

Instrucciones para cumplimentar la declaración

Impuesto sobre la Renta de no Residentes

No residentes sin establecimiento permanente

Este modelo deberá cumplimentarse a máquina o utilizando bolígrafo, sobre superficie dura y con letras mayúsculas.

Importante: todos los importes monetarios solicitados deberán expresarse en euros, consignando en la parte izquierda de las correspondientes casillas la parte entera y en la derecha la parte decimal, que constará de dos dígitos en todo caso.

Obligación de declarar

Esta declaración se utilizará para cumplir con la obligación de declarar relativa a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que operen en España sin mediación de establecimiento permanente, en relación con las rentas derivadas de transmisiones de bienes inmuebles. En el caso de pérdidas, también se deberá presentar esta declaración si se desea ejercer el derecho a la devolución de la retención que hubiese sido practicada.

Cuando el inmueble objeto de transmisión sea de titularidad compartida por un matrimonio en el que ambos cónyuges sean no residentes, se podrá realizar una única declaración.

Contribuyente

Se consignarán los datos de identificación, el número de identificación fiscal y la dirección a efectos de notificación.

Código extranjero: si el contribuyente dispone de un número o código de identificación fiscal atribuido en su país de residencia se consignará en esta casilla.

"F/J": se indica "F" si se trata de una persona física y "J" si es una entidad o persona jurídica.

Código País: en la hoja adjunta se relacionan los códigos de los diferentes países o territorios. Se hará constar el del país de residencia del contribuyente.

Devengo

Se indicará la fecha en que se realizó la transmisión, en formato "día/mes/año".

Cónyuge

Si se trata de una declaración única presentada por ambos cónyuges, los datos de identificación de uno de ellos se hará constar en el espacio destinado a "contribuyente" y los del otro en este espacio de "cónyuge". En estos casos se indicarán las respectivas cuotas de participación, en porcentaje, en las casillas correspondientes.

Representante

Si se ha nombrado representante con residencia en España, ante la Administración Tributaria, se harán constar en este espacio los datos relativos al mismo.

Adquirente

Este espacio está destinado a recoger los datos del adquirente del inmueble transmitido. Cuando sean varios los adquirentes, se consignará el que figure como titular en el modelo 211 de ingreso de la retención. En la casilla "F/J" se indicará una "F" si es una persona física o una "J" si es una entidad o persona jurídica.

Si el adquirente es también no residente, en la casilla de "Código Postal", se indicará "99999", en "Provincia/País" se indicará el nombre del país de residencia y en "Código país" el código asignado a ese país en la lista adjunta de países.

Descripción del inmueble

En este espacio se harán constar los datos de situación del inmueble, así como la referencia catastral del mismo.

Asimismo, se indicará con una X el carácter público o privado del documento utilizado para reflejar la transmisión, así como el nombre del notario o fedatario interviniente y el n.º de protocolo.

Liquidación

Número de justificante del modelo 211 adjunto: se transcribirá el número que aparece preimpreso en el ejemplar del modelo 211, en el lado superior derecho, que el adquirente debe entregar al transmitente no residente.

En las transmisiones de bienes inmuebles la obtención de una ganancia constituye una renta sometida a gravamen. La ganancia se determina por diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición.

Valor de transmisión ^[1]: se hará constar el importe por el que se ha transmitido el bien, del que se habrán restado los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hubiesen sido satisfechos por el transmitente.

Valor de adquisición (actualizado) ^[2]: se consignará el valor por el que se adquirió el bien objeto de la transmisión, al que se habrán sumado los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que se hubiesen satisfecho por el ahora transmitente. Este valor se corregirá mediante la aplicación de los coeficientes de actualización. Estos coeficientes se establecen en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado. El valor así determinado se minorará, cuando proceda, en el importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas, computándose en todo caso la amortización mínima. A su vez, estas amortizaciones se actualizarán atendiendo al año al que correspondan.

Liquidación (continuación)

Diferencia **3**: es la diferencia entre el importe reflejado en la casilla **1** y el de la casilla **2**. ($3 = 1 - 2$).

Ganancia **4**:

A) Régimen General

Si el transmitente es una entidad o persona jurídica cualquiera que sea la fecha de transmisión, o una persona física que haya adquirido el elemento patrimonial a partir del 31 de diciembre de 1994, la "ganancia" (casilla **4**) coincidirá con la cantidad consignada en la casilla **3** "diferencia".

B) Régimen transitorio (DT Única TRLIRNR, según redacción de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre; BOE del 29)

Es aplicable exclusivamente si el transmitente es una persona física que haya adquirido el elemento patrimonial con anterioridad al 31 de diciembre de 1994.

