

# Recht!

## Belastingvoordeel voor Spaans ingezetenen

Buitenlanders die fiscaal gezien in Spanje wonen genieten fiscale voordelen waarvoor hun landgenoten die slechts een tweede huis in Spanje hebben niet in aanmerking komen. Eén van de belangrijkste voordelen doet zich voor bij verhuizing binnen Spanje. Wordt de opbrengst bij verkoop van de woning gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning, dan hoeft over de verkoopwinst geen belasting te worden betaald. Hoe werkt het en wat zijn precies de voorwaarden voor deze vrijstelling in de IRPF-belasting?

In de eerste plaats moet de verkochte woning hebben te gelden als vivienda habitual. In Nederlandse belastingtermen wordt daaronder verstaan: 'eigen woning'. Een woning wordt door de Spaanse belastingdienst pas als uw eigen woning aangemerkt vanaf het moment dat u daar drie jaar lang onafgebroken hebt gewoond, dat wil zeggen de woning als hoofdverblijf hebt gehad. Er zijn echter gevallen waarin de vrijstelling wordt gegeven ook al zijn nog geen drie jaren verstreken. Er moet dan sprake zijn van omstandigheden die nopen tot een min of meer gedwongen verhuizing. De wet noemt als voorbeelden: echtscheiding, het vinden van een eerste baan na een opleiding en het vinden van een aanzienlijk beter betaalde baan elders. De wet kent geen limitatieve opsomming. Dat betekent dat u uw persoonlijke situatie steeds aan de Spaanse fiscus kunt voorleggen, waarna deze zal toetsen of uw specifieke omstandigheden recht geven op de investeringsvrijstelling. De belastingdienst is echter zeer terughoudend met het verlenen van de vrijstelling buiten de in de wet genoemde gevallen. Zo wordt geen vrijstelling verleend als de reden van de verhuizing enkel is gelegen in een ontslag of in het uit elkaar gaan van niet-getrouwde samenwonenden. Hetzelfde geldt wanneer verhuisd wordt naar een grotere woning omdat de vorige te klein is geworden. Dit wordt door de belastingdienst als een volledig subjectieve beslissing gezien. In al deze gevallen zal moeten worden gewacht totdat de periode van drie jaar is verstreken wil men in aanmerking komen voor vrijstelling - mits ook aan de overige vereisten is voldaan.

Met een recente wetswijziging heeft de Spaanse regering het begrip vivienda habitual opgerekt. Tegenwoordig is het ook voldoende als twee jaar voorafgaand aan de verkoop van de woning voldaan was aan het criterium 'eigen woning'. U kunt de woning dus rustig een jaartje verhuren voordat u deze verkoopt, maar wees daar voorzichtig mee want als de huurder niet vertrekt kan alsnog uw vrijstelling in gevaar komen doordat de termijn van twee jaar overschreden wordt. Uitzettingsprocedures duren lang.

Voor hen die in het kader van een echtscheiding of een scheiding van tafel en bed de echtelijke woning verlaten is het van belang te weten dat deze woning voor hun fiscaal gezien de vivienda habitual blijft (ook voor de hypotheekaf trek) zolang deze bewoond wordt door de kinderen en de achterblijvende ouder.

In de tweede plaats moet ook de nieuwe woning voldoen aan het criterium vivienda habitual, dat wil zeggen dat deze bestemd moet zijn om te worden gebruikt als het nieuwe permanente verblijf.



*vervolg volgende week*

*Mr M.H. Bressers - Bressers Advocaten & Abogados S.L., Barcelona - Alicante - San Sebastián*