



# Conferencia FISCALIDAD INMOBILIARIA

Alejandro del Campo Zafra

CaixaForum Palma, 15 febrero 2011

## 1.-CONSIDERACIONES PREVIAS: LA VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

## 2.-IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

A título oneroso:

-ITPO

-IVA

-AJD

A título gratuito:

-Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

## 3.-IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

-IRPF o IRNR sobre rendimientos del capital inmobiliario (alquileres) y sobre imputación de rentas inmobiliarias

-IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

-TRIBUTOS LOCALES: IBI

## 4.-IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TRANSMISIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

-IRPF o IRNR sobre ganancias patrimoniales onerosas y lucrativas inter vivos (y sobre rendimientos de actividades económicas)

-Plusvalía Municipal

## 5.-TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA VIVIENDA HABITUAL

-En el IRPF:

No imputación rentas inmobiliarias

Deducción por Inversión en Vivienda habitual a partir de 2011

Exención ganancia patrimonial por reinversión en otra vivienda habitual

Exención ganancia patrimonial transmisión por mayores 65 años

-En los Impuestos Cedidos a las CCAA:

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

ITP y AJD

## 6.-DIAPOSITIVAS para la conferencia

[www.consultingdms.com](http://www.consultingdms.com)

Alejandro del Campo Zafra

Abogado y asesor fiscal

## **1.-CONSIDERACIONES PREVIAS: LA VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

Unos de los temas más polémicos es la cuantificación del hecho imponible, la valoración de los inmuebles y de su rendimiento real o potencial.

Tanto la Hacienda Balear, respecto de los tributos cedidos (ITP, ISD, ...) como la Hacienda Estatal, respecto del IRPF o del IRNR están comprobando valores cada vez con más frecuencia.

Por otra parte, en los diferentes municipios se están llevando a cabo (a través del Catastro) revisiones (no meras actualizaciones) de los valores catastrales de los inmuebles (procedimientos de valoración colectiva) que, como se comentará más adelante, tienen mucha más importancia de lo que parece. En Calviá y en Andratx se ha realizado esa revisión en 2009 con unos incrementos de los valores catastrales realmente espectaculares, y en Palma esa revisión está al caer.

En nuestro sistema tributario **cada figura** establece unas reglas de valoración de la base Imponible. Así por ejemplo, con respecto a los bienes inmuebles:

-el **VALOR CATASTRAL** constituye la base imponible del IBI

-el **VALOR REAL** constituye la base imponible del:

+ITP y también del AJD en relación con otros negocios jurídicos relativos a bienes inmuebles que se instrumentan en escrituras públicas (obras nuevas, divisiones horizontales, extinciones de condominio, etc.)

+Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

-el **IMPORTE TOTAL DE LA CONTRAPRESTACIÓN** de las operaciones sujetas al IVA constituye la base imponible de este impuesto.

-el **VALOR NORMAL DE MERCADO** es el valor que puede tomar la Administración para calcular una ganancia patrimonial en el IRPF derivada de una transmisión onerosa (se toma por importe real de enajenación el efectivamente satisfecho, el precio, siempre que no sea inferior al **valor normal de mercado**, en cuyo caso prevalece este último valor).

Según el Tribunal Supremo "valor real" de un inmueble es el valor de mercado del mismo, el precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado.

Pues bien, siendo el valor real o de mercado de un inmueble algo tan relativo y discutible, y que depende de tantas circunstancias, una de las primeras cuestiones que se plantea en cualquier transmisión de inmuebles (por compraventa, por herencia, por donación, etc.) es ¿qué valor declaramos? ¿comprobará Hacienda el valor que hemos declarado, el precio que hemos escriturado?

**En base al art. 57 LGT la Administración puede comprobar el valor que se haya declarado** mediante diferentes medios. En particular, tratándose de inmuebles recurrirá normalmente a:

*-Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. ....  
Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.*

**-Dictamen de peritos de la Administración.**

*-Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas*

*-Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.*

Hacienda podrá emplear cualquiera de esos medios y los contribuyentes podrán utilizar la **tasación pericial contradictoria** para tratar de corregir las valoraciones resultantes.

Muchas CCAA han optado por el método de valorar los inmuebles aplicando coeficientes multiplicadores a los valores catastrales, en lugar del dictamen de los peritos que los tribunales invalidaban en muchos casos por falta de motivación e individualización, y que requieren de unos medios personales y materiales importantes.

En **BALEARES** se viene publicando cada año una Instrucción de la ATIB (la última es la Instrucción 2/2010, de 18 de junio, BOIB 22/6/2010), que establece los criterios que sus órganos deben considerar para la comprobación del valor real de los inmuebles situados en Baleares a efectos del ITP y AJD y del ISD. A través de la página web de la ATIB se puede determinar el valor de los inmuebles situados en Baleares en base a las reglas establecidas en esas instrucciones. Los valores declarados que sean iguales o superiores a los valores derivados de la aplicación de dichas reglas **EN PRINCIPIO** se admitirán como válidos y no serán objeto de comprobación de valores. Se establece una especie de valor orientativo mínimo a declarar por los contribuyentes, reduciéndose así la litigiosidad.

En todo caso, para la determinación de esos valores mínimos, la Instrucción de la ATIB tiene en cuenta el valor catastral del terreno. De hecho, el valor comprobado del suelo de los inmuebles urbanos se calcula duplicando el valor catastral.

**CONSEJO:** Cuando se vende por un precio global vivienda, parking, trastero, conviene calcular esos valores mínimos aceptables para la Hacienda Balear para repartir el precio entre los diferentes inmuebles. Se están formalizando muchas escrituras sin fijarse en eso, quedándose cortos con el valor del parking o trastero, y la Hacienda Balear no deja pasar la oportunidad de pedir más dinero.

No vamos ahora a analizar **cómo se fijan los valores catastrales de los inmuebles**. Basta con saber que se tienen que fijar por el Catastro en base al **valor de mercado**, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse un inmueble entre partes independientes, sin que pueda exceder ese valor de mercado. Al fijarse se aplica el llamado coeficiente RM que supone que un valor catastral bien fijado sea el 50% del valor de mercado del inmueble. Como el valor catastral es un valor confeccionado en un momento determinado, la Ley prevé su revisión a los 10 años en todo caso. Eso es lo que ha ocurrido por ejemplo en Calviá y en Andratx en 2009.

**HAY QUE TENER CUIDADO CON ESAS REVISIONES CATASTRALES**, como la que puede llevarse a cabo pronto en Palma. Cuando se recibe la correspondiente notificación con el nuevo valor catastral revisado conviene estudiarla muy bien y, en su caso, si se detectan errores o resultan valores desproporcionados en relación con el valor de mercado, conviene impugnarlo. La inmensa mayoría no hace nada al respecto, y acepta el nuevo valor, porque durante los primeros años no resultará a pagar un IBI mucho mayor al que se venía pagando. El problema es que ya se habrá aceptado ese valor alto y desproporcionado que supondrá:

- gradualmente ir pagando cada vez más por IBI,
- mayores plusvalías municipales en caso de transmisión, aunque los 5 primeros años haya reducción,
- mayor valor a declarar en caso de herencia, donación, compraventa, etc., pues Hacienda toma el valor catastral para sus comprobaciones de valor,
- mayor IRPF o IRNR sobre inmuebles de uso propio, por la imputación de rentas inmobiliarias

**CONSEJO:** Si alguien se plantea realizar alguna operación (donación, compraventa, permuta, etc.) con algún inmueble situado en Palma, con valores que puedan considerarse reducidos, mejor hacerla cuanto antes, ahora en 2011, cuando todavía es reducido el valor catastral que pueda tomar la ATIB para una posible comprobación del valor declarado.

Por su parte, la **HACIENDA ESTATAL** también puede emplear alguno de los medios previstos en el art. 57 LGT para la comprobación de valores en relación con tributos que le competen, y lo cierto es que cada vez con más frecuencia está empleado el dictamen de Peritos, por ejemplo para calcular ganancias patrimoniales en el IRPF y en el IRNR, o también en herencias o donaciones con no residentes.

**Muchos contribuyentes no entienden que Hacienda (Balear o Estatal) pueda comprobar los valores declarados.**

Te viene gente que jura y perjura que compró un inmueble por 300.000 Euros y que no pagó ni un céntimo más, ni en A ni en B ni en C, por lo que lógicamente declaró y pagó el ITP 7% sobre dicho valor. Luego viene la Hacienda Balear, que le hace una comprobación, considerando que el valor real son 400.000 euros y le pide el ITP 7% sobre la diferencia. Si resulta que el valor de mercado de ese inmueble realmente está en torno a los 400.000 Euros le tienes que decir que debe pagar porque la base imponible de ese impuesto es el valor real. Hacienda te viene a decir "enhorabuena, al parecer Usted ha comprado una ganga, pero el Impuesto me lo tiene que pagar sobre el valor real porque así lo establece la Ley del ITP".

