *Brexit*?

## 5. CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS

Todas las personas físicas que han obtenido el visado o la autorización de residencia a través de la Ley 14/2013 son potenciales contribuyentes, pero que no adquieren la residencia fiscal de forma automática, sino que, como ya hemos comentado con anterioridad pueden: en primer lugar, ser residentes fiscales a efectos del IRPF; en segundo lugar, si no residen los 183 días serán contribuyentes no residentes en el IRNR (sin EP), ya que tienen en territorio español un bien inmueble que han adquirido y que deberán declararlo y tributarlo; o bien, en tercer lugar, pueden venir a residir físicamente al territorio español, pero optar por el régimen especial del artículo 93 de la LIRPF de impatriados/trabajadores desplazados a territorio español siempre que cumplan con sus requisitos<sup>50</sup>.

Vamos a analizar las diferencias tributarias entre estos tres sistemas, ya que la carga fiscal y ciertas obligaciones formales son diferentes; partiremos del supuesto de hecho de una persona física que ha adquirido y que mantiene una vivienda (bien inmueble) en nuestro territorio. Entre otras situaciones tributarias destacamos:

1. En el IRPF se declara la renta mundial (obligación personal), por toda la renta obtenida por el sujeto pasivo independientemente del lugar de origen<sup>51</sup> tributando todas las rentas de forma conjunta. En el IRNR solamente se liquidan las rentas obtenidas únicamente en el territorio español (obligación real) y, por lo tanto, se realiza una tributación separada por cada devengo. Y en el régimen especial, se tributa por la renta obtenida solamente en el territorio español (obligación real), a excepción de la totalidad de los rendimientos del trabajo obtenidos por el contribuyente que se entenderán obtenidos en territorio español<sup>52</sup>; además tiene la particularidad de que se tributan todas las rentas de forma separada por cada devengo y no cabe la compensación entre ellas<sup>53</sup>.
2. El tipo de gravamen general es totalmente diferente: en el IRPF es una escala de gravamen que puede llegar del 21 % al 48 % (este último porcentaje es a partir de 60.000 €) en función de la comunidad autónoma donde se reside<sup>54</sup>. En el IRNR hay dos tipos de gravamen: el 19 % para los residentes en la UE, Islandia y Noruega (Espacio Económico Europeo con el que existe un efectivo intercamb-

<sup>50</sup> Sobre este régimen fiscal especial véanse las Consultas de la DGT V1422/2009, de 17 de junio (NFC033729); V0165/2010, de 4 de febrero (NFC037275); V2039/2016, de 12 de mayo (NFC060264), y V0321/2017, de 7 de febrero (NFC064305).

<sup>51</sup> Según el artículo 2 de la LIRPF.

<sup>52</sup> Así lo indica el artículo 93.2 b) de la LIRPF.

<sup>53</sup> Según el artículo 93.2 c) de la LIRPF. También existe la particularidad de que no se le aplicarán los convenios para evitar la doble imposición, como afirman las Consultas de la DGT V2018/2017, de 14 de noviembre (NFC066116), y la V2606/2017, de 13 de octubre (NFC067490). Y cada régimen tiene su propio modelo declarativo.

<sup>54</sup> Artículos 63 y 76 de la LIRPF.

bio de información tributaria) y el 24 % para el resto<sup>55</sup>. Y en el régimen especial, el tipo general es del 24 % hasta una base liquidable de 600.000 euros y a partir de esta cantidad es el 45 %<sup>56</sup>.

3. Rentas exentas. En el IRPF están recogidas en el artículo 7 de la LIRPF y para el IRNR en el artículo 14 de la LIRNR. Para el régimen especial no hay rentas exentas de forma específicamente reguladas; en aplicación de la normativa anterior, no se les aplica el artículo 14 de la LIRNR, ya que son considerados como «residentes» y, por lo tanto, sí que se les puede aplicar el artículo 7 de la LIRPF<sup>57</sup>.
4. En el IRPF se aplican reducciones sobre rendimientos del trabajo o por rentas irregulares generados en un plazo de tiempo superior a 2 años (30 % de reducción)<sup>58</sup> y en el IRNR y en el régimen especial de impatriados no está previsto en la regulación.
5. La vivienda habitual. En el IRPF está exenta, entendiéndose por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de 3 años<sup>59</sup>. El problema es que este concepto de vivienda habitual en el seno del IRPF es difícil de trasladar al contexto del IRNR: ¿residir continuamente durante 3 años a un no residente? La LIRNR no dice nada al respecto de vivienda habitual y tampoco el régimen especial de impatriados<sup>60</sup>. Pero este concepto es de vital importancia, ya que en el IRPF la vivienda habitual está exenta, pero las segundas y ulteriores residencias se declaran por imputación de rentas inmobiliarias del artículo 85 de la LIRPF: cuando la persona física sea propietaria de un bien inmueble que no está afecto a actividades económicas, ni está arrendado, ni es su vivienda habitual, se imputa el 2 % del valor catastral o el 1,1 % si dicho valor ha sido revisado.

