

GUÍA DEL COMPRADOR



eXp Marbella

*Tus Agentes Inmobiliarios en
La Costa del Sol*

- 01 Comprar como persona física o como persona jurídica.
- 02 ¿Necesito un Seguro?
- 03 ¿Qué saber de los Contratos de Obra Nueva?
- 04 Pros y contras de comprar frente vs. alquilar
- 05 Los errores más caros al alquilar una propiedad
- 06 Financiación
- 07 IRNR (Impuesto sobre la Renta de No Residentes)

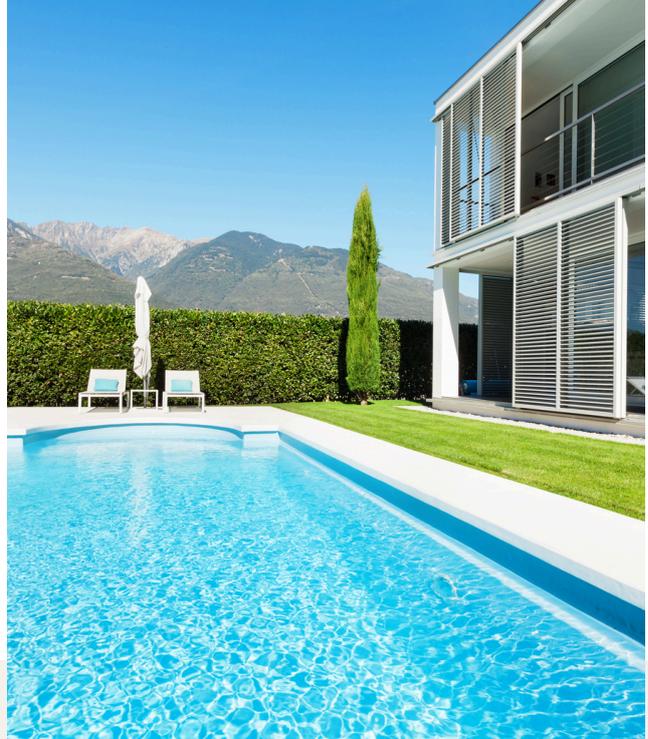
CONTENIDO

Mesa de



Comprar

COMO PERSONA FISICA VS. PERS. JURIDICA



A la hora de plantearse comprar una propiedad, una de las decisiones clave a tomar es si comprarla como persona física (particular) o a través de una empresa o persona jurídica. Cada opción tiene sus propias implicaciones y ventajas, por lo que es importante evaluar cuidadosamente ciertas circunstancias y objetivos antes de tomar una decisión. A continuación, exploraremos los factores a considerar a la hora de decidir entre comprar como particular o como empresa en España.

Comprar como individuo

Ventajas

- **Simplicidad:** Comprar una propiedad como persona física es sencillo e implica menos pasos legales y administrativos en comparación con comprar a través de una persona jurídica.
- **Propiedad personal:** como persona física, usted tiene control directo sobre la propiedad y su administración sin la necesidad de consultar con otras partes interesadas.
- **Beneficios fiscales:** puede ser elegible para ciertas deducciones y exenciones fiscales sobre gastos relacionados con la propiedad, como pagos de intereses hipotecarios e impuestos sobre la propiedad.
- **Flexibilidad:** Ser propietario de una propiedad como individuo le permite una mayor flexibilidad en términos de decisiones de uso, alquiler y venta.

Inconvenientes

- **Responsabilidad personal:** como propietario individual, usted es personalmente responsable de cualquier deuda o reclamo legal relacionado con la propiedad, lo que podría exponer sus activos personales a riesgos.
- **Impuesto sobre sucesiones:** las tasas del impuesto sobre sucesiones pueden ser relativamente altas para los propietarios individuales, especialmente para los no residentes, lo que puede afectar las consideraciones de planificación patrimonial.
- **Impuesto sobre el patrimonio:** España impone un impuesto sobre el patrimonio a las personas físicas con activos importantes, incluidos bienes inmuebles, lo que podría dar lugar a obligaciones fiscales adicionales.