En ese sentido, es muy ilustrativa la siguiente Consulta:

NUM-CONSULTA	V0881-10
ORGANO	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA	03/05/2010
NORMATIVA	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 10; 46 y 47
DESCRIPCION-HECHOS	El consultante va a adquirir un piso a una entidad financiera con una sustancial rebaja en el precio de adquisición.
CUESTION-PLANTEADA	Base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
CONTESTACION-COMPLETA	<p>.....</p> <p>De acuerdo con el precepto transcrito, la base imponible de la transmisión del piso referido estará constituida por el valor real de dicho piso, que no tiene porqué coincidir con el precio fijado por las partes en la compraventa. <b><u>El concepto de valor real no viene determinado en las normas tributarias, pero el Tribunal Supremo lo equipara al valor de mercado.</u></b> Por tanto, se puede definir el valor de mercado como <b><u>aquel precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado.</u></b> A este respecto, <b><u>la rebaja que realice la entidad financiera puede afectar al precio de la transmisión de una vivienda, pero no al valor real que tenga el bien transmitido, que es lo que grava el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Dicho valor debe calcularse objetivamente, con independencia de las circunstancias que concurran en la transmisión.</u></b></p> <p>Por otra parte, .....</p> <p>De estos dos preceptos, se deduce que la Administración puede comprobar el valor declarado por el sujeto pasivo, y practicar, en su caso, liquidación complementaria si el valor comprobado es superior al declarado. Así mismo, <b><u>si el sujeto pasivo no está conforme con este nuevo valor, podrá promover la práctica de la tasación pericial contradictoria, para corregir el valor, o impugnar el acto de valoración o la liquidación resultante, mediante recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.</u></b></p> <p>Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.</p>

CONSEJO: No conviene aceptar que la Hacienda Balear nos compruebe el valor de compra de un inmueble pensando que pagando el 7% ITP sobre la diferencia, podremos en el futuro hacer valer ese mayor valor comprobado para reducir la ganancia en caso de venta y ahorramos un 19-21% IRPF. Ese mayor valor comprobado no lo puedes hacer valer como mayor valor de adquisición cuando vendas. En ese sentido, es muy clara la siguiente Consulta V134-10.

NUM-CONSULTA	V1345-10
ORGANO	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
FECHA-SALIDA	17/06/2010
NORMATIVA	Ley 35/2006, Art. 35-1
DESCRIPCION-HECHOS	El consultante y su esposa han vendido en el año 2010 un terreno urbano adquirido en el año 2002. El precio declarado en escritura pública fue objeto de un expediente de comprobación de valores, del que resultó un valor comprobado superior al declarado, no siendo recurrida por los interesados dicha valoración y procediendo al ingreso de la cuota resultante de la liquidación.

<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Cual sería el valor de adquisición a los efectos del cálculo de la ganancia patrimonial: el escriturado o el comprobado por la Administración.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	De acuerdo con ..... Conforme a lo anterior, <b><u>será el importe realmente satisfecho en la adquisición, que si todo se ha realizado correctamente coincidirá con el escriturado, el que se tenga en cuenta a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial generada en la transmisión del terreno.</u></b> Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

**Lo que todavía resulta mucho más difícil de entender es que la Hacienda Estatal pueda comprobarle a un vendedor el valor de transmisión en una venta, para obligarle a pagar sobre una mayor ganancia en el IRPF (19-21%) o en el IRNR (19%).**

Siguiendo con el ejemplo anterior, Hacienda Estatal le explicará al vendedor que no tiene por qué dudar de que vendió el inmueble por 300.000 euros, pero que de acuerdo con la Ley del IRPF (artículo 35) el valor de transmisión que hay que tomar para calcular la ganancia es el efectivamente satisfecho (300.000 euros en este supuesto) salvo que difiera del valor "normal de mercado" en cuyo caso prevalecerá éste, y en este caso Hacienda habrá fijado ese valor en 400.000 euros.

Eso está ocurriendo, sobre todo, con no residentes que, tras vender, solicitan devolución de todo o parte de la retención (3% del precio) que el comprador debe practicarles. Hacienda comprueba el precio de venta declarado con dictamen de peritos. Si resulta un valor comprobado superior al declarado, Hacienda imputa una mayor ganancia patrimonial que tributa al 19% por el IRNR, lo que puede suponer una menor devolución o, muchas veces, una elevada cuota a pagar.

### **MEDIOS DE DEFENSA frente a las comprobaciones de valores: la TASACION PERICIAL CONTRADICTORIA**

En primer lugar conviene aclarar que cuando Hacienda hace una comprobación de valores exige un mayor pago de impuestos, junto con los correspondientes intereses de demora, pero **NO SE IMPONEN SANCIONES**.

**CONSEJO:** Como **MEDIDA PREVENTIVA**, CUANDO SE COMPRA UN INMUEBLE EN MAL ESTADO por un precio reducido CONVIENE DEJAR CONSTANCIA DE ELLO EN LA ESCRITURA Y REUNIR TODO TIPO DE PRUEBAS (FOTOS, ACTA NOTARIAL, ETC) de su estado en el momento de la transmisión, porque si luego se hacen obras importantes de mejora será complicado acreditar el mal estado y consiguientemente el menor valor en aquel momento.

Con todo, en caso de comprobación la Hacienda Balear notifica en primer lugar una propuesta de liquidación provisional en base a un expediente de comprobación de valores que se notifica al mismo tiempo, concediendo un plazo de 10 días, para efectuar alegaciones. Hay que estudiar detenidamente la valoración y la propuesta de liquidación para comprobar si está motivada y fundada, y verificar que las características del inmueble tenidas en cuenta en la comprobación son correctas (superficie, tipología, ubicación, estado de conservación, antigüedad, etc.).

Si detectamos errores claros puede valer la pena hacer alegaciones para tratar de que Hacienda rectifique y rebaje la valoración y la liquidación.

Después, Hacienda notificará la liquidación basada en la comprobación de valores y, dentro del plazo de 1 mes, se podrá:

- a) Solicitar la práctica de una Tasación Pericial Contradictoria,
- b) o bien interponer un Recurso de Reposición o una Reclamación Económico-Administrativa, alegando que la comprobación no es conforme con el ordenamiento jurídico, impugnando los **aspectos jurídicos** del acto



administrativo de comprobación, lo cual normalmente no tendrá muchas posibilidades de éxito, por lo que sería conveniente reservarse en todo caso el derecho a solicitar la tasación pericial contradictoria, ya que con ello se suspende el ingreso de la liquidación practicada, por ejemplo del Impuesto de Transmisiones.

La solicitud de una Tasación Pericial Contradictoria es el medio para impugnar los **aspectos técnicos** de la valoración, dejando suspendido el ingreso de la liquidación. Al solicitarla, la Administración deberá obtener la valoración motivada de un perito propio si es que no la ha hecho ya. Esta valoración se traslada a los interesados, para que nombren un perito que realizará otra tasación. Si la tasación del perito de la Administración es superior a la del perito del interesado en más de un 10% o en más de 120.000 euros, se tendría que continuar el procedimiento designando por sorteo un perito tercero, cuya valoración será la decisiva, y cuyos honorarios debería pagar el sujeto pasivo si finalmente esta tasación es superior en un 20% al valor declarado en la escritura.

Con todo, frente a cualquier comprobación de valores lo primero es asesorarse cuanto antes sobre el posible valor real o de mercado del inmueble. A partir de ahí:

-Si Hacienda se ha pasado mucho y el valor comprobado supera en mucho el valor real (más de un 10% o más de 120.000 Euros), valdrá la pena ir a por todas en el procedimiento de TPC aportado una tasación que ponga eso de manifiesto y confiar que el tercer perito nos de la razón. Así nos podremos ahorrar bastante dinero.

-Si Hacienda no se ha pasado mucho y resulta que el valor real es incluso superior al comprobado, o no hay demasiada diferencia, se podría emplear la TPC para conseguir una reducción del 10%. En efecto, si conseguimos una tasación motivada en torno al 10% inferior a la de la Administración (e inferior a 120.000 Euros), valdrá nuestra tasación y no se tendrá que acudir a un tercer perito. Para que eso sea así, es importante ajustar bien nuestra tasación, para que sea algo superior al valor comprobado/1,1 (y la diferencia inferior a 120.000 Euros). Por ejemplo, si compramos por un valor escriturado de 350.000 y Hacienda fija un valor comprobado de 500.000 Euros que resulta ser un valor real o de mercado, según un perito de nuestra confianza, tendríamos que pedirle a este perito si nos puede hacer una tasación algo superior a 454.545 Euros ( $500.000 / 1,1$ ). Si aportamos una tasación debidamente motivada en torno a los 460.000 Euros, prevalecerá frente a la de Hacienda y nos podremos ahorrar 2.800 Euros si somos compradores y la Hacienda autonómica nos está reclamando ITP 7%, o nos ahorraríamos hasta 8.400 Euros si somos vendedores y la Hacienda estatal nos está reclamando hasta el 21% en el IRPF sobre una mayor ganancia patrimonial.

Con todo, en cada caso habrá que decidir si vale la pena impugnar la comprobación de valor en función del dinero que podemos ahorrar y de los costes nos pueda suponer (asesoramiento de profesionales, peritos, etc).

#### **CONSEJOS en cuestiones de valoración de inmuebles:**

##### **1.- Lo que NO se puede hacer es pasarse de listo y TOMAR VALORES SUPERIORES A LOS REALES CUANDO NOS INTERESA.**

Eso puede ocurrir por ejemplo:

-**Cuando se recibe un inmueble en herencia, que pueda tributar en Baleares al 1%** (entre familiares directos) podemos tener la tentación de declarar que un inmueble heredado tiene un valor de 300.000 Euros cuando realmente puede valer unos 250.000 Euros. De esta manera, pagaremos el 1% de esos 300.000 Euros pero si luego vendemos por 250.000 Euros habremos conseguido una pérdida de algo más de 50.000 Euros que quizás podríamos compensar con ganancias por otras ventas de acciones, fondos, otros inmuebles, etc. Hacienda no tiene que aceptar esa pérdida porque según la Ley del IRPF no se puede tomar un valor para el inmueble heredado que supere el de mercado.