En estos casos, la totalidad o parte de la ganancia patrimonial consignada en la casilla **3** "diferencia" puede ser objeto de reducción. En la casilla **4** "ganancia" se consignará el resultado de restar del importe de la casilla "diferencia" la reducción que corresponda. Habrá que tener en cuenta las siguientes reglas:

1. Si la transmisión se ha efectuado hasta el 29/11/2006: la totalidad de la "diferencia" (casilla **3**) se reducirá en un 11,11% por cada año de permanencia en el patrimonio que exceda de dos desde su adquisición hasta el 31-12-1996.

Ejemplo: inmueble adquirido el día 6 de enero de 1991 y se transmite el día 1 de julio de 2006:

- n.º de años que median entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 1996, redondeados por exceso: 6 años.

- porcentaje de reducción aplicable: $11,11\% \times 4 = 44,44\%$

2. Si la transmisión se ha efectuado desde el 30/11/2006: sólo la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad al 20 de enero de 2006 sería susceptible de reducción.

Regla 1. Cálculo de la parte de la ganancia patrimonial generada antes de 20/01/2006

Se determina la parte de la ganancia patrimonial susceptible de reducción en función de la proporción que representan los días transcurridos desde la fecha de adquisición hasta el 19 de enero de 2006 con respecto a los días totales transcurridos desde la fecha de adquisición hasta la de transmisión.

Regla 2. Cálculo de la reducción

Para determinar el importe de la reducción, sobre la parte de ganancia que puede ser objeto de reducción, se aplicará el porcentaje de reducción del 11,11% por cada año de permanencia en el patrimonio del contribuyente que exceda de dos desde su adquisición hasta el 31-12-1996, redondeado por exceso.

Regla 3. Cálculo de la "ganancia"

En la casilla **4** "ganancia" se consignará el resultado de restar del importe de la casilla **3** "diferencia" la reducción antes calculada.

Ejemplo: transmisión de un inmueble el 31 de diciembre de 2006 por importe de 200.000 euros, adquirido el 1 de enero de 1991 por un importe equivalente a 100.000 euros (1).

Valor de transmisión 200.000 euros
Valor de adquisición actualizado (2) $100.000 \times 1,1924 = 119.240$ euros
Ganancia patrimonial 80.760 euros

N.º de días transcurridos entre las fechas de compra y de venta 5844 días
N.º de días transcurridos entre la fecha de compra y el 19-01-2006 5498 días
Parte de la ganancia patrimonial susceptible de reducción (3) 75.978,52 euros
N.º de años de permanencia a 31-12-1996 6 años
Reducción por coeficientes de abatimiento (4) 33.764,85 euros
Ganancia patrimonial reducida (5) **46.995,15 euros**

- (1) En la solución no se han tenido en cuenta gastos y tributos inherentes a la adquisición y a la transmisión que, con carácter general, también forman parte de los respectivos valores de adquisición y transmisión.
- (2) Este coeficiente de actualización del valor de adquisición se establece en el artículo 57 de la Ley 30/2005, de 29 de diciembre (BOE del 30), de Presupuestos Generales del Estado para el año 2006.
- (3) $(5.498/5.844) \times 80.760 = 75.978,52$ euros
- (4) $75.978,52 \times 11,11\% \times 4 = 33.764,85$ euros
- (5) $80.760 - 33.764,85 = 46.995,15$ euros

Si la persona física transmitente ha adquirido el inmueble en dos fechas distintas o el inmueble ha sido objeto de mejora, habrá que efectuar los cálculos como si se tratara de dos ganancias patrimoniales, con periodos de permanencia distintos en la aplicación de los coeficientes de reducción y diferentes coeficientes de actualización. A estos efectos, se calculará separadamente en las casilla **5**, **6**, **7** y **8**.

Base imponible (casilla **9):** se consignará el importe reflejado en la casilla **4** (ganancia) o, en su caso, la suma de **4** y **8**.

Tipo de gravamen (casilla **10):**

El tipo de gravamen varía según la fecha de transmisión del inmueble (ver cuadro adjunto):

Fecha de transmisión del inmueble	Desde 01-01-2007 hasta 31-12-2009	Desde 01-01-2010
Tipo de gravamen	18%	18% 19%

Cuota íntegra (casilla **11):** se calculará aplicando el tipo de gravamen a la base imponible. Nunca podrá ser negativa. Cuando la cuantía imponible sea negativa, se consignará un cero en cuota íntegra.

Deducción por donativos (casilla **12):** se podrá practicar la deducción por los donativos efectuados, en los términos fijados en la Ley del I.R.P.F.

Retención (casilla **13):** se hará constar la retención o ingreso a cuenta que haya sido efectivamente practicada por el adquirente.

Cuota diferencial (casilla **14):** es el resultado de restar de la cuota los importes reflejados en las casillas de la deducción por donativos y retención. La cantidad positiva resultante es el importe a ingresar al presentar la declaración.

Cuando la retención o ingreso a cuenta supere el importe de la cuota minorada, en su caso, en el importe de la deducción por donativos, el exceso ingresado puede ser objeto de devolución, mediante la solicitud que se efectúe en el "documento de ingreso o devolución".

