

UF1927: Fiscalidad en las operaciones inmobiliarias

Elaborado por: Enrique Azcarraga Fernández-Villa del Rey

Edición: 5.1

EDITORIAL ELEARNING S.L.

ISBN: 978-84-16360-97-0 • Depósito legal: MA 363-2015

No está permitida la reproducción total o parcial de esta obra bajo cualquiera de sus formas gráficas o audiovisuales sin la autorización previa y por escrito de los titulares del depósito legal.

Impreso en España - Printed in Spain

Presentación

Identificación de la unidad formativa:

Bienvenido a la Unidad Formativa UF1927: Fiscalidad en las operaciones inmobiliarias. Esta Unidad Formativa pertenece al Módulo Formativo MF1701_3: Asesoramiento inmobiliario, que forma parte del Certificado de Profesionalidad COMT0111: Gestión comercial inmobiliaria. Dicho certificado pertenece a la familia profesional de Comercio y Marketing.

Presentación de los contenidos:

La finalidad de esta unidad formativa es enseñar al alumno a informar a las partes sobre los gastos de formalización y las obligaciones y beneficios fiscales de la operación inmobiliaria de acuerdo con la normativa vigente.

Para ello, se estudiarán el marco fiscal de las operaciones inmobiliarias y la liquidación de impuestos de las operaciones inmobiliarias habituales.

Objetivo de la unidad formativa:

Calcular la cuota de los distintos tipos de tributos que gravan las operaciones inmobiliarias habituales, aplicando la normativa fiscal vigente.

Área: Comercio y Marketing

Índice

UD1. Marco fiscal de las operaciones inmobiliarias 7

1.1.	Elementos básicos en la tributación de las transmisiones inmobiliarias	9
1.1.1.	Sujeto pasivo	11
1.1.2.	Hecho imponible.....	12
1.1.3.	Base imponible	15
1.1.4.	Tipo impositivo	18
1.1.5.	Determinación de la cuota tributaria	20
1.1.6.	Impreso o formulario declarativo.....	21
1.2.	Los impuestos directos que afectan a los bienes inmuebles ..	22
1.2.1.	Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas	24
1.2.2.	Impuesto sobre el Patrimonio: Patrimonio inmobiliario de las personas físicas como objeto de gravamen.....	44
1.2.3.	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.....	56
1.2.4.	Impuesto de Sociedades.....	66
1.3.	Los impuestos indirectos sobre los bienes inmuebles.....	77
1.3.1.	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en operaciones inmobiliarias.	79
1.3.2.	Impuesto sobre el Valor Añadido en operaciones inmobiliarias.....	89

1.3.3. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.....	97
1.4. Tributación Local y Propiedad Inmobiliaria.....	101
1.4.1. Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.....	102
1.4.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	107
1.4.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	111
1.4.4. Impuesto sobre Actividades Económicas	114
UD2. Liquidación de impuestos de las operaciones inmobiliarias	127
2.1. Compraventa de la vivienda.....	129
2.1.1. Vivienda terminada situada en un bloque de viviendas.	131
2.1.2. Vivienda en construcción.....	147
2.1.3. Vivienda de segunda residencia.....	156
2.2. Otras compraventas.....	160
2.2.1. Local alojado en un edificio de viviendas	162
2.2.2. Local alojado en un centro comercial	164
2.2.3. Plaza de estacionamiento en un parking subterráneo...	168
2.2.4. Solar.....	172
2.2.5. Solar en aportación	176
2.3. Desarrollo de la promoción inmobiliaria	179
2.4. La tributación de los Arrendamientos	184
2.4.1. Arrendamiento de vivienda.....	186
2.4.2. Arrendamiento de un local con opción a compra.....	198
2.4.3. Arrendamiento de una nave industrial.....	199
Glosario	209
Soluciones.....	211

