

Hacienda eleva el control sobre los no residentes con rentas e inmuebles en España

Una orden ministerial exige mayores requerimientos a los contribuyentes no residentes en España pero que generan beneficios en el país. En paralelo, la Justicia eleva su protección



El ministro de Hacienda, Arcadi España. (EFE/Víctor Lerena)

Por **Óscar Giménez**

EC EXCLUSIVO

Hacienda quiere aumentar la información disponible de los no residentes y tener más capacidad para el escrutinio de sus **rentas, dividendos e inmuebles**. Una orden ministerial ha elevado los requerimientos y ha modificado algunos requisitos formales para la presentación de declaraciones.

En concreto, la **orden HAC/623/2026**, publicada esta semana, ha aprobado los nuevos **modelos de liquidación 210, 211 y 213**, así como varias modificaciones relevantes y nuevos requerimientos de información en el **modelo 296**, que es la declaración del **Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR)**.

El objetivo de Hacienda es "**obtener la información necesaria** para poder realizar una **comprobación y control adecuado** en la tramitación de las solicitudes de devolución de retenciones sobre dividendos a cuenta del **Impuesto sobre la Renta de no Residentes**", así como "poder realizar una comprobación y control adecuado en la tramitación de las declaraciones de rentas inmobiliarias y mejorar la información y asistencia proporcionada por la Administración tributaria a los declarantes de estas rentas".

Las modificaciones establecen un nuevo tipo de autoliquidaciones para el IRNR con **los modelos 210, 211 y 213** para declarar las **rentas obtenidas sin establecimiento permanente en España**, incluyendo la retención practicada en la compra de bienes inmuebles a otros no residentes y el gravamen especial sobre estas operaciones.

Por otro lado, se crea un anexo al modelo 210 para declarar los **dividendos por la tenencia de acciones**. Hacienda explica que, como las empresas suelen retribuir a los accionistas en distintos momentos del año, se ha optado por **agrupar todos los dividendos en el modelo 210**, pero habrá que detallar cada dividendo en un anexo denominado 210R.

"Ahora se añade un nuevo anexo con código **ISIN, LEI y clave de mercado** para vigilar las devoluciones de retenciones a no residentes, un área siempre muy sensible al abuso de convenios. Así Hacienda gana trazabilidad sobre quién cobra qué", explica Siro Barro, socio de **Escalona & Fuentes**.

Para las **rentas inmobiliarias** también se crea un anexo en el que se deberán **detallar todos los gastos deducibles**. Hasta ahora, los no residentes podían agrupar los gastos deducibles en una única cuantía sin desglosarlos. "Habrá que detallar los gastos en un anexo (antes bastaba una cifra global), y se añaden casillas de días arrendado, porcentaje de titularidad y referencia catastral, **todo contrastable con el Catastro**. En cualquier caso, sigue tratándose de **menor información que la requerida a los residentes, contribuyentes por el IRPF**, cuando se enfrentan a la cumplimentación del modelo 100 y declaran un rendimiento por capital inmobiliario", añade Barro.

Además, "**se incrementa la información a suministrar por los pagadores** de este tipo de rentas para incluir información más detallada sobre valores negociables, mercados de cotización, identificación de emisores y personalidad del titular registral", avisa Alejandro Fernández, asociado sénior de Zadal. "Estas modificaciones evidencian que no estamos ante una mera actualización formal de declaraciones tributarias, sino que materializan varias de las líneas de actuación anunciadas por el **Plan Anual de Control Tributario**, al **facilitar el cruce automático de datos** y mejorar la capacidad de control de la Agencia Tributaria", añade.

Otra novedad de la orden ministerial es **reordenar los plazos**, que pasan a clarificarse. En algunos casos había dudas sobre cuándo y cuántos modelos había que presentar. Ahora, Hacienda especifica que cuando se venda un inmueble, se deberá presentar la autoliquidación de rentas en el plazo de tres meses, mientras que la autoliquidación por rentas por alquileres se presentará en abril. Para el resto de rentas, **la autoliquidación se tiene que presentar en los 20 primeros días naturales siguientes a la finalización de cada trimestre, si es que sale a ingresar**. Si es cuota cero, se tiene que presentar entre el 1 de enero y el 20 de enero, y si es a devolver, a partir del 1 de febrero del año siguiente a la imputación de rentas.

Estas nuevas exigencias de Hacienda se producen en un contexto en el que hay **resoluciones judiciales que coartan la capacidad** de la **Agencia Tributaria** al restringir la posibilidad de que los no residentes puedan deducirse menos gastos o tengan una peor fiscalidad que los residentes.

"**La Audiencia Nacional reconoció en julio de 2025 que los no residentes de fuera de la UE (los extracomunitarios) también pueden deducir gastos del alquiler** (antes solo los comunitarios), a falta de confirmación del Tribunal Supremo. Y también sigue pendiente la reclamación de que los no residentes tengan acceso como los residentes a las reducciones por alquiler de vivienda (del 50 % del rendimiento neto, o superior), con **expediente abierto de la Comisión Europea** a España y un caso en la Audiencia Nacional que podría acabar en el TJUE", recuerda Siro Barro, de Escalona & Fuentes.