



Fiscaro

Modelo 210 simplificado

INFORME DE MERCADO FISCARO 2026

No residentes e imposición inmobiliaria en España

Datos oficiales de mercado sobre compradores extranjeros de vivienda, fiscalidad de no residentes y cumplimiento del Modelo 210.

Fecha: julio de 2026 · Datos: ejercicio completo 2025 · Editor: Blue Pepper S.L.

~52.600

Nuevos compradores NR
en 2025

+76 %

Prima de precio NR
frente a nacionales

~0,95 mill.

Stock estimado de
propietarios

17,7 años

Periodo medio de
tenencia (récord)

Aviso

Este informe tiene carácter meramente informativo y no sustituye al asesoramiento fiscal o jurídico individual. Son siempre determinantes las normas e instrucciones de la AEAT vigentes en el momento de la presentación.

Contenido

- 01 Resumen ejecutivo
- 02 El mercado: compradores extranjeros en España
- 03 No residentes: cifras, precios, regiones
- 04 Foco Baleares / Mallorca
- 05 Obligaciones fiscales: Modelo 210
- 06 Potencial de mercado y brecha de cumplimiento
- 07 Metodología y fuentes

Resumen breve

España sigue siendo uno de los mercados inmobiliarios transfronterizos más importantes de Europa. Para los propietarios no residentes, esto genera una obligación fiscal recurrente: el Modelo 210 puede ser relevante incluso cuando la vivienda se utiliza exclusivamente para uso propio. Este informe conecta datos oficiales de mercado con la pregunta práctica de qué tamaño puede tener el mercado anual de cumplimiento.

Nota de corrección: Los plazos y recargos de esta versión PDF se formulan conforme al estado actual AEAT/BOE de julio de 2026. En particular, la lógica actual de recargos sustituye a los antiguos tramos del 5/10/15/20 por ciento.

01 - Resumen ejecutivo

España se encuentra entre los mayores mercados inmobiliarios transfronterizos de Europa. Al mismo tiempo, el cumplimiento fiscal de los propietarios no residentes es una de las obligaciones que con más frecuencia se infravalora.

Los propietarios no residentes están, por regla general, obligados a presentar anualmente el Modelo 210 (Impuesto sobre la Renta de No Residentes, IRNR), incluso cuando la vivienda se utiliza exclusivamente para uso propio.

Este informe resume de forma sistemática datos oficiales disponibles públicamente para describir el tamaño, la estructura y la dinámica de este mercado.

Cifras clave 2025

Indicador	Valor	Fuente / contexto
Nuevos compradores no residentes 2025	~52.600	Notariado CIEN: aprox. 38,2 % de 137.784 compras extranjeras
Prima de precio de no residentes	+76 %	3.242 EUR/m² frente a 1.839 EUR/m² en H2 2025
Baleares: cuota NR	~23 %	Banco de España, Informe Anual 2025
Compras extranjeras totales 2024	~93.000	Registradores, Anuario 2024 (récord)
Compras superiores a 500.000 EUR	10,8 %	Registradores 2024 (récord)
Periodo medio de tenencia 2024	17,7 años	Registradores 2024 (récord)
Stock estimado de propietarios	~0,95 mill.	Proxy: compras anuales × periodo de tenencia

Conclusión principal: Con un periodo medio de tenencia de 17,7 años y un stock estimado cercano a un millón de unidades potenciales, los datos apuntan a un mercado de cumplimiento grande y duradero.

02 - El mercado: compradores extranjeros en España

2.1 Evolución del mercado 2025

El mercado inmobiliario español continuó su tendencia alcista en 2025. Según el Consejo General del Notariado, el ejercicio completo 2025 registró 137.784 operaciones de compradores extranjeros: 71.155 en el primer semestre y 66.629 en el segundo semestre.

Periodo	Compras (extr.)	Cuota mercado	Cuota NR	Precio NR (EUR/m²)
H1 2025	71.155 (+2,0 %)	19,3 %	39,1 % = ~27.826	3.126
H2 2025	66.629 (-4,4 %)	18,4 %	37,2 % = ~24.786	3.242
Total 2025	137.784	~18,9 %	~38,2 % = ~52.612	Ø 3.184
Comp.: nacionales H2	-	-	-	1.839

Fuente: Consejo General del Notariado (CIEN), informes H1 2025 y H2 2025.

2.2 Comparativa histórica: formación de stock

Registradores de España señalan para 2024 un nuevo máximo de unas 93.000 compras por extranjeros, un aumento del 6,4 % frente a 2023. La cuota de operaciones superiores a 500.000 EUR también alcanzó un máximo histórico del 10,8 %. El periodo medio de tenencia en 2024 fue de 17,7 años.