UD1

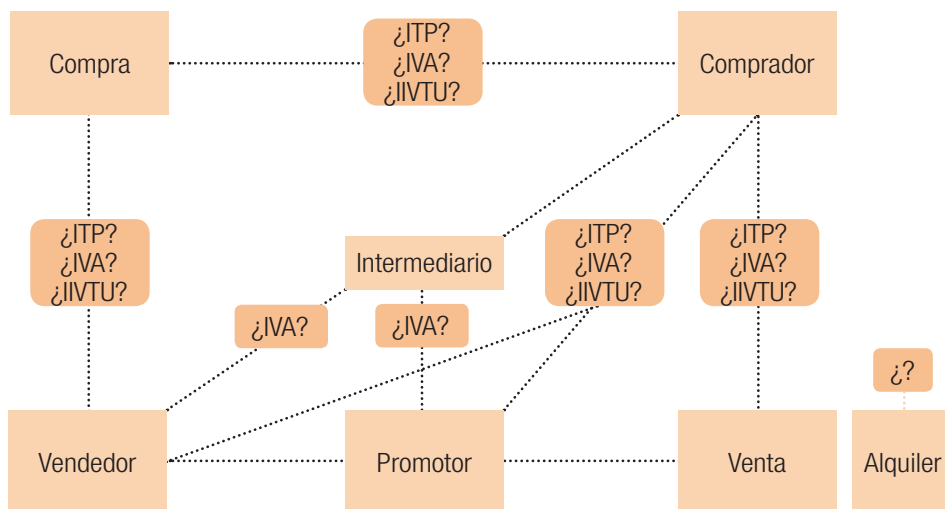
Marco fiscal de las
operaciones inmobiliarias

- 1.1. Elementos básicos en la tributación de las transmisiones inmobiliarias
 - 1.1.1. Sujeto pasivo
 - 1.1.2. Hecho imponible
 - 1.1.3. Base imponible
 - 1.1.4. Tipo impositivo
 - 1.1.5. Determinación de la cuota tributaria
 - 1.1.6. Impreso o formulario declarativo
- 1.2. Los impuestos directos que afectan a los bienes inmuebles
 - 1.2.1. Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas
 - 1.2.2. Impuesto sobre el Patrimonio: Patrimonio inmobiliario de las personas físicas como objeto de gravamen.
 - 1.2.3. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
 - 1.2.4. Impuesto de Sociedades
- 1.3. Los impuestos indirectos sobre los bienes inmuebles.
 - 1.3.1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en operaciones inmobiliarias.
 - 1.3.2. Impuesto sobre el Valor Añadido en operaciones inmobiliarias
 - 1.3.3. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- 1.4. Tributación Local y Propiedad Inmobiliaria.
 - 1.4.1. Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - 1.4.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
 - 1.4.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
 - 1.4.4. Impuesto sobre Actividades Económicas

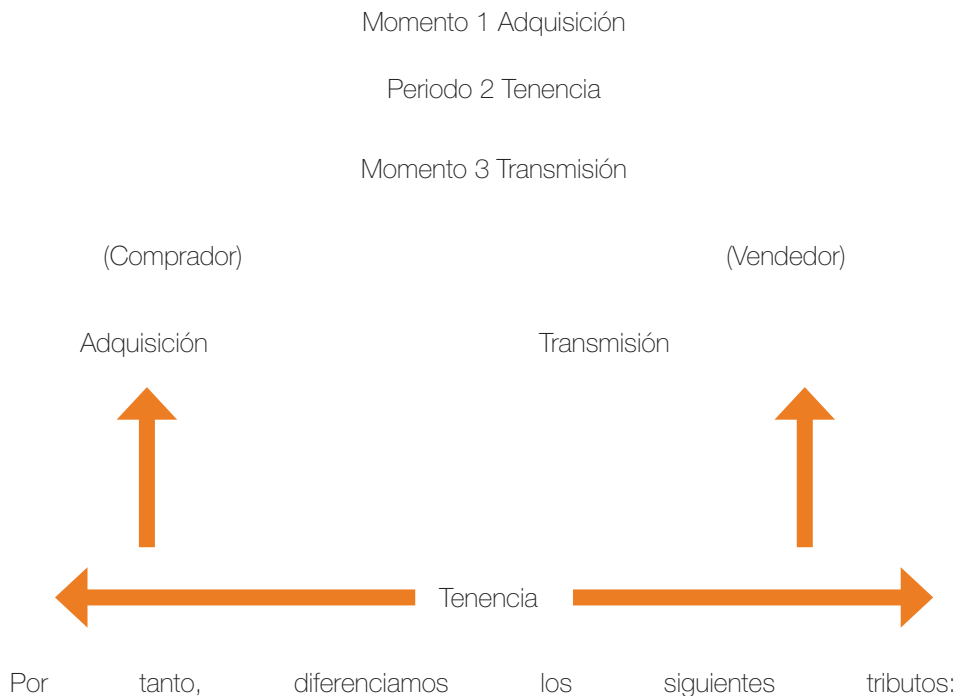
1.1. Elementos básicos en la tributación de las transmisiones inmobiliarias

Es difícil encontrar algún hecho en España que no esté sujeto a algún tipo de tributación, y las transmisiones inmobiliarias están gravadas con varios tributos de forma significativa.

