

BETAAL GEEN BELASTING DIE U NIET HOEFT TE BETALEN



Wie in Spanje een huis koopt of verkoopt krijgt te maken met tal van belastingen. Eén daarvan is de zogenaamde 'Plusvalía' of 'Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana', de belasting over de waardestijging van stedelijke grond. Regelmatig proberen verkopers deze belasting af te wentelen op de koper, en met succes. Echter, sinds 31 december 2006 is deze praktijk, voor wat betreft particuliere kopers, officieel bij wet verboden.

Sindsdien zijn een aantal wijzigingen op de wet op de consumentenbescherming in werking getreden (Ley General para la Defensa de los Consumidores). Een van die wetswijzigingen heeft tot doel de bescherming van de belangen van de consument-koper van onroerend goed te vergroten. De positie van particuliere kopers behoeft extra bescherming omdat zij zich in een ongelijke positie bevinden ten opzichte van de veelal professionele verkopers van onroerend goed, zoals projectontwikkelaars.

De Plusvalía is een gemeentelijke belasting die bij overdracht van de grond wordt geheven en volgens de wet op de lokale belastingwetgeving (Ley Reguladora de Haciendas Locales) voor rekening komt van diegene die de grond overdraagt. De gedachte is dat het immers ook die partij is aan wie het genot van de waardestijging en de winst bij verkoop toekomt.

Nu was het overigens al zo dat men niet door middel van een overeenkomst de hoedanigheid van 'belastingplichtige' kon overhevelen naar een ander, zoals de koper. Dat betekent dat voor de Spaanse fiscus, de verkoper de belastingplichtige is

en blijft, ook al spreken partijen onderling iets anders af en ook al is het de koper die feitelijk de belasting betaalt, ter nakoming van zijn afspraken met de verkoper. De koper voldoet dan in feite een belastingschuld van de verkoper. Het Ministerie van Economische Zaken en Financiën is hierover altijd duidelijk geweest.

Toch is deze kwestie in het verleden veelvuldig aan de rechter voorgelegd, die dan vrijwel steeds tot de conclusie kwam dat het overhevelen van de Plusvalía naar de consument-koper nietig was wegens strijd met de 'redelijkheid en billijkheid', omdat het op ontoelaatbare wijze misbruik maakt van de ongelijkheid van partijen.

Vaak speelt daarbij ook nog een rol dat het Plusvalía-beding onderdeel uitmaakt van een aantal andere clausules die gezamenlijk bij wijze van standaardcontract eenzijdig door de verkoper aan de koper worden opgelegd, waardoor deze geen reële mogelijkheid heeft om daarover



DE POSITIE VAN PARTICULIERE KOPERS BEHOEFT EXTRA BESCHERMING OMDAT ZIJ ZICH IN EEN ONGELIJKE POSITIE BEVINDEN TEN OPZICHT VAN DE VEELAL PROFESSIONELE VERKOPERS VAN ONROEREND GOED, ZOALS PROJECT-ONTWIKKELAARS

te onderhandelen ('take it or leave it'). In dat geval kan de particuliere koper ook, zelfs na ondertekening, een beroep doen op de consumentenbescherming die de Wet op de Algemene Voorwaarden hem biedt (Ley de Condiciones Generales de la Contratación). Die wet verklaart nietig, in de relatie met een professionele verkoper, ieder beding waarover niet afzonderlijk is onderhandeld en dat leidt tot een onevenwichtigheid in de rechten en verplichtingen van partijen. Bij de afwenteling van de Plusvalía op de koper is normaal gesproken sprake van een dergelijke onevenwichtigheid, die er onder meer in bestaat dat de koper de belasting betaalt over de door de verkoper gegenereerde winst zonder dat daar iets tegenover staat.

Het voorgaande betekent dat de consument-koper van een huis in Spanje niet akkoord hoeft te gaan met het beding dat hem voor betaling van de Plusvalía laat opdraaien. Met de nieuwe wet is aan iedere twijfel daaromtrent een einde gemaakt. Om problemen met de verkoper te voorkomen doet de koper er wel goed aan om zijn bezwaren vóór ondertekening

van de koopovereenkomst aan de verkoper kenbaar te maken. Heeft de koper reeds een koopcontract met die bepaling ondertekend en komt de kwestie pas bij de notaris aan de orde, dan kan het voor de koper het overwegen waard zijn om de transactie toch door te zetten tegen de overeengekomen condities, zodat in ieder geval de verkoop niet gefrustreerd wordt, om vervolgens het standpunt in te nemen dat de koper niet kan worden verplicht tot betaling van de Plusvalía. Dit in de wetenschap dat de fiscus toch bij de verkoper zal aankloppen.

Bij het bovenstaande past één belangrijke kanttekening: als de verkoper niet-resident is en de Plusvalía niet betaalt, heeft de fiscus het recht aan te kloppen bij de koper en kan zij de Plusvalía dus uiteindelijk verhalen op het huis, ongeacht wat partijen bij de verkoop hebben afgesproken. ■