

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 01-04-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0615/2025

SUMARIO:

Procedimiento de gestión. Obligación de información sobre bienes y derechos situados en el extranjero. Modelo 720. Inmueble en fase de construcción. Un contribuyente ha realizado en 2024 una serie de pagos anticipados a una promotora inmobiliaria para la adquisición de una vivienda situada en un país extranjero. Este inmueble aún se encuentra en fase de construcción, y su entrega está prevista para el año 2026. Dado que el inmueble aún no ha sido entregado y por tanto no se ha adquirido la titularidad del mismo, no se cumple el supuesto de hecho que activa la obligación de informar en el modelo 720. Es decir, mientras no se haya perfeccionado la compraventa o se haya adquirido algún derecho real sobre el inmueble (como propiedad, nuda propiedad, usufructo, etc.), no procede presentar la declaración informativa por dicho bien.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante ha realizado en 2024 pagos a cuenta a una promotora inmobiliaria para la adquisición de una vivienda en República Dominicana, inmueble que aún se encuentra en fase de construcción y cuya entrega se prevé para 2026.

Cuestión planteada:

¿Debe presentarse la declaración informativa sobre bienes y derechos situados en el extranjero si el inmueble no ha sido todavía objeto de entrega?

Contestación:

El artículo 54 bis del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio (BOE de 5 de septiembre) —en lo sucesivo, el RGAT—, establece, en cuanto a la obligación de informar sobre bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles situados en el extranjero:

“Artículo 54 bis. Obligación de informar sobre bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles situados en el extranjero.

1. Las personas físicas y jurídicas residentes en territorio español, los establecimientos permanentes en dicho territorio de personas o entidades no residentes y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, vendrán obligados a presentar una declaración informativa anual referente a los bienes inmuebles o a derechos sobre bienes inmuebles, situados en el extranjero, de los que sean titulares o respecto de los que tengan la consideración de titular real conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, a 31 de diciembre de cada año.

2. La declaración informativa contendrá los siguientes datos:

a) Identificación del inmueble con especificación, sucinta, de su tipología, según se determine en la correspondiente orden ministerial.

b) Situación del inmueble: país o territorio en que se encuentre situado, localidad, calle y número.

c) Fecha de adquisición.

Síguenos en...



d) Valor de adquisición.

3. En caso de titularidad de contratos de multipropiedad, aprovechamiento por turnos, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, sobre bienes inmuebles situados en el extranjero, además de la información señalada los párrafos a) y b) del apartado anterior, deberá indicarse la fecha de adquisición de dichos derechos y su valor a 31 de diciembre según las reglas de valoración establecidas en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

4. En caso de titularidad de derechos reales de uso o disfrute y nuda propiedad sobre bienes inmuebles situados en el extranjero, además de la información señalada en los párrafos a) y b) del apartado 2, deberá indicarse la fecha de adquisición de dicha titularidad y su valor a 31 de diciembre según las reglas de valoración establecidas en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

(...)"

De las manifestaciones efectuadas por el consultante en el escrito de solicitud, se parte de la premisa, para la contestación, de que el inmueble objeto de la presente consulta se encuentra efectivamente en fase de construcción, y que su entrega, al margen de los retrasos que pudieran acaecer, se prevé para 2026. Conforme con lo anterior, se entiende que todavía no se ha adquirido el bien inmueble.

En consecuencia, el consultante no devendrá en la obligación de presentar la declaración informativa sobre bienes y derechos situados en el extranjero hasta que no adquiera la titularidad del inmueble.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme al dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

