

Impuesto sobre el Patrimonio en Mallorca: ¿cuánto paga el comprador de una villa de 4.870.000 €?

Cálculo modelo a 20 años: compra al contado, solo hipoteca, hipoteca con préstamo lombardo. A 1 de octubre de 2026

En Baleares rige un mínimo exento de 3.000.000 € por persona. Por encima, el tipo sube del 0,28 % al 3,45 %. Quien compra al contado paga en el modelo **21.194 € al año, 423.888 €** en 20 años. Con hipoteca y préstamo lombardo, el patrimonio neto queda por debajo del mínimo exento en los 20 años: **0 €**. Este documento muestra el cálculo paso a paso. Es un modelo, no asesoramiento fiscal.

1 · El modelo: villa en Mallorca

Una villa de segunda mano, un comprador sin residencia en España, propiedad única. El valor de la villa se mantiene igual en el cálculo. Las cifras se toman a 31 de diciembre de cada año.

Concepto	Importe	Observación
Precio de compra de la villa	4.870.000 €	Villa de segunda mano en Mallorca
Impuesto de transmisiones (ITP), por tramos	583.100 €	8 % hasta 400.000 €, 13 % a partir de 2 M€
Notaría, registro, gestoría, abogado, tasación	97.400 €	Valor orientativo 2 % del precio
Necesidad total	5.550.500 €	Precio de compra y gastos
Hipoteca con un banco español (70 % del precio)	3.409.000 €	2,55 % de interés, amortizada en 20 años, cuota 18.148 € al mes
Préstamo lombardo (resto de la necesidad total)	2.141.500 €	3,15 % variable, solo intereses, 5.621 € al mes, garantizado con su cartera de valores
Capital propio de ahorros	0 €	Precio de compra y gastos totalmente financiados

2 · ¿Cuánto es el Impuesto sobre el Patrimonio en Baleares?

Tributa el patrimonio neto en España, es decir, el valor del inmueble menos las deudas deducibles. Se restan 3.000.000 € por persona y al resto se aplica esta escala (Baleares 2026, tipos marginales).

Resto sujeto de ... a ...	Tipo en este tramo
0 € a 170.472 €	0,28 %
170.472 € a 340.937 €	0,41 %
340.937 € a 681.870 €	0,69 %
681.870 € a 1.336.740 €	1,24 %
1.336.740 € a 2.727.479 €	1,79 %
2.727.479 € a 5.454.958 €	2,35 %
5.454.958 € a 10.909.916 €	2,90 %
más de 10.909.916 €	3,45 %

Compra al contado: patrimonio neto de 4.870.000 € menos 3.000.000 € de mínimo exento dejan 1.870.000 € sujetos. Resultan **21.194 €** al año. Según la ley, el mínimo exento de Baleares también vale para no residentes; cómo presentar la declaración, consúltelo con el asesor fiscal local.

3 · Contado, hipoteca o hipoteca con préstamo lombardo: ¿cuánto paga en 20 años?

En el modelo, el comprador sin crédito paga 21.194 € al año y 423.888 € en 20 años. Con hipoteca y préstamo lombardo son 0 € en los 20 años. El impuesto se calcula cada año a 31 de diciembre.

Vía	Impuesto por año	Impuesto en 20 años
A · Compra al contado con capital propio	21.194 €	423.888 €

Vía	Impuesto por año	Impuesto en 20 años
B · Solo hipoteca de 3.409.000 €	0 € hasta el año 10, después creciente	83.022 €
C · Hipoteca y préstamo lombardo	0 €	0 €

Ventaja frente a la compra al contado	Importe
Impuesto ahorrado con la hipoteca (A menos B)	340.866 €
Impuesto ahorrado además con el préstamo lombardo (B menos C)	83.022 €
Impuesto ahorrado en total (A menos C)	423.888 €
Ventaja de rentabilidad con 4 % de rendimiento de la cartera y 3,15 % de interés (supuesto)	364.055 €

Ventaja de rentabilidad: la cartera sigue invertida. Se calcula el diferencial de 0,85 % sobre 2.141.500 € durante 20 años, sin interés compuesto. El 4 % es un supuesto, no una previsión.

