

FISCALIDAD EN EL ENTORNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

www.econect.es

PONENTE:

Andrés Galeano Molina.

Colegiado 1284 Colegio
Profesional de Economistas de
Sevilla



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTOS DIRECTOS

GRAVAN LA RIQUEZA Y LOS INGRESOS

- **IRPF**
- **IBI**
- **IIVTNU**
- **I.PATRIMONIO**
- **I. SOCIEDADES**
- **ISD**

IMPUESTOS INDIRECTOS

GRAVAN EL CONSUMO

- **IVA**
- **ITPAJD**
- **ICIO**



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IRPF

- RENTAS INMOBILIARIAS POR INMUEBLES A DISPOSICIÓN
- RENTAS INMOBILIARIAS POR INMUEBLES EN ALQUILER
- GANANCIAS PATRIMONIALES POR TRANSMISIÓN DE INMUEBLES
- RETENCIONES SOBRE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO
- RETENCIONES EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES A NO RESIDENTES.

IRPF RENTAS INMOBILIARIAS POR INMUEBLES A DISPOSICIÓN DE SUS TITULARES

Se imputan rentas inmobiliarias por los inmuebles urbanos (o rústicos con vivienda) a disposición de sus titulares, no alquilados y que no sea la vivienda habitual.

La renta inmobiliaria imputable será, por regla general, el **2% del valor catastral del inmueble**.

RENTAS INMOBILIARIAS POR INMUEBLES ARRENDADOS NO AFECTOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Las rentas inmobiliarias de alquiler de inmuebles no afectos a actividades económicas tributan por **su rendimiento neto**, obtenido por diferencia entre los rendimientos íntegros (renta anual percibida por el arrendador) y los gastos necesarios para su obtención (intereses y gastos de financiación, reparación y conservación, tributos, primas de seguros, comunidad, gastos de administración, servicios, amortización, ...).

Al rendimiento neto se aplicará una **reducción del 60%** si el inmueble es **vivienda habitual del arrendatario**

IRPF

GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES POR TRANSMISIÓN DE INMUEBLES

Existe una alteración patrimonial cuando se produce, como consecuencia de una transmisión de un inmueble, un cambio en la composición del patrimonio del sujeto pasivo tanto por **transmisiones onerosas (ventas)** como **lucrativas (donaciones)**.

No se produce alteración patrimonial por división de la cosa común, disolución de la sociedad de gananciales o disolución de comunidades de bienes o separación de comuneros.

AP = (Importe real de enajenación – gastos accesorios a la enajenación) - (importe real de la adquisición + costes de mejoras y reformas + gastos y tributos + amortizaciones).

Las ganancias y pérdidas patrimoniales se integran en la base imponible del ahorro,

En caso de transmisión de inmuebles adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994 se aplican unas reducciones a la parte de la ganancia generada hasta el 20 de enero de 2006,

Base liquidable del ahorro	Cuota íntegra	Resto base liquidable del ahorro	Tipo aplicable
Hasta euros	Euros	Hasta euros	Porcentaje
0	0	6.000	19
6.000,00	1.140	44.000	21
50.000,00	10.380	150.000	23
200.000,00	44.880	En adelante	



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IRPF

GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES POR TRANSMISIÓN DE INMUEBLES. EL MECANISMO DE REINVERSIÓN.

Disfrutan de exención las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de vivienda habitual cuando se destine el importe obtenido a la **adquisición de una nueva vivienda habitual**.

El plazo para realizar la reinversión es de **dos años de fecha a fecha**.

A parte del importe que se reinvierta en el mismo ejercicio en el que se produzca la ganancia, el sujeto pasivo hará constar en su declaración de la renta el importe de esa ganancia que se compromete a reinvertir en esos dos años de plazo.

En caso de reinversión parcial se aplicará la exención en proporción al importe reinvertido.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IRPF

GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES POR TRANSMISIÓN DE INMUEBLES. VIVIENDA HABITUAL DE MAYORES DE 65 AÑOS

No tienen que declarar la ganancia patrimonial derivada de la transmisión, onerosa o lucrativa, de la **vivienda habitual los mayores de 65 años ni las personas en situación de dependencia severa o gran dependencia** de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

La exención de la ganancia se aplica tanto si la vivienda habitual se transmite a cambio de un **capital** como si lo es a cambio de una **renta, temporal o vitalicia**.

