

# Juridische column

De Spaanse fiscus is wakker geschud en hoe!!

In dit artikel wil ik het met U hebben over de Spaanse belastingen en fiscus, al was het alleen maar om U eraan te herinneren dat die bestaan. Laat echter duidelijk zijn dat ik U geen onnodige schrik wil aanjagen. Spanje is nog steeds een land met een gemiddeld lage belastingdruk in vergelijking met veel andere EU-landen terwijl in die andere EU-landen de tendens ook bestaat om de belastingen te verhogen.

Ik zal eerst even stilstaan bij de situatie van economische en financiële crisis waarin Spanje zich bevindt en het feit dat de Spaanse regering vanwege de spanning op de financiële markten, door de Europese Commissie, Europese landen, de VS en zelfs China, is opgeroepen orde op zaken te stellen in haar huishoudboekje.

Dat betekent minder uitgaven en meer inkomsten. Dat laatste betekent belastingen verhogen en betere controle op de inning. Een aantal belastingen zijn al verhoogd met ingang van 1 juli 2010 zoals de BTW van 16% naar 18% en de vermogenswinstbelasting van 18% naar 21% en er komt nog meer aan, maar ik loop op de zaken vooruit.

De hectiek op de financiële markten en in Spanje is er sinds mijn vorige artikel geschreven in februari 2010 niet minder op geworden. Inmiddels is iedereen op de hoogte van het feit dat na Griekenland, Spanje het grote probleem vormt. Weliswaar is Spanje een "serieuzer" land dan Griekenland maar de bedragen waarover we spreken zijn vele malen groter.

We zijn het er nu over eens dat Spanje een grote "housing bubble" heeft gekend die uiteen is gespat. De grote motor van de economie die voor de nodige belastinginkomsten zorgde is vrijwel verdwenen.

Overigens is bij de "housing bubble" nu de alternatieve energie "bubble" gekomen.

De Spaanse regering van Zapatero heeft in het verleden bepaald een prijs te betalen die vijf keer zo hoog lag als de vergoeding voor conventionele energie.

Als gevolg zijn overal zonne-energieparken gebouwd, gefinancierd door de banken want de Spaanse staat stond immers garant. De Spaanse regering wil nu met terugwerkende kracht van die garantie af en veel lagere tarieven betalen.

De banken hebben echter op basis van de "hoge" prijs gefinancierd en een claim van miljarden euro's op de Spaanse regering die wellicht niet betaald wordt. Zo gaat dat in Spanje.

Als laatste ramspoed meld ik dan nog dat de Spaanse regering aan het begin van de crisis veel geld is gaan uitgeven aan onzinnige projecten zoals het aanleggen van nieuwe stoepen om de economie maar aan de gang te houden. Dat heeft geleid tot bijna verdubbeling van de staatsschuld in twee jaar tijd.

Kortom, het tekort aan belastinginkomsten vanwege het einde van de onroerend goed "bubble", de economische crisis met de verdubbeling van de staatsschuld en de druk die internationaal op de Spaanse regering is gelegd om te bezuinigen en haar financiën op orde te krijgen, zorgen ervoor dat de Spaanse regering haar belastinginkomsten wil verhogen.

Daarom leek het me juist om het onderwerp "belastingen in Spanje" aan te snijden en in dit geval in verband met de aan- en verkoop van onroerend goed.

Er zijn in feite drie belastingen die samenhangen met de overdracht van onroerend goed in Spanje (let wel, ik heb het niet over het houden van onroerend goed en evenmin over overdracht in geval van vererving):

a) De overdrachtsbelasting: officieel in het Spaans de “Impuesto de Transacciones de Patrimonio”. De koper betaalt de overdrachtsbelasting. Die bedraagt 6% of 7% afhankelijk van de autonome deelstaat, zoals Catalonië, Valencia, Andalusië, etc. In Catalonië wil men deze gaan verhogen tot 8%. Overigens is men in sommige gevallen geen overdrachtsbelasting maar BTW verschuldigd, maar dat laat ik buiten beschouwing.

b) De vermogenswinstbelasting: in de Spaanse belastingpraktijk spreekt men van de “ganancia patrimonial” maar het is onderdeel van de inkomstenbelasting in het Spaans officieel bekend als de “Impuesto de Renta de Persona Física” afgekort IRPF en dan het hoofdstuk “ganancias patrimoniales” (vertaald als vermogenswinsten). De verkoper betaalt de vermogenswinstbelasting welke wordt berekend over het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs na toepassing van enkele aanpassingen, vrijstellingen en aftrekposten wegens aangebrachte verbeteringen, etc. Die vermogenswinstbelasting discrimineerde in het verleden bovendien tussen ingezetenen en niet-ingezetenen. Op een goed moment bedroeg het belastingtarief van vermogenswinstbelasting 35% bij verkoop door niet-ingezetenen en 15% bij verkoop door ingezetenen. Deze discriminatie was uiteraard in strijd met Europese regelgeving en met het Nederlands-Spaanse belastingverdrag. Het Europese Hof van Justitie heeft de Spaanse wetgever verplicht dit te corrigeren die toen één tarief voor iedereen heeft ingevoerd van 18%. Dit tarief wordt nu weer verhoogd naar 21% per 1 juli a.s. (19% over de eerste € 6.000,-).

c) De kadastrale meerwaardebelasting: in de Spaanse belastingpraktijk bekend als de “plusvalía” terwijl de officiële naam is “impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana”. De “plusvalía” wordt berekend over de toename van de kadastrale waarde van het onroerend goed tussen de datum van aankoop en de datum van verkoop door verkoper. Aangezien dit een relatief kleiner bedrag betreft, heeft dat minder belang.