-**Cuando se acepta una herencia prescrita**, podemos tener la tentación de declarar un valor elevado para los inmuebles al no tener que pagar ya Impuesto Sucesiones, y de esta manera poder venderlos luego sin ganancia o con ganancia reducida. Hacienda también podrá desmontar esto, argumentando que el valor a tomar para el inmueble heredado tiene que ser el valor real que tenía en la fecha del fallecimiento (hace 5, 10, 15 o 20 años) y no el valor que quieren declarar al aceptar la herencia en escritura pública.

-**Cuando se declara una obra nueva o antigua en escritura**, para inscribir la edificación o una ampliación de la misma en el Registro de la Propiedad, debe tributarse por el Impuesto AJD sobre el valor de esa obra al 1%. Lo que no se puede es aprovechar para declarar un valor superior al real o superior a lo que se puede acreditar que nos costó la construcción para de esta manera vender más adelante ese inmueble y tomar ese valor elevado como mayor valor de adquisición (junto al valor de adquisición del suelo) para así tener menor ganancia patrimonial sujeta al IRPF. La Hacienda estatal no tiene por qué aceptar ese valor declarado a efectos de AJD y nos puede pedir que acreditemos, por cualquier otro medio de prueba, nuestro coste real de construcción.

## **2.-OCURRE MUCHAS VECES LO CONTRARIO DE LO QUE SE ACABA DE COMENTAR, RESULTANDO QUE NOS QUEDAMOS CORTOS CON LOS VALORES DECLARADOS:**

-En una herencia con inmuebles, que se tiene que liquidar en principio en un plazo de 6 meses, muchas veces los herederos ni tienen idea del valor de los inmuebles ni tienen idea de lo que van a hacer con ellos. Por eso, muchas veces terminan declarando esos valores mínimos u orientativos que se calculan con la web de la Hacienda Balear, y le dan por ejemplo un valor de 175.000 Euros a un inmueble que, poco después, ponen a la venta y consiguen vender por 300.000 Euros. Claro, al heredar habrán pagado si son familiares directos el 1% sobre 175.000 Euros pero cuando van a preparar la declaración de IRPF al año siguiente se quedan de piedra cuando les dicen que tienen que pagar un 21% sobre esa importante ganancia.

En tales casos, muy habituales, en mi opinión si no ha transcurrido mucho tiempo entre la herencia y la venta, se podría hacer una declaración complementaria del ISD declarando un mayor valor (el valor real en la fecha del fallecimiento) y pagando el 1% sobre esa diferencia, y de esta manera reducir o incluso anular la ganancia patrimonial en el IRPF.

## **3.-TENER MUY EN CUENTA LA POSIBILIDAD DE COMPROBACIONES DE VALOR CUANDO SE FORMALIZAN COMPRAVENTAS DE INMUEBLES JUNTO CON VENTAS DE MUEBLES CON UN VALOR MUY ELEVADO.** Eso se hace sobre todo:

-cuando el vendedor es no residente porque no hay retención del 3% sobre el precio de los muebles, y porque según Convenios de Doble Imposición no debe tributar en España sobre la posible ganancia derivada de la venta de muebles, y

-el comprador paga ITP 4% en lugar del 7%.

En tales casos tanto la Hacienda Balear como la Estatal pueden tener la tentación de comprobar el valor declarado para el inmueble, por lo que no conviene pasarse y si realmente se venden muebles conviene poner valores de mercado para los mismos y acreditar su existencia y venta (inventario, actas notariales antes y después, etc.)

**4.-El art. 90 de la LGT IMPONE COMO DEBER DE LA ADMINISTRACIÓN EL FACILITAR AL OBLIGADO TRIBUTARIO, EN CASO DE INMUEBLES, EL VALOR A EFECTOS FISCALES, ES DECIR, EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN QUE VAYA A SER OBJETO DE ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN.** En ocasiones, con inmuebles un tanto especiales, puede valer la pena solicitar esa valoración.

## **2.-IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

### **2.1-ADQUISICIÓN POR TÍTULO ONEROSO**

Hay que empezar este apartado destacando la absoluta incompatibilidad del IVA con el ITP.

**ITP: CUANDO EL TRANSMITENTE NO SEA EMPRESARIO**, en las transmisiones onerosas de inmuebles **EL ADQUIRIENTE TRIBUTARÁ POR ITP**, impuesto regulado por el RDL 1/1993 junto al AJD y al OS.

El ITP está cedido a las CCAA, que pueden fijar el tipo. En **Baleares es actualmente el 7%, es muy posible que a medio plazo este tipo se vea incrementado**, como ya ha ocurrido en otras CCAA. En Baleares se intentó incrementar el ITP del 7 al 8% a partir de 450.000 Euros de valor del inmueble, pero no prosperó.

Si el transmitente es particular siempre tendrá que pagar el adquirente el ITP. No importa lo que sea el comprador (particular, empresario, residente o no residente). Aunque el comprador sea empresario no se tiene la opción de pagar ITP o IVA. Debe pagar siempre ITP.

En ocasiones, el adquirente es una sociedad o un empresario al que no le hace gracia pagar este impuesto ITP que no es recuperable (mayor valor de adquisición) y al comprar una terreno, un solar, una oficina, etc. trata de forzar la operación para que quede sujeta al IVA, y pide al particular vendedor que se presente en la escritura como empresario (pidiéndole incluso que tramite un alta fiscal como tal, como promotor, urbanizador, arrendador). Eso puede suponer riesgos fiscales tanto para el comprador (soportar un IVA que puede ser del 18% que luego Hacienda no le permita deducir y termine tributando por ITP) y para el vendedor (que Hacienda considere que la ganancia obtenida con la venta del inmueble sea una ganancia empresarial, que tenga que tributar al marginal de hasta el 43% en lugar del 21%, o que no le permitan aplicar coeficientes reductores cuando ha sido propietario desde antes de 1994).

El ITP grava la adquisición del inmueble. El **sujeto pasivo** es el adquirente, el que paga el precio, y debe pagarlo directamente a la Hacienda autonómica.

La **base imponible** es el **valor real** del inmueble transmitido. No se deducen ni se tienen en cuenta las posibles deudas, aunque estén garantizadas por hipoteca.

**IVA + AJD: CUANDO EL TRANSMITENTE ES EMPRESARIO**, entra en juego otro impuesto diferente: **IVA**. A estos efectos puede ser considerado empresario una persona física que esté arrendando inmuebles, o que se dedique a la urbanización de terrenos, o a la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas a su venta (aunque sea ocasionalmente), y resulta que ahora también (desde la Ley 4/2008) puede no ser considerado empresario una sociedad mercantil que no realice actividades, la típica sociedad patrimonial tenedora de inmuebles. Esta sociedad puede ser considerada como un simple particular, para que una posible venta que haga deba tributar siempre por ITP sin entrar en juego el IVA.

Pues bien, si el que vende es un empresario EN PRINCIPIO la operación quedará sujeta al IVA (al 18%, o al 8% si se trata de una vivienda (vivienda terminada)).

Eso puede suponer un serio inconveniente para un particular que compra un solar a una sociedad o a un empresario para construirse una vivienda, porque tendrá que pagar nada menos que un 18% de IVA sobre el precio del solar (pagará después el 8% por la construcción). Resulta que si compra una vivienda terminada nueva a un promotor tendría que pagar un 8% sobre el precio total (solar + construcción) y como autopromotor tendrá que asumir un 10% más sobre el precio del solar.

Se ha indicado que EN PRINCIPIO cualquier venta de inmueble por empresario tributará por IVA porque en las entregas de inmuebles, al igual que en los arrendamientos, juega un papel primordial el tema de las EXENCIONES.

En efecto, cualquier persona que alquila un inmueble es empresario a efectos de IVA y debe cobrar el IVA cuando está alquilando un local, una oficina, un terreno, etc. Sin embargo, si alquila una vivienda este alquiler está sujeto a IVA pero la Ley lo deja exento.

Si un empresario vende una edificación de primera mano, que ha construido o rehabilitado (OJO con el concepto de rehabilitación), deberá cobrar el IVA (18% o 8%), lo que puede venirle muy bien, al permitirle deducir y recuperar el IVA soportado. Lo mismo ocurrirá si vende un terreno urbano (solar), por el que siempre deberá repercutir el 18%.

En todas estas operaciones que queden sujetas al IVA, cuando se formalicen en escritura pública, también se tendrá que pagar, directamente a la Hacienda autonómica, otro impuesto **AJD** que es compatible con el IVA. Este Impuesto, que grava la especial protección que el ordenamiento concede a los actos que se formalizan en documento público, en Baleares es el 1% como regla general.

Sin embargo, el tema se complica muchísimo cuando el empresario está transmitiendo una edificación de segunda mano (que ese empresario ya había comprado, o que ese empresario había construido o rehabilitado y luego usado o alquilado más de 2 años) o también, por ejemplo, un terreno rústico o no edificable, porque en tales casos, muy habituales en la práctica, la operación está sujeta al IVA pero la Ley la declara EXENTA DEL IVA. En tales casos, tanto la Ley del IVA como la Ley del ITP establecen que estas transmisiones que quedan exentas de IVA no deben quedar sin tributar, debiendo hacerlo por el ITP (7% en Baleares).

