



Cambios en la tributación de las transmisiones de inmuebles comerciales

**BLICK
ROTHENBERG**
a **Coigital** company

Sumario

Con fecha de efectos 1 de abril de 2019, el ámbito de aplicación del Impuesto que grava las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes ("NRCGT") se extendió a las transmisiones de inmuebles radicados en Reino Unido no destinados a vivienda (es decir, comerciales) y de acciones de entidades cuyo activo esté compuesto principalmente por inmuebles (property rich entities), efectuadas por sociedades no residentes. Las mismas reglas resultan de aplicación para personas físicas no residentes y trusts desde el 6 de abril de 2019.

¿Cuál es la novedad?

Tradicionalmente, las personas físicas, jurídicas y trusts no residentes en Reino Unido no tributaban en dicho territorio por las ganancias patrimoniales obtenidas por la enajenación de inmuebles situados en el Reino Unido.

Esta situación cambió en 2015 con la introducción del Impuesto que grava las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes, dando lugar a que los sujetos no residentes que transmitiesen inmuebles situados en el Reino Unido destinados a vivienda tuviesen que tributar por el Impuesto que grava las ganancias patrimoniales en el mencionado territorio.

Si bien el citado impuesto no alcanzaba a los inmuebles destinados a actividades comerciales, tal y como fue previsto en su momento la normativa se ha extendido ahora a las

ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles comerciales y acciones en entidades cuyo activo esté compuesto principalmente por inmuebles situados en el Reino Unido.

¿Quiénes se verán probablemente afectados por esta medida?

Las personas físicas, jurídicas y trusts no residentes en el Reino Unido que son propietarios de inmuebles en dicho territorio, tanto directa como indirectamente (por ejemplo, a través de una sociedad), se verán afectados por esta medida.

Determinados convenios para eliminar la doble imposición evitan que el Reino Unido pueda someter a imposición las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de acciones en sociedades cuyo activo esté principalmente compuesto por inmuebles, efectuadas por sujetos no residentes. Los residentes de estos países no se verían, por tanto, afectados por esta medida.

¿Cómo funciona la normativa?

Los inmuebles de los que actualmente sean propietarios quienes puedan verse afectados por esta medida habrán de tasarse para determinar su valor de mercado a 31 de marzo de 2019.

Con base en lo anterior, cuando dichos inmuebles sean transmitidos, la parte de la ganancia patrimonial obtenida que se hubiese generado con anterioridad al 31 de marzo de 2019 no



quedará sujeta a tributación en el Reino Unido.

Cuando la propiedad inmobiliaria sea transmitida, la ganancia patrimonial habrá de calcularse y el impuesto tendrá que presentarse de forma telemática, abonándose el importe resultante del mismo, todo ello en el plazo de 30 días desde la fecha de transmisión.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por sociedades no residentes tributarán al tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades (Corporation Tax): 19 % en la actualidad; mientras que las ganancias generadas por personas físicas tributarán al tipo impositivo del Impuesto sobre las ganancias patrimoniales (CGT): 10 % o 20 % dependiendo de los ingresos sujetos a tributación. Los trusts tributarán al 20 %.

Con carácter adicional a las ganancias obtenidas de forma directa por la transmisión de inmuebles, aquellas que se obtengan de manera indirecta también se verán sujetas a tributación por este Impuesto. Esta regla sería de aplicación en los casos en que, por ejemplo, un accionista de una compañía no residente cuyo activo esté compuesto principalmente por inmuebles transmita sus acciones en dicha sociedad.

Se entiende que el activo de una sociedad está compuesto principalmente por inmuebles cuando estos supongan, al menos, el 75 % del valor de este (incluyendo inmuebles destinados a vivienda, comerciales y agrícolas).

La normativa prevé dos exenciones en los casos de sociedades compuestas principalmente por inmuebles. Estas exenciones se aplican, con carácter general, a inversores que posean una participación inferior al 25 % (incluyéndose en el cómputo la participación de las personas vinculadas a dicho inversor), y a aquellos inmuebles afectos a la actividad ordinaria de la sociedad (por ejemplo, una tienda). También hay reglas específicas para los fondos de inversión.

¿Qué debería hacer ahora?