La exención también se aplica a la transmisión de la nuda propiedad de la vivienda habitual por su titular mayor de 65 años, reservándose éste el usufructo vitalicio sobre dicha vivienda.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IRPF

RETENCIONES SOBRE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO (ALQUILERES DE LOCALES Y OFICINAS)

Con carácter general, los empresarios y profesionales están obligados a retener un **19%** de las rentas satisfechas por el alquiler o subarriendo de bienes inmuebles urbanos.

El inquilino ha de ser empresario o profesional en el ejercicio de su actividad. Los particulares en ningún caso están obligados a practicar retención por alquiler. Trimestralmente el arrendatario deberá presentar el **modelo 115** e ingresar las retenciones y anualmente (en enero) el **modelo informativo 180**.

Si el arrendador es persona jurídica, aunque no tribute en **IRPF**, se le aplicará el mismo tipo de retención del 19%, pero a cuenta del **Impuesto de Sociedades**.

Si el arrendatario es persona jurídica, aunque no desarrolle actividades económicas, está obligado a retener.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IRPF

RETENCIONES EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES A NO RESIDENTES SIN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE. MODELO 211

Cuando un no residente vende un inmueble sito en España, el adquirente tiene obligación de practicar una **retención del 3% sobre el precio de venta** e ingresarla en la Agencia Tributaria mediante la presentación del **modelo 211**.

El **plazo** para dicha presentación es de **un mes** desde la fecha de venta.

La retención practicada tiene la consideración de pago a cuenta por la posible ganancia patrimonial que la transmisión generara para el no residente.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

Están **obligados** a presentar Impuesto sobre el Patrimonio los residentes, y no residentes por bienes y derechos en territorio español, cuando el valor total de sus bienes y derechos (excluida la vivienda habitual hasta 300,000€) supere los **2 millones €**, deduciendo las cargas, deudas y gravámenes para calcular el **patrimonio neto**.

A parte de la **vivienda habitual** también son elementos patrimoniales exentos los bienes y derechos de las personas físicas **afectos al desarrollo de actividades económicas** o profesionales realizadas por el contribuyente y que sean su principal fuente de ingresos.

Valoración. Los inmuebles se valorarán a efectos del IP por el mayor de los cuatro valores siguientes:

- a) El valor catastral.
- b) El valor comprobado por la administración a los efectos de otros impuestos.
- c) El valor de adquisición
- d) El valor de referencia catastral para inmuebles adquiridos a partir de 2022 y cuya adquisición haya tributado según este valor de referencia.



Asesoría de Empresas y Autónomos

Los primeros **700.000€** de patrimonio neto están **exentos**.



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

SOCIEDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Las entidades sujetas del Impuesto de Sociedades que tengan como actividad principal el arrendamiento de viviendas tienen un **régimen especial** aplicable siempre que cumplan los siguientes **requisitos**:

- Que el número mínimo de viviendas en arrendamiento sea de 8,
- Que las viviendas permanezcan arrendadas al menos 3 años.
- Que se lleve una contabilidad separada para cada vivienda.
- Que el arrendamiento de viviendas constituya al menos el 55% de sus rentas o del valor de su activo susceptible de generar rentas bonificable.

Las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos estarán bonificadas en un 80%, que se incrementa al 90% si el inquilino es discapacitado y se han realizado obras de adecuación



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

TRANSMISIÓN DE TERRENOS POR EMPRESARIOS

Tipo general	21%
Edificables, realizadas por empresarios o por sociedad mercantil	21%
No edificables pero urbanizados o en curso de urbanización, realizadas por el promotor de la urbanización	21%
Entregas de terrenos no edificables en los cuales se hallen enclavados edificaciones en curso de construcción o terminadas cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de esas edificaciones están sujetas y no exentas del impuesto. Precisión: Esta regla no se aplica cuando sobre los terrenos no edificables solo se encuentren enclavados construcciones de carácter agrario o construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas.	21%



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

TRANSMISIÓN DE EDIFICACIONES POR EMPRESARIOS

Tipos reducidos

Viviendas, garajes (máximo 2 unidades), y anexos que se transmitan conjuntamente con la vivienda, entregadas por promotor (1ª. entrega).

Por anexos se entienden, entre otros, además de las plazas de garaje, los sótanos, las buhardillas o trasteros, escaleras, porterías, así como pistas de deporte, jardines, piscinas y espacios de uso común en la propia parcela y que se transmitan simultáneamente con ellos.

No tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.