Aquí encontramos una «incidencia tributaria»: la LIRNR solamente indica que las rentas imputadas se determinan de acuerdo con el artículo 87 de la LIRPF (art. 24.5 LIRNR), pero no diferencia de si se trata de la vivienda habitual o de una «segunda residencia»; en principio, puede parecer que el no residente permanecerá poco tiempo en nuestro territorio, pero ¿puede ser que esa vivienda siempre sea su «vivienda habitual» por ejemplo durante 3 años?, que es lo que marca la normativa del IRPF. Pues bien, si la DGT ha permitido la existencia de esta vivienda habitual en el IRNR para aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual siempre que

<sup>55</sup> Artículo 25 de la LIRNR.

<sup>56</sup> Artículo 93.2 e) de la LIRPF.

<sup>57</sup> Así lo indica el artículo 93.2 a) de la LIRPF. Respecto a la aplicación del artículo 7 de la LIRPF al régimen especial, se puede consultar De Pablo Varona (2008). Y las Consultas de la DGT V0650/2007 (NFC025375); V0648/2007 (NFC025510), y V0651/2007 (NFC025383), todas ellas de 30 de marzo, y V1405/2014, de 27 de mayo (NFC051123).

<sup>58</sup> Reguladas en los artículos 18 y 32 de la LIRPF, respectivamente.

<sup>59</sup> Disposición adicional 23.ª de la LIRPF y artículo 41 bis del RIRPF.

<sup>60</sup> Como afirma Sanz Clavijo (2013, p. 48) es un concepto «raro» de aplicar en este régimen especial.



se cumplan todos los requisitos de la LIRPF (como veremos a continuación), proponemos que la vivienda habitual en el IRNR no tribute por imputación de rentas, sino que se declare exenta, siempre que cumpla los requisitos del IRPF. En similares términos lo podemos considerar en el régimen de los impatriados, bien porque la normativa les considera como contribuyentes del IRPF y bien porque la persona física se traslada a territorio español puesto que viene a trabajar, por lo que su vivienda siempre será su vivienda habitual en nuestro territorio.

Además, podemos realizar una crítica común para los tres regímenes: el hecho de tener en propiedad un bien inmueble/vivienda ya queda satisfecho por el IBI. ¿Debe además esta «renta presunta» o incluso «ficticia» o «inexistente» ser declarada por imputación de rentas inmobiliarias?, ¿es necesaria esta duplicidad?<sup>61</sup>

6. Si se decide arrendar el bien inmueble: en el IRPF se permite deducir una serie de gastos<sup>62</sup>; sin embargo en el IRNR solamente se pueden restar estos mismos gastos si el contribuyente es residente de la UE o en Noruega o en Islandia<sup>63</sup>, en el resto de países no. En el régimen especial, la deuda tributaria se determina de acuerdo con las normas del IRNR, ya que se considera como residente y, por lo tanto, sí que se podrán restar estos gastos, con las mismas reglas que el IRNR.
7. Transmisión de la vivienda habitual que está situada en territorio español. En el IRPF está exenta la reinversión de la ganancia, siempre que el valor obtenido se reinvierta en una nueva vivienda habitual<sup>64</sup>. En el IRNR también pero solamente para los residentes en la UE, Noruega e Islandia<sup>65</sup>. Ahora bien, existen dudas respecto de su aplicación al régimen especial, ya que tenemos dos opiniones contrarias: la Consulta vinculante de la DGT V0384/2010, de 2 de marzo (NFC037547), admite que el concepto de vivienda habitual es un concepto propio del IRPF y no permi-

<sup>61</sup> El informe Lagares ya justificaba la existencia de esta imputación porque los bienes inmuebles tienen un gran peso en el patrimonio familiar y se encuentran fuertemente infravalorados en los registros oficiales y consideraba que en el IBI tenía un reducido peso (pp. 120 y 121) y proponía que cuando se hubiera establecido un nuevo procedimiento de valoración de inmuebles realizado por el Catastro se debería excluir de la base imponible del IRPF la imputación (medida 14, p. 127). Compartimos esta propuesta: en el contexto actual en el cual los valores catastrales se han ido actualizando cada año a través de las Leyes de Presupuestos y aproximándose (en la medida en que se ha podido) a la realidad, el IBI ya no tiene esta función. También se pronuncia por la supresión de la imputación Ramos Prieto (2007).

<sup>62</sup> Recogidos en el artículo 23 de la LIRPF.

<sup>63</sup> Al respecto se puede ver la web oficial de la Agencia Tributaria en el siguiente enlace: <[https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/La\\_Agencia\\_Tributaria/Campanas/\\_Campanas\\_/Fiscalidad\\_de\\_no\\_residentes/\\_Impuesto\\_sobre\\_la\\_Renta\\_de\\_no\\_residentes/\\_Sin\\_establecimiento\\_permanente/\\_INFORMACION/Informacion\\_General/Cuestiones\\_sobre\\_bienes\\_inmuebles/Tributacion\\_de\\_los\\_inmuebles\\_urbanos\\_propiedad\\_de\\_no\\_residentes\\_personas\\_fisicas.shtml](https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/La_Agencia_Tributaria/Campanas/_Campanas_/Fiscalidad_de_no_residentes/_Impuesto_sobre_la_Renta_de_no_residentes/_Sin_establecimiento_permanente/_INFORMACION/Informacion_General/Cuestiones_sobre_bienes_inmuebles/Tributacion_de_los_inmuebles_urbanos_propiedad_de_no_residentes_personas_fisicas.shtml)> (consultado 01/10/2018).