Si alguna vez nos hemos propuesto comprar una vivienda, siempre se dice que los impuestos pueden suponer un sobrecoste de un 10% del precio de venta. Se habla mucho de la plusvalía, el impuesto de transmisiones, el IVA de la vivienda, los impuestos por herencia... y si no se tiene muy claro los conceptos de cada uno de ellos, es muy fácil confundirlos.



Como puede comprobarse en la figura anterior, debemos conocer la tributación que afecta a la adquisición, tenencia y transmisión de bienes inmuebles.



Adquisición de bienes inmuebles	Tenencia de bienes inmuebles	Transmisión de bienes inmuebles
<ul style="list-style-type: none"> – Impuestos que afectan: – IVA – ITP Y AJD – Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones 	<ul style="list-style-type: none"> – Impuestos que afectan: – IBI – IVA – Impuesto sobre el Patrimonio – IRPF 	<ul style="list-style-type: none"> – Impuestos que afectan: – IVA – ITP Y AJD – IRPF – Plusvalía municipal

“Todos estos tributos tienen unos elementos básicos que los definen, como a quién va dirigido, sobre qué se va a gravar el impuesto... y para poder entender la tributación, hay que conocer cada uno de sus elementos.”

1.1.1. Sujeto pasivo

El primer elemento de los impuestos que vamos a estudiar es el sujeto pasivo del impuesto. El legislador define al sujeto pasivo en el artículo 36 de la Ley General Tributaria.



Definición

El sujeto pasivo es la persona física o jurídica obligada a cumplir con la tributación así como las obligaciones formales inherentes a la misma. Es el responsable de hacer frente a las prestaciones tributarias. No perderá la condición de sujeto pasivo quien deba repercutir la cuota a otros obligados, salvo que la Ley de cada tributo disponga otra cosa.

En el ámbito aduanero, tendrá además la consideración de sujeto pasivo el obligado al pago del importe de la deuda aduanera, conforme a lo que en cada caso establezca la normativa aduanera.

Se observa que la nota definitoria del sujeto pasivo es la de quedar por ley obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias. Es decir, existe una vinculación frente a la Hacienda Pública, con independencia de la causa o el motivo de dicha vinculación; es quien asume por mandato de la ley la posición de deudor frente a la Hacienda Pública, incumbiéndole, asimismo, otros deberes y prestaciones de carácter accesorio a la obligación tributaria".



Recuerda

Persona física es todo ser humano, y persona jurídica son las asociaciones, agrupaciones, fundaciones, etc... que la ley reconoce como con personalidad propia, independientemente de las personas que las componen.

Dentro del sujeto pasivo, podemos encontrarnos con dos figuras, el contribuyente y el sustituto del *contribuyente*.



El *contribuyente* es el sujeto pasivo que realiza el hecho que se grava con el impuesto.

El *sustituto del contribuyente* es el que soporta la carga por imposición legal en lugar del contribuyente.

No se debe confundir sujeto pasivo con la figura del contribuyente. Aunque a menudo son la misma figura, el contribuyente es quien soporta la carga y el sujeto pasivo a veces no, aunque sea el responsable.

Por ejemplo en el IRPF, sujeto pasivo y contribuyente son la misma persona, mientras que en el IVA el contribuyente es el consumidor final (quien hace el pago) y el sujeto pasivo es la persona que proporciona los bienes o servicios.

Podemos ver otros ejemplos:

IMPUESTO	CONTRIBUYENTE	SUSTITUTO
Impuesto de bienes inmuebles	Propietario	
IVA	Consumidor	Vendedor / empresario
Impuesto de sociedades	La empresa	
Impuesto de patrimonio	Poseedor	

1.1.2. Hecho imponible

El hecho imponible de los impuestos queda definido en el artículo 20 de la Ley General Tributaria de la siguiente manera.



Se conoce como hecho imponible a la acción (directa o indirecta) que causa la obligación tributaria.

El hecho imponible representa el concepto fundamental en la estructura del tributo. Así, según el artículo 20 de la LGT, "el hecho imponible es el presupuesto fijado por la Ley para configurar cada tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria principal".

Por otra parte, según Sáinz de Bujanda, el hecho imponible es un conjunto de circunstancias hipotéticamente previstas en la norma y cuya realización provoca el nacimiento de una obligación tributaria concreta.

