Inmuebles, vivienda y opinión pública

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

La vivienda como contrato social

El mercado inmobiliario es el punto en el que la riqueza extranjera toca más directamente la vida cotidiana de los singapurenses. Cerca del 80 % de la población residente vive en viviendas públicas construidas por el Housing and Development Board (HDB, el organismo público de vivienda), en su mayoría propiedad de sus ocupantes en virtud de arrendamientos de larga duración.[1] Para la mayoría de los ciudadanos, el piso es el mayor activo que poseerán jamás y el principal depósito de su ahorro para la jubilación. El fondo central de previsión (Central Provident Fund, CPF), descrito en el capítulo D.I, les ayuda a financiarlo. El valor de ese activo, y la capacidad de la siguiente generación para adquirir uno, son centrales para la legitimidad del Gobierno.

Los extranjeros quedan en gran medida excluidos de este mercado. Los no residentes no pueden comprar pisos al Housing and Development Board, mientras que los residentes permanentes están sujetos a condiciones y cuotas.[2] La Residential Property Act 1976 restringe la adquisición por personas extranjeras de inmuebles residenciales con terreno propio (landed property), como casas unifamiliares aisladas

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

y pareadas, sin la aprobación del Gobierno. En cambio, los extranjeros pueden comprar apartamentos en condominios privados.[3] Por ello, la riqueza extranjera compite principalmente en el mercado de condominios privados y, a través de residentes permanentes y ciudadanos naturalizados, en los mercados de viviendas con terreno y de pisos de reventa.

El Additional Buyer's Stamp Duty

El principal instrumento para gestionar la demanda extranjera es el Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD, impuesto de timbre adicional para compradores), que se paga además del impuesto de timbre ordinario del comprador. Se introdujo en diciembre de 2011 como parte de una serie de medidas de enfriamiento del mercado inmobiliario.[4] Su tipo para extranjeros ha ido subiendo en sucesivas etapas. Según la Inland Revenue Authority of Singapore, se situó en el 15 % a partir del 12 de enero de 2013, en el 20 % a partir del 6 de julio de 2018 y en el 30 % a partir del 16 de diciembre de 2021.[5]

El 26 de abril de 2023, poco antes de la medianoche, el Gobierno anunció que el tipo para extranjeros se duplicaría hasta el 60 % con efectos desde el día siguiente. Desde el 27 de abril de 2023, los extranjeros pagan el 60 % sobre cualquier inmueble residencial y las entidades, el 65 %. Los ciudadanos de Singapur no pagan nada por su primer inmueble, el 20 % por el segundo y el 30 % por los siguientes. Los residentes permanentes pagan el 5, el 30 y el 35 %.[6] Las transmisiones de inmuebles residenciales a un trustee también tributan al 65 %. El impuesto debe pagarse por adelantado. Solo cabe una devolución hasta el tipo del propietario efectivo con el tipo aplicable más alto cuando el inmueble se mantiene para beneficiarios individuales identificables. El tipo para trusts, introducido por primera vez al 35 % el 9 de mayo de 2022, cerró una vía que las familias acaudaladas habían utilizado para mantener inmuebles para la siguiente generación.[7]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Algunos extranjeros reciben el trato de ciudadanos en virtud de tratados de libre comercio. Los nacionales y residentes permanentes de Islandia, Liechtenstein, Noruega y Suiza, así como los nacionales de los Estados Unidos, reciben el mismo trato en materia de impuesto de timbre que los ciudadanos de Singapur. Esto tiene relevancia práctica para los clientes suizos que se plantean un traslado.[8]

Abril de 2023: los motivos y la reacción

El momento elegido para la subida de 2023 reflejaba la ola de riqueza pospandemia descrita más arriba. Los extranjeros representaron el 6,9 % de las compras de vivienda privada en el primer trimestre de 2023, frente al 3,1 % un año antes, el nivel más alto desde 2018. En el mercado de viviendas de 10 millones de S$ o más, los residentes permanentes habían realizado el 17 % de las compras en el año hasta abril.[9] El ministro de Desarrollo Nacional, Desmond Lee, explicó que el Gobierno pretendía dar prioridad a los singapurenses que compran vivienda para uso propio y frenar al mismo tiempo la demanda de inversores locales y extranjeros.[10]