Comprar

COMO PERSONA FÍSICA VS PERS. JURIDICA



Compra a través de una SL (Sociedad Limitada)

Ventajas

- Responsabilidad limitada: los activos personales de los propietarios están protegidos de riesgos y responsabilidades relacionados con la propiedad.
- Deducciones Fiscales: Acceso potencial a deducciones e incentivos fiscales no disponibles para propietarios individuales.
- Planificación patrimonial: facilita la planificación patrimonial y las estrategias de sucesión, lo que permite una transferencia de propiedad más fluida a los herederos.
- Protección de Activos: Proporciona una capa adicional de protección para la propiedad contra reclamos legales personales o dificultades financieras.

Inconvenientes

- Complejidad: Requisitos administrativos adicionales y costos continuos.
- Fiscalidad: Sujeto al impuesto sobre la renta de sociedades sobre los ingresos por alquiler y las ganancias de capital.
- Restricciones de propiedad: Es posible que se apliquen regulaciones a las empresas de propiedad extranjera que adquieran propiedades.

En última instancia, la decisión de comprar una propiedad como persona física o a través de una persona jurídica en España depende de sus circunstancias específicas, objetivos financieros y tolerancia al riesgo. Es imprescindible consultar con asesores legales y financieros especializados en derecho inmobiliario y fiscalidad español para evaluar la opción más adecuada en función de sus necesidades y objetivos. Al sopesar cuidadosamente los pros y los contras de cada enfoque, podrá tomar una decisión informada que se alinee con su estrategia y objetivos de inversión a largo plazo.

Debería

¿ABRIR UNA SL PARA CADA PROPIEDAD?



Es necesario considerar el establecimiento de una Sociedad Limitada (SL) para cada propiedad, pero es esencial sopesar los beneficios y los posibles inconvenientes.

Ventajas

- Responsabilidad limitada: la creación de SL separadas ofrece una mayor protección de activos, salvaguardando las propiedades individuales de responsabilidades asociadas con otras. Esta separación protege los activos en caso de reclamaciones legales u obligaciones financieras relacionadas con una propiedad específica.
- Segregación de riesgos: compartimentar las propiedades dentro de distintas SL garantiza que los problemas o desafíos que afectan a una propiedad no afecten a otras. Este aislamiento de riesgos minimiza la exposición y protege la cartera de inversiones general.
- Diversificación: Mantener propiedades bajo SL separadas permite la diversificación de las inversiones, lo que reduce el riesgo de concentración y mejora la resiliencia a las fluctuaciones del mercado.

Inconvenientes

- Carga administrativa: la gestión de múltiples SL implica tareas administrativas adicionales, incluido el registro, el cumplimiento y la contabilidad, lo que puede aumentar la complejidad y los gastos operativos.
- Consideraciones de costes: el establecimiento y mantenimiento de múltiples SL genera costos iniciales de constitución y gastos administrativos continuos, lo que afecta la rentabilidad general.
- Requisitos de cumplimiento: Cada SL debe cumplir con las obligaciones legales y reglamentarias, lo que requiere una gestión de cumplimiento meticulosa para evitar sanciones o responsabilidades legales.

Si bien abrir una SL para cada propiedad ofrece ventajas en términos de protección de responsabilidad y gestión de riesgos, los inversores deben evaluar cuidadosamente las complejidades y los costos administrativos asociados. Consultar con asesores legales y financieros puede proporcionar orientación personalizada para tomar decisiones informadas alineadas con los objetivos y circunstancias individuales.

Coste estimado

DE UNA SL (SOCIEDAD LIMITADA)



A la hora de plantearse la constitución de una Sociedad Limitada (SL) en España, es fundamental tener en cuenta varios **costes** involucrados en el proceso de constitución y mantenimiento en proceso:

1. **Honorarios de Constitución:** El costo inicial de constituir una SL incluye honorarios por servicios notariales, inscripción en el Registro Mercantil y otros gastos administrativos. Estas tarifas suelen oscilar entre 600 € y 1200 €, dependiendo de la complejidad de la estructura de la empresa y la jurisdicción.
2. **Honorarios legales y profesionales:** Contratar profesionales legales y financieros para ayudar con el proceso de constitución genera costos adicionales. Los honorarios legales por la redacción de estatutos, acuerdos de accionistas y otros documentos legales pueden variar según el alcance de los servicios prestados.
3. **Tasas de registro anuales:** Una vez constituidas, las SL deben pagar tasas de registro anuales en el Registro Mercantil. Estas tarifas suelen oscilar entre 200 y 400 euros, según la jurisdicción y el tamaño de la empresa.
4. **Costes contables y fiscales:** las SL deben mantener registros contables adecuados y cumplir con las obligaciones fiscales, lo que puede requerir la contratación de servicios contables. Los costos de los servicios de contabilidad varían según la complejidad de las transacciones financieras y los requisitos de presentación de informes de la empresa.
5. **Gastos administrativos:** Operar una SL puede implicar gastos administrativos continuos, como alquiler de oficinas, nómina del administrador, servicios públicos, servicios de comunicación y otros costos diversos.
6. **Costes de cumplimiento:** Las SL están sujetas a diversos requisitos de cumplimiento legales y reglamentarios, incluida la presentación de estados financieros anuales, la celebración de reuniones de accionistas y la presentación de declaraciones de impuestos. Los costos de cumplimiento pueden incluir honorarios por servicios legales y contables para garantizar el cumplimiento de las obligaciones regulatorias.