Las nuevas reglas son de aplicación a las ganancias obtenidas por sociedades con ocasión de la transmisión de inmuebles radicados

en Reino Unido, con posterioridad al 1 de abril de 2019 (6 de abril en el caso de personas físicas y trusts). La posibilidad de revalorizar los activos inmobiliarios implica que la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 31 de marzo de 2019 no se someta a tributación en Reino Unido.

Es responsabilidad del contribuyente la correcta valoración de la propiedad inmobiliaria a 31 de marzo de 2019, por lo que nuestra recomendación es que la tasación se realice por un experto y se documente. La documentación relativa a dicha valoración debe conservarse para acreditar el cálculo de la ganancia patrimonial cuando se transmita el inmueble.

Con carácter adicional a documentar la revalorización del inmueble, dado el reducido plazo para calcular la ganancia patrimonial y pagar el impuesto correspondiente, quienes se vean afectados por la medida deberían revisar sus archivos para asegurar que conservan los detalles relativos al importe de adquisición de los inmuebles y otros gastos que puedan reducir la ganancia patrimonial sujeta a tributación.

En los casos de sociedades no residentes en Reino Unido que sean propietarias de inmuebles en dicho territorio, nuestra recomendación es que efectúe una tasación de todos los inmuebles de los que sean propietarios (tanto en Reino Unido como en otro territorio) para determinar si la mayor parte de su activo está compuesto principalmente por inmuebles y, por tanto, caen dentro del ámbito de aplicación de esta nueva medida.

¿Qué otros cambios puedo esperar?

Los cambios efectuados en la tributación de la propiedad inmobiliaria situada en el Reino Unido desde 2013 han sido profundos, ampliándose el alcance de dicha tributación cada vez a un mayor número de inmuebles, poniendo en el punto de mira los casos de abuso, y revisándose las compras de propiedades inmobiliarias para su posterior arrendamiento.

Las medidas impulsadas por el Gobierno de Reino Unido no acaban aquí. Con efectos desde el 6 de abril de 2020, las sociedades no residentes que desarrollen un negocio inmobiliario en dicho territorio quedarán sujetas al Impuesto sobre sociedades



en lugar de al Impuesto sobre la Renta (Income Tax) bajo el régimen previsto para arrendadores no residentes, como hasta ahora ocurría.

Aunque, a priori, este cambio puede parecer interesante por cuanto el tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades es inferior al del Impuesto sobre la Renta, no hay que dejarse engañar. Este cambio conlleva otras medidas y restricciones que serán de aplicación en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades y que no se aplican en el Impuesto sobre la Renta. El cambio más importante viene motivado por la restricción en el importe de gastos financieros que las empresas podrían deducirse.

Si quiere consultar nuestra reciente publicación relativa a los Cambios en la tributación de las rentas inmobiliarias percibidas por sociedades no residentes en Reino Unido, puede hacerlo [aquí](#).

¿Cómo puede Blick Rothenberg ayudarme?

Contamos con un equipo multidisciplinar con amplia experiencia en el sector inmobiliario. Podemos ayudarle a revisar su cartera inmobiliaria y a entender cómo afectará a su negocio inmobiliario la transición de un régimen a otro.

Si quisiera comentar cualquier aspecto relacionado con esta nueva medida, puede ponerse en contacto con su asesor habitual en Blick Rothenberg o con cualquiera de los profesionales que aparecen en el pie de esta publicación, quienes estarán encantados de poder ayudarle.



Alejandro Algarrá
Assistant, Corporate tax
(Spanish speaking)

+44 (0)20 7544 4896
alejandro.algarrá@blickrothenberg.com

Blick Rothenberg
16 Great Queen Street
Covent Garden
London WC2B 5AH



Genevieve Moore
Partner, Corporate tax

+44 (0)20 7544 8815
genevieve.moore@blickrothenberg.com

+44 (0)20 7486 0111
email@blickrothenberg.com

©Abril de 2019. Blick Rothenberg Limited. Todos los derechos reservados. En la preparación de esta publicación, cuya finalidad es meramente informativa para clientes y contactos de Blick Rothenberg y no constituye una fuente de asesoramiento exhaustiva, se han tomado todas las medidas oportunas para asegurar que su contenido sea correcto. Blick Rothenberg Audit LLP está autorizada y regulada por la Autoridad de Conducta Financiera (Financial Conduct Authority) para el desarrollo de actividades relacionadas con operaciones de inversión y crédito al consumo.