El mercado reaccionó según lo previsto. Los analistas calificaron el nuevo tipo como uno de los más altos del mundo y esperaban que el interés extranjero se enfriara. Un asesor advirtió que podría disuadir a algunos extranjeros acaudalados de establecer su hogar en Singapur.[11] Esa contrapartida se aceptó deliberadamente. Un Gobierno que quiere atraer family offices optó también por encarecer la compra de vivienda a sus propietarios, salvo que se convirtieran en residentes permanentes o ciudadanos. La medida vincula así la cuestión inmobiliaria con la cuestión de la residencia: la riqueza extranjera que se compromete con Singapur mediante la residencia paga menos que la riqueza extranjera que simplemente se aparca en ladrillo.

Gravar la riqueza en casa

La afluencia de riqueza también ha configurado la política fiscal interna. Singapur no aplica impuesto sobre las ganancias de capital, ni impuesto sobre sucesiones, ni impuesto general sobre el patrimonio, lo que forma parte de su atractivo. Sin embargo, desde 2022 el Gobierno ha elevado los impuestos que recaen sobre las rentas altas y los inmuebles caros. A partir del ejercicio fiscal 2024, las personas

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

físicas residentes pagan el 23 % sobre la renta imponible superior a 500 000 S$ y el 24 % por encima de 1 millón de S$, lo que la IRAS describe como el tipo máximo actual del impuesto sobre la renta de las personas físicas.[12] Para los inmuebles residenciales adquiridos el 15 de febrero de 2023 o después, el impuesto de timbre del comprador sube al 5 % sobre la parte del precio comprendida entre 1,5 y 3 millones de S$ y al 6 % sobre cualquier importe superior, frente a un tipo máximo anterior del 4 %.[13] Los tipos del impuesto sobre bienes inmuebles aplicables a viviendas de alto valor también se elevaron en dos fases, en 2023 y 2024.[14]

Estas medidas son modestas para los estándares europeos. Muestran, no obstante, que el Gobierno percibe una necesidad política de que los ricos contribuyan de forma visible. El sistema fiscal sigue siendo atractivo para las familias con movilidad internacional, aunque la carga de poseer inmuebles caros y de obtener rentas muy elevadas en Singapur ha aumentado.

Opinión pública y la política de la riqueza visible

La opinión pública en Singapur rara vez se expresa mediante protestas. Encuentra su voz en las elecciones, en las preguntas parlamentarias, en el debate en línea y en los propios canales de consulta del Gobierno. En materia de riqueza extranjera se repiten tres preocupaciones. La primera es el coste de la vivienda, que abordan las medidas que acabamos de describir. La segunda es la competencia por buenos empleos, plazas escolares y estatus, que se solapa con los debates sobre profesionales extranjeros que examina el capítulo J.IV. La tercera es el temor a que una riqueza de origen dudoso compre un lugar en la sociedad singapurense.

La tercera preocupación cobró fuerza a partir de agosto de 2023. Los sospechosos del caso de blanqueo de capitales habían vivido en viviendas caras, conducido coches de lujo y frecuentado círculos que incluían empresas y profesionales respetables. Su detención hizo pensar que el atractivo de Singapur para los ricos atraía también a delincuentes, y que los guardianes del sistema (gatekeepers) del centro financiero no siempre habían mirado con suficiente atención. La respuesta del Gobierno, analizada

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

en la sección siguiente, fue por tanto también una respuesta a la opinión pública. Su mensaje era que Singapur seguiría acogiendo a los ricos, pero solo a aquellos cuya riqueza pudiera resistir el escrutinio.