Es importante que los inversores presupuestaran estos costes al considerar el establecimiento de una SL en España. Consultar con profesionales legales y financieros especializados en derecho corporativo e impuestos puede brindar orientación sobre cómo navegar el proceso de constitución y administrar de manera efectiva las obligaciones de cumplimiento vigentes.

Qué es lo que

NECESITA PARA ABRIR UNA SL?



Si es un extranjero que desea abrir una SL (Sociedad Limitada) en España, los requisitos siguen siendo en gran medida los mismos que para los residentes españoles. Sin embargo, puede haber consideraciones y procedimientos adicionales para abordar su condición de extranjero. Estos son los puntos clave a considerar:

- 1 Permiso de Residencia**
Determina tu situación de residencia en España. Si bien no es necesario ser residente en España para establecer una SL, tu estatus de residencia puede afectar ciertos aspectos del proceso, como la obtención de un número de identificación fiscal (NIE).
- 2 Representación legal**
Si no reside en España debe tener una dirección española, y es posible que deba designar un representante legal o abogado en España para que actúe en su nombre durante el proceso de constitución.
- 3 Número de Identificación Fiscal (NIE)**
Como extranjero, aún necesitarás obtener un número de identificación fiscal (NIE) de las autoridades españolas para la SL. Esto puede requerir documentación o procedimientos adicionales, dependiendo de su país de residencia y ciudadanía.
- 4 Legalización de Documentos**
Si alguno de tus documentos está emitido en un idioma distinto al español, es posible que necesites traducirlo por un traductor oficial y legalizarlo o apostillarlo, dependiendo de los requisitos de las autoridades españolas.
- 5 Cuenta bancaria**
Abrir una cuenta bancaria en España para la SL para facilitar las transacciones financieras y cumplir con los requisitos legales, como el depósito del capital social mínimo.
- 6 Visa o Permiso de Residencia**
Si tiene previsto gestionar activamente la SL y residir en España, asegúrese de disponer del visado o permiso de residencia necesario para realizar actividades comerciales en el país de forma legal.
- 7 Consejo legal**
Busque orientación de profesionales legales y financieros con experiencia en ayudar a inversores extranjeros con la formación de empresas en España. Pueden proporcionar asesoramiento y asistencia personalizados durante todo el proceso de incorporación.

Transferir a una SL

si

COMPRÉ UNA PROPIEDAD A MI NOMBRE



Es posible transferir una propiedad a su nombre a una SL (Sociedad Limitada) en España mediante venta o aportación. Sin embargo, es esencial considerar varias implicaciones legales y financieras antes de proceder con cualquiera de ellas.

Aquí hay cuatro ejemplos de implicaciones legales y financieras a considerar al transferir una propiedad de propiedad personal a una SL:

Impuestos

- La transferencia de propiedad a una SL puede generar impuestos tanto para el propietario de la propiedad como para la SL, dependiendo de las circunstancias específicas de la transferencia y las leyes fiscales aplicables.

Responsabilidad

- Transferir la propiedad a una SL puede limitar la responsabilidad personal, pero podría exponer a la empresa a posibles reclamaciones legales o responsabilidades asociadas con la propiedad, como mantenimiento o disputas legales.

Financiación

- La transferencia puede afectar los acuerdos financieros existentes, incluidas hipotecas o préstamos garantizados contra la propiedad, que requieren renegociación o aprobación de los prestamistas.

Requisitos administrativos

- El proceso de transferencia puede involucrar procedimientos administrativos, como la actualización de registros y títulos de propiedad, lo que puede generar costos y demoras adicionales.