La entrega de viviendas unifamiliares con sus terrenos accesorios realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad, tributarán al 10% siempre y cuando estos no superen los 5.000 metros cuadrados; el exceso tributará al régimen general (21%).

Se excluyen:

- Locales de negocio

- Edificaciones destinadas a su demolición

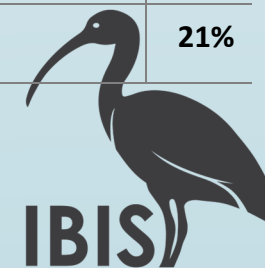
10%

21%

21%



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

TRANSMISIÓN DE CASAS PREFABRICADAS Y OBRAS POR EMPRESARIOS

Tipos reducidos

Entrega de casas prefabricadas.

Tendrán la consideración de edificación las casas prefabricadas y otras construcciones modulares que se unan permanentemente al suelo y que, objetiva y legalmente consideradas, sean susceptibles de ser utilizadas como vivienda.

Precisión: En el supuesto de que la casa prefabricada pueda ser objeto de traslado a otro lugar, sin quebranto de la materia ni menoscabo del objeto, no se estaría ante una edificación y, por tanto, no sería aplicable el tipo reducido del 10 por ciento aplicable a las edificaciones aptas para su utilización como viviendas, sino el tipo impositivo general del 21 por ciento.

10%

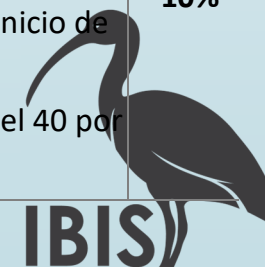
Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el destinatario sea persona física y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular, o sea una comunidad de propietarios.
- b) Que la construcción o rehabilitación haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras.
- c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales o, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

10%

econect

Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

TRANSMISIÓN DE VPO Y OBRAS

Tipos reducidos

Ejecuciones de obra sobre edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos locales, anejos, garajes e instalaciones complementarias.

Precisión: Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización

1º. Las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación

10%

2º. Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados, consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación

10%

3º. Las ejecuciones de obra consecuencia de contratos directamente formalizados entre las Comunidades de Propietarios y el contratista que tengan por objeto la construcción de garajes complementarios en terrenos o locales comunes, con un máximo de 2 plazas por propietario

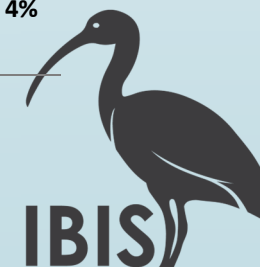
10%

Las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes (con un máximo de dos unidades), y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente.

4%



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

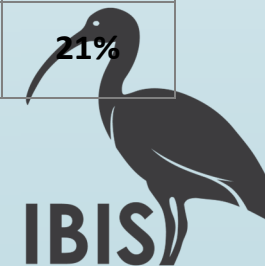
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

ARRENDAMIENTOS

CONCEPTO	IVA
Viviendas. Arrendamientos de edificios o parte de los mismos destinados EXCLUSIVAMENTE a viviendas.	Exento
Locales de negocio y oficinas	21%
Apartamentos amueblados con servicios hoteleros	10%
Terrenos	21%
Arrendamiento de un edificio para su posterior subarriendo	21%
Constitución y transmisión de derechos de superficie	21%
Derechos de adquisición de vivienda, no su adquisición	21%



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS

El ITPAJD en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales grava la transmisión de inmuebles igual que el IVA. Sin embargo el IVA se aplica cuando el transmitente es empresario y el **ITPO cuando quien transmite es particular**. Ambos impuestos son, por tanto, en principio incompatibles.

EL ITPO también grava la constitución de derechos reales y los arrendamientos.

Al margen del sector inmobiliario, el ITPAJD también grava la transmisión de bienes muebles y las operaciones societarias.

TIPO GENERAL para transmisiones de inmuebles devengadas a partir del 28/04/2021: 7%.

Para arrendamientos el tipo es desde el 1/1/2022 el 0,3% (s/ renta anual x nº de años)

TIPOS REDUCIDOS:

- Por transmisión de vivienda habitual de menos de 150.000€ 6%
- Si además el adquirente es menor de 35 años, víctima de violencia de género o de terrorismo o se encuentra en municipio en fase de despoblamiento 3,5%
- Para inmuebles de hasta 250.000€ si el adquirente tiene una discapacidad de al menos el 33% o constituye familia numerosa 3,5%
- SGR, sociedades mercantiles públicas y otras 2%



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

El ITPAJD en su vertiente de AJD grava los **documentos notariales de transmisión de inmuebles, derechos reales sobre los mismos y constitución de garantías.**

TIPO GENERAL desde el 28/04/2021

1,2%.

