grupomallorca.es
info@grupomallorca.es · +34 971 273 551

11 DE NOVIEMBRE DE 2026 · NO RESIDENTES, VENTA

Vender su casa en España siendo no residente: plazos y pasos, del 3 % al modelo 210

Si vive fuera de España y vende un inmueble aquí, la operación no termina en la notaría. Hay tres plazos que corren desde el día de la firma: la plusvalía municipal, el modelo 211 del comprador y su modelo 210. Le explicamos qué pasa en cada uno, quién lo hace y cuándo.

En 30 segundos

- El comprador le retiene el 3 % del precio y lo ingresa en la AEAT con el modelo 211, en el plazo de un mes desde la escritura.
- Ese 3 % no es su impuesto: es un pago a cuenta.
- Usted presenta el modelo 210 con la ganancia real, en los tres meses siguientes al fin del plazo del 211. En total, cuatro meses desde la firma.
- La ganancia tributa al 19 %. Si el 3 % retenido supera el impuesto, o si vende con pérdida, se pide la devolución en el mismo 210.
- La plusvalía municipal se paga en 30 días hábiles desde la escritura.

El calendario, paso a paso

Paso	Quién	Qué	Plazo
1. Antes de firmar	Usted y su asesor	Estimar la ganancia y reunir facturas de compra y reformas	Antes de la escritura
2. Escritura	Comprador	Retiene el 3 % del precio y se lo descuenta del pago	El día de la firma
3. Plusvalía municipal	Comprador, en su nombre	Autoliquidación en el ayuntamiento	30 días hábiles desde la escritura
4. Modelo 211	Comprador	Ingresa el 3 % en la AEAT y le entrega una copia	1 mes desde la escritura

Paso	Quién	Qué	Plazo
5. Modelo 210 de ganancia	Usted	Declara la ganancia al 19 % y descuenta el 3 % retenido	3 meses desde el fin del plazo del 211
6. Devolución	AEAT	Devuelve el exceso, si lo hay	Hasta 6 meses; después, con intereses
7. Modelo 210 del año de la venta	Usted	Renta imputada por los días del año en que fue propietario	A lo largo del año siguiente
8. Su país de residencia	Usted	Declarar la venta y aplicar el convenio de doble imposición	Según las normas de su país

1. Antes de firmar: calcule la ganancia

La ganancia es la diferencia entre lo que obtiene por la venta y lo que le costó la vivienda. Al precio de compra se suman los gastos de entonces: notaría, registro, impuesto de compra y las reformas que pueda justificar con factura. Del precio de venta se restan los gastos de la venta, como la comisión de la agencia o la plusvalía municipal. Cada factura que falte es ganancia que tributa de más.

2. La escritura y la retención del 3 %

Porque usted no es residente, el comprador está obligado a retenerle el 3 % del precio. Ese importe no lo recibe usted: lo paga el comprador directamente a la AEAT en su nombre. Lleve su NIE a la notaría, porque el comprador lo necesita para el modelo 211.

3. La plusvalía municipal: 30 días hábiles

Es el impuesto del ayuntamiento sobre el aumento de valor del suelo. Lo debe el vendedor, pero si es no residente la ley obliga al comprador a pagarlo en su lugar, como sustituto. En la práctica, el comprador también retiene ese importe en la firma. Desde 2021 hay dos métodos de cálculo y se puede elegir el más favorable; si la venta no tiene ganancia real, no se paga.

4. El modelo 211: un mes desde la escritura

El comprador presenta el modelo 211 e ingresa el 3 % en el plazo de un mes desde la fecha de la escritura. Pida una copia del justificante: lo necesitará para su modelo 210. Si el comprador no lo ingresa, la responsabilidad es suya, no de usted.

5. El modelo 210: tres meses más

Usted presenta el modelo 210 por la ganancia en los tres meses siguientes al fin del plazo del 211. Por ejemplo, si firma el 15 de enero, el 211 vence el 15 de febrero y su 210, el 15 de mayo. El impuesto es el 19 % de la ganancia, y de él se resta el 3 % ya retenido:

- Si el impuesto es mayor que la retención, paga la diferencia.
- Si es menor, o si vendió con pérdida, pide la devolución del exceso.

Si no presenta el 210, la AEAT se queda con el 3 % aunque no le corresponda, o le reclama la diferencia con recargos.

6. La devolución

Cuando el 210 sale a devolver, la AEAT tiene seis meses para pagar. Si tarda más, le abona intereses de demora. Para cobrar antes, conviene presentar pronto y con toda la documentación: escrituras, facturas y el justificante del 211.

7. No olvide el año de la venta

Mientras fue propietario ese año, la vivienda sigue generando el impuesto anual de no residentes. Si no la alquilaba, declara la renta imputada por los días hasta la venta, con el modelo 210 que se presenta a lo largo del año siguiente. Si la alquilaba, declara los alquileres de esos meses.

8. Y en su país

La venta normalmente también se declara en su país de residencia. El convenio para evitar la doble imposición permite descontar allí lo que pagó en España. Guarde el modelo 210 y el justificante de pago.

Un ejemplo con números

Marta vive en Alemania. Compró un piso en Palma en 2015 por 300.000 €, con 30.000 € de gastos de compra y una reforma de 20.000 € con factura. Lo vende el 15 de enero de 2027 por 500.000 €, con 20.000 € de gastos de venta.

- Retención del comprador: 3 % de 500.000 € = 15.000 €, ingresados con el 211 antes del 15 de febrero.
- Ganancia: (500.000 − 20.000) − (300.000 + 30.000 + 20.000) = 130.000 €.
- Impuesto: 19 % de 130.000 € = 24.700 €.

- En su 210, antes del 15 de mayo, paga 24.700 − 15.000 = 9.700 €.
- Sin la factura de la reforma, la ganancia sería de 150.000 € y pagaría 3.800 € más.

Errores que vemos a menudo

- Pensar que el 3 % es el impuesto final y no presentar el 210.
- Perder las facturas de la compra y de las reformas.
- No pedir al comprador la copia del modelo 211.
- Dejar pasar la devolución cuando la venta fue con pérdida.
- Olvidar el impuesto anual del año de la venta.

Podemos encargarnos de todo

Calculamos la ganancia antes de que firme, revisamos el 211 del comprador y presentamos su modelo 210, incluida la petición de devolución. Desde 295 € + IVA, con presupuesto cerrado y en su idioma. Envíenos la fecha prevista de la escritura y le diremos qué plazos le afectan.

Pida presupuesto cerrado →

Información general, vigente a noviembre de 2026. No sustituye al asesoramiento sobre su caso concreto.

https://grupomallorca.es/es/blog/vender-casa-espana-no-residente-plazos/