Es conveniente diferenciar dentro del hecho imponible dos elementos distintos:

El elemento objetivo

- Puede considerarse que está formado por cuatro elementos:
- El aspecto material, que está constituido por un hecho considerado en sí mismo aislado de cualquier vinculación personal, o lo que es lo mismo, la manifestación de capacidad económica incorporada en el propio hecho imponible.
- El aspecto espacial, que indica el lugar de producción del hecho imponible, siendo determinante para decidir el Ente Público al que se sujeta.
- El aspecto temporal, que determina el instante en que el hecho imponible se entiende realizado totalmente, produciéndose entonces el devengo del tributo.
- El aspecto cuantitativo, que expresa la medida con que el hecho imponible realiza, su cuantía, volumen o intensidad.

El elemento subjetivo

- Es el vínculo que une a una persona con el elemento objetivo y que, según lo dispuesto por el legislador en cada caso, determina en esa persona la condición de sujeto pasivo de la obligación tributaria.

Cada ley específica completará la limitación del hecho imponible mediante los supuestos de no sujeción.

Los supuestos de no sujeción podemos definirlos como aquellos casos que, siendo cercanos o afines al hecho imponible, quedan fuera de su ámbito, es decir, hay una no realización del hecho imponible, a pesar de su afinidad.

Debemos distinguir entre supuestos de no sujeción y exención; este último tiene una naturaleza distinta, y se produce cuando una norma con rango de ley delimita una serie de supuestos que, objetivamente, sí dan lugar a la realización del hecho imponible, pero por diversas circunstancias se excluyen, legal y expresamente de tributación.

El artículo 22 de la LGT define los supuestos de exención como aquellos supuestos en que, a pesar de realizarse el hecho imponible, la ley los exime del cumplimiento de la obligación tributaria principal.

Supuestos de no sujeción	Exención
No realización del hecho imponible	Sí se realiza el hecho imponible, pero no hay obligación de pagar.

El devengo. La LGT recoge la definición del término devengo en su artículo 21: “El devengo es el momento en el que se entiende realizado el hecho imponible y en el que se produce el nacimiento de la obligación tributaria principal.

En función a esta definición, se observa que el aspecto temporal del hecho imponible es elemento de singular importancia en su estructura, porque nos permite:

Determinar la ley aplicable, que puede no ser la misma en el momento de realización del hecho imponible y en el de producirse el acto administrativo liquidatorio

Conocer la capacidad de obrar de los sujetos pasivos

Determinar el domicilio fiscal del contribuyente o sus representantes

Fijar el momento inicial para el cómputo de los plazos de prescripción

La ley propia de cada tributo podrá establecer la exigibilidad de la cuota o cantidad a ingresar, o de parte de la misma, en un momento distinto al del devengo del tributo”.



Puedes ser sujeto pasivo de un hecho imponible al realizar una acción, como comprar un coche o ingresar un salario, o ser el sujeto pasivo de una tributación por ostentar la titularidad de un bien o un derecho, como puede ser el impuesto de bienes inmuebles.

Por ejemplo, la administración grava con tributos los siguientes hechos:

HECHO IMPONIBLE	IMPUESTO
Compra de un producto	IVA
Posesión de un bien inmueble	IBI
Recepción de una herencia	Impuesto de sucesiones
Obtener un beneficio como empresa	Impuesto de sociedades

1.1.3. Base imponible

El artículo 50 de la Ley de *Ley General Tributaria* es la que define el concepto de base imponible.



La base imponible de un tributo es la cuantificación económica del hecho imponible.

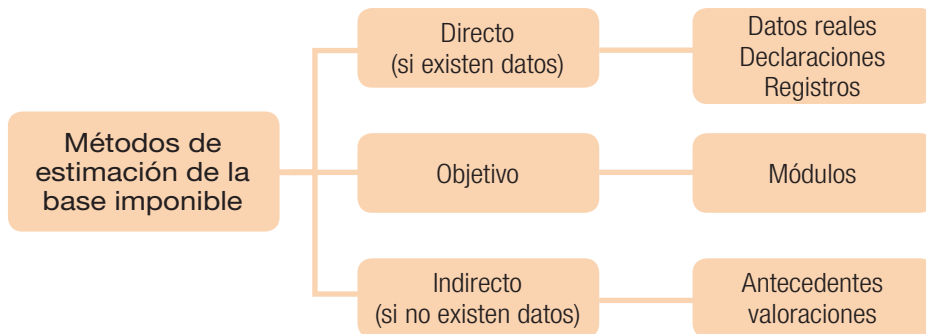
La base imponible de un tributo es la magnitud dineraria o de otra naturaleza que resulta de la medición o valoración del hecho imponible.