<sup>64</sup> Regulada en el artículo 38.1 de la LIRPF.

<sup>65</sup> Artículo 42 de la LIRNR. La disposición adicional segunda del RIRNR regula la solicitud de devolución por reinversión en vivienda habitual; también se puede ver la Consulta de la DGT V1084/2017, de 9 de mayo (NFC065070).

te hacer la exención, pero sin embargo la Consulta vinculante V1953/2010, de 9 de septiembre (NFC039157), sí que lo permite porque el consultante cumplía con todos los requisitos del IRPF<sup>66</sup>. Nosotros abogamos por esta segunda opción, si se cumplen todos los requisitos del IRPF y ya que el régimen de impatriados implica ser considerado como residente fiscal, sí que se puede aplicar la exención por reinversión. Solamente recordar que para renovar la autorización de residencia se necesita mantener la inversión inmobiliaria realizada.

8. En el IRPF el contribuyente se puede minorar el mínimo personal y familiar de los artículos 56 a 60 de la LIRPF (mínimo del contribuyente, por descendientes, por ascendientes y por discapacidad). Mientras que en el IRNR no existe esta opción, ni tampoco en el régimen especial.
9. En el IRPF hay deducciones estatales y autonómicas de la cuota líquida, tales como la inversión en empresas de nueva o reciente creación, por la realización de actividades económicas, por donativos, etc<sup>67</sup>. En el IRNR y en el régimen especial solamente se contemplan las deducciones por donativo<sup>68</sup>. De entrada, un contribuyente que solamente tenga en nuestro territorio una vivienda no hace falta que disfrute de estas deducciones estatales, pero sin embargo, pueden ser atractivas determinadas deducciones autonómicas, como pueden ser inversiones de mejora en la sostenibilidad/eficiencia energética de la vivienda<sup>69</sup> o la rehabilitación<sup>70</sup> si queremos, aparte de atraer talento y/o capitales, que los inversores compren bienes inmuebles para su rehabilitación; teniendo en cuenta el parque de viviendas que tiene nuestro país, ya que muchos bienes inmuebles están muy viejos o por rehabilitar<sup>71</sup>. En este sen-

<sup>66</sup> Afirma que «En el supuesto planteado, al haber transcurrido un plazo de residencia superior a tres años, el consultante podrá aplicar la exención por reinversión en caso de transmisión de su vivienda siempre que se cumplan los restantes requisitos establecidos en los preceptos anteriormente citados, siendo irrelevante a estos efectos que en la fecha de transmisión hubieran transcurrido o no más de tres años desde la finalización de la aplicación del régimen especial de trabajadores desplazados a territorio español».

<sup>67</sup> Artículo 68 de la LIRPF.

<sup>68</sup> Artículos 26 de la LIRNR, 69.3 de la LIRPF y 114 del RIRPF.

<sup>69</sup> Por ejemplo, tienen esta deducción las Islas Baleares, artículo 3 del Decreto legislativo 1/2014, de 6 de junio –BO Illes Balears, núm. 77 (7 de junio de 2014)–; Castilla y León, artículo 7.2 del Decreto legislativo 1/2013, de 12 de septiembre –BO Castilla y León, núm. 180 (18 de septiembre de 2013)–; Canarias, artículo 14 bis del Decreto legislativo 1/2009, de 21 de abril –BO Canarias, núm. 77 (23 de abril de 2009)–; Cantabria, artículo 2.3 del Decreto legislativo 62/2008, de 19 de junio –BO Cantabria, núm. 128 (2 de julio de 2008)–; y Valencia, artículo 4 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre –DO Generalitat Valenciana, núm. 3153 (31 de diciembre de 1997)–.

<sup>70</sup> Por ejemplo Cataluña, artículo 3 del Decreto Ley 1/2008, de 1 de julio –DO Generalitat de Catalunya, núm. 5165 (3 de julio de 2008)–; y Murcia, artículo 1.uno del Decreto legislativo 1/2010, de 5 de noviembre –BO Región de Murcia, núm. 24 (31 de enero de 2011)–.

<sup>71</sup> Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), aproximadamente un 55% de las viviendas construidas en territorio español fueron antes de 1980 (<<http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p01/10/&file=01011a.px&L=0>> consultado 01/10/2018).

tido, es interesante resaltar que el programa portugués de *Golden Visa* prevé una opción de inversión reducida de 500.000 a de 350.000 euros cuando se trata de adquisiciones de inmuebles para reformar cuya construcción data de más de 30 años o ubicados en zonas de regeneración urbana<sup>72</sup>.