Estos son sólo algunos ejemplos, y las implicaciones reales pueden variar dependiendo de factores como la naturaleza de la propiedad, la estructura legal de la SL y las regulaciones locales.

Nota

El material contenido en este documento se proporciona únicamente con fines informativos. El lector no debe utilizarlo como fuente de asesoramiento jurídico. Siempre consulte con un abogado de bienes raíces o un asesor fiscal para obtener orientación.

¿NECESITO UN seguro?

Si bien el seguro de propiedad en España no es un requisito legal, es muy recomendable para proteger su inversión y mitigar los riesgos asociados con la propiedad.

¿Qué protege el seguro?

El seguro de propiedad generalmente protege contra diversos riesgos, incluidos daños o pérdidas debido a incendio, robo, desastres naturales, vandalismo y responsabilidad por accidentes que ocurren en la propiedad.

¿Qué tipo de seguro necesito?

Los principales tipos de seguros para propietarios de viviendas en España incluyen:

- Seguro de propietarios de vivienda: Cubre daños a la propiedad y responsabilidad por accidentes.
- Seguro de Construcción: Protege la estructura física de la propiedad aunque tiene varias modalidades.
- Seguro de Contenido: Cubre efectos personales dentro de la propiedad.
- Seguro de Responsabilidad Civil: Protege contra reclamaciones legales por lesiones o daños causados a otras personas en la propiedad.

¿Hay otros factores a considerar al seleccionar el seguro y la cobertura adecuados?

Los factores a considerar al seleccionar un seguro y una cobertura incluyen la ubicación de la propiedad, los materiales de construcción, el valor, el uso previsto (por ejemplo, propiedad de alquiler) y las preferencias personales con respecto a la tolerancia al riesgo.

Formas de reducir el costo de mi póliza de seguro

- Combinación de pólizas: la combinación de varias pólizas de seguro (por ejemplo, de hogar y de automóvil) con la misma aseguradora puede generar descuentos.
- Aumento de los deducibles: optar por deducibles más altos puede reducir las primas, pero esté preparado para pagar más de su bolsillo en caso de un reclamo.
- Instalación de medidas de seguridad: Agregar características de seguridad como alarmas, cámaras de seguridad y cerraduras de seguridad puede calificar para descuentos.
- Mantener un buen puntaje crediticio: las aseguradoras pueden ofrecer tasas más bajas a personas con puntajes crediticios más altos.
- Revisar la cobertura periódicamente: reevaluar periódicamente sus necesidades de seguro y sus opciones de cobertura puede ayudarlo a garantizar que obtenga el mejor valor por su dinero.

Nota

¡Recuerde contratar los servicios de un agente de seguros al comprar o construir su propiedad! Son expertos en guiarlo hacia la cobertura adecuada para su situación.

¿Qué debes saber SOBRE LOS CONTRATOS DE NUEVA OBRA?



1

Depósito de Reserva

Al comprar una propiedad en una nueva obra, normalmente se le pedirá que pague un depósito de reserva para asegurar la unidad. Este depósito normalmente no es reembolsable y oscila entre el 3% y el 10% del precio de compra de la propiedad.

2

Calendario de pago

Los desarrolladores suelen tener calendarios de pago específicos descritos en el contrato. Los pagos generalmente se realizan en cuotas durante todo el proceso de construcción, y los pagos más grandes se deben realizar en hitos importantes como la inauguración, la finalización del trabajo estructural y la finalización final.

3

Fecha de Terminación

El contrato debe especificar la fecha estimada de finalización de la propiedad. Sin embargo, es esencial comprender que los plazos de construcción a veces pueden retrasarse debido a diversos factores, como condiciones climáticas, retrasos en los permisos o problemas inesperados de construcción.

4

Especificaciones y actualizaciones

El contrato debe detallar las especificaciones de la propiedad, incluidos los materiales, los acabados y los servicios incluidos. Es fundamental revisar estas especificaciones detenidamente para asegurarse de que cumplan con sus expectativas. Además, considere si existen oportunidades de actualizaciones o personalización, y cómo se manejarán en el contrato.



¿Qué debes saber

SOBRE LOS CONTRATOS DE NUEVA OBRA?



5 Protecciones legales

Asegúrese de que el contrato incluya protecciones legales para los compradores, como cláusulas que describan sus derechos en caso de retrasos en la construcción, cambios en las especificaciones de la propiedad o problemas imprevistos que puedan surgir durante el proceso de construcción.