Si el que compra esos inmuebles es un simple particular no le importará tributar por ITP al 7% (en lugar de IVA + AJD). Si el que compra es un empresario (o también por ejemplo un arrendador de locales de negocio) con derecho a deducir el IVA soportado, le dará mucha rabia tener que pagar ITP (no recuperable) en lugar de IVA (deducible y recuperable). Pensando en esos empresarios la Ley del IVA hace muchos años que, con determinados requisitos, les permite renunciar a la exención de IVA para que la operación quede finalmente sujeta a este impuesto recuperable.

El **ESQUEMA BÁSICO** de estas operaciones sería el siguiente:

**1) Venta inmueble (edificación) de 2ª mano por empresario o arrendador, siempre que NO se esté transmitiendo con el inmueble una “unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios”.**

Si se trata de una entrega de edificación para su rehabilitación por el adquirente, o de una entrega de edificación que va a ser objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística, es

una operación sujeta al IVA (generalmente al 18%), y al Impuesto de AJD 1% a pagar a la Agencia Tributaria Balear.

Si no estamos en los supuestos del párrafo anterior, se tratará de una Operación **sujeta a IVA pero exenta**, al tratarse de 2ª transmisión.

En este supuesto se plantean las siguientes **posibilidades**:

a) Si el que compra es otro empresario (o incluso un arrendador de locales de negocio) con derecho a deducir el 100% del IVA soportado, se puede elegir entre:

\* Ir por IVA renunciando ambas partes a la exención del IVA (incorporando en la escritura una cláusula en este sentido, de "renuncia a la exención del IVA"), en cuyo caso el comprador paga IVA al vendedor (normalmente al 18%) y AJD al 1,5 % a la Agencia Tributaria Balear.

\* Ir por ITP al 3 %, a pagar a la Agencia Tributaria Balear, si se incorpora cláusula indicando que pudiendo renunciar a la exención de IVA se decide no renunciar.

b) Si el que compra no es empresario (o arrendador), o es empresario pero sin derecho a deducir el 100 % del IVA: \* Se tributa por ITP al 7%, a pagar a la Agencia Tributaria Balear.

## **2) Venta inmueble de 2ª mano por empresario, siempre que se esté transmitiendo con el inmueble una "unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios".**

Se trata de una Operación NO sujeta a IVA y sujeta al ITP al 7% sobre el valor del inmueble (sin posibilidad de sujetarla al IVA)

En este tipo de operaciones, cumpliendo determinados requisitos y formalidades, el comprador puede conseguir un importante ahorro fiscal. En lugar de pagar el 7% de ITP (no recuperable), puede pagar IVA recuperable (normalmente el 18%) más el 1,5% de AJD no recuperable, o bien pagar el ITP al 3% no recuperable. Normalmente a ambas partes (comprador y vendedor) les interesará, en la medida en que se pueda, sujetar la operación al IVA.

En determinados casos, el comprador puede preferir pagar el ITP al 3% (para evitar tener que adelantar una importante cantidad de IVA y más adelante tener que solicitar su devolución a Hacienda), pero eso puede suponer para el vendedor un serio problema en cuanto a las deducciones de su IVA soportado, pudiéndose plantear un conflicto de intereses.

**CONSEJO:** No tiene mucho sentido plantear esta posibilidad de renuncia o no a la exención del IVA en la transmisión de una vivienda de segunda mano entre empresarios o sociedades, como he visto en alguna ocasión que se hacía. Para que se pueda plantear es clave que el adquirente sea sujeto pasivo con derecho a la deducción total del IVA soportado por la correspondiente adquisición "en función de su destino previsible". Si se adquiere un local o una nave que se quiera afectar a una actividad o arrendar, tendrá su lógica, pero con una vivienda, cuyo destino lógico será el uso propio o el arrendamiento (exento IVA), Hacienda tendrá más fácil discutir la operación para que termine tributando por ITP al 7%.

### **AJD: EXTINCIONES DE CONDOMINIO:**

Supuestos muy habituales entre particulares. El caso más típico es el de la **pareja que compró una vivienda a medias, normalmente con una hipoteca muy importante, y pasados un par de años deciden separarse**. Siendo la vivienda indivisible acuerdan que uno se la queda, compensando al otro por valor de su mitad. Esa compensación puede ser toda en metálico si no hay hipoteca, o puede consistir en asumir la totalidad de la hipoteca el que se queda la vivienda, o asumir la totalidad de la hipoteca y algo más en metálico. En todos estos casos, consideran los Tribunales que tratándose de un bien indivisible no hay propiamente transmisión (por eso no entra en juego el ITP), sino más bien una especificación de derechos, por lo que puede tributarse por AJD al 1% sobre el valor TOTAL de la vivienda (sin descontar la deuda), que será mucho menos que pagar el ITP 7% sobre el valor de la mitad como si fuera una compraventa.

Eso sí, hay que tributar sobre el valor total. Así por ejemplo, si la pareja en cuestión tienen una vivienda con una hipoteca con un saldo de 200.000 y acuerdan que se la queda la chica compensando en 10.000 al chico, eso quiere decir que están dando a la vivienda un valor de 220.000 Euros, y sobre este valor debe pagar la chica el 1% AJD. Hacienda puede comprobar ese valor y si es inferior al real podría exigir el 1% sobre la diferencia.

## **2.2- ADQUISICIÓN POR TÍTULO GRATUITO**

Cuando la transmisión de inmuebles es sin contraprestación, el adquirente va a tributar por el **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**.

Lo que tributa por ISD no tributará por IRPF. El legislador los declara incompatibles con prevalencia del ISD. Mucha gente que acaba de aceptar una herencia se pregunta ¿cómo la tendrá que declarar en el IRPF?. No tiene que declarar nada por recibir la herencia. Declarará, evidentemente, los intereses que le genere el dinero heredado, los alquileres derivados de los inmuebles heredados, etc.

El ISD también es un impuesto estatal, cuyo **rendimiento se cede a las CCAA**, haciéndose cargo por delegación del Estado de la gestión y liquidación, recaudación, inspección y revisión en vía administrativa. Las CCAA tienen competencias normativas que la mayoría han empleado, produciéndose unas diferencias muy importantes de tributación entre CCAA y con respecto a no residentes (que pagan a la Hacienda estatal y aplicando normativa estatal)

Con todo, en este tipo de adquisiciones lucrativas (por herencia o por donación) resulta fundamental determinar dónde y cómo se debe tributar:

### **-HERENCIAS**

Desde 1 enero 2007 en Baleares las herencias entre familiares directos tributan como máximo al 1%. Cuando heredan familiares colaterales o extraños la tributación puede ser muy elevada.

Se tributará en Baleares y con normativa Balear cuando:

-el causante tenga su residencia en Baleares (si el causante procede de otra Comunidad Autónoma durante los últimos 5 años deber haber vivido más tiempo en Baleares, y si procede del extranjero se puede considerar que bastaría ser residente en España-Baleares al fallecer),

-y sus herederos sean residentes en España (aunque no sea en Baleares).

Si el causante durante los últimos 5 años ha vivido más tiempo en otra Comunidad Autónoma deberá tributarse allí y con su normativa.

Si el causante es no residente en España, o es residente pero sus herederos son no residentes, éstos deberán pagar el ISD a la Hacienda estatal y aplicando normativa estatal. Con esta normativa, incluso las herencias entre familiares directos pueden llegar a tributar al 34% o más.

Esto supone una DISCRIMINACIÓN denunciada por la Comisión Europea en mayo 2010. Por eso, es probable un cambio de la normativa en el sentido de que el Estado imponga unos mínimos (lo que podría suponer un incremento del Impuesto en Baleares) para evitar diferencias importantes entre CCAA y con los no residentes.

**CONSEJO: AJUSTAR LOS VALORES DE INMUEBLES EN LAS HERENCIAS** según la posible tributación.

-En herencias entre familiares directos que puedan tributar de forma muy reducida (Baleares 1%) declarar valor real o poco menos, sobre todo cuando sean inmuebles que se quieran vender a corto o medio plazo.

-En herencia entre familiares colaterales o entre extraños, o con no residentes, que deban tributar a tipos elevados, buscar valores reducidos algo más de los mínimos aceptables, para reducir la posible tributación conjunta ISD-IRPF (o IRNR) en caso de venta.

**YA NO SE TRIBUTA POR EL IMPUESTO PATRIMONIO** por lo que se pueden declarar valores reales, aunque sean elevados. Antes, con el Impuesto Patrimonio, es podía ser un problema.

### **-DONACIONES**

Rige la regla “**lex rei sitae**” para el caso de donaciones de inmuebles, ello significa que el rendimiento corresponde a la Comunidad Autónoma donde radique el bien, siempre que el donatario sea residente en España.

En Baleares actualmente se paga el 7% en donaciones entre familiares directos.

Incluso los españoles residentes con vecindad civil balear pueden realizar determinadas donaciones que tributan como herencias al 1% (**donación con definición**).

En todo caso, si se trata de donación de inmueble en Baleares a favor de un no residente se paga el ISD a la Hacienda estatal según escala y mucho más que el 7%.