10. Las retenciones. En el IRPF se aplicará la normativa del LIRPF y en el IRNR su normativa específica<sup>73</sup> y en el régimen especial la normativa del LIRNR; ahora bien, en este régimen especial el porcentaje de retención en los rendimientos de trabajos será del 24%<sup>74</sup>.
11. En el IRNR y en el régimen de impatriados existe una particularidad que no existe en el IRPF: la obligación de aplicar una retención del 3 % cuando se trata de ganancias patrimoniales por la venta de bienes inmuebles situados en territorio español<sup>75</sup>.
12. El modelo 720: solamente se aplica a los residentes en territorio español, ya que es el modelo que se tiene que presentar como declaración informativa por parte de los residentes comunicando los bienes y derechos situados en el extranjero (cuentas, títulos, activos, valores o derechos representativos de capital social, fondos propios o patrimonio de todo tipo de entidades, bienes inmuebles y derechos sobre ellos)<sup>76</sup>. Este documento no lo presentan los contribuyentes por el IRNR ni tampoco los impatriados<sup>77</sup>.

En resumen, las opciones tributarias que tiene una persona que se acoge a la *Golden Visa* si solamente tiene un bien inmueble/vivienda en nuestro territorio son las siguientes:

<sup>72</sup> Act n. 23/2007 of July 4. Order 1661-A/2013 (amends Order 11820-A/2012) / Immigration and Borders Service of Portugal.

<sup>73</sup> Artículos 99 de la LIRPF y 30 de la LIRNR, respectivamente.

<sup>74</sup> Y si estos rendimientos exceden de 600.000 euros durante el año natural, el porcentaje del exceso será del 45 %, tal y como indica el artículo 114.3 del RIRPF.

<sup>75</sup> Así lo indican los artículos 25.2 de la LIRNR y 114.5 del RIRPF.

<sup>76</sup> Regulado por la Ley 7/2012, de 29 de octubre –BOE, núm. 261 (20 de octubre de 2012)–. Véase <[http://www.min-hafp.gob.es/Documentacion/Publico/Tributos/Informes/Informe\\_Modelo\\_720\\_IRPF.pdf](http://www.min-hafp.gob.es/Documentacion/Publico/Tributos/Informes/Informe_Modelo_720_IRPF.pdf)> (consultado 01/10/2018).

<sup>77</sup> Así lo indica la Consulta de la DGT V0092/2014, de 16 de enero (NFC050166). Al respecto, solamente indicar que la Comisión Europea ha enviado con fecha 15 de febrero de 2017 un dictamen motivado a España pidiendo modificar este modelo y sus normas, ya que considera que «España tiene derecho de exigir a sus contribuyentes que notifiquen a las autoridades determinados activos que mantienen en el extranjero, pero las multas impuestas en caso de incumplimiento son desproporcionadas. Como las multas son mucho más altas que las sanciones aplicadas en un contexto puramente nacional, la normativa puede disuadir a las empresas y a los particulares de invertir en el mercado único o desplazarse por él. Por ello, estas disposiciones son discriminatorias y entran en conflicto con las libertades fundamentales de la UE». Tal y como se indica en <[http://europa.eu/rapid/press-release\\_MEMO-17-234\\_es.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-17-234_es.htm)> (consultado 01/10/2018).

Tabla 3. Comparativa IRPF, IRNR e impatriados

	IRPF	IRNR sin EP		Régimen especial
		UE/Islandia/Noruega	Resto	
Normativa	LIRPF	LIRNR		art. 93 LIRPF
Objeto de gravamen	Renta mundial (obligación personal)	Renta obtenida solamente en el territorio español (obligación real)		Renta obtenida en territorio español (obligación real). Excepto rendimientos del trabajo: todos se entenderán obtenidos en territorio español
Tributación	En conjunto	Separada por cada devengo		Separada por cada devengo, sin compensación
Modelo de declaración	100	210		Solicitud: 149 Declaración: 150
Tipo de gravamen general	21 % al 48 %	19 %	24 %	24 % al 45 %
Rentas exentas	Art. 7 LIRPF	Art. 14 LIRNR		No art. 14 LIRNR Sí art. 7 LIRPF
Reducciones	Sí	No		
Tenencia de la propiedad de la vivienda	Vivienda habitual: exenta Segunda residencia: imputación de rentas	No cabe la posibilidad de ser su vivienda habitual (1)		Vivienda habitual: exenta
				.../...

	IRPF	IRNR sin EP		Régimen especial
		UE/Islandia/Noruega	Resto	
Normativa	LIRPF	LIRNR		art. 93 LIRPF
.../...				
Alquiler: deducción de los gastos	Sí	Sí	No	Sí
Transmisión vivienda habitual: exención por reinversión	Sí	Sí	No	Sí
Mínimo personal y familiar	Sí		No	
Deducciones «genéricas» de la cuota	Sí		No	
Retenciones	Según LIRPF		Según LIRNR	
Retención del 3 % venta de inmuebles	No		Sí	
IBI			Sí	
Modelo 720	Sí		No	
Obligaciones formales	DNI		NIE	
(1) Así está regulado en la actualidad, cuestión que, como ya hemos dicho, no compartimos.				
<b>Fuente:</b> elaboración propia.				

