

1. La “Golden Visa” y el valor de la inversión

¿Qué se considera como “inversión significativa” en relación con la solicitud de la “Golden Visa”? El Tribunal Supremo ha ampliado recientemente la interpretación de “inversión significativa” dentro del proceso administrativo relacionado con el otorgamiento de visados para inversores extranjeros (no ciudadanos de la UE) contenidos en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internación.

La Sentencia 1134/2020, de 30 de julio de 2020, del Tribunal Supremo, revisa las disposiciones legales y requisitos a cumplir para obtener una Golden Visa y realiza comparaciones con casos similares en el pasado. De conformidad con la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internación, para estar en disposición de solicitar una Golden Visa y su posterior autorización de residencia es necesario, entre otros, realizar una inversión en España mediante la *adquisición* de un inmueble (de cualquier tipo, bien una vivienda, oficinas comerciales o terrenos) por un importe igual o superior a 500.000 Euros por solicitante.

El solicitante, un ciudadano ruso, adquirió una parcela de terreno en España por valor de 477.000 Euros. La inversión total en el terreno y la vivienda excedió en más de un millón de Euros. A pesar de la cantidad declarada, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid considero que únicamente debía considerarse el importe por la compraventa del terreno, calificando que el umbral de 500.000 Euros no fue rebasado. En este sentido, la inversión realizada para la construcción de la vivienda no fue tomada en consideración como parte de la inversión realizada.

2. Interpretación

El Tribunal Supremo ha considerado que al interpretar la ley debe preverse otros tipos de modos de adquisición. En este sentido, determina que el término “adquisición” no puede restringirse a una “adquisición por compraventa” de un inmueble, dado que obviamente existen distintos tipos de adquirir la propiedad además del contrato de compraventa, por ejemplo, mediante la construcción de un nuevo inmueble. A la luz de lo anterior, a los efectos de la valoración de una inversión significativa en el marco del proceso de obtención de una Golden Visa, el Alto Tribunal entiende que cuando la inversión declarada consista en una construcción o promoción de una nueva construcción o vivienda en un terreno previamente adquirido en virtud de contrato de compraventa, en ese caso, el importe total de ambos conceptos, adquisición y construcción, deberá tenerse en cuenta a la hora de valorar si supera o no el umbral de los 500.000 Euros.

3. Comentario

Sin perjuicio de la nueva interpretación concebida por el Tribunal Supremo, la Sentencia no extiende dicha valoración conjunta (compraventa de terreno y posterior construcción de inmueble) a otros escenarios. Por ejemplo, distintas resoluciones anteriores de 2017 y 2018

establecieron que las cantidades invertidas para la modificación, rehabilitación, obras de ampliación o mejora de espacios adyacentes en inmuebles ya existentes, no pueden ser consideradas como parte de una inversión significativa y no deberían tenerse en cuenta a los efectos del proceso de obtención del visado. Lo anterior, sin embargo, no aplicaría al caso que nos ocupa donde un flamante inmueble fue construido en una parcela previamente adquirida, e inscritos en el Registro de la Propiedad, por ello, ambos conceptos deben considerarse como una única inversión.

Hasta ahora, la jurisprudencia española consideraba la construcción de un inmueble una inversión significativa si su importe excedía el umbral de los 500.000 Euros. Sin embargo, no ve como “inversión significativa” la rehabilitación de construcciones históricas o la ampliación en más de un 100% de una propiedad ya construida respecto del espacio inicialmente existente. En dichos casos, los costes superarían de lejos más del doble del umbral legal. Teniendo en cuenta este tipo de “adquisiciones”, éstas ayudarían a entidades locales de construcción más allá de la inversión inmobiliaria, per se. En estas situaciones, podemos esperar que los nuevos casos aporten futuros desarrollos de la ley.

Para remontar el impacto que el COVID-19 ha causado a la economía en España, será necesaria una alta dosis de inversión extranjera. Precisamente, las políticas de los Estados para la prevención de la expansión de la pandemia han consistido eminentemente en una estricta restricción de la movilidad de sus ciudadanos por lo que, una vez levantadas las barreras a la movilidad internacional, España debe revisar, aclarar y adaptar sus mecanismos diseñados para atraer nueva inversión extranjera.