#### CONSEJOS:

Cuando se dona un inmueble hipotecado: En las **adquisiciones inter vivos**, el valor neto es la diferencia entre el valor real de lo adquirido menos cargas reales y deudas personales por ejemplo en caso de garantía, si ha sido asumida por el donatario, pero la Hacienda autonómica puede exigir ITP 7% sobre el valor de la deuda por el concepto asunción de deuda.

Todos hemos visto en las Notas o Certificaciones del Registro de la Propiedad las típicas afecciones fiscales. En compraventas, herencias, donaciones, etc. los inmuebles transmitidos quedan afectos a la responsabilidad del pago del impuesto. Normalmente nadie se fija en estas afecciones, a pesar de que en ciertas ocasiones pueden ser peligrosas.

Por otra parte, hay que tener mucho cuidado con no pagar esos Impuestos en una Comunidad Autónoma o Administración que no corresponda porque el Registrador no inscribirá la escritura.

### **3.- IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES**

Vamos a analizar a continuación los tributos derivados de la tenencia o alquiler de los bienes inmuebles:

#### **IRPF**

##### **RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO**

###### **ALQUILERES**

El legislador ha sido muy generoso y permite tributar sobre las rentas netas (ingresos – todo tipo de gastos y amortizaciones). Incluso cuando se trata de viviendas alquiladas permite reducir ese rendimiento neto en un 60% (hasta 2010 un 50%) o incluso un 100% cumpliendo el inquilino determinados requisitos (menor 30 y rentas > IPREM, hasta 2010 menor 35).

CONSEJO: No tiene sentido ocultar alquileres de viviendas (exentos de IVA):

- están cada vez más controlados por Hacienda (incluso ahora tendrá controlado el consumo eléctrico),
- si Hacienda detecta alquileres no declarados regularizará sin aplicar esas reducciones
- si no declaras el alquiler debes imputarte una renta inmobiliaria del 1,1% valor catastral

El alquiler de locales (con IVA) también está muy controlado, sobre todo a través de las retenciones que debe practicar el inquilino.

##### **RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

ALQUILERES como actividad empresarial: requiere persona empleado y local afecto.

En el IVA ya veremos que cualquier arrendador es empresario, sin más requisitos.

Antes podía resultar muy conveniente montar esta mínima infraestructura empresarial para disfrutar de exención en Impuesto Patrimonio y una importante reducción en el Impuesto sobre Sucesiones.

Ahora ya no tiene tanto sentido, al no tributarse por Patrimonio y tributar en Baleares al 1% las herencias entre familiares directos, y porque los alquileres de viviendas tienen aquellas importantes reducciones (60 o 100%) pero sólo como rendimientos del capital inmobiliario. Además, si se trata de inmuebles adquiridos hace mucho tiempo que se piensan vender a la posible ganancia se le podrán aplicar coeficientes reductores si son inmuebles no afectos a actividad económica.

##### **IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS (INMUEBLES URBANOS)**

Son rentas también cada vez más controladas por Hacienda, en base al Catastro, aunque éste tiene muchos fallos provocando requerimientos de Hacienda.

#### **IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (IP)**

Se ha suprimido el gravamen y la obligación de declarar, tanto para residentes como para no residentes, pero el Impuesto sigue existiendo. Digamos que está en coma inducido, por lo que existe cierto riesgo de reactivación futura del gravamen.



Recientemente se ha planteado esa reactivación desde la Fundación Alternativas, una especie de laboratorio de ideas del PSOE, pero parece poco probable. Sólo sigue en Francia.

## **IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR NO RESIDENTES (IRNR)**

Si el bien inmueble sito en territorio español pertenece a un no residente, los Convenios permiten que la Ley española someta a tributación:

- el uso propio (imputación rentas inmobiliarias 1,1% Valor Catastral x 24%)
- el alquiler x 24% (desde 1 enero 2010 se permite deducir gastos a residentes UE)

Si el no residente actúa desarrollando una actividad empresarial con inmuebles, como establecimiento permanente, x 30%.

Por otra parte, existe también el **GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE INMUEBLES DE ENTIDADES NO RESIDENTES**.

## **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**

El IBI es un impuesto directo, objetivo, periódico, de carácter real que grava los bienes inmuebles. Es un impuesto municipal de exacción obligatoria, si bien cada Ayuntamiento puede establecer, dentro de ciertos márgenes, tipos, bonificaciones, etc.

EL hecho imponible lo constituye la titularidad sobre los bienes inmuebles.  
El sujeto pasivo del IBI será el usufructuario.

El IBI grava en sus distintas modalidades, tanto inmuebles urbanos, como rústicos, como de características especiales,

Para obtener la base liquidable a efectos de IBI ha de aplicarse a los nuevos valores catastrales un coeficiente reductor de 0,9 el primer año de la vigencia de la nueva valoración hasta llegar al 0,1, el noveno año, progresivamente. La función, es evidente, amortiguar los efectos económicos resultantes de nuevos procedimientos de valoración.

En sede de gestión señalar que es un tributo de cobro periódico por recibo por lo que se tiene que estar a lo que prevé el 102.3 de la LGT que establece la posibilidad de notificación colectiva mediante edictos, aunque la primera valoración de la base imponible y los aumentos que no provengan de revalorizaciones deberán notificarse, la competencia de ello corresponde a la Gerencia del Catastro, y no a la Administración tributaria local.

Y es que la gestión del IBI es compartida: mientras que la gestión censal corresponde al Catastro (Administración del Estado), la gestión tributaria (corresponde a la Administración municipal o a la Administración en que ésta, por comodidad, haya delegado).

Con independencia de las fechas de cobro establecidas por el Ayuntamiento el IBI se devenga a 1 de enero de cada año y, en principio, debe pagarlo quien sea propietario en esa fecha. En todo caso, hay una afección fiscal del inmueble al pago de este inmueble por lo que al comprador le conviene asegurarse de que se encuentra pagado.

Se dan discusiones a la hora de formalizar las compraventas sobre quién debe pagar el IBI de ese año. En principio debe pagarlo el vendedor, al ser propietario a 1 de enero, pero es cuestión de negociarlo.

## **4.- IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TRANSMISIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

### **IRPF o IRNR: GANANCIAS Y PERDIDAS PATRIMONIALES**



En la transmisión de un bien inmueble el que transmite, sea **título oneroso** (obtenga una contraprestación real) o a **título lucrativo**, va a tributar en el apartado relativo a ganancias y pérdidas patrimoniales en el IRPF (transmitente residente) o en el IRNR (transmitente no residente).

En el caso de la transmisión onerosa, la ganancia (o pérdida) realmente habrá existido. En el caso de transmisión lucrativa inter vivos, o sea donación, esa ganancia no es real, sin embargo el legislador la grava de igual forma.

En este apartado se analizará a grandes rasgos la tributación de este componente de la base imponible de la renta del ahorro en el IRPF cuando la “alteración en la composición del patrimonio” del contribuyente consista en la “desaparición” en su activo de un bien inmueble que haya generado una “variación en el valor de su patrimonio”, real o potencial.

La Ley establece que “no existe alteración patrimonial” en los supuestos de: división de cosa común, disolución del régimen económico matrimonial, o de la comunidad de bienes. Estos supuestos no pueden dar lugar a la actualización de los bienes o derechos recibidos.

La Ley establece determinadas exenciones, o sea alteraciones que producen variaciones del valor en el patrimonio del obligado, pero que el legislador decide que no tributen. La que más nos pueden interesar: Ganancias derivadas de la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años

“No computan” como pérdidas las donaciones, o las pérdidas que se producen en una transmisión, si el objeto transmitido se vuelve adquirir en el mismo año.

La ganancia o pérdida se calculan por **diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.**

Respecto a la determinación del valor de las **mejoras**, si en los bienes transmitidos se han realizado inversiones y mejoras, su coste se añade al valor de adquisición, por lo que la ganancia disminuye (los gastos de conservación y reparación no se añaden al valor de adquisición)

CONSEJO SOBRE MEJORAS:

IMPORTANCIA DE TENER FACTURAS QUE LAS ACREDITEN. ADEMÁS, DESDE ABRIL 2010 HASTA 31/12/2012 MUCHAS OBRAS E INSTALACIONES EN VIVIENDAS DE USO PARTICULAR (de residentes o de no residentes) PUEDEN BENEFICIARSE DEL TIPO REDUCIDO (pagando un 8% de IVA tendremos una factura que si es por mejora nos permitirá reducir la ganancia al vender el inmueble y ahorrarnos entre el 19 y el 21% del total factura).

En nuestra web [www.consultingdms.com](http://www.consultingdms.com) está disponible una **HERRAMIENTA que permite calcular en pocos segundos las GANANCIAS DERIVADAS DE LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES y el IMPUESTO SOBRE LA RENTA A PAGAR**. Esta herramienta calcula el Impuesto a pagar por personas físicas, residentes o por no residentes, y ésta disponible **en 4 idiomas** (castellano, catalán, alemán e inglés), **ACTUALIZADA PARA VENTAS, DONACIONES, etc. EN 2010 o EN 2011**. Realiza de forma automática complejos cálculos, aplicando al valor de adquisición los **coeficientes de actualización** aprobados cada año por la Ley de Presupuestos y reduciendo las ganancias en base a los correspondientes **coeficientes reductores cuando se trata de adquisiciones anteriores a 31/12/1994**. Esta herramienta se puede utilizar desde cualquier ordenador o MÓVIL con conexión a Internet.