El impuesto año por año

Año	Hipoteca pendiente	A · Contado	B · Solo hipoteca	C · Hipoteca y préstamo lombardo
1	3.276.619 €	21.194 €	0 €	0 €
2	3.140.822 €	21.194 €	0 €	0 €
3	3.001.522 €	21.194 €	0 €	0 €
4	2.858.628 €	21.194 €	0 €	0 €
5	2.712.047 €	21.194 €	0 €	0 €
6	2.561.685 €	21.194 €	0 €	0 €
7	2.407.443 €	21.194 €	0 €	0 €
8	2.249.221 €	21.194 €	0 €	0 €
9	2.086.918 €	21.194 €	0 €	0 €
10	1.920.427 €	21.194 €	0 €	0 €
11	1.749.640 €	21.194 €	337 €	0 €
12	1.574.448 €	21.194 €	990 €	0 €
13	1.394.735 €	21.194 €	2.103 €	0 €
14	1.210.385 €	21.194 €	3.375 €	0 €
15	1.021.280 €	21.194 €	5.598 €	0 €
16	827.295 €	21.194 €	8.003 €	0 €
17	628.305 €	21.194 €	10.470 €	0 €
18	424.182 €	21.194 €	13.602 €	0 €
19	214.792 €	21.194 €	17.350 €	0 €
20	0 €	21.194 €	21.194 €	0 €
Suma		423.888 €	83.022 €	0 €

4 · ¿Por qué además un préstamo lombardo?

La hipoteca se amortiza cada año y, con la deuda pendiente, baja la deducción del patrimonio neto. A partir del año 11, el patrimonio neto del modelo supera 3.000.000 € y empieza el impuesto. El préstamo lombardo no se amortiza y mantiene las deudas altas, por eso el patrimonio neto queda por debajo del mínimo exento en los 20 años. Al mismo tiempo, la cartera sigue invertida porque no tiene que venderla.

5 · ¿Cuánto cuesta la estructura y qué riesgo tiene?

La hipoteca cuesta 18.148 € al mes; junto con los intereses del préstamo lombardo son 23.769 € al mes. Los intereses de la hipoteca suman 946.410 € en 20 años. Pasados 20 años, el préstamo lombardo sigue vigente y asciende todavía a 2.141.500 €.

El riesgo: El tipo de interés del préstamo lombardo es variable y puede subir. Si baja el valor de la cartera, el banco puede exigir garantías adicionales o vender valores. La ventaja de rentabilidad no es segura.

6 · ¿Qué tiene que cumplirse para que el cálculo se sostenga?

El modelo muestra un cálculo, no una promesa. Cinco puntos deciden si se sostiene en su caso.

- **Destino de la deuda:** Es deducible la deuda contraída para comprar o reformar el inmueble (Tribunal Supremo, sentencia 167/2023). Si la Administración no admite la deuda de los gastos de compra, el modelo calcula 2.221 € de impuesto en los años 19 y 20.
- **Su situación fiscal:** Deciden la residencia, el patrimonio y la titularidad. En matrimonios con la mitad cada uno en el registro, el mínimo exento se aplica por persona.
- **La cartera:** El préstamo lombardo requiere una cartera de valores que el banco acepte como garantía. El porcentaje de financiación depende de los valores.
- **El banco:** Una hipoteca de hasta el 70 % del precio para no residentes es lo habitual, no una promesa. El banco decide según solvencia e inmueble.
- **El asesor fiscal local:** Esta estructura no es un producto estándar y debe consultarse con un asesor fiscal antes de la compra.

7 · Siguiente paso

Envíenos los datos básicos antes de firmar: inmueble, región, precio, estructura prevista y situación de su cartera. Calculamos su caso con sus cifras y le decimos si la estructura se sostiene. Correo info@perini.es · perini.es

Intermediación a cargo de Olga Nikushkina, intermediaria de préstamos inmobiliarios según §34i GewO, registro D-W-132-ZUCB-95, notificada para España a través de BAFA. En el lugar le atiende Siegfried Perini.

Supuestos del cálculo: Precio de compra 4.870.000 €, valor del inmueble constante, propiedad única, no residente, mínimo exento 3.000.000 € por persona, escala de Baleares 2026 (0,28 % a 3,45 %), fecha de devengo 31 de diciembre. ITP de Baleares por tramos 8 / 9 / 10 / 12 / 13 %, otros gastos 2 %. Hipoteca 70 %, 2,55 % fijo, 20 años, cuota mensual constante. Préstamo lombardo 3,15 % variable, sin amortización. Valores redondeados. Cálculo modelo, no es una oferta.