6 Garantías y Garantías

Verificar que el contrato incluya garantías y avales brindados por el desarrollador o constructor. Estas garantías generalmente cubren defectos estructurales y sistemas importantes dentro de la propiedad durante un periodo específico después de su finalización.



7 Revisión legal

Es recomendable que el contrato sea revisado por un profesional jurídico cualificado y familiarizado con las transacciones inmobiliarias en España. Pueden garantizar que el contrato proteja sus intereses y asesorarlo sobre cualquier riesgo o problema potencial.

8 Política de cancelación

Comprenda la política de cancelación descrita en el contrato, incluidas las sanciones o tarifas asociadas con la cancelación del acuerdo de compra. Esto es especialmente importante si está comprando sobre plano y es posible que deba cancelar el contrato antes de completarlo.

Al revisar y comprender minuciosamente los términos del contrato de un nuevo desarrollo, puede mitigar los riesgos y garantizar un proceso de compra más fluido.



Pros y cons

DE COMPRA VERSUS ALQUILER

Comprar

- Genera equidad con el tiempo
- Posible apreciación/ganancias, lo que hace que ser propietario de una vivienda sea una excelente inversión
- Libertad para personalizar y renovar
- Sentido de propiedad, estabilidad y comunidad.
- Costos de vivienda estables (con hipoteca a tipo fijo) Posibilidad de generar ingresos mensuales alquilando la propiedad
- Posibles deducciones y beneficios fiscales



Alquiler

- Flexibilidad para reubicarse fácilmente

No se construye capital

- No nos hacemos responsables de reparaciones mayores.

Control limitado sobre la propiedad.

- Dinero gastado sin construir tu propia riqueza
- Permite al inquilino experimentar vivir en una zona residencial sin ataduras.
- Imposibilidad de modificar las propiedades sin el consentimiento del propietario.
- No nos hacemos responsables de impuestos sobre la propiedad y gastos de comunidad.

Sin riesgo de fluctuaciones del mercado inmobiliario

- Riesgo de aumento del alquiler según contrato

Los errores más costosos

AL ALQUILAR UNA PROPIEDAD

1. Descuidar la debida diligencia

No investigar a fondo el mercado de alquiler, la ubicación de la propiedad y los posibles inquilinos puede llevar a malas decisiones de inversión.

2. Establecer precios de alquiler incorrectos

Los precios de alquiler excesivos o insuficientes pueden dar lugar a vacantes más prolongadas o a la pérdida de oportunidades de ingresos.

3. Establecer precios de alquiler incorrectos

Saltarse la evaluación de inquilinos: Una evaluación inadecuada de los inquilinos puede generar inquilinos poco confiables, retrasos en los pagos, daños a la propiedad y costos de desalojo.

4. Ignorar las necesidades de mantenimiento

Descuidar el mantenimiento y las reparaciones regulares puede generar problemas mayores en el futuro, disminuyendo el valor de la propiedad y la satisfacción de los inquilinos.



5. Mal contrato de arrendamiento

El uso de contratos de arrendamiento genéricos u obsoletos puede no proteger adecuadamente los intereses del propietario ni cumplir con las leyes de alquiler locales, lo que genera disputas legales y pérdidas financieras.

6. Descuidar la cobertura del seguro

Una cobertura de seguro insuficiente o inadecuada puede dejar a los propietarios vulnerables a reclamaciones de responsabilidad, daños a la propiedad y pérdida de ingresos por alquiler.

7. No planificar las vacantes

No presupuestar las posibles vacantes o los costos de rotación puede afectar el flujo de caja y alterar el rendimiento de las inversiones.

8. No mantenerse informado

No mantenerse actualizado sobre las tendencias del mercado de alquiler, las leyes entre propietarios e inquilinos y las mejores prácticas puede provocar la pérdida de oportunidades y errores costosos.

Obtener la aprobación para un préstamo hipotecario

Para obtener la aprobación de un préstamo hipotecario en España, los prestamistas suelen exigir a los solicitantes que presenten pruebas de ingresos, estabilidad laboral y solvencia.

Los prestamistas evaluarán su relación deuda-ingresos para asegurarse de que pueda afrontar los pagos de la hipoteca junto con otras obligaciones financieras.