## **PLUSVALÍA MUNICIPAL (IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA)**

**Impuesto local que grava las transmisiones:**

- onerosas,**
- lucrativas inter vivos,**
- lucrativa mortis causa.**

Se trata de un impuesto de carácter potestativo que precisa de un acuerdo de imposición y ordenación por parte del Pleno del Ayuntamiento. Cada Ayuntamiento puede fijar coeficientes, tipos, bonificaciones, etc, dentro de ciertos márgenes.



En las transmisiones o constitución de derechos reales sobre el terreno, el sujeto pasivo es el que transmite o constituye el derecho.

En cambio si la transmisión o constitución tiene carácter lucrativo, el sujeto gravado es el adquirente o el que se ha constituido el derecho de goce a su favor.

Si el transmitente es NO RESIDENTE el comprador es sustituto, por lo que le conviene retener el importe de la plusvalía y no fiarse.

Las Plusvalías son cada vez más elevadas, sobre todo tras revisión catastral (Calviá, Andratx), aún cuando se apliquen reducciones durante los primeros 5 años.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un **período máximo de 20 años**. Al contrario que con el IRPF, se paga más Plusvalía cuantos más años ha sido propietario el transmitente, con un máximo de 20 años.

**Algunos** Ayuntamientos han establecido **bonificaciones en caso de herencias** a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Sólo se devenga Plusvalía Municipal cuando se trata de transmisión de inmuebles urbanos (se calcula sólo sobre el valor del terreno), no cuando se transmiten fincas rústicas, aunque cuidado porque cuando sobre una finca rústica hay construida una vivienda, la parte del terreno ocupada por la construcción se considera urbana y hay que pagar plusvalía sobre su valor.

NO HAY AFECCIÓN DEL INMUEBLE al pago de este impuesto.

Otras 2 cosas importantes en relación con el mismo:

-Ley 44/2006 considera pacto abusivo, en la compra de viviendas, que la Plusvalía a pagar por el vendedor empresario tenga que pagarla el particular. Por esto, y porque las Plusvalías son cada vez más elevadas, está cambiando la costumbre de que este impuesto tenga que ser pagado por el comprador.

-Según la LGT (art. 17.4) los elementos de la obligación tributaria no pueden ser alterados por actos o convenios de los particulares, que no producirán efectos frente a la Administración. Esto significa que si en una compraventa se pacta que la Plusvalía la pague el comprador, si resulta que no la paga, el Ayuntamiento la podrá exigir sólo al vendedor. Luego el vendedor podrá reclamar al comprador por la vía civil.

Al final del presente documento adjuntamos como ANEXO un **Tabla que hemos preparado para facilitar el Cálculo de la Plusvalía Municipal que se pueda devengar en 2011 en los principales Ayuntamientos** de Mallorca.

## **5.-TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA VIVIENDA HABITUAL**

El legislador otorga un tratamiento favorable en el ámbito fiscal al inmueble que constituye la vivienda habitual.

CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL: Los requisitos para que un inmueble tenga la consideración de vivienda habitual se hallan recogidos en el Reglamento del IRPF.

**Artículo 54. RIRPF** Concepto de vivienda habitual.

-Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, **al menos, tres años**.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, **u otras análogas justificadas**.

-Para que la vivienda constituya la residencia habitual del **contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses**, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

**IMPORTANTE: A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4.b y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.**

Es decir, a los efectos de considerar la exención por reinversión en vivienda habitual, o la exención por transmisión por mayores de 65 años, hay un margen para transmitir la anterior vivienda habitual de **2 años**.

Se asimilan a la adquisición de la vivienda la construcción o ampliación de la misma.

#### **No se considerará adquisición de vivienda:**

-Los gastos de conservación o reparación,

-Las mejoras.

-La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. **Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos.**

## **TRATAMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF**

### **RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO**

El legislador atendiendo que el mandato constitucional no exige que la vivienda sea en propiedad, mediante el IRPF promueve el alquiler de viviendas. Aumentar el parque de viviendas en alquiler además ha sido una preocupación del gobierno, como otra vía de acceder a la "vivienda digna".

Para este fin:

-los **rendimientos (ya netos) procedentes de alquileres de vivienda se reducirán en un 60% y llegarán al 100%** en caso que el arrendatario sean jóvenes entre 18 y 30 años con rendimientos netos de trabajo o de actividades económicas, superiores al IPREM, (si alguno de los inquilinos no cumple estos requisitos, se prorrateará). O sea, determinados alquileres pueden quedar exentos de tributación para el propietario.

Este beneficio al propietario arrendador se acrecienta al no imputársele las rentas inmobiliarias que se imputan con los inmuebles desocupados (1,1% del valor catastral).

-A los inquilinos se les concede una **Deducción por alquiler de la vivienda habitual. Desde 1 enero 2011** se modifica ligeramente esta deducción, potenciándola, de forma que los inquilinos con BI inferior a 17.707,20 € podrán deducir el **10,05%** con una base máxima de 9.040 € anuales, los que tengan BI entre 17.707,20 y 24.107,20 podrán deducir el 10,05% de una base que se irá reduciendo cuando mayor sea la BI (de forma idéntica a la nueva deducción por adquisición de vivienda habitual), y los inquilinos con BI igual o superior a 24.107,20 no podrán deducir nada.

### **GANANCIAS PATRIMONIALES:**

#### **EXENCIÓN POR REINVERSION EN SUPUESTOS DE TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL**

El legislador **permite no tributar por el beneficio obtenido de la venta/ o transmisión onerosa de la vivienda habitual cuando se invierta en una vivienda que va a su vez ser habitual.**

Esto no ha cambiado con la Ley Presupuestos 2011.

**Artículo 38. LIRPF** Reinversión en los supuestos de transmisión de vivienda habitual.

Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el **importe total** obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Cuando el importe reinvertido **sea inferior** al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

**Artículo 41 RIRPF** Exención por reinversión en vivienda habitual.

1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, en los términos previstos en el artículo 55.5 de este Reglamento.

...

2. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en **el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.**

### **EXENCIÓN POR LA TRANSMISIÓN DE SU VIVIENDA HABITUAL POR MAYORES DE 65 AÑOS**

Se trata de una exención muy importante, que está beneficiando a muchas personas.

Los extranjeros pueden también acogerse si puedan acreditar haber habitado durante 3 años la vivienda transmitida como residentes en España.

Durante 2 años más se sigue considerando vivienda habitual.

### **DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL**

Desde 1 enero 2011 se introduce por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011 una importante limitación de la deducción en función de la base imponible (BI) de los contribuyentes, estableciéndose 3 tramos para su aplicación:

-Tramo 1: Con BI inferior a 17.707,20 € anuales se podrá deducir en cuota el **15%** de las cantidades pagadas con una base máxima de 9.040 euros al año (básicamente como hasta ahora)

-Tramo 2: Con BI superior a 17.707,20 e inferior a 24.107,20 se calcula la base máxima minorando la cantidad de 9.040 en el importe que resulte de multiplicar 1,4125 por la diferencia entre la BI y los 17.707,20.

-Tramo 3: Con BI igual o superior a 24.107,20 no se podrá aplicar la deducción.

Esos mismos límites serán de aplicación a las cantidades depositadas en "cuentas vivienda".

Así por ejemplo, una persona con una BI de hasta 17.707 € podrá deducirse hasta un máximo de 1.356 € (9.040 x 15%), una persona con una BI de 20.000 podrá deducir hasta un máximo de 870,21 € (5.801,42 x 15%), una persona con una BI de 22.000 podrá deducir hasta un máximo de 446,46 € (2.976,42 x 15%) y una persona con una BI de 24.000 podrá deducir hasta un máximo de 22,71 € (151,42 x 15%).

En todo caso, se establece un **RÉGIMEN TRANSITORIO**, de forma que podrán seguir deduciendo en base a la normativa anterior (en general, 15% con una base máxima de 9.015=1.352 €) los que hayan adquirido su vivienda habitual antes del 1 enero 2011 o "satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma", aún cuando su BI sea igual o superior a 24.107,20 €. También podrán seguir deduciendo en base a esa normativa anterior, con independencia de la cuantía de sus rentas, los que hayan pagado cantidades para obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual antes del 1 enero 2011, siempre que tales obras estén terminadas antes del 1 enero 2015.

**Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores**, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

### **NUEVA DEDUCCIÓN POR OBRAS DE MEJORA EN LA VIVIENDA HABITUAL**

Hasta la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2010, las únicas obras en la vivienda habitual que daban derecho a deducción en el IRPF eran las obras de ampliación de la superficie habitable y las obras de rehabilitación en un sentido estricto (bien obras de reconstrucción de la vivienda, básicamente estructurales y con un coste global importante, o bien obras calificadas como actuación protegida en los términos previstos en el RD 2066/2008). Por estas obras se puede deducir el 15% con una base máxima anual de 9.015 euros anuales. También dan derecho a deducción determinadas obras de adecuación de vivienda habitual por razón de discapacidad.

