

Inversión Inmobiliaria en España

Regulaciones y Ventajas

seegman 

Servicios





Introducción

La inversión inmobiliaria en España – en particular desde el final de la crisis económica – constituye uno de los sectores de la economía nacional que más han contribuido con el desarrollo del país. Según algunas cifras estimadas, la inversión inmobiliaria durante el 2019 superó los 19.000 millones de euros, y encadenó su cuarto año de crecimiento consecutivo.

En este sentido, y a pesar de ciertas voces de alarma durante el inicio del 2020, la realidad es que el sector inmobiliario sigue siendo uno de los grandes motores de la recuperación y el crecimiento del Producto Interior Bruto.

Dentro del sector inmobiliario, la venta *retail*, dirigida al particular (individuo o familia, incluso pequeña empresa) que decide invertir en bienes inmuebles, representa entre el 37% y el 40% de la inversión en este sector.

Las posibilidades de rentabilizar la inversión, tanto desde el punto de vista financiero como migratorio, hacen que poner dinero en el negocio de los bienes inmuebles tenga más sentido que nunca. Y esto es cierto tanto si se trata de inversión residencial, para uso propio, para alquiler estacional o turístico, viviendas destinadas para el alquiler de estudiantes, o pequeñas y medianas superficies para el comercio u oficina. Naturalmente el perfil del inversor será diferente dependiendo de cada caso, lo mismo que la cuantía de la inversión y las consecuencias que de ahí se deriven.

Principales estructuras para invertir en España

La inversión en bienes inmuebles, en España como en virtualmente cualquier parte del mundo, puede ser muy sencilla. Naturalmente, los tipos de inversores y posteriormente los vehículos societarios se pueden ir sofisticando progresivamente, dependiendo de la finalidad de negocio del inversor y de la cuantía a invertir.

Una de las características más relevantes a ser tenida en cuenta a la hora de realizar una inversión, es el hecho de que, bien estructurada y adecuadamente soportada, la inversión inmobiliaria en España permite (o eventualmente puede permitir) al inversor individual obtener la residencia española y, dependiendo de las circunstancias, eventualmente la nacionalidad.

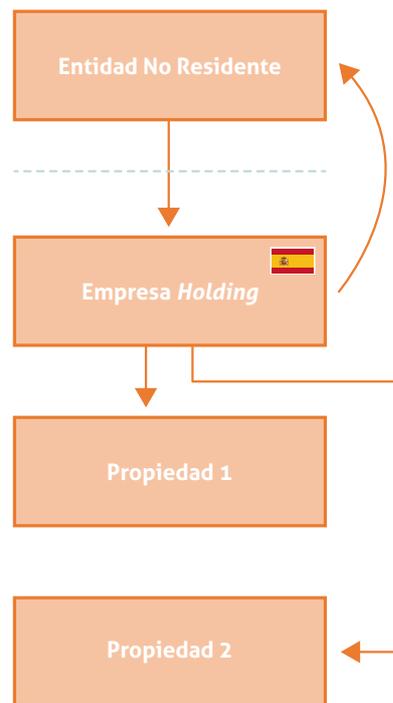
Para los inversores corporativos también hay alternativas y beneficios:

- 1 **Empresas Holding.**
- 2 **Entidades dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EAV).**
- 3 **Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII).**
- 4 **Inversión directa en bienes inmuebles destinados al alquiler.**

1

Empresas Holding:

Una de las principales propuestas para invertir en el sector inmobiliario en España, es a través de una entidad española holding, propiedad a su vez de una entidad extranjera. La empresa holding detentaría la propiedad de una o varias inversiones inmobiliarias.