Año	Compras extr.	Cuota total	Cuota >500k EUR	Tenencia media
2024	~93.000 (récord)	14,6 %	10,8 % (récord)	17,7 años (récord)
2023	~87.400	~15,0 %	9,7 %	17,3 años
Q1 2025	-	~14,5 %	-	-

“~93.000 compraventas de vivienda por extranjeros en 2024: nuevo máximo histórico.”

03 - No residentes: cifras, precios, regiones

3.1 ¿Quiénes son los compradores no residentes?

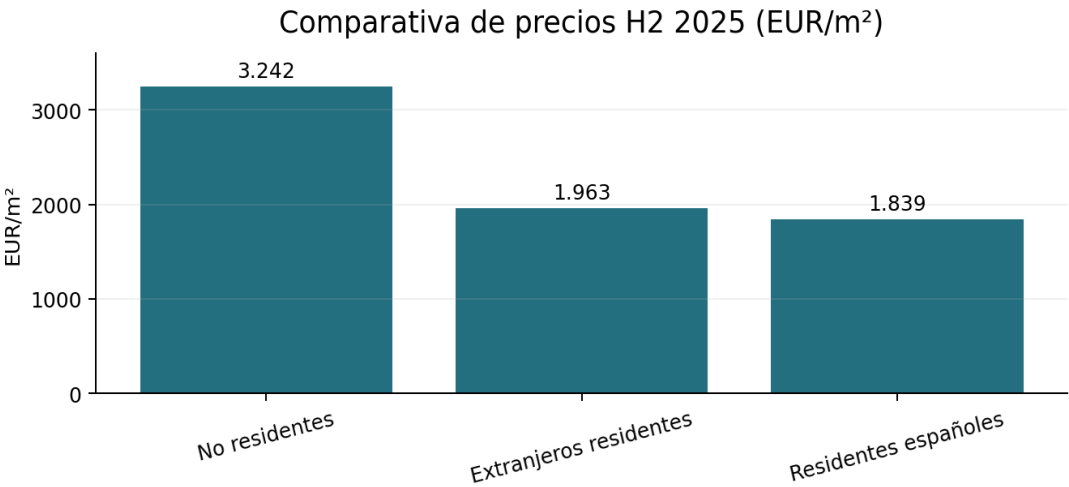
Los compradores no residentes representan de forma constante el segmento extranjero con mayor capacidad de gasto. En H1 2025 supusieron el 39,1 % y en H2 2025 el 37,2 % de todas las compras extranjeras.

Nacionalidad	H1 2025	%	H2 2025	%
Reino Unido	5.731	8,1 %	5.178	7,8 %
Alemania	~4.745 (est.)	6,7 %	4.351	6,5 %
Marruecos	~5.589 (est.)	7,9 %	5.154	7,7 %
Italia	~4.600 (est.)	~6,5 %	4.397	6,6 %
Rumanía	-	-	4.339	6,5 %
UK + DE juntos	~10.476	~14,8 %	~9.529	~14,3 %

(est.) = estimación basada en el porcentaje publicado.

3.2 Precios: los no residentes como compradores premium

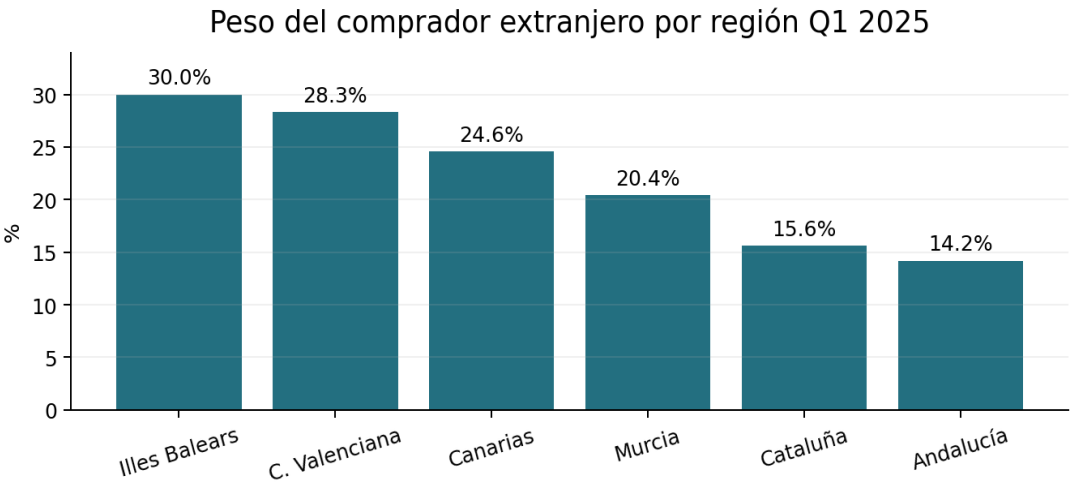
Grupo comprador	H1 2025 (EUR/m²)	H2 2025 (EUR/m²)	Prima
No residentes (extranjeros)	3.126	3.242	+73 % / +76 %
Extranjeros residentes	1.912	1.963	+6 % / +7 %
Residentes españoles	1.809	1.839	Referencia



3.3 Concentración regional

Las compras extranjeras se concentran con fuerza en regiones turísticas. En los datos disponibles de Registradores, Baleares se sitúa claramente por encima de la referencia nacional.