El Real Decreto-Ley introduce DE FORMA **TEMPORAL** una nueva deducción en el IRPF para obras que pueden ser mucho más habituales:

- Debe tratarse de **OBRAS REALIZADAS HASTA EL 31/12/2012** en la vivienda habitual o en el edificio en el que ésta se encuentre. Es decir puede tratarse de obras realizadas por la Comunidad de Propietarios del edificio.
- Deben ser obras que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente
- Se la podrán aplicar los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales
- Podrán deducirse hasta un 10% de la inversión con una base máxima de 4.000 euros anuales (un máximo de 12.000 euros por vivienda durante los años de aplicación de la deducción). Las cantidades no deducidas en el ejercicio por exceder de la base máxima de la deducción podrán ser deducidas en los cuatro ejercicios siguientes.
- Para evitar la economía sumergida y la falsificación de facturas, las reformas por las que quiera aplicarse esta deducción **NO** podrán pagarse en efectivo. Se deberá pagar la obra de cualquier otra manera, con cheque, transferencia bancaria, tarjeta de crédito, ingreso en cuenta, etc.

### **TRATAMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL EN LOS IMPUESTOS CEDIDOS A LA COMUNIDAD AUTONOMA DE BALEARES**

#### **EN EL IMPUESTO DE SUCESIONES**

Se dispensa un trato favorable a la tributación de vivienda habitual, ya que la base imponible del Impuesto de Sucesiones se puede reducir en el 100 % del valor del valor de la vivienda del causante. Hay unos límites y requisitos:

1. Las adquisiciones por causa de muerte tendrán una reducción del 100% del valor de la vivienda habitual del causante, con el límite de 180.000,00 euros por cada sujeto pasivo, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, los ascendientes o los descendientes, o los parientes colaterales mayores de 65 años que hayan convivido con el causante durante los dos años anteriores a la defunción.

2. Para la aplicación de esta reducción es necesario que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes a la defunción del causante, a no ser que el adquirente muera dentro de este plazo. En el caso de que el requisito de permanencia no se cumpla, tendrá que satisfacerse la parte del impuesto que haya dejado de ingresarse como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora correspondientes.

.....

## EN EL IMPUESTO DE DONACIONES

Tratamiento especial que recibe la donación de la vivienda habitual o de dinero para adquirir ésta por parte de los ascendientes a sus descendientes. Sin embargo, los requisitos para que este beneficio tributario consistente en una reducción del impuesto sobre donaciones son muy estrictos:

Reducción por adquisición de vivienda habitual por parte de determinados colectivos.

1. Cuando en la base imponible correspondiente a una donación a favor de hijos o descendientes del donante menores de 36 años, o hijos o descendientes del donante discapacitados con un grado de minusvalía física o sensorial igual o superior al 65% o con un grado de minusvalía psíquica de grado igual o superior al 33%, se incluya un inmueble que vaya a constituir la primera vivienda habitual de las personas citadas, se aplicará sobre el valor real de dicho inmueble una reducción del 57%.

2. La aplicación efectiva de la reducción anterior exigirá el cumplimiento de todas las condiciones siguientes:

- a. La adquisición del inmueble por parte del donatario debe ser en pleno dominio, sin que sea posible en ningún caso su desmembración.
- b. La renta general del donatario, computable a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas en el ejercicio anterior al de la adquisición, no podrá exceder los 18.000,00 euros.
- c. El inmueble objeto de adquisición tiene que constituir la primera vivienda habitual en territorio español del donatario quien no puede haber sido propietario de ninguna otra con el mismo carácter.
- d. El valor real del inmueble adquirido no puede superar los 180.000,00 euros.
- e. El máximo de la superficie construida del inmueble adquirido no puede superar los 120 metros cuadrados.
- f. El donatario tiene que residir efectivamente en la vivienda un mínimo de tres años desde la fecha de la adquisición.
- g. El donatario debe justificar su parentesco con el donante mediante cualquier medio admitido en derecho.

Reducción en las donaciones dinerarias de padres a hijos u otros descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual.

1. En las donaciones dinerarias de padres a hijos u otros descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual se aplicará una reducción de 57%, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. La donación tiene que formalizarse en escritura pública y se tiene que hacer constar de manera expresa la voluntad de que el dinero donado se destine a la adquisición de la primera vivienda del hijo o descendiente que tiene que constituir su residencia habitual.
- b. La edad del donatario tiene que ser inferior a los 36 años en la fecha de formalización de la donación.
- c. La vivienda debe adquirirse dentro del plazo máximo de 6 meses desde la formalización de la donación.
- d. El donatario tiene que tener un patrimonio inferior a los 400.000,00 euros en el momento de la fecha de formalización de la donación.
- e. El importe máximo de la donación susceptible de integrar la base de la reducción es de 60.000,00 euros. No obstante, en el caso de contribuyentes discapacitados con un grado de minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 33%, este importe es de 90.000,00 euros.

## EN EL IMPUESTO DE ITP Y AJD: POSIBILIDAD PAGAR ITP 3% O AJD 0,5%

REQUISITOS QUE TIENEN QUE CUMPLIR, SIMULTANEAMENTE, LOS JOVENES MENORES DE 36 AÑOS, O LOS DISCAPACITADOS CON % MINUSVALIA IGUAL O SUPERIOR AL 65%.

- a) *El contribuent ha d'haver obtingut necessàriament **rendiments nets del treball i/o rendiments nets d'activitats econòmiques** subjectes a l'impost sobre la renda de les persones físiques en l'exercici més pròxim al de l'adquisició el període de declaració de la qual hagi ja conclòs, **sense que puguin excedir dels 18.000,00 euros**, en el cas de tributació individual, o dels 30.000,00 euros, en el cas de tributació conjunta.*
- b) *L'habitatge adquirit ha de ser el **primer habitual en territori espanyol** i no en pot haver gaudit abans de cap altre en plena propietat ni en usdefruit ni en qualsevol altre dret real d'ús de caràcter vitalici.*
- c) *El **valor de l'habitatge adquirit** a l'efecte de l'impost sobre el patrimoni **no ha de superar els 180.000,00 euros**.*
- d) *El **màxim de la superfície construïda de l'habitatge** adquirit no ha de superar els **120 metres quadrats**.*

A l'efecte de determinar la superfície construïda, les balconades, les terrasses, els porxos i altres elements anàlegs que siguin coberts, es computaran al 50% de la seva superfície, llevat que estiguin tancats per tres de les Quatre orientacions, cas en el qual es computaran al cent per cent.

e) **El contribuent ha de residir efectivament a l'habitatge un mínim de tres anys a partir de la data de l'adquisició.**

#### REQUISITOS QUE TIENE QUE CUMPLIR, SIMULTANEAMENTE, UNA FAMILIA NUMEROSA

a) Que l'**adquisició** es dugui a terme **dins el termini dels dos anys següents** a la data en què la família del subjecte passiu hagi assolit la consideració legal de nombrosa o, si ja ho era amb anterioritat, en el termini dels dos anys següents al naixement o adopció de cada fill.

b) Que **en el termini dels dos anys següents** a la data en què la família del subjecte passiu hagi assolit la consideració legal de nombrosa o, si ja ho era amb anterioritat, en el termini dels dos anys següents al naixement o adopció de cada fill, **es dugui a terme la transmissió onerosa de l'anterior habitatge habitual**, si n'hi ha.

c) Que el **valor de l'habitatge** adquirit a l'efecte de l'impost sobre el patrimoni **no superi la quantia de 240.000,00 euros.**

d) Que la **superfície construïda** de l'habitatge adquirit sigui superior en més d'un 10% a la superfície construïda de l'habitatge anterior. En el cas que es tractàs del primer habitatge habitual, la superfície construïda no pot superar els 150 metres quadrats.

e) El contribuent ha d'haver obtingut necessàriament **rendiments nets del treball i/o rendiments nets d'activitats econòmiques** subjectes a l'impost sobre la renda de les persones físiques en l'exercici més proper al de l'adquisició el període de declaració de la qual hagi ja conclòs, **sense que puguin excedir dels 24.000,00 euros, en el cas de tributació individual, o dels 36.000,00 euros, en el cas de tributació conjunta.**

f) **L'adquirent o els adquirents han de ser un o tots dos pares** amb qui convisquin els fills sotmesos a la pàtria potestat.

g) El contribuent **ha de residir** efectivament en l'habitatge amb tots els membres de la unitat familiar **un mínim de tres anys**, llevat que es produeixi un augment dels membres que integrin la família per naixement o adopció i es produeixi l'adquisició d'un nou habitatge.

## Anexo: PLUSVALIA MUNICIPAL - Ejercicio 2.011

### IMPUESTO INCREMENTO VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

**BASE IMPONIBLE= (Valor Terreno según IBI – Reducción si se han revisado los valores catastrales en los últimos 5 años) x (Nº años transcurridos desde título anterior x Porcentaje anual según nº años)**

**CUOTA A PAGAR= Base Imponible x Tipo de Gravamen**

\*NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE EL TITULO ANTERIOR

-Los años incompletos (días, meses ...) no se computan

-Si han transcurrido más de 20 años, se toman 20 años, que es el máximo.

\*VALOR TERRENO SEGUN RECIBO IBI DEL AÑO EN QUE SE PRODUZCA LA TRANSMISION

Si tenemos algún recibo del IBI de años anteriores hay que tener en cuenta que según las diferentes Leyes de Presupuestos los valores se actualizaron del 2002 al 2003 un 2%, del 2003 al 2004 un 2%, del 2004 al 2005 un 2%, del 2005 al 2006 un 2%, del 2006 al 2007 un 2%, del 2007 al 2008 un 2%, del 2008 al 2009 un 2%, **del 2009 al 2010 un 1% y del 2010 al 2011 un 0%.**

Si se ha producido una Revisión Catastral en un municipio, esas actualizaciones se aplican a partir del año siguiente al de la revisión.