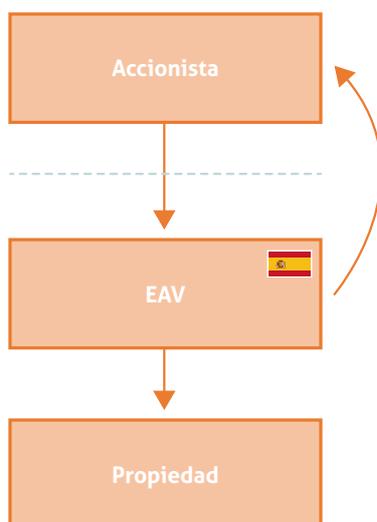
Ventajas y desventajas de este tipo de estructuras:

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Facilidad de implementación.	Debe tener una razón económica o de negocio válida.
Simplicidad para distribuir dividendos (no hay requisitos especiales).	Sujeta a tipos tributarios de inversión inmobiliaria.
No sujeta a supervisión de la CNMV.	Limitaciones en los costes financieros.
Costes de implementación y mantenimiento relativamente bajos.	Requiere costes de personal para la gestión de la inversión inmobiliaria.

2

Entidades dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EAV):

Para las empresas que se dedican en el mercado inmobiliario exclusivamente a la vivienda de alquiler, se ha previsto un régimen fiscal de tributación especial. Estas empresas estarían (o podrían estar) estructuradas de la siguiente manera:



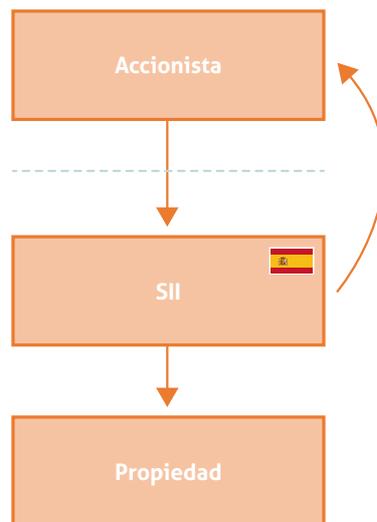
Ventajas y desventajas de este tipo de estructuras:

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Posible reducción de hasta 85% sobre renta del alquiler.	No hay reducción del impuesto sobre plusvalías en la venta del inmueble.
No sujeta a supervisión de la CNMV.	Exención de la doble imposición únicamente hasta el 50%.
Tarifas reducidas de IVA para la compra de nuevos inmuebles.	Costes de mantenimiento altos.
No hay obligación de distribuir dividendos.	
Reducción del efecto de doble imposición para inversores personas físicas.	

3

Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII):

Otra posible estructura permite que el accionista extranjero realice su inversión a través de una sociedad de inversión inmobiliaria, que a su vez sería la que detenta la titularidad de las propiedades en España.



Ventajas y desventajas de este tipo de estructuras:

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Posible aplicación de tasa del 1% sobre arrendamiento y plusvalías en la venta.	Sujeto a regulación y control de la CNMV.
Régimen fiscal de SII distinto e independiente de sus accionistas.	Necesidad de cumplir requisitos adicionales societarios y de inversión.
Vehículo atractivo para no residentes.	Conlleva costes de implementación y mantenimiento adicionales.
Sujeto a tasas reducidas sobre la adquisición y transmisión de bienes inmuebles residenciales.	
No hay obligación de distribuir dividendos.	
Gestión profesional de las inversiones inmobiliarias.	

4

Inversión directa en bienes inmuebles destinados al alquiler.

Finalmente, siempre es posible que el inversor realice una inversión directa en una propiedad destinada al arrendamiento.

Ventajas y desventajas de este tipo de estructuras:

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Simplicidad de implementación.	Inseguridad jurídica.
No implica la distribución de dividendos.	Régimen no favorable para no residentes de fuera de la Unión Europea.
No está sujeta a retención en la fuente.	
Impuesto sobre renta y plusvalía limitado al 19%.	



seegman 

Seegman es un despacho de abogados localizado en Madrid y con un equipo multidisciplinar e internacional, con una amplia experiencia en la asesoría jurídica personalizada a clientes extranjeros con vocación de invertir en España.

El presente folleto tiene carácter publicitario y meramente informativo. Para la prestación de servicios de asesoría legal profesionales debe dirigirse directamente al despacho a través de los contactos especializados señalados.

Seegman se refiere a la sociedad Seegman Servicios Jurídicos, S.L.P., provisto con NIF B88144852.

Paseo de la Castellana 53
28046 Madrid. España
+34 91 080 09 29
firstcontact@seegman.com
www.seegman.com

