

2025 – 1 España

Propuesta de creación de un nuevo impuesto indirecto sobre las adquisiciones de bienes inmuebles por no residentes en la UE

El Grupo parlamentario socialista (PSOE) presentó en el Congreso de los Diputados el pasado día 22 de mayo de 2025 una proposición de ley que tiene como objetivo principal impulsar el acceso a la vivienda a precios asequibles, con especial foco de protección en las clases medias y jóvenes que buscan emanciparse. El presidente del Gobierno manifestó públicamente en enero su intención de facilitar el acceso a la vivienda, siendo esta Proposición de Ley su materialización.

Con esta Proposición de Ley se pretende dar respuesta a la crisis actual de los precios de acceso a la vivienda, ya sean compraventas o alquileres, a través de una serie de medidas fiscales tendentes a la movilización de viviendas vacías y la asequibilidad de la vivienda con la finalidad de incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible y de desincentivar las compraventas de inmuebles por contribuyentes no residentes en la Unión Europea (UE), mediante la creación del Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no residentes en la UE.

La tramitación de esta Proposición de Ley requiere su aprobación por el Congreso y Senado (donde la oposición tiene mayoría) y, en caso de veto por parte del Senado, una nueva aprobación por mayoría en el Congreso. El proceso por tanto podría demorarse varios meses y aún no es posible anticipar si realmente la proposición podrá contar con el apoyo suficiente para completar con éxito la tramitación.

La medida más relevante que se plantea en la Proposición es la creación del **Impuesto Complementario Estatal sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles a no Residentes en la UE ("ICE")**. Este impuesto sería aplicable desde el día siguiente a la publicación en el BOE y tiene como objetivo complementar la tributación indirecta de determinadas operaciones sobre inmuebles que ya están gravadas por el actual Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**").

No estarán sujetas al ICE las operaciones en las que 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 IVA. No obstante, quedarán sujetas las operaciones inmobiliarias realizadas por empresarios cuando gocen de exención en el IVA (segunda o ulteriores entregas) o cuando los inmuebles formen parte de una unidad económica autónoma.

La base imponible estará constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Dicho valor será en principio el valor de referencia previsto en la normativa del

CDMX

+52 (55) 5257 7000

Monterrey

+52 (81) 8478 9200

Querétaro

+52 (44) 2229 1797

Nueva York

+1 (212) 223 4434

Houston

+1 (832) 240-3759

Madrid

+34 680 708 204

SUSCRÍBETE



Más publicaciones

www.chevez.com

catastro inmobiliario. La cuota del impuesto se obtendrá aplicando a esta base imponible un tipo de gravamen del 100%, pudiendo deducir la cuota tributaria efectivamente abonada del ITPAJD.

A nuestro juicio, la actual configuración del ICE presenta importantes dudas sobre su compatibilidad con el Derecho de la UE al discriminar a no residentes extracomunitarios, restringiendo la libre circulación de capitales. Igualmente, podría ser cuestionable su encaje con los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad.

Otras medidas relevantes que se incluyen en la Proposición son las siguientes:

- **Incremento de la tributación de los arrendamientos turísticos.**

Se introduce una nueva definición de arrendamiento turístico no exento cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias (artículo 20. Uno. 23º.e de la Ley del IVA):

- El arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera (e.g. restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos);
- La duración a favor de un mismo arrendatario no sea superior a 30 noches y se encuentren situados en municipios que tengan una población de al menos 10.000 habitantes.

- **Reducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF") para el rendimiento neto positivo de los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.**

El porcentaje de reducción varía en función de las siguientes circunstancias:

- 100% cuando la renta inicial sea inferior a la determinada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- 95% cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años.
- 90% cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado tensionada.
- 85% cuando el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años.
- 60% en el resto de supuestos.

- **Incremento de la tributación de la imputación de renta en el IRPF y en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes ("IRNR").**

Todos aquellos bienes urbanos y rústicos con construcciones no indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas ni generadores de rendimientos de capital, excluyendo la vivienda

CDMX

+52 (55) 5257 7000

Monterrey

+52 (81) 8478 9200

Querétaro

+52 (44) 2229 1797

Nueva York

+1 (212) 223 4434

Houston

+1 (832) 240-3759

Madrid

+34 680 708 204

SUSCRÍBETE



Más publicaciones

www.chevez.com

habitual y el suelo no edificado, determinan el devengo y tributación de una renta presunta (ficticia) que resulta de aplicar unos porcentajes sobre el valor catastral.

Actualmente, estos porcentajes son el 1,1% para valores catastrales revisados y el 2% para el resto de supuestos. La Proposición plantea una nueva escala que asciende en función del valor catastral: 1,1% hasta 100 000 euros de valor catastral, 1,5% hasta 500 000 euros, 2% hasta un millón de euros y 3% en adelante.

- **Incremento de la tributación de las rentas de las SOCIMI.**

El tipo de gravamen especial del 15% para los beneficios no distribuidos se incrementaría hasta el 25% cuando el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no se distribuyen derivan del ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas. Este gravamen del 25% se reducirá en un 50% o 100% si se cumplen ciertos requisitos.

Si bien estas medidas no serían aplicables desde la aprobación de la Proposición de Ley y no con carácter retroactivo, los impactos que podrían derivarse de ellas exigen una revisión de las operaciones y estructuras que pudieran verse afectadas.

* * * * *

Para más información sobre estas u otras cuestiones relacionadas con derecho español, no duden en contactar con los socios de nuestra oficina de España:

Pere Pons
pere.pons@chevez.com

Miguel Bastida
mbastida@chevez.com

Guillermo Bueno
gbueno@chevez.com

Paula Hernández
paula.hernandez@chevez.com

Madrid (España)
Mayo 2025

El presente Flash Informativo contiene información de carácter general y no pretende incluir interpretación alguna de lo aquí comentado, por lo que no debe considerarse aplicable respecto de un caso particular o bajo circunstancias específicas. La información aquí contenida es válida en la fecha de emisión de esta comunicación; sin embargo, no garantizamos que la información continúe siendo válida en la fecha en que se reciba o en alguna otra fecha posterior. Por lo anterior, recomendamos solicitar confirmación acerca de las implicaciones en cada caso particular.

CDMX	Monterrey	Querétaro	Nueva York	Houston	Madrid
+52 (55) 5257 7000	+52 (81) 8478 9200	+52 (44) 2229 1797	+1 (212) 223 4434	+1 (832) 240-3759	+34 680 708 204

SUSCRÍBETE



Más publicaciones

www.chevez.com

Documentación soporte

AVISO LEGAL

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS ©2023, CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., AVENIDA VASCO DE QUIROGA #2121, 4° PISO, COLONIA PEÑA BLANCA SANTA FE, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO.

Todo el contenido (publicaciones, marcas y Reservas de Derechos) antes mostrado es propiedad de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., mismo que se encuentra protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor, la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial y los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

Todo uso no autorizado por cualquier medio conocido o por conocerse, ya sea de forma escrita, digital o impresa, será castigado y perseguido conforme a la legislación aplicable. Queda prohibido copiar, editar, reproducir, distribuir o cualquier otra forma de explotación, mediante cualquier medio, sin la autorización por escrito de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C.

CDMX	Monterrey	Querétaro	Nueva York	Houston	Madrid
+52 (55) 5257 7000	+52 (81) 8478 9200	+52 (44) 2229 1797	+1 (212) 223 4434	+1 (832) 240-3759	+34 680 708 204

SUSCRÍBETE



Más publicaciones

www.chevez.com