Deberá presentar documentación como prueba de ingresos (recibos de pago, declaraciones de impuestos), extractos bancarios, identificación (pasaporte o documento nacional de identidad) y verificación de empleo.

Requisitos para obtener una hipoteca siendo extranjero

Los extranjeros pueden tener derecho a financiación hipotecaria en España, aunque los requisitos y criterios de elegibilidad pueden variar según el prestamista.

Es posible que los extranjeros no residentes deban proporcionar documentación adicional, como prueba de residencia en su país de origen, una visa o permiso de residencia válido y un informe crediticio de su país de origen.

Algunos prestamistas pueden exigir un pago inicial mayor o tasas de interés más altas para los extranjeros no residentes en comparación con los residentes españoles.

Obtener la aprobación para un préstamo hipotecario

Los costos de endeudamiento asociados con los préstamos hipotecarios en España pueden incluir:

Tasas de interés: Tasas de interés fijas o variables determinadas por las condiciones del mercado y las políticas del prestamista.

Otras tarifas de préstamos: Tarifas que cobra el prestamista por procesar la solicitud de hipoteca y suscribir el préstamo.

Honorarios de tasación: Costos asociados con la valoración o tasación de la propiedad para determinar el valor de mercado de la propiedad.

Gastos notariales y registrales: Gastos asociados a la escrituración notarial y a la inscripción de la escritura de hipoteca en el registro de la propiedad.

Primas de seguro: los prestamistas pueden exigir seguros obligatorios, como seguros de hogar y de vida.

Es importante comparar ofertas de préstamos de diferentes prestamistas para comprender los costos totales del préstamo, incluidas las tasas de interés, las tarifas y los términos de pago, para elegir la opción hipotecaria más adecuada para su inversión.

Proteja su inversión

CLÁUSULA DE CONTINGENCIA DE INSPECCIÓN



Al comprar una propiedad en el mercado de la Costa del Sol, incluir una cláusula de contingencia de inspección en el contrato de compra es crucial para proteger su inversión. Esta cláusula permite al comprador realizar una inspección exhaustiva de la propiedad antes de finalizar la compra. Esto es lo que necesita saber:

Objetivo

La cláusula de contingencia de inspección le da al comprador el derecho de contratar a un inspector profesional para evaluar el estado de la propiedad. La inspección puede descubrir defectos ocultos, problemas estructurales o reparaciones necesarias que podrían afectar el valor o la seguridad de la propiedad.

Período de inspección

El contrato de compra especificará la duración del período de inspección, que normalmente oscila entre 7 y 14 días después de la ratificación del contrato. Durante este tiempo, el comprador debe programar y completar la inspección de la propiedad.

Inspector calificado

Es esencial contratar a un inspector calificado y experimentado que conozca los códigos de construcción locales, las regulaciones y los problemas comunes en el área de la Costa del Sol. El inspector evaluará exhaustivamente la integridad estructural, los sistemas eléctricos, la plomería, los sistemas HVAC y otros componentes de la propiedad.

Reporte de inspección

Después de la inspección, el inspector proporcionará un informe detallado que describe cualquier problema o deficiencia encontrada durante la inspección. El comprador puede revisar el informe y decidir si continúa con la compra, negocia reparaciones o créditos, o rescinde el contrato si se identifican problemas importantes.

Negociación

Si la inspección revela problemas menores o mantenimiento diferido, el comprador puede negociar con el vendedor para abordar estas inquietudes antes del cierre. Solicitar reparaciones, créditos o una reducción en el precio de compra para compensar el costo de las reparaciones.

Resolviendo disputas

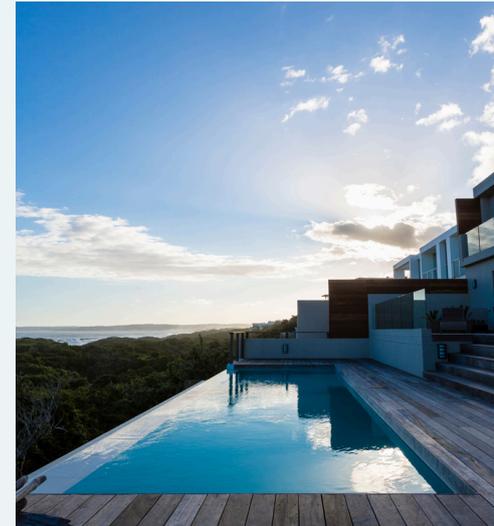
En caso de desacuerdo entre el comprador y el vendedor con respecto a los hallazgos de la inspección, el contrato puede incluir disposiciones para la resolución de disputas, como mediación o arbitraje, para llegar a una resolución y seguir adelante con la transacción.