También se puede definir como la cuantificación y valoración del hecho imponible, conforme a las normas, medios y métodos que la Ley propia de cada tributo establezca para su determinación, dentro de los regímenes de estimación aplicables.

Es decir, la base imponible expresa la capacidad económica concreta demostrada al verificarse el presupuesto de hecho del tributo.

Se puede distinguir entre base monetaria o no monetaria. Por ejemplo al percibir un salario la base imponible es el total del salario percibido, mientras que en el impuesto de circulación la base imponible puede ser la potencia en turismos, el número de plazas en autobuses, la carga útil en camiones...

La base imponible se podrá determinar de los siguientes modos:



Las bases imponibles se determinarán con carácter general a través del método de estimación directa. No obstante, la Ley podrá establecer los supuestos en que sea de aplicación el método de estimación objetiva, que tendrá, en todo caso, carácter voluntario.

La estimación indirecta tendrá carácter subsidiario respecto de los demás métodos de determinación y se aplicará cuando se produzca algunas de las circunstancias previstas en el artículo 35 de la LGT.

Método de estimación directa

- El artículo 51 de la LGT regula el método de estimación directa, que es el aplicable por defecto.
- Utiliza para cuantificar la base todas las declaraciones o documentos presentados por los obligados tributarios, los datos consignados en libros y registros comprobados administrativamente y los demás documentos, justificantes y datos que tengan relación con los elementos de la obligación tributaria.
- Es el método más fiable y exacto para determinar la base imponible del hecho imponible, ya que toma como base de partida datos reales y concretos.
- Podrá utilizarse por el contribuyente y por la Administración de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de cada tributo.

Método de estimación objetiva

- Se utiliza por previsión expresa de cada tributo.
- Puede utilizarse para la determinación de la base imponible mediante la aplicación de magnitudes, índices, módulos o datos previstos en la normativa de cada tributo, sin tener en cuenta datos contables (artículo 52 LGT).
- Fija una base por referencias concretadas en la ley, por lo que la base puede ser distinta a la que realmente correspondería al contribuyente si se calculara por estimación directa.

Método de estimación indirecta

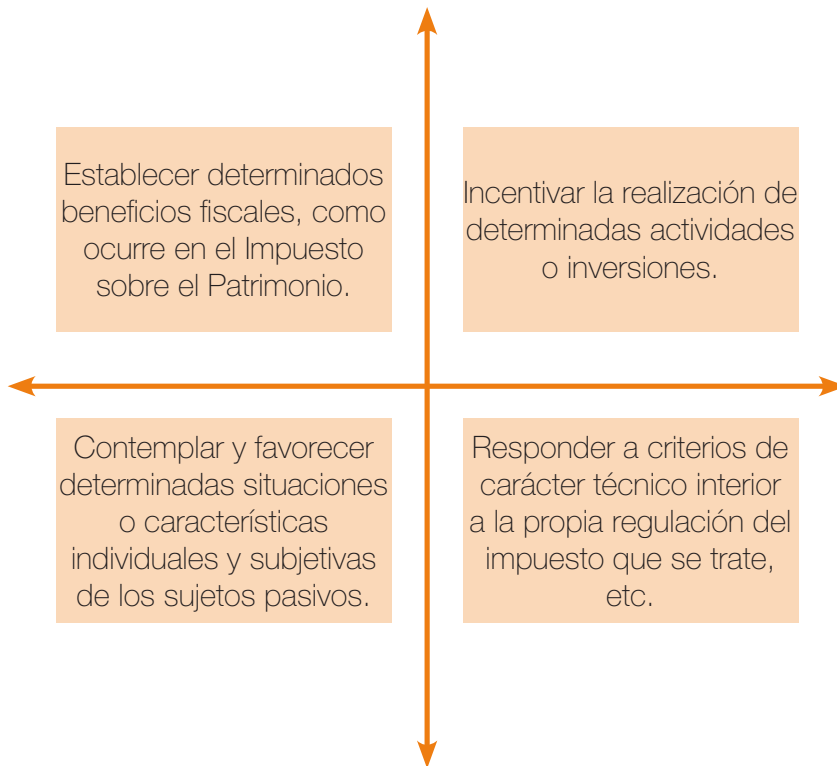
- Se aplicará de forma subsidiaria, cuando la Administración no pueda disponer de los datos necesarios para la determinación completa de la base imponible, cuando el sujeto pasivo no haya presentado declaraciones, haya obstrucción o negativa a la inspección, o desaparición de registros contables, y que a consecuencia de estos incumplimientos, sea imposible cuantificar una base imponible.