En el caso de que se trate de una declaración con resultado "a devolver", en la casilla **14 "cuota diferencial" se consignará el importe precedido del signo (-).**

Fechas de adquisición/mejora o 2.ª adquisición: indique siempre las fechas de adquisición y, cuando proceda, la de mejora o 2.ª adquisición. Para ello haga constar el día, mes y año natural. Por ejemplo: 29 de septiembre de 2004 se indica 29/09/2004.

DOCUMENTACIÓN:

- Ejemplar para el contribuyente no residente del modelo 211: se adjuntará el ejemplar para el no residente del modelo 211, por el que el adquirente ha efectuado el ingreso de la retención o ingreso a cuenta del porcentaje fijado legalmente sobre la contraprestación acordada.
- Documento acreditativo de la representación: en las declaraciones a devolver, cuando la devolución se solicite a una cuenta cuyo titular sea el representante será preciso adjuntar el documento que acredite la representación, en el que debe constar una cláusula que le faculte para recibir la devolución a favor del contribuyente.

Firma

Esta declaración deberá ir firmada por el contribuyente, o si se trata de una declaración única presentada por un matrimonio, por ambos cónyuges, o por su representante.

Instrucciones para cumplimentar el modelo

Impuesto sobre la Renta de no Residentes

Declaración de rentas derivadas de transmisiones
de bienes inmuebles

DOCUMENTO DE INGRESO O DEVOLUCIÓN

Este modelo deberá cumplimentarse a máquina o utilizando bolígrafo, sobre superficie dura y con letras mayúsculas.

Importante: todos los importes monetarios solicitados deberán expresarse en euros, consignando en la parte izquierda de las correspondientes casillas la parte entera y en la derecha la parte decimal, que constará de dos dígitos en todo caso.

Consigne el código de la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria correspondiente. **La Delegación o Administración donde deben presentarse estas declaraciones es la que corresponda al lugar de situación del inmueble.**

Plazo de presentación

El plazo de presentación de las declaraciones es de tres meses contados a partir del término del plazo establecido para el ingreso de la retención o ingreso a cuenta efectuado sobre la contraprestación acordada a que está obligado el adquirente, que es de un mes desde la fecha de transmisión.

Contribuyente

Se adherirá, en todos los ejemplares, la etiqueta identificativa del contribuyente no residente que transmite le inmueble.

Si no se dispone de etiquetas identificativas facilitadas por la Agencia Tributaria, se consignarán los datos de identificación, incluido el número de identificación fiscal, y se acompañará fotocopia de la tarjeta o documento acreditativo de dicho número.

Como domicilio consigne una dirección a efectos de notificación.

Devengo

Fecha de la transmisión: indique la fecha en que se ha transmitido el inmueble, en formato "día/mes/año".

Cuota diferencial

Se hará constar la cuota diferencial resultante de la liquidación practicada (casilla **14**). En caso de que resultara una cantidad a devolver, se consignará precedida del signo menos (-).

Ingreso

Si la cuota diferencial (casilla **14**) es positiva la presentación de la declaración, lleve o no adheridas etiquetas identificativas, y el ingreso se podrán realizar en cualquier entidad colaboradora en la gestión recaudatoria sita en territorio español, incluidas las oficinas y filiales en el extranjero autorizadas por el Director del Departamento de Recaudación.

Devolución

Si de la autoliquidación practicada resulta una cantidad a devolver la presentación se efectuará en la Delegación o Administración correspondiente mediante entrega personal o por correo certificado. Se consignará el Código Cuenta Cliente que identifique la cuenta a la que debe efectuarse la transferencia de la devolución. La entidad bancaria deberá certificar los datos de la cuenta y de su titular. El titular de la cuenta bancaria ha de ser el contribuyente. No obstante, si el contribuyente ha nombrado representante y no tiene abierta una cuenta bancaria en España, podrá consignarse para efectuar la devolución una cuenta bancaria del representante. En este caso, será preciso adjuntar el documento que acredite la representación en el que debe constar una cláusula que le faculte para recibir la devolución a favor del contribuyente.

Si no dispone de una cuenta bancaria abierta en España la devolución podrá realizarse mediante cheque del Banco de España. Para ello, se acompañará a la declaración un escrito en el que se hará constar esta circunstancia dirigido al Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente.

Sin ingreso ni devolución

Cuando no resulte cantidad a ingresar o a devolver se marcará una X en la casilla "cuota cero". Cuando se renuncie a la devolución resultante de la autoliquidación no se rellenará el apartado "5) Devolución" y se indicará una X en la casilla de "renuncia a la devolución".

En estos casos, la declaración se presentará en la Delegación o Administración que corresponda, mediante entrega personal o por correo certificado.

Firma

Este documento deberá ir firmado por el contribuyente o, si se trata de una declaración única presentada por un matrimonio, por ambos cónyuges, o por su representante.