Met name de vermogenswinstbelasting werd in Spanje op grote schaal ontdoken.

Ik heb wel eens gelezen dat men schatte dat daardoor tot 50% van de onroerend goed transacties met een deel “onder de tafel” plaatsvond.

Laat duidelijk zijn dat U daar als koper nimmer aan mee moet werken. U wordt immers medeplichtig aan belastingontduiking maar U loopt bovendien de kans om er groot nadeel van te ondervinden en wel om de volgende twee redenen.

De Spaanse fiscus is vrij om bij de waardebeoordeling van onroerend goed de hoogste van de volgende drie waarden aan te houden: de kadastrale waarde, de marktwaarde of de waarde vastgesteld door een taxatie van de fiscus. Als een te lage prijs wordt aangehouden mag de Spaanse fiscus een naheffing opleggen vanwege te weinig betaalde overdrachtsbelasting of vermogensbelasting. Overigens kan van tevoren bij de Spaanse fiscus die waarde opgevraagd worden.

Het kan daarbij om aanzienlijke bedragen gaan waar rente en boete bijkomen. Neem bijvoorbeeld een onroerend goed dat € 500.000,- waard is en maar voor € 250.000,- beschreven wordt. De Catalaanse fiscus kan dan een naheffing van 7% met rente en boete opleggen. Dat is minstens € 17.500,-.

Daar komt bij dat U zich moet realiseren dat het onroerend goed bovendien gedurende vijf jaar aansprakelijk blijft voor te weinig betaalde overdrachtsbelasting. Als U een Spaans huis koopt en U ziet dat binnen de termijn van de vijf voorgaande jaren, een eerdere overdracht heeft plaatsgevonden, dan moet U wel naar de waarde kijken en of die marktconform was. Anders hebt U een potentieel probleem.



Het is mij bekend dat in ieder geval in Catalonië de regionale fiscus met terugwerkende kracht alle overdrachten tegen het licht aan het houden is.

In het geval van de vermogenswinstbelasting blijft het onroerend goed ook aansprakelijk maar alleen voor de niet afgedragen inhouding. Zoals U wellicht weet is de koper, bij aankoop van Spaans onroerend goed van een niet-ingezetene verkoper, verplicht om 3% van de koopprijs in te houden en aan de Spaanse fiscus af te dragen als voorschot op door de verkoper te betalen vermogenswinstbelasting.

Als dat niet gebeurt dan blijft het onroerende goed aansprakelijk voor afdracht van die drie procent. De koper dient goed op te letten of dat bij voorgaande overdrachten is geschied om niet de prijs van een onoplettendheid bij een vorige overdracht te betalen. De verkoper wil bovendien nog wel eens liegen over zijn status als ingezetene. Immers, indien de verkoper niet-ingezetene is zal die verkoper de kans klein achten dat de Spaanse fiscus de verkoper in het buitenland gaat vervolgen.

U kunt er vanuit gaan dat de Spaanse fiscus in de toekomst beter gaat zoeken. Ik moet U bekennen van mening te zijn dat de Spaanse fiscus tot nu toe nooit zo goed gezocht heeft. Wat dat betreft lijkt Spanje een beetje op de andere mediterrane landen waar inning van belastingen aanzienlijk minder serieus wordt genomen. Het zal daarom niet verbazen dat Spanje veel minder belastinginspecteurs per hoofd van de bevolking heeft dan bijvoorbeeld in Frankrijk.

Bij vermogenswinstbelasting is het dan ook zo dat indien U akkoord zou gaan met een lagere prijs dan de werkelijke in de notariële akte, bijvoorbeeld omdat de verkoper niet anders wil, U te zijner tijd bij verkoop daar zelf nadeel van ondervindt.

Ik sluit af met een blik op de toekomst. De huidige Spaanse regering heeft in begin 2009 de vermogensbelasting afgeschaft. Er wordt nu over gesproken om die weer in te voeren. Houdt U daar dus rekening mee. De inkomstenbelasting zal in Catalonië verhoogd worden voor inkomens boven de € 120.000,- met 2% en boven € 175.000,- met 4%. Dat raakt niet iedereen maar de toon is gezet.

Het is geen goed nieuws dat ik U breng, want de belastingen gaan omhoog in Spanje. Anderzijds ben ik er ook van overtuigd dat prijzen van het onroerend goed en de kosten van levensonderhoud verder zullen dalen want anders is dit niet vol te houden. We zullen zien hoe het zich ontwikkelt.

Jan Willem de Haan, Barcelona, Februari 2010



Jan Willem de Haan is advocaat in Nederland en Spanje en woont en werkt sinds 1992 in Barcelona. Samen met zijn compagnon Boris Mulder runt hij de twee vestigingen (gevestigd in Barcelona en Valencia) van hun advocatenkantoor De Haan & Mulder.

[www.dehaanmulder.com](http://www.dehaanmulder.com)

# Cosa Catalana

## CATALAANSE PRODUCTEN VERKOPEN?

Wij zoeken een enthousiaste man of vrouw met affiniteit met de Catalaanse cultuur en producten. De strategie is het opzetten van een internetwinkel, verkoop business to business en uiteindelijk fysieke winkels in diverse steden in Nederland.

Voor meer informatie bel: 0034-663324365  
of mail: [info@cosacatalana.com](mailto:info@cosacatalana.com)