Región	Cuota de compradores extranjeros	Tendencia
Illes Balears	30,0 %	estructuralmente alta
Comunitat Valenciana	28,3 %	estable
Canarias	24,6 %	estable
Región de Murcia	20,4 %	creciente
Cataluña	15,6 %	estable
Andalucía	14,2 %	ligeramente descendente
Referencia nacional	~14,5 %	-



Fuente: Registradores de España, Estadística Registral Inmobiliaria Q1 2025.

Nota de conversión: En la versión web debería aparecer un CTA después de esta sección, porque el lector ya ha entendido el tamaño del mercado. El CTA debería conectar con el contenido: “Compruebe si su inmueble está afectado” en lugar de solo “Calcular impuesto ahora”.

04 - Foco Baleares / Mallorca

Las Baleares ocupan una posición especial entre las regiones españolas: la cuota de compradores extranjeros y no residentes es particularmente alta, y Alemania es en 2025 la nacionalidad compradora individual más importante en las Islas Baleares.

Datos clave Baleares 2025

Indicador	Valor	Fuente
Cuota de compras extranjeras	38,88 %	Portal Estadístico Notariado
Cuota NR de todas las compras	~23 %	Banco de España 2025
Media nacional NR	7,4 %	Banco de España 2025
Nacionalidad principal	Alemania	Portal Estadístico Notariado
Precio personas físicas (2024)	2.484 EUR/m²	Registradores 2024
Precio personas jurídicas (máx. ES)	3.137 EUR/m²	Registradores 2024
Crecimiento real de precios 2014-2025	+4,7 % anual	Banco de España 2025
Aumento cuota NR desde 2007	+13,3 pp	Banco de España 2025
Stock vivienda: NR + turismo	10,6 %	Banco de España 2025
Media nacional (comparativa)	3,2 %	Banco de España 2025

Relevancia fiscal

La tasa de compradores no residentes y el stock acumulado históricamente generan en Baleares una densidad especialmente elevada de obligaciones Modelo 210. Para la mayoría de compradores privados no residentes surge una obligación anual y recurrente de declaración bajo el IRNR.

“Alemania es en 2025 la mayor nacionalidad compradora individual en Baleares.”

05 - Obligaciones fiscales: el Modelo 210

Los propietarios no residentes de un inmueble en España están sujetos, con carácter general, al Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) y normalmente deben presentar el Modelo 210 ante la AEAT, con independencia de si el inmueble se alquila o se utiliza exclusivamente para uso propio.

5.1 Usos gravables y plazos

Según el estado actual, la Orden HAC/623/2026 modifica los plazos relevantes para inmuebles de uso propio y para rendimientos de alquiler. Para 2025, los rendimientos inmobiliarios imputados mantienen aún el periodo anterior del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026. Para 2026, el nuevo plazo de uso propio comienza el 1 de abril de 2027.

Tipo de uso	Base imponible	Tipo	Plazo / nota
Uso propio / vacío	1,1 % o 2,0 % del valor catastral	19 % (UE/EEE) · 24 % (terceros países)	Ejercicio 2025: 1.1-31.12.2026. Desde 2026: 1.4-31.12 del año siguiente.
Alquiler, agrupación anual	Ingresos netos (UE/EEE) / brutos (terceros países)	19 % / 24 %	Para 2026, en general, 1-20 de abril de 2027.
Alquiler, declaración separada	Por renta / periodo	19 % / 24 %	El nuevo plazo de abril aplica a devengos en Q4 2026; Q3 2026 permanece bajo el antiguo plazo de octubre.
Uso mixto	Prorrata por días de uso	Según corresponda, por parte	En la práctica suelen revisarse declaraciones/partes separadas.
Venta de inmueble	Precio de venta menos coste de adquisición	Por regla general, 19 % sobre ganancia	Dentro de tres meses tras el mes posterior a la transmisión; caso especial a revisar.

Fuente: AEAT, instrucciones Modelo 210; nota AEAT sobre Orden HAC/623/2026; BOE-A-2026-13573.

5.2 Propietarios del Reino Unido tras el Brexit

Desde el 1 de enero de 2021, los ciudadanos británicos se consideran, con carácter general, contribuyentes de terceros países. Para ingresos por alquiler, los propietarios británicos normalmente no pueden deducir gastos de explotación como los residentes UE/EEE; en la práctica, este punto es especialmente relevante para revisión.

