

Extranjero y propietario en España

5 pasos para proteger a tus herederos y evitar problemas legales y fiscales

Planificación de herencia para extranjeros propietarios en España

Una guía práctica y accesible para asegurar el futuro de tu patrimonio en la Costa Blanca y el territorio español.



INTRODUCCIÓN



Tienes una casa, un apartamento o una parcela en España. Quizás la compraste hace años como segunda residencia, quizás es donde pasas parte del año, o quizás simplemente la tienes como inversión. Pero hay una pregunta que muchos propietarios extranjeros no se hacen hasta que es demasiado tarde: ¿qué pasará con esta propiedad el día que yo falte.

Pero hay una pregunta que muchos propietarios extranjeros no se hacen hasta que es demasiado tarde: ¿qué pasará con esta propiedad el día que yo falte?

Es normal no haberlo pensado. También es normal sentir cierta inquietud cuando empiezas a hacerlo: ¿mi testamento de mi país de origen sirve también para España? ¿Cuánto pagarán mis hijos de impuestos? ¿Tendrán que venir a España a hacer trámites complicados en un idioma que no dominan?

La buena noticia es que todo esto tiene solución, y cuanto antes lo organices, más fácil y económico será para las personas que quieres.

En esta guía descubrirás:

- Por qué el testamento de tu país de origen puede no ser suficiente para tu propiedad en España.
- Qué es el Reglamento Europeo de Sucesiones y cómo puede ayudarte a decidir qué ley se aplicará a tu herencia.
- Cómo funciona el Impuesto de Sucesiones en España y qué pueden hacer tus herederos para pagar menos.
- Cómo estructurar la propiedad (con tu cónyuge, por ejemplo) para proteger a la familia.
- Qué documentos y gestiones puedes dejar preparados hoy para ahorrar tiempo, dinero y disgustos a tus herederos.



Quiénes somos

En Roca de Togores, Togores Abogados ayudamos desde hace años a extranjeros —británicos, alemanes, holandeses, franceses, nórdicos y de otras muchas nacionalidades— que han comprado una propiedad en España, especialmente en la zona de Alicante y la Costa Blanca, una de las áreas con mayor concentración de propietarios internacionales del país.

Sabemos que la planificación sucesoria transfronteriza genera dudas específicas: qué ley se aplica, cómo coordinar el testamento de tu país con el español, y cómo evitar que tu familia se enfrente a trámites duplicados o facturas fiscales inesperadas. Por eso ofrecemos un servicio pensado para simplificarte esto sin necesidad de que tengas que convertirte en experto legal tú mismo





Los 5 pasos para proteger tu propiedad y a tus herederos

1: Averigua qué ley se aplicará a tu herencia

Desde 2015, gracias al Reglamento Europeo de Sucesiones (650/2012), tienes la posibilidad de elegir qué ley regirá la sucesión de tus bienes:

- **Por defecto:** Se aplica la ley del país donde tienes tu residencia habitual en el momento del fallecimiento.
- **Por elección:** Puedes elegir expresamente la ley de tu nacionalidad en tu testamento, aunque residas en España.

Esta elección puede ser muy importante si tu país de origen tiene reglas de herencia distintas a las españolas (por ejemplo, en cuanto a la libertad para repartir tus bienes entre tus herederos).

Lo importante: Esta decisión debe quedar reflejada por escrito y de forma clara. No elegir no es neutro: significa que, por defecto, se aplicará la ley española.

2: Otorga un testamento en España para tus bienes españoles

Aunque ya tengas testamento en tu país de origen, te recomendamos otorgar un testamento español específico para tus bienes en España. Esto evita:

- Que tus herederos tengan que traducir, apostillar y validar en España un testamento extranjero, con los retrasos que eso implica.
- Conflictos de interpretación entre dos documentos legales de distintos países.
- Trámites duplicados ante notarías y registros de dos países distintos.