Notas

1. Wikipedia, "Public housing in Singapore" (consultado en noviembre de 2026): en 2025, «close to 80%» de la población residente vivía en viviendas públicas, frente a un máximo del 88,0 % en 2000. ↩
2. Normas del Housing and Development Board sobre los requisitos para acceder a pisos del HDB: los extranjeros no pueden comprar; los residentes permanentes pueden comprar pisos de reventa con sujeción a determinadas condiciones; cuota para residentes permanentes no malasios introducida en 2010. ↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), en particular las disposiciones sobre inmuebles residenciales restringidos y la aprobación del ministro; Singapore Land Authority, Land Dealings Approval Unit. ↩
4. El Additional Buyer's Stamp Duty se introdujo con efectos desde el 8 de diciembre de 2011, con un tipo del 10 % para extranjeros. ↩
5. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, consultado en noviembre de 2026), tablas de tipos anteriores: extranjeros, 15 % del 12 de enero de 2013 al 5 de julio de 2018, 20 % del 6 de julio de 2018 al 15 de diciembre de 2021 y 30 % del 16 de diciembre de 2021 al 26 de abril de 2023. ↩
6. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, consultado en noviembre de 2026): tipos aplicables a partir del 27 de abril de 2023 del 0, 20 y 30 % para ciudadanos de Singapur, del 5, 30 y 35 % para residentes permanentes, del 60 % para extranjeros sobre cualquier inmueble residencial y del 65 % para entidades y trustees. ↩
7. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, consultado en noviembre de 2026): ABSD (Trust) del 65

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

% sobre los inmuebles residenciales transmitidos a un trustee; condonación mediante devolución cuando el inmueble se mantiene «held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only», por la diferencia entre el 65 % y el tipo del propietario efectivo con el tipo aplicable más alto; pago por adelantado y solicitud de devolución en un plazo de seis meses; tipo para trustees del 35 % del 9 de mayo de 2022 al 26 de abril de 2023. ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, "Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)" (iras.gov.sg, consultado en noviembre de 2026): los «Nationals or Permanent Residents» de Islandia, Liechtenstein, Noruega o Suiza y los nacionales de los Estados Unidos son «accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens»; las condiciones detalladas figuran en las Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules. ↩

9. "Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact", *Yahoo Finance Singapore*, 28 de abril de 2023, que cita datos de Huttons Asia (extranjeros, 6,9 % de las compras de vivienda privada en el primer trimestre de 2023, frente al 3,1 % en el primer trimestre de 2022, el nivel más alto desde el primer trimestre de 2018) y de PropNex (residentes permanentes, 17 % de las compras de viviendas de 10 millones de S$ o más en el año hasta el 18 de abril). ↩

10. *Yahoo Finance Singapore*, 28 de abril de 2023, cit. supra, que recoge las palabras de Desmond Lee: el Gobierno pretende «prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation». ↩

11. *Yahoo Finance Singapore*, 28 de abril de 2023, cit. supra: DBS Group Research calificó el tipo del 60 % como «one of the highest rates globally»; Chia Siew Chuin, de JLL, afirmó que «the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore». ↩

12. Inland Revenue Authority of Singapore, "Individual Income Tax rates" (iras.gov.sg, consultado en noviembre de 2026): a partir del ejercicio fiscal

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

2024, 23 % sobre la renta imponible de 500 001 S$ a 1 000 000 S$ y 24 % sobre el exceso de 1 000 000 S$, «The current highest personal income tax rate». ↩

13. Inland Revenue Authority of Singapore, "Buyer's Stamp Duty (BSD)" (iras.gov.sg, consultado en noviembre de 2026): para inmuebles residenciales a partir del 15 de febrero de 2023, 1 % sobre los primeros 180 000 S$, 2 % sobre los siguientes 180 000 S$, 3 % sobre los siguientes 640 000 S$, 4 % sobre los siguientes 500 000 S$, 5 % sobre los siguientes 1 500 000 S$ y 6 % sobre el importe restante; tipo máximo del 4 % del 20 de febrero de 2018 al 14 de febrero de 2023. ↩

14. Subidas de los tipos del impuesto sobre bienes inmuebles previstas en el presupuesto de 2022 para inmuebles residenciales ocupados y no ocupados por sus propietarios con valores anuales elevados, en dos fases a partir del 1 de enero de 2023 y del 1 de enero de 2024. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.