Incluir una cláusula de contingencia de inspección en su contrato de compra le brinda tranquilidad y garantiza que está tomando una decisión informada al invertir en una propiedad en la Costa del Sol. Es esencial trabajar con un agente de bienes raíces calificado o un abogado familiarizado con las leyes y costumbres locales para redactar un contrato de compra integral que proteja sus intereses como comprador.



IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

- **Renta imponible:** El IRNR se aplica a varios tipos de ingresos obtenidos en España por no residentes, incluidos los ingresos por alquiler de propiedades españolas, las ganancias de capital por la venta de bienes inmuebles españoles, los dividendos de empresas españolas, los ingresos por intereses de cuentas bancarias españolas y más.
- **Tasas impositivas:** Las tasas impositivas del IRNR varían según el tipo de ingreso. Por ejemplo, los ingresos por alquiler generalmente se gravan a una tasa fija del 24%, mientras que las ganancias de capital por la venta de una propiedad pueden estar sujetas a una tasa diferente dependiendo del monto y otros factores.
- **Retención en origen:** En muchos casos, el pagador de la renta debe retener un porcentaje del pago y remitirlo a las autoridades fiscales españolas en nombre del contribuyente no residente. Por ejemplo, cuando un no residente vende una propiedad en España, el comprador generalmente debe retener un porcentaje del precio de compra y pagarlo a las autoridades fiscales como pago anticipado de la obligación tributaria sobre las ganancias de capital del vendedor.



- **Tratados fiscales:** España tiene tratados fiscales con muchos países para evitar la doble imposición sobre las rentas obtenidas por los residentes de esos países. Estos tratados pueden afectar a la aplicación del IRNR y a los tipos a los que se gravan las rentas.
- **Presentación de declaraciones de impuestos:** Es posible que se exija a los contribuyentes no residentes que presenten una declaración de impuestos anual en España para declarar sus ingresos de fuente española y calcular su obligación tributaria final. La fecha límite de presentación y los requisitos de presentación de informes varían según el tipo y la cantidad de ingresos obtenidos.
- **Sanciones e intereses:** El incumplimiento de la normativa del IRNR, incluida la no presentación de declaraciones de impuestos o el pago de impuestos a tiempo, puede dar lugar a sanciones e intereses impuestos por las autoridades fiscales españolas.



Marta Aragón

Asesora inmobiliaria en Marbella. Acompaño a compradores internacionales a invertir, mudarse o encontrar su nuevo hogar con claridad y confianza. Con experiencia en Finanzas, Tecnología y bienestar, ofrezco un enfoque profesional, cercano y estratégico. Te ayudo a encontrar un hogar que encaje con tu estilo de vida y tus planes. Porque vivir bien, empieza aquí...



Ruth Sánchez

Especialista en viviendas de segunda mano y obra nueva, y te acompaño en todo el proceso de encontrar la propiedad perfecta, ya sea para vivir o invertir. Conozco la Costa del Sol y te ayudaré a encontrar el hogar que se ajuste a tu estilo de vida.



Rosario Martín

Especialista en obra nueva, luxury, y lifestyle en Costa del Sol – Español, inglés y alemán. Ayudo a clientes internacionales a encontrar su hogar o su inversión en la Costa del Sol. Una profesional con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, combinando una sólida formación técnica con una profunda vocación por el bienestar, la inversión y la salud en el hogar.



Svetlana

Asesora inmobiliaria en Marbella especializada en propiedades de lujo. Con más de 15 años de experiencia y fluidez en español, ruso, rumano e inglés, acompaño a clientes exigentes de todo el mundo a encontrar residencias exclusivas que se adaptan a su estilo de vida. Desde villas frente al mar hasta inversiones premium, te ofrezco un servicio discreto, eficaz y totalmente personalizado.

Conoce a NUESTRO EQUIPO

EXP MARBELLA

*Las Agencias Inmobiliarias en
La Costa del Sol*

Sigamos en contacto

Av Calderón de la Barca, Magna Marbella
29660 - Marbella (Málaga) - Spain

www.expmarbella.es

info@expmarbella.es