De esta tabla observamos como es difícil que las personas que se acojan a *Golden Visa* quieran ser residentes en el IRPF, ya que significa, en primer lugar, venir a residir físicamente más de 183 días en nuestro territorio; en segundo lugar, llegar a tributar al 48 % a partir de 60.000 euros (en función de la comunidad autónoma) y, en tercer lugar, tributar por la renta mundial.

También es difícil que se acojan al régimen especial del artículo 93 de la LIRPF, porque implica que se tienen que desplazar a territorio español por tener contrato de trabajo o por ser administrador de una entidad, cosa que difícilmente acontecerá, ya que la persona física puede ser que solamente adquiera el bien inmueble con la finalidad de que sea su vivienda para poder pasar aquí tiempo o por inversión tal y como se ha indicado al introducir el presente trabajo.

Además, aunque el visado o la autorización de residencia permita trabajar, esta no suele ser la finalidad del inversor cuando apuesta por adquirir un inmueble con fines de turismo residencial o puramente de inversión.

El informe Lagares ya en 2014 afirmaba sobre este régimen de los impatriados que «La fiscalidad española y la complejidad administrativa derivada de las obligaciones que adquieren como residentes fiscales constituyen serios desincentivos a la hora de decidir la localización de pensionistas o de inversiones inmobiliarias en España»<sup>78</sup>.

Por lo tanto, en la actualidad, el único régimen fiscal que es favorable para los inversores de *Golden Visa* es el IRNR: tributarán por un 24 %, solamente por las rentas obtenidas en territorio español, que básicamente será tener la propiedad de un bien inmueble (tributará por imputación de rentas por la tenencia de la vivienda y el IBI), o en el supuesto de que lo arrienden (por el plazo de tiempo correspondiente a tal situación).

Ante este panorama fiscal, países como Portugal optaron por fomentar un programa *Golden Visa* y una fiscalidad atractiva a partir del 1 de enero de 2009<sup>79</sup>. Según la exposición de motivos del Decreto portugués 249/2009 se crea un régimen especial de residentes no habituales/no domiciliados con la finalidad de dar un nuevo espíritu de competitividad a la economía portuguesa y al tejido empresarial portugués, considerando que la política fiscal tiene que ser un elemento clave de atracción para la localización de los factores de producción, de la iniciativa empresarial y de la capacidad productiva de Portugal.

Se centra en la figura del inversor sin residencia habitual en territorio portugués (*Regime fiscal para residentes não habituais em IRS – imposto sobre o rendimento das pessoas singulares*<sup>80</sup>)

<sup>78</sup> Página 173 del informe.

<sup>79</sup> Regulado por el artículo 126 de la Ley 64-A/2008, de 31 de diciembre (Diario de la República núm. 252/2008, Serie I de 2008-12-31) y los artículos 23 a 25 del Decreto-Ley 249/2009, de 23 de septiembre (Diario de la República núm. 185/2009. Serie I de 2009-09-23).

<sup>80</sup> Y será considerado residente no habitual durante 10 años consecutivos renovables (art. 16 del Código del IRS de Portugal, Decreto Ley 442-A/1988, de 30 de noviembre –Diario de la República núm. 2777/1988, Serie I de 1988-11-30–).

siempre que cumpla dos requisitos: deberá residir en territorio portugués y que no haya tributado/sido considerado residente en los 5 años anteriores<sup>81</sup>. Se entiende que será residente en territorio portugués si: permanece más de 183 días en dicho territorio (en similares términos se pronuncia la normativa española) o bien si permanece menos tiempo, pero dispone de una vivienda en Portugal con la intención de mantenerla y ocuparla como residencia habitual<sup>82</sup>; aquí está la diferencia con nuestro ordenamiento, por el mero hecho de tener una vivienda, se considera que es residente, cosa que no sucede en nuestro ordenamiento jurídico tributario.

Los beneficios fiscales de este régimen son básicamente dos: un tipo de gravamen especial y único del IRS del 20%, a diferencia de los residentes en Portugal que tienen un tipo de gravamen general del 14,5% hasta 48%<sup>83</sup>. Y que quedan exentos tres tipos de rentas: los rendimientos de trabajo dependiente percibidos del extranjero siempre que sean gravados en el Estado de la fuente (de acuerdo con el Convenio para evitar la doble imposición suscrito entre Portugal y ese Estado) o cuando no se consideren obtenidos en territorio portugués; los rendimientos obtenidos en el extranjero de actividades de carácter científico, artístico o técnico con determinados requisitos; y las pensiones siempre que también se gravan en el Estado de la fuente o no se consideren obtenidas en Portugal<sup>84</sup>.

Aquí ya se denota una gran diferencia respecto al ordenamiento jurídico español: Portugal para aplicar este régimen fiscal especial no exige que residan en su territorio más de 183 días, sino que, con el mero hecho de comprar una vivienda con la intención de mantenerla y ocuparla, ya son considerados bajo este régimen y se les aplica el 20%.