La base imponible a veces puede llevar aplicada una reducción prevista en la normativa de cada tributo. Cuando a la base imponible se le aplica una reducción, queda una cantidad distinta que se conoce como base liquidable.

Por tanto, se entiende por base liquidable la magnitud resultante de practicar, en su caso, en la base imponible las reducciones establecidas en la Ley.

Dichas deducciones a practicar en la base imponible pueden obedecer a diferentes motivaciones:



1.1.4. Tipo impositivo

Es el artículo 55 de la Ley General Tributaria el que define el tipo de gravamen.



El tipo impositivo, también conocido como tipo de gravamen, es la cifra, coeficiente o porcentaje que se aplica a la base imponible (o base liquidable si hubiese reducción) para obtener la cuota tributaria.

Los tipos impositivos pueden ser específicos o porcentuales y deberán aplicarse según ley propia de cada tributo. El conjunto de tipos impositivos se denominará tarifa.

En algunos casos, la ley prevé un tipo cero como tipo impositivo (como ocurre en el caso de algunos impuestos especiales de fabricación), así como de tipos reducidos o bonificados (como sucede en el IVA).



En el año 2012, el gobierno central creó unos impuestos sobre los depósitos de bancos con tipo impositivo cero. La aplicación de éstos impuestos daba como resultado un importe cero para los tributos. Esto se hizo sólo para evitar que los gobiernos autonómicos pudiesen gravar esos depósitos y se estableciesen diferencias entre comunidades, ya que la ley prohíbe que dos administraciones puedan gravar el mismo hecho imponible en distinta legislación.

Cada ley definirá el tipo de gravamen a aplicar. Cabe destacar que el tipo de gravamen puede ser fijado por la ley correspondiente, o por la disposición de la ley que haga la comunidad autónoma, si se le han cedido las competencias.

Algunos tipos impositivos de impuestos son los siguientes:

IMPUESTO	TIPO IMPOSITIVO
IVA	4%, 10%, 21%
ITM	De 22,33€ a 224€ según potencia en turismos
IRPF	Del 19% al 45% según tramos
Impuesto de sociedades	En general un 25%.

Sin perjuicio de lo anterior, ha de señalarse que las leyes de los diferentes tributos aplican este concepto mediante sistemas muy diversos. Así, los tipos de gravamen se pueden empezar clasificando en función de cómo aparezca definida su base imponible.

Si ésta se fija en magnitudes no monetarias, se aplicarán tipos de gravamen ad valorem, consistentes en cantidades de dinero por unidad de base imponible (por ejemplo, euros por litro); mientras que a las bases imponibles monetarias se les aplicarán tipos de gravamen expresados en porcentajes, denominándose alícuotas, que podrán ser a su vez proporcionales o progresivas.



Las **proporcionales** son aquellas que no varían a medida que lo hace la base imponible, manteniéndose como un porcentaje constante, sea cual sea la cuantía de aquella (es el caso del Impuesto sobre Sociedades).



Las **progresivas** aumentan el porcentaje a medida que lo hace la base imponible, de manera que a mayor base corresponderá un porcentaje mayor como alícuota (casi del IRPF).



Recuerda

El tipo impositivo es el elemento de la ley que con más asiduidad cambia para adaptarse a las nuevas circunstancias. Es conveniente revisar la legislación para comprobar los cambios que se puedan realizar, y nos podemos encontrar con que las publicaciones o manuales de los que hagamos uso puedan quedar sin actualizar.

1.1.5. Determinación de la cuota tributaria

En el artículo 56 de la Ley General Tributaria se define la cuota tributaria como:



Definición

La cuota tributaria es el importe final del tributo. Se determinará o bien aplicando el tipo impositivo a la base impositiva o liquidable, o según la cantidad fija señalada según ley.

Para la determinación de la cuota se pueden utilizar los mismo métodos que para la determinación de la base, estimación directa, objetiva, o indirecta. El importe de la cuota tributaria puede verse reducida por la aplicación de reducciones o limitaciones que cada ley establezca.