Un testamento español, otorgado ante notario en pocos minutos, agiliza enormemente el proceso para tu familia el día que lo necesiten



3: Entiende el Impuesto de Sucesiones que pagarán tus herederos

Este es el punto que genera más incertidumbre y donde una buena planificación marca más diferencia. Algunas claves fundamentales:

- El impuesto varía según la comunidad autónoma donde esté situada la propiedad.
- Desde 2021, gracias a jurisprudencia europea y española, los herederos no residentes en la UE/EEE también pueden beneficiarse de la normativa autonómica (generalmente más favorable que la estatal).
- Existen reducciones significativas según el grado de parentesco (cónyuge, hijos) que pueden reducir sustancialmente la cuota a pagar.
- Planificar con antelación —por ejemplo, mediante donaciones parciales en vida o una estructura de titularidad adecuada— puede suponer un ahorro fiscal relevante para tus herederos.

Aclaración clave: No se trata de "evitar" el impuesto, sino de asegurarte de que se aplica correctamente y con todas las reducciones disponibles.

4: Revisa cómo está estructurada la titularidad de la propiedad

La forma en que la propiedad está a nombre de una o varias personas también afecta directamente a la herencia:

- **Si la propiedad está a nombre de ambos cónyuges:** Conviene revisar si es oportuno un régimen de usufructo y nuda propiedad que proteja al cónyuge superviviente y facilite el reparto entre los hijos.
- **Si hay varios propietarios (hermanos o socios):** Es importante dejar claro qué ocurre con la parte de cada uno en caso de fallecimiento.

Una estructura bien pensada desde el principio evita situaciones de bloqueo o desacuerdo entre herederos más adelante.

5: Deja la documentación organizada y accesible

Muchos problemas no son legales, sino prácticos: los herederos no saben qué tiene el fallecido, dónde están las escrituras, ni a quién acudir. Te recomendamos preparar:

- Una carpeta (física o digital) con escrituras, NIE, referencia catastral y datos de la propiedad.
- Un documento con los contactos profesionales de confianza (abogado, gestor, notario) que puedan guiar a tu familia.
- Si lo deseas, un poder notarial preventivo que permita a una persona de confianza actuar en tu nombre si en algún momento no pudieras hacerlo tú.

Con esto, si llega el momento, tu familia no tendrá que empezar de cero ni buscar información a ciegas



Caso de éxito: Matrimonio propietario en la Costa Blanca



Recientemente, asesoramos a un matrimonio de nacionalidad alemana, residente parte del año en Alicante, propietarios de una vivienda adquirida hace más de una década. Tenían testamento alemán, pero nunca se habían planteado si este cubría adecuadamente su propiedad en España, ni qué pagarían sus hijos en concepto de impuestos si algo les ocurriera.

Nuestro trabajo consistió en:

- Revisar su situación y recomendarles otorgar testamento español específico para la vivienda, eligiendo expresamente la ley alemana como ley aplicable a su sucesión, conforme al Reglamento Europeo.
- Reestructurar la titularidad de la vivienda mediante un régimen de usufructo para proteger al cónyuge superviviente.
- Explicarles con detalle qué reducciones fiscales autonómicas se aplicarían a sus hijos como herederos, tranquilizándoles sobre una carga fiscal que inicialmente creían mucho mayor.

El resultado: Un proceso ordenado, un ahorro fiscal estimado significativo para sus futuros herederos y, sobre todo, la tranquilidad de saber que todo está resuelto de antemano. (Caso descrito de forma anonimizada y con fines ilustrativos, respetando la confidencialidad de nuestros clientes.)



Despachos en Elche, Orihuela y Novelda

Tres sedes con atención personalizada y cercana.

Elche

◀▶ Av. d'Alacant, 66, Entresuelo,
03203 Elche, Alicante

☎ 965 30 09 92

🕒 Lunes a Viernes:
09:30 - 14:00 16:00 - 19:00

Orihuela

◀▶ C/ Obispo Rocamora, 4, 2º
Derecha, 03300 Orihuela, Alicante

☎ 965 30 09 92

🕒 Lunes a Viernes:
09:30 - 14:00 16:00 - 19:00

Novelda

◀▶ Carrer Concepción Arenal, 39,
Entlo, 03660 Novelda, Alicante

☎ 965 30 09 92

🕒 Lunes a Viernes:
09:30 - 14:00 16:00 - 19:00