## 6. REFLEXIONES FINALES

Por el momento es difícil afirmar que la medida introducida por la Ley 14/2013 aporte datos significativos para dar salida al parque inmobiliario de viviendas situadas en territorio español. Pese al optimismo que muestra el informe sobre la aplicación del programa de visados y autorizaciones de residencia para inversores, se reconoce que se precisa de un trabajo de difusión y aún no se disponen de los datos específicos sobre el impacto definitivo en 2016 y 2017 sobre las reformas operadas en 2015 respecto a la inversión inmobiliaria.

<sup>81</sup> Según el artículo 16.8 del Código IRS.

<sup>82</sup> Así lo determina el artículo 16.1 b) del Código del IRS que regula el concepto de residencia en los siguientes términos: «tendo permanecido por menos tempo, aí disponham, num qualquer dia do periodo referido na alínea anterior, de habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual».

<sup>83</sup> El 48% se aplica a partir de 80.640 euros (art. 68 Código del IRS). Solamente indicar que las rentas son catalogadas, según el artículo 1 del Código del IRS, como categoría A: Rendimientos de trabajo dependiente; categoría B: Rendimientos empresariales y profesionales; categoría E: Rendimientos de capital; categoría G: Incrementos patrimoniales; y categoría H: Pensiones.

<sup>84</sup> Así lo regula el artículo 25 del Decreto-Ley 249/2009, de 23 de septiembre.

En contraposición a este optimismo, los registradores de la propiedad inciden en que el efecto dinamizador del mercado inmobiliario por parte de compradores extranjeros sigue una pauta de compra de oportunidad y turismo residencial ajena al programa. Cabe cuestionarse pues si realmente es necesario mantener este tipo de controvertidas políticas, que pueden llegar a contribuir al incremento de los precios de las viviendas en determinados sectores del mercado inmobiliario. O si deben fomentarse, a la manera del modelo portugués, incorporándose medidas tributarias. Y es que debemos estar también a un expectante horizonte que no parece ya muy lejano en atención a las consecuencias del *Brexit* sobre el mercado inmobiliario español, teniendo en cuenta que los principales compradores de viviendas en España son los británicos.

Como hemos analizado, el programa *Golden Visa* es una medida que favorece el acceso a la residencia en territorio español dirigida específicamente a los inversores que adquieran bienes inmuebles (no necesariamente una vivienda), pero fiscalmente se aplican otros criterios. Es decir, aunque exista la Ley de emprendedores que regula y permite obtener la residencia por invertir en bienes inmuebles, ello no implica obtener automáticamente la residencia fiscal en territorio español. Por lo tanto, estas personas inversoras podrán decidir si son residentes fiscales y sometidos al IRPF o bien ser no residentes gravados por el IRNR o bien el régimen especial del artículo 93 de la LIRPF siempre que cumplan sus requisitos.

Ante esta situación, ¿qué se puede hacer? Pues bien, son múltiples las opciones de política fiscal a llevar a cabo para reducir la carga tributaria, en función de las finalidades que se quieran primar:

1. Si se quiere potenciar la medida *Golden Visa* se les puede dotar de un régimen fiscal diferenciado y favorecedor, en la línea de Portugal (con un tipo de gravamen inferior al general y la exención de determinadas rentas), de tal forma que se adquiriera la residencia fiscal por el mero hecho de adquirir un bien inmueble. Como afirma el informe Lagares «las propuestas de reforma deberían encaminarse a evitar el desplazamiento de potenciales inversores, administradores, directivos y pensionistas extranjeros hacia otros países que ofrecen un tratamiento fiscal más atractivo en un contexto de fuerte competencia fiscal. Con ello podrían beneficiarse las zonas españolas de turismo convencional que tienen de siempre el problema de la gran estacionalidad existente en la actividad económica, al que ahora se ha añadido el de la gran bolsa de inmuebles sin vender. La reducción de la estacionalidad del turismo favorecería el empleo y el consumo gracias a que el turismo residencial tiene un mayor potencial económico que el estacional»<sup>85</sup>.
2. Modificar el régimen de impatriados del artículo 93 de la LIRPF flexibilizando sus requisitos. En esta línea de sitúa también el informe Lagares, «España tiene

<sup>85</sup> Página 174 del informe. Como afirma Cordón Ezquerro (2005, p. 85) en este sistema «vemos como el legislador para conseguir los objetivos perseguidos no tiene en cuenta para estas rentas las circunstancias personales y familiares ni los principios de igualdad y progresividad. Priman, en consecuencia, los principios de eficiencia y neutralidad».



una elevada bolsa de inmuebles sin vender especialmente en zonas costeras dada la gran atonía del mercado inmobiliario y a pesar de la fuerte caída de precios de las viviendas de segunda residencia. La reactivación económica en otros países europeos, y la llegada de inversores de países del centro y norte de Europa puede constituir un factor importante para la reactivación del mercado inmobiliario en las zonas de turismo residencial. Sin embargo el régimen fiscal constituye un obstáculo que empieza a tener un peso negativo decisivo, especialmente al competir con países vecinos con un clima similar pero con una fiscalidad más atractiva que la española»<sup>86</sup>. En este sentido, el programa *Golden Visa* portugués es un verdadero competidor al programa español.

