

## Patrimonio Inmobiliario OPINION

# Vientos de proa en la fiscalidad de la inversión inmobiliaria en España



**Mercedes Valdósera**

Directora de M&A y Fiscalidad internacional en BDO Abogados

**L**os recientes cambios en los entornos geopolítico y regulatorio actuales exigen máxima precaución en la toma de decisiones de inversión en el entorno M&A. Hay sectores de la economía que se espera que se vean afectados en menor medida por los costes aduaneros derivados de políticas proteccionistas, como el inmobiliario o de servicios, y otros con viento de cola como el de defensa. Pero lo cierto es que en todos los casos es necesaria una mejor selección de las estrategias de inversión.

El ámbito tributario no escapa de esta necesaria reflexión y exige no sólo conocer los aspectos críticos de cada inversión sino también trabajar en un horizonte a medio plazo, en función de las tendencias del panorama fiscal.

Y respecto de este último, conviene resaltar cómo el papel clave del acceso a la vivienda está generando nuevas propuestas de regulación en España, tanto a nivel estatal como autonómico, que impactan de pleno en el sector inmobiliario residencial y en su potencial como polo de atracción de capital extranjero. Aunque con un objetivo digno, las medidas que se plantean son criticables si se analizan desde el punto de vista del impacto negativo que puede producir el encarecimiento de la inversión inmobiliaria en España, a través de nuevas subidas de impuestos.

En el ámbito estatal, la proposición de ley presentada en el Congreso de los Diputados en mayo de 2025 presenta un doble enfoque: por el lado positivo, introduce incentivos fiscales para promover el alquiler y la rehabilitación energética; en paralelo y con medidas cuyo resultado genera dudas en la inversión, incrementa la presión fiscal sobre determinados activos inmobiliarios.

En este último aspecto, una de las medidas destacables es el incremento del gravamen especial de las SOCIMIs sobre los beneficios no distribuidos, del 15% actual al 25% cuando deriven de la actividad de arrendamiento de viviendas. Dicho incremento no operará siempre dado que se prevé una reducción del 50% del tipo incrementado cuando más del 60% de las viviendas se destinen a alquiler a precios asequibles y del 100% cuando, además, los beneficios obtenidos en el ejercicio y no distribuidos se reinviertan, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas a alquiler a precio asequible. Cabe destacar que esta medida se limita al arrendamiento de viviendas por lo que, como nota positiva, otros segmentos del sector inmobiliario como el *retail* o logístico no se verán afectados.

Asimismo, se establece un régimen transitorio para los ejercicios iniciados hasta 2027 incluido, que permitirá a las entidades alcanzar el umbral del 60% de viviendas destinadas a alquiler asequible, de forma progresiva. De este modo, dichas viviendas deberán representar, respecto del parque total de viviendas destinadas al alquiler, más del 20%, del 35% y del 50%, para los ejercicios iniciados en 2025, 2026 y 2027, respectivamente.

Otro aspecto destacable es la propuesta de aplicación del tipo de IVA del 21% a los alquileres turísticos cuya duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, los apartamentos o viviendas amueblados se encuentren en municipios con 10.000 habitantes o más y en los que, entre otros requisitos, se presten servicios propios de la industria hotelera. Interesa señalar que la Directiva (UE) 2025/216 del Consejo Europeo prevé que, a partir de 1 de julio de 2028, deba repercutirse IVA en los alquileres vacacionales por un máximo de 30 noches, aunque no se presten servicios hoteleros, y que las

plataformas que faciliten dichos alquileres se conviertan en sujetos pasivos de estos servicios en determinadas circunstancias.

Como acompañamiento a estas medidas, la citada proposición de Ley pretende la introducción de un nuevo impuesto indirecto del 100% (llamado "Impuesto Complementario") sobre las adquisiciones de inmuebles por parte de no residentes en la Unión Europea. De aprobarse la norma, prevemos que el recorrido de esta medida sea de corta duración por la dificultad de su encaje con los principios del Derecho de la Unión Europea.

Se prevé que se trate de un impuesto estatal que no se cederá a las Comunidades Autónomas. De la cuota del mismo, podrá deducirse el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que también corresponde satisfacer al comprador. Es importante señalar que, al igual que este último impuesto, el nuevo Impuesto Complementario generaría afección sobre el bien transmitido. Es decir, el adquirente o los sucesivos adquirentes del bien inmueble deberán responder de forma subsidiaria del pago de los impuestos, liquidados o no, que graven las transmisiones. Este nuevo supuesto de afección constituirá, en caso de aprobarse esta medida, un aspecto adicional a considerar en todo proceso de *Due Diligence* fiscal de inversión inmobiliaria.

No estarán sujetas las operaciones cuando los transmitentes sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, se prevé la sujeción de las entregas de inmuebles incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando la transacción no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Medida que impactaría de pleno en el coste de estas transacciones y que desincentivaría al inversor extranjero sujeto a esta norma.

En el ámbito autonómico y, más concretamente, en Cataluña, un Decreto ley con efectos desde 27 de junio de 2025, pendiente de convalidación por parte del parlamento autonómico, y que ya ha precisado una resolución aclaratoria por parte de la Direcció General de Tributs i del Joc, establece un tipo incrementado del 20% en el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales cuando tales transmisiones de inmuebles se efectúen a grandes tenedores (más de 10 inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de uso residencial superior a 1.500 m<sup>2</sup>, o 5 o más inmuebles

urbanos de uso residencial ubicados dentro de una zona de mercado residencial tensionado) y en la adquisición de edificios enteros de viviendas, (que contenga dos o más viviendas) con o sin división horizontal.

Al igual que en la proposición de Ley estatal y con un objetivo marcadamente orientado a paliar la crisis de vivienda actual, se prevén excepciones en la aplicación del tipo del 20%. En el caso de un gran tenedor,

no aplicará dicho tipo incrementado si es un promotor social o una entidad sin ánimo de lucro que provea vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial o cuando la adquisición se destine a su sede social o centro de trabajo.

Las estrategias de inversión precisan una mejor selección y dejan poco margen de error en la toma de decisiones. La búsqueda de soluciones para paliar la crisis de vivienda actual lleva a nuevos planteamientos tributarios que impactan de lleno en la inversión inmobiliaria residencial en nuestro país. Es difícil cambiar el entorno pero, como decía el autor, toca ajustar velas cuando no se puede cambiar la dirección del viento.

Las estrategias de inversión precisan una mejor selección y dejan poco margen de error en la toma de decisiones



Edificios de oficinas en Madrid. ISTOCK