5.3 Recargos por presentación extemporánea - presentación corregida

Conviene separar conceptos: los recargos del art. 27 LGT se aplican a declaraciones voluntarias fuera de plazo sin requerimiento previo. Los intereses de demora son intereses. Las sanciones son penalizaciones. Estas tres categorías no deben mezclarse.

Retraso	Recargo según lógica actual art. 27	Nota
Hasta 12 meses	1 % de recargo básico + 1 % por cada mes completo de retraso	Sin intereses de demora hasta la presentación; sin sanción si se presenta sin requerimiento previo.
Más de 12 meses	15 %	Más intereses de demora desde el final de los primeros 12 meses.
Tras requerimiento / detectado	Posible procedimiento sancionador	La protección del art. 27 no opera como en la presentación voluntaria.

Importante: Los antiguos tramos del 5 % / 10 % / 15 % / 20 % no deberían seguir usándose en contenidos, calculadoras ni PDFs.

06 - Potencial de mercado y brecha de cumplimiento

6.1 El mercado latente

La obligación del Modelo 210 no afecta solo a nuevos compradores, sino al conjunto del stock de propietarios no residentes en España. Dado que no existe una estadística oficial pública de la AEAT sobre el volumen total de presentaciones del Modelo 210, se utiliza un proxy de stock.

Magnitud	Valor	Base
Compras NR anuales (2025)	~52.612	Notariado 2025
Tenencia media	17,7 años	Registradores 2024
Proxy de stock (52.612 × 17,7)	~931.232 unidades	Cálculo propio
Corredor conservador/optimista	~790k - ~1,16 mill.	Supuestos de escenario
Factor obligación: propietarios por unidad	~1,3	Estimación de copropiedad
Declaraciones anuales potenciales	~1,2 - 1,5 mill.	Proxy

6.2 Ejemplo de cálculo

Ejemplo simplificado. Los importes fiscales reales y los honorarios varían considerablemente. No constituye asesoramiento fiscal.

Supuesto	Cálculo	Resultado
Residente UE, uso propio, valor catastral 200.000 EUR, revisión posterior a 2012	$200.000 \times 1,1 \% \times 19 \%$	418 EUR de impuesto anual
Tarifa de servicio Fiscal 2026 por declaración	por declaración	34,95 EUR
Coste durante tenencia media	$34,95 \text{ EUR} \times 17,7 \text{ años}$	~618 EUR
Con 2 propietarios	$2 \times 34,95 \text{ EUR} \times 17,7 \text{ años}$	~1.238 EUR

6.3 Perspectiva: crecimiento estructural del mercado

España sigue siendo atractiva para inversores inmobiliarios internacionales. El aumento de precios y los largos periodos de tenencia significan también que el cumplimiento fiscal no debe entenderse como un proceso puntual asociado a la compra, sino como una obligación anual recurrente.

07 - Metodología y fuentes

Límites metodológicos

- Los datos del Notariado y de Registradores utilizan series administrativas distintas; las fuentes no se mezclan.
- El proxy de stock de alrededor de 0,95 millones de unidades es una aproximación, no un dato oficialmente medido.
- Los datos del Catastro cubren solo el territorio común; Navarra y País Vasco siguen sistemas propios.
- Los datos de nacionalidad reflejan flujo de compradores, no stock de propietarios.
- Las estadísticas oficiales de la AEAT sobre volúmenes de presentación del Modelo 210 no son públicas (estado: julio de 2026).
- Los datos de Baleares se refieren a todo el archipiélago, no específicamente a Mallorca.

Fuentes primarias

Institución	Documento	Dominio
Consejo General del Notariado	Compraventa de viviendas por extranjeros, H1 y H2 2025	notariado.org
Registradores de España	Estadística Registral Inmobiliaria, Anuario 2024 y Q1 2025	registradores.org
Banco de España	Informe Anual 2025; Síntesis de Indicadores	bde.es
CaixaBank Research	Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025	caixabankresearch.com
AEAT	Instrucciones Modelo 210; tipos IRNR; nota HAC/623/2026	sede.agenciatributaria.gob.es
BOE	Orden HAC/623/2026	boe.es
INE	Padrón Municipal 2025; Censos 2021	ine.es
Ministerio de Vivienda	Observatorio de Vivienda y Suelo 2024	lamoncloa.gob.es

Impressum y descargo de responsabilidad

Editor: Hanns-Christopher Deppe / Blue Pepper S.L., Port d’Andratx, Mallorca, España. Distribución: modelo210online.com (Fiscaro).
Fecha: julio de 2026. Toda la información se ofrece sin garantía. Este informe no constituye asesoramiento fiscal. Se permite la reproducción citando la fuente.

© 2026 Blue Pepper S.L. | modelo210online.com