Ahora bien, el mayor problema del régimen de impatriados es que requiere que la persona se desplace físicamente al territorio español, cuestión que a veces es difícil, ya que la persona que se quiere acoger al programa *Golden Visa* generalmente compra la vivienda para invertir o bien para residir esporádicamente en nuestro territorio.

3. Eliminar la imputación de rentas, sea cual sea el escenario fiscal, es decir, ya sea un residente o no residente o impatriados. En la actualidad ya se tributa por el IBI y los valores catastrales son más acordes con la realidad, ¿hasta qué punto es necesario duplicar la carga fiscal y también declararlo en el IRPF en todos los ejercicios fiscales? Es una clara medida desincentivadora de la inversión en inmuebles<sup>87</sup>.
4. Según la regulación actual, el régimen fiscal que más les interesa a las personas que se acogen a la *Golden Visa* es el de IRNR sin EP. Ahora bien, se podría modificar este régimen para favorecer a dichos contribuyentes añadiendo nuevos beneficios fiscales; nuevas deducciones, en la línea de las deducciones autonómicas del IRPF que estuvieran vinculadas a la rehabilitación y la eficiencia energética de las viviendas; clarificar el concepto de vivienda habitual; aplicar algún tipo de mínimo personal en la línea del IRPF; introducir reducciones, deducciones, rentas exentas, tipo de gravamen más reducido, etc. En este sentido señalamos que el programa portugués acoge a la inversión inmobiliaria para la rehabilitación con un umbral de inversión inferior; cuestión que no ocurre en el programa español y que podría pensarse en incorporar.

Para finalizar el presente estudio, dejamos en el aire preguntas para la reflexión del lector:

<sup>86</sup> Página 174 del informe.

<sup>87</sup> Como afirma Ortiz Calzadilla (2016, pp. 19-34), «Este concepto de renta, que no se computa en otros países, por su carácter de renta presunta es difícil de entender por el contribuyente. La mayoría de los pensionistas extranjeros tienen como único o principal activo una vivienda en España que, en los casos en que no sea su residencia habitual, soportan una triple imposición: impuesto sobre bienes inmuebles; impuesto sobre el patrimonio y renta imputada en el impuesto sobre la renta de no residentes, todos los cuales han experimentado un importante incremento en los últimos años como consecuencia de la revisión al alza de los valores catastrales precisamente en un momento en que, paradójicamente, se ha producido una importante caída en los valores de mercado especialmente en las zonas costeras».

- ¿Es una buena opción de política legislativa permitir que realizar una inversión «alta» en la compra de bienes inmuebles se obtenga el visado y/o autorización de residencia? ¿A diferencia de la situación «ordinaria» de obtenerlos?
- ¿Qué pasará con el *Brexit*? El programa *Golden Visa* se aplica a personas que no tienen la condición de nacionales de otros Estados miembros o del AEEE. En otras palabras, los ciudadanos británicos son los que más compran viviendas en España. Pero, ¿esta tendencia continuará tras el *Brexit*?
- ¿Es necesario dotar de cobertura fiscal a los inversores *Golden Visa*?
- ¿No sería mejor atraer capitales de otra forma? ¿Sería atractiva la incorporación de la inversión en rehabilitación de inmuebles a efectos de mejorar el parque inmobiliario?
- ¿Es necesario crear un sistema fiscal como el de Portugal de domiciliados no habituales? ¿O la política fiscal debería orientarse con la finalidad de que todos los contribuyentes puedan tener una vivienda digna, más que rebajar la carga fiscal a los «grandes» inversores en pro de atraer capital y talento?

---

## Referencias bibliográficas

- Álvarez Barbeito, P. y Calderón Carrero, J. M. (2010). *La tributación en el IRPF de los trabajadores expatriados e impatriados*. La Coruña: Netbiblo.
- Boza Martínez, D. (2012). El régimen especial para las grandes empresas del Título IX del REDYLE. En D. Boza Martínez; F. J. Donaire Villa y D. Moya Malapeira, *La nueva regulación de la extranjería en España. Régimen jurídico tras la LO 2/2009, el Real Decreto 557/2011 y la Ley 12/2009* (pp. 419-423). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Carmona Fernández, N. (coord.) (2007). *Fiscalidad de los no residentes: aspectos conflictivos*. Valencia: CISS, Wolters Kluwer.
- Carrera Núñez, S. y Marrero González, G. (2014). La ciudadanía europea en venta. El programa de venta de la nacionalidad maltesa: ¿Una brecha en el principio de cooperación leal en el ámbito de ciudadanía de la Unión? *Revista de Derecho Comunitario Europeo*, 49, 847-885.
- Chico de la Cámara, P. (2004). Criterios para determinar la residencia fiscal en España con especial referencia a los últimos cambios en la legislación tributaria española para atraer a nuestro país a deportistas de élite. *Revista jurídica del Deporte*, 12, 247-264.
- Cordón Ezquerro, T. (2005). Régimen fiscal de los impatriados y expatriados. *Nuevas tendencias en economía y fiscalidad internacional*, 825, 81-96.
- Cortizo Rodríguez, V. (2013). El visado y la autorización de residencia para extranjeros en España. Reformas legales de la nueva Ley de Emprendedores. *Diario La Ley*, 8189, Sección Tribuna, 12 Nov., Año XXXIV.