TIPOS REDUCIDOS desde el 28/04/2021:

- En transmisión de vivienda habitual de menos de 150.000€ 1%
- Si además el adquirente es menor de 35, víctima de violencia de género o de terrorismo o el inmueble se halla en un municipio en riesgo de despoblamiento 0,3%
- En caso de viviendas habituales de hasta 250,000€ si el adquirente es discapacitado de al menos el 33% o se trata de familia numerosa 0,1%
- SGR y determinadas sociedades mercantiles públicas 0,1%

Además de esa cuota variable, existe una cuota fija, constituida por el timbre del papel.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

COORDINACIÓN IVA VS ITP-AJD

En general, si el transmitente es empresario la operación está sujeta a IVA y si el transmitente es particular está sujeta a ITP.

Sin embargo hay dos **excepciones**:

- a) **Operaciones realizadas por empresarios sujetas y exentas de IVA.** En este caso el empresario transmitente puede renunciar a la exención en el IVA y por tanto tributar por IVA en vez de por ITP en entregas de terrenos no edificables y en segundas o posteriores entregas de viviendas cuando el adquirente sea también empresario y pueda deducirse el IVA soportado en la operación.
- b) **Operaciones realizadas por empresarios no sujetas a IVA.** Es el caso de la transmisión de una empresa que cuenta con inmuebles en su activo.

La tributación por **ITPO es incompatible con el IVA.**

La tributación por **AJD (documentos notariales) es plenamente compatible con el IVA.**

La tributación por **ITPO es incompatible con la cuota variable de AJD (documentos notariales)** quedando sujeta solo a la cuota fija de AJD



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

COORDINACIÓN IVA VS ITP-AJD TRANSMISIÓN DE TERRENOS

Tipo de operación	IVA	ITPO	AJD
Transmisión de terrenos edificables y análogos	SI	NO	SI
Transmisión de terrenos no edificables	EXENTO	SI	CUOTA FIJA
Si se renuncia a la exención	SI	NO	SI



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

COORDINACIÓN IVA VS ITP-AJD

TRANSMISIÓN DE EDIFICACIONES

Tipo de operación	IVA	ITPO	AJD
Edificaciones en construcción	SI	NO	SI
Edificaciones terminadas			
Primera transmisión	SI	NO	SI
Primera transmisión después de utilización por dos o más años por el promotor o por arrendatario sin opción de compra	EXENTO	SI	CUOTA FIJA
Si se renuncia a la exención	SI	NO	SI
Segunda y posteriores transmisiones	EXENTO	SI	CUOTA FIJA
Si se renuncia a la exención	SI	NO	SI
Edificaciones entregadas en ejercicio de opción de compra, entregas para su rehabilitación y segunda entrega tras resolución de la primera	SI	NO	SI
No aplica la exención			

COORDINACIÓN IVA VS ITP-AJD

ARRENDAMIENTOS Y DERECHOS REALES

Tipo de operación	IVA	ITPO	AJD
a) Terrenos	EXENTO	SI	CUOTA FIJA
No se aplica la exención a terrenos con construcciones para ganadería, terrenos para parking, para almacén y en arrendamientos con opción de compra o para publicidad	SI	NO	SI
b) Edificaciones, excepto viviendas	SI	NO	SI
c) Viviendas (incluidos garajes y anexos)	EXENTO	SI	CUOTA FIJA
No se aplica la exención en arrendamiento con opción de compra, viviendas amuebladas con servicios hoteleros	SI	NO	SI
d) Derechos reales sobre terrenos y viviendas	EXENTO	SI	CUOTA FIJA
No se aplica la exención al derecho de goce o disfrute ni al de superficie	SI	NO	SI



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

El IBI es un impuesto directo que grava el valor de los inmuebles con independencia de los ingresos o rentas que generen.

Constituye su **hecho imponible** la titularidad de un derecho de propiedad, de usufructo, de superficie o de una concesión administrativa.

El IBI se **devenga** el día 1 de enero de cada año, siendo el obligado al pago el titular ese día.

Su **base imponible** es el valor catastral de los bienes inmuebles,

A la base imponible se le aplica un tipo de gravamen que depende de la naturaleza del bien y que es fijado por cada ayuntamiento.

IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

El ICIO es un impuesto potestativo municipal e indirecto.

Su **hecho imponible** lo constituye la realización de cualquier construcción, instalación u obra que exija la obtención de una licencia de obras o urbanística.

El **sujeto pasivo** es el propietario de la construcción, instalación u obra, con independencia de si el propietario del inmueble sobre el que se realiza la obra. Se entiende por tanto como dueño de la obra la persona que asume el coste de su ejecución.

La **base imponible** del ICIO es el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra sin incluir el IVA, los honorarios profesionales, el beneficio del contratista ni cualquier otro concepto que no se integre en el coste de ejecución material.

La **cuota tributaria** se calcula aplicando un tipo de gravamen fijado por cada ayuntamiento y que no puede superar el 4%.

Los ayuntamientos además tienen capacidad para establecer reducciones y bonificaciones.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

El IIVTNU grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto por la transmisión de los mismos por cualquier título (compraventa, permuta, donación, herencia, expropiación ,...) o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio (usufructo, derecho de habitación, derechos de superficie, ...).

Casos de no sujeción:

- Terrenos rústicos a efectos del IBI.
- Aportaciones de bienes y derechos en el seno de la sociedad conyugal.
- Transmisiones de bienes entre cónyuges o a favor de hijos en cumplimiento de sentencias de nulidad, separación o divorcio.
- Consolidaciones de dominio, disolución de comunidades, expedientes de dominio.
- Excesos de adjudicación en la partición de herencias.

Exenciones:

Objetivas: Derechos de servidumbre, bienes dentro de conjunto histórico-artístico o de interés cultural, dación en pago.



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA II

El **sujeto pasivo** del IIVTNU es la persona que obtiene para sí la ganancia que supone el incremento de valor:

- En las transmisiones o constitución de derechos reales a título lucrativo (donación ,herencia) el adquirente o receptor del derecho,
- En las transmisiones o constitución de derechos reales a título oneroso (compraventa) el vendedor o transmitente del derecho real.

La **base imponible** está constituida por el valor real de los terrenos en el momento del devengo y puesto de manifiesto por el paso de los años, con un tope de 20 años.

La **cuota tributaria** será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo que cada ayuntamiento establezca, y que en ningún caso podrá superar el 30%.

Inexistencia de plusvalía.

El Tribunal Supremo sentenció que : “Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo:

- a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras.
- b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o,
- c) emplear cualquier otro medio probatorio que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU”



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA III

La sentencia del **Tribunal Constitucional** 182/2021, cuestión de inconstitucionalidad 4433/2020, de 26 de octubre de 2021, determinó que el método de cálculo objetivo del impuesto comprendido en el artículo 107 del TRLHL era inconstitucional, con independencia de que existiera o no incremento del valor del terreno o este fuera mayor o menor a la cuota resultante del tributo, por lo que, era plenamente nulo.

La **nueva norma** elaborada con el objeto de soslayar dicha sentencia (Real Decreto-ley 26/2021) establece con carácter general que la base imponible de la plusvalía municipal será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo del tributo **por los coeficientes** que aprueben los ayuntamientos en función del período de generación del incremento de valor, pero ofrece un método alternativo que permitirá a los sujetos pasivos tributar **en función del incremento de valor real** obtenido en la transacción (en el cálculo de esta plusvalía no se tienen en cuenta los gastos ni los impuestos), así como la **no sujeción en caso de que no se haya producido incremento de valor**.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

FISCALIDAD DE LA DONACIÓN

La transmisión inter vivos a título lucrativo tiene repercusiones fiscales tanto para el donante (IRPF) como para el donatario (ISD e IIVTNU).

Para el **donante** la donación ocasiona una alteración patrimonial (ganancia o pérdida) que tributa en IRPF igual que si se tratase de una venta.

Por su parte, el **donatario** deberá tributar en ISD e IIVTNU.

La **base imponible** del ISD en cuanto a donación de inmuebles es el valor neto (deducidas deudas con garantía real) de los bienes recibidos en donación, actualmente el **valor de referencia**.

La tarifa del impuesto desde el 1 de enero de 2022 se sitúa entre un 7% y un 26% según el tramo en que se sitúe la base liquidable. A la cuota obtenida se le aplican unos coeficientes multiplicadores según el grado de parentesco: 1,0 para grupos I y II, 1,5 para grupo III y 1,9 para grupo IV.