- Dzankic, J. (2012). *Citizenship by investment: Can money buy citizenship?* Recuperado de: <http://eudo-citizenship.eu/news/citizenship-news/583-citizenship-by-investment-can-money-buy-citizenship> (consultado 03/04/2017).
- Falcón y Tella, R. (2009). Modificaciones en el régimen de los nuevos residentes: España (ley Beckham), Portugal y el Reino Unido. *Quincena Fiscal*, 21, 7-10.
- Fernández Collados, M. B. (2014). La movilidad internacional en la ley de emprendedores. *Revista General de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social*, 39, 30.
- Ferrándiz Gabriel, C. y Nasarre Aznar, S. (2011). Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado. *Iuris. Actualidad y práctica del Derecho*, 158, 36-38.
- Giménez Bachman, M. (2016). Ley de emprendedores y sus nuevos tipos de autorizaciones de residencia. En C. Parra Rodríguez y M. Giménez Bachman (dirs.), *Nacionalidad y extranjería* (pp. 287-291). Barcelona: Huygens.
- Gorospé Oviedo, J. L. (2010). Los regímenes opcionales de «impatriados» y de no residentes en la imposición sobre la renta. *Quincena Fiscal*, 7, 15-48.
- Illamola Dausà, M. (2012). Régimen general de la residencia temporal. En D. Boza Martínez; F. J. Donaire Villa y D. Moya Malapeira, *La nueva regulación de la inmigración y la extranjería en España. Régimen jurídico tras la LO 2/2009, el RD 557/2011 y la Ley 12/2009* (pp. 254-255). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Madrigal García, J. A. (2012). El régimen fiscal de los impatriados. Problemas de aplicación y alternativas de reforma. *IEF, Cuadernos de Formación*. Colaboración 9/12. Vol. 5.
- Nasarre Aznar, S. (2011). Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 727, 2.665-2.737.
- Ortega Pérez, N. y Pérez Roperó, V. (2011). Inmigración y crisis económica en España. Entre la consolidación y el mantenimiento: análisis del cambio de la política migratoria. En J. A. Fernández Avilés y M. N. Moreno Vida, *Inmigración y crisis económica: retos políticos y de ordenación jurídica* (p. 37). Granada: Comares.
- Ortiz Calle, E. (2008). El régimen fiscal de los «impatriados» en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: el supuesto de los deportistas profesionales. *Revista Aranzadi de Derecho de Deporte y Entretenimiento*, 23, 17-30.
- Ortiz Calzadilla, R. (2016). Régimen fiscal del residente no domiciliado. *Revista de Fiscalidad Internacional y Negocios Transnacionales*, 2, 19-34.
- Pablo Varona, C. de. (2008). El régimen fiscal para deportistas desplazados («impatriados») y la Renta de los No Residentes. *Revista Aranzadi de Derecho de Deporte y Entretenimiento*, 23.
- Palacio Rodríguez-Solano, J. de. (2007). El régimen fiscal de los impatriados. Problemas de aplicación y alternativas de reforma. *IEF. Cuadernos de Formación*. Colaboración 25/07. Vol. 4.
- Pareja-Eastaway, M. y Sánchez-Martínez, M. T. (2011). El mercado de vivienda en España: La necesidad de nuevas propuestas. En S. Nasarre Aznar y H. Simón Moreno, *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis* (p. 37). Madrid: Edisofer.
- Ramos Prieto, J. (2007). ¿Es factible la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias del ámbito de la imposición sobre la renta de las personas físicas? El aleccionador ejemplo de las Haciendas Forales. *Jurisprudencia Tributaria Aranzadi*, 19.

- Rodríguez Domínguez, M. M. (2007). El turismo de segunda residencia: análisis comparado de las provincias de Pontevedra y La Coruña. En C. Mercado Idoeta (coord.), *Empresa global y mercados locales. XXI Congreso Anual AEDEM* (p. 25). Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, 6, 7 y 8 de junio de 2007.
- Sanz Clavijo, A. (2013). El régimen tributario especial en el IRPF de los trabajadores desplazados a España. En *Documentos, IEF*, 2, 48.
- Urquizu Cavallé, A. (2016). La adquisición de bienes inmuebles residenciales en España por personas físicas residentes en China, la tributación de los bienes inmuebles en China y en España, y la aplicación del Convenio de Doble Imposición entre los dos Estados. *Quincena Fiscal*, 3, 20.