Actualmente las donaciones a familiares de los **grupos I y II** (padres, hijos, cónyuges abuelos, nietos y asimilados) tienen una **bonificación del 99%**.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

FISCALIDAD DE LA HERENCIA

La transmisión mortis causa a título lucrativo tiene repercusiones fiscales inmediatas para el heredero (ISD e IIVTNU) y posibles repercusiones posteriores en caso de futura venta (IRPF).

ISD. A diferencia del caso de la donación, en el caso de la herencia (no del legado) la **base imponible** se determina mediante la todos los bienes y derechos que constituyen el caudal hereditario, detrayendo las cargas, gravámenes y deudas deducibles. Con los últimos cambios normativos la valoración mínima que se puede hacer de los bienes inmuebles recibidos en herencia es la que deriva de la aplicación del **valor de referencia**. Actualmente en Andalucía el primer millón de euros está exento y lo que supere ese importe está bonificado en un 99% para herederos incluidos en de los **grupos I y II** (padres, hijos, cónyuges abuelos, nietos y asimilados) tienen una **bonificación del 99%**.

IIVTNU. En el caso de herencia el **sujeto pasivo** de la plusvalía no es el transmitente como en el caso de una venta, sino el adquirente (**heredero**), ya que se entiende que es este el beneficiario del incremento de valor de los terrenos urbanos.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

VALORACIÓN DEL INMUEBLE HEREDADO

Con la entrada en vigor del valor de referencia fijado por el Catastro, los inmuebles recibidos en herencia **han de valorarse como mínimo por ese valor de referencia**.

Sin embargo, pensemos en las tres siguientes **circunstancias** hipotéticas:

- Por el montante de la herencia y el parentesco con el causante la cuota tributaria del ISD va a ser nula.
- El heredero tiene la intención de vender algún o algunos de los inmuebles que hereda.
- EL previsible precio de venta del/ de los inmueble/s que el heredero pretende vender tras la aceptación de la herencia vaya a ser superior al valor de referencia catastral del/ de los inmueble/s.

Si se da este caso, y escrituramos en la aceptación de herencia el inmueble heredado por su valor de referencia catastral, cuando ese inmueble se venda, si se escritura por un valor superior, ello generará una **ganancia patrimonial** que tributará en IRPF.

Por el contrario, si escrituramos en la herencia por un valor superior al de referencia, en el momento de la venta habremos absorbido esa ganancia patrimonial o incluso tendremos una **pérdida patrimonial**, compensable con futuras ganancias patrimoniales durante un plazo de cuatro años.

Escriturar en la herencia por un valor superior al de referencia nos puede suponer unos mayores costes de las escrituras (AJD), pero insignificantes frente a lo que supondría la ganancia patrimonial en IRPF.



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

EL VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL IMPLICACIONES FISCALES

El valor de referencia del catastro, regulado por la Ley 11/2021, es aquel valor determinado de forma objetiva para cada inmueble según los datos del catastro relativos a transacciones realizadas ante notario y que correspondería con el precio más probable al que el inmueble podría venderse.

Se puede consultar en

<https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDNI.aspx?Dest=3&ejercicio=2022>

El valor de referencia viene a sustituir al valor mínimo fiscal que establecía la Junta de Andalucía basado en el valor catastral y al que se aplicaba un coeficiente multiplicador. En principio, **el VR sólo afecta al ITPAJD y al ISD**, aunque indirectamente tendrá influencia en el IRPF (ganancias patrimoniales por transmisión de inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2022), en el IP (por inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2022) y en el IIVTNU (en caso de cálculo objetivo de la plusvalía por inmuebles transmitidos a partir de la fecha indicado).



Asesoría de Empresas y Autónomos



JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

FISCALIDAD EN EL ENTORNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

COLABORADOR SOCIAL DE

The logo for econect features a large green 'e' followed by 'conect' in blue. A green arrow points from the 'e' towards the 't'.

Asesoría de Empresas y Autónomos

www.econect.es

The logo for the Agencia Tributaria features a stylized 'A' composed of blue, red, and yellow curved lines, with the text 'Agencia Tributaria' below it.

ATRIAN

Junta de Andalucía

The logo for the Agencia Tributaria de Sevilla features a large yellow number '8' followed by the text 'Agencia Tributaria de Sevilla'.

NO8DO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA

INFORMACIÓN Y CONSULTAS EN:
andres.galeano@econect.es

JURÍDICO

INMOBILIARIO

ARQUITECTURA

FISCAL · LABORAL · CONTABLE