**Municipios en los que se ha producido REVISION de valores catastrales** (En estos municipios durante 5 años se reduce el valor catastral del terreno en el % fijado por el Ayto., entre un 40 y un 60%, salvo que el nuevo valor revisado sea inferior al anterior, lo que conviene confirmar con el Ayuntamiento):

**2011:** MONTUIRI, PORRERES, **2010:** CAMPOS, MANCOR DE LA VALL, SANT LLORENÇ DES CARDASSAR

**2009:** ANDRATX, CALVIA, MARRATXI

**2008:** ALGAIDA, BINISALEM, FELANITX, LLUCMAJOR, MARIA DE LA SALUT, SA POBLA

**2007:** LLOSETA, MURO, POLLENSA, PUIGPUNYENT, SON SERVERA

**2006:** BANYALBUFAR, ESCORCA, ESTELLENCS, STA. EUGENIA, SANTA MARIA, SELVA

AYUNTAMIENTO (Año última Revisión Catastral)	Reducc. X Revis. Catastr.	Porcentaje anual (según nº años)				Tipo de Gravamen	Bonificac. Herencias	Gestión
		1 a 5	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20			
PALMA (1997)	NO	3,6%	3,3 %	3%	2,9%	30%	SI	Ayuntamiento
CALVIA (2009)	-50%	3,7%	3,5 %	3,2%	3,00%	30%	NO	Ayuntamiento
ANDRATX (2009)	-50%	3,2%	3,0 %	2,7%	2,5%	20%	SI	Ayuntamiento
MARRATXI (2009)	-40%	3,25%	2,75 %	2,75%	2,75%	24,50%	NO	Ayuntamiento
LLUCMAJOR (2008)	-60%	3,65%	3,07 %	2,84%	2,84%	(*)%	NO	ATIB
MANACOR (1997)	NO	2,5%	2,2%	2,2%	2,3%	28,63%	NO	ATIB
SOLLER (1998)	NO	3,1%	2,8 %	2,7%	2,7%	17%	NO	<b>Registro 8</b>
INCA (2004)	NO	2,7%	2,5%	2,2%	2%	15%	SI	ATIB
ALCUDIA (2002)	NO	2,4%	2,2%	2,3%	2,4%	22%	SI	Ayuntamiento
FELANITX (2008)	-60%	2,82%	2,34%	2,0%	1,5%	(**)%	SI	ATIB
POLLENÇA (2007)	-45%	2,70%	2,30%	2,20%	2,10%	22%	SI	ATIB

(\*) En LLUCMAJOR el Tipo de Gravamen es 25% de 1 a 5 años, 22% de 6 a 10, 20% de 11 a 15 y 19% de 16 a 20.

(\*) En FELANITX el Tipo de Gravamen es 24% de 1 a 5 años, 21,82% de 6 a 10, 20% de 11 a 15 y 19% de 16 a 20.

**OTROS MUNICIPIOS: A CONSULTAR COEFICIENTES, TIPOS, REDUCCIONES Y BONIFICACIONES EN CADA AYUNTAMIENTO**

**AUTOLIQUIDACIÓN PLUSVALÍA MUNICIPAL A TRAVÉS DE LA WEB DE LA AGENCIA TRIBUTARIA BALEAR**, para los Municipios de BUGER, CAMPANET, DEIA, FELANITX, FORMENTERA, INCA, LLOSETA, LLUCMAJOR, MANACOR, MANCOR DE LA VALL, POLLENÇA, SANT JOAN, SANTA MARGALIDA, SANTANYI, SON SERVERA, VALLDEMOSSA.

Con MODELO 081: <http://www.atib.es/TL/modelos/Default.aspx?m=081>

## Fiscalidad Inmobiliaria

### -VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES a efectos fiscales

#### -IMPUESTOS QUE GRAVAN SU ADQUISICIÓN

A título oneroso: ITPO, IVA, AJD  
A título gratuito: ISD

#### -IMPUESTOS QUE GRAVAN SU TENENCIA

-IRPF o IRNR  
-IMPUESTO PATRIMONIO  
-TRIBUTOS LOCALES: IBI

#### -IMPUESTOS QUE GRAVAN SU TRANSMISIÓN

-IRPF o IRNR sobre ganancias patrimoniales  
-PLUSVALÍA Municipal

#### -TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA VIVIENDA HABITUAL

-En el IRPF  
-En los Impuestos Cedidos a las CCAA: ISD, ITP y AJD

#### -COMPRAVENTA DE INMUEBLES A TRAVÉS DE SOCIEDADES

## VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES (I)

Cada Impuesto establece sus reglas de valoración de la Base Imponible:

<b>-ITP y AJD</b>	Valor real
<b>-ISD</b>	Valor real
<b>-IVA</b>	Importe total de la contraprestación
<b>-IRPF / IRNR</b>	Valor normal de mercado
<b>-IBI / Plusvalía</b>	Valor catastral

### Según Tribunal Supremo VALOR REAL = VALOR MERCADO

(precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado)

Implicados los 3 niveles de la Administración: **Estatal, Autonómica, Local.**

## VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES (II)

### ¿Qué valor declarar? ¿Lo comprobará Hacienda?

La Administración puede comprobar el valor declarado mediante diferentes medios (art. 57 LGT):

- Aplicación coeficientes multiplicadores al valor catastral
- Dictamen de Peritos
- Valor de Tasación de fincas hipotecadas
- Precio o valor declarado en otras transmisiones del mismo bien

En **BALEARES**: Instrucción ATIB 2/2010, de 18 junio (BOIB 22/6/10) para calcular valores que EN PRINCIPIO se admitirán como válidos (Suelo =  $V_{\text{Catastral}} \times 2$ ) por la Hacienda Balear, pero que no vinculan a la Hacienda Estatal.

## VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES (III)

### Consecuencias de las revisiones catastrales

#### Consecuencias de una comprobación de valores:

- para comprador (ITP)
- para vendedor (IRPF o IRNR)

#### Medios de defensa frente a una comprobación:

- Medidas preventivas, cuando se compra inmueble en mal estado
- Alegaciones, si se detectan errores (superficie, antigüedad, etc.)
- Cuando la Administración gira liquidación, **1 mes** para (elegir):

**-Tasación Pericial Contradictoria** (aspectos técnicos)  
Suspende ejecución liquidación y plazo para recurrir

**-Recurso o Reclamación** (aspectos jurídicos)  
Reservarse derecho a promover TPC para suspender

## VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES (IV)

### TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

**Supuesto práctico:** Compra por precio declarado 500.000 €, Valor comprobado por Hacienda 700.000

1º.- Asesorarse cuanto antes sobre el posible valor real

2º.- Opciones:

- a) Si Hacienda se ha pasado mucho y el valor real está en torno a los 500.000 € o menos, ir a por todas con la TPC y confiar en el tercer perito
- b) Si Hacienda no se ha pasado y el valor real está por ejemplo entre 700.000 y 800.000 €, decidir:
  - No hacer nada y pagar, o
  - Conseguir rebaja 10% aportando tasación > valor comprobado /1,1 =  $700.000/1,1 = 636.363$  €. Con una tasación de 640.000 € (diferencia inferior al 10% y a 120.000 €) el ahorro puede ser 7% en ITP sobre 60.000, o 19-21% en IRPF o IRNR o mucho más en ISD.

## VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES (V)

### CONSEJOS:

**No hay que pasarse tomando valores altos cuando interesa:**

- Inmueble que se hereda tributando en Baleares al 1%
- Inmueble heredado con impuestos prescritos
- Inmueble en el que se declara obra nueva

**Posibilidad de rectificar si nos quedamos cortos:**

Inmueble heredado tributando al 1% que se vende poco después por un precio muy superior al valor declarado

**No pasarse con el precio de venta de MUEBLES que se venden con inmueble**

**Posibilidad de solicitar a la Administración Tributaria la valoración del inmueble previamente a la adquisición o transmisión (art. 90 LGT)**

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN (I) A TÍTULO ONEROSO:

### ITPO siempre cuando transmitente NO Empresario:

- ITP cedido a CCAA. En Baleares 7%. Posible incremento.
- Base Imponible = Valor real
- Sujeto pasivo el adquirente

### IVA+AJD cuando transmitente ES Empresario:

- Concepto empresario en IVA
- Sujeto pasivo el empresario que debe repercutirlo
- Tipo general del 18% (8% viviendas terminadas)
- Se paga, además, AJD 1% al formalizarse escritura pública
- Se pagará IVA, salvo exención no sujeción**

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN (II) A TÍTULO ONEROSO:

### ¿IVA + AJD o ITPO? Incompatibilidad absoluta IVA -ITPO

La transmisión por empresario de solar (edificable) o edificación de "primera mano", tributará siempre por IVA + AJD 1%

La transmisión por empresario (o arrendador) de edificación de "segunda mano" (local, nave, oficina, ¿vivienda?), o de terreno rústico o no edificable, quedará exenta de IVA y tributará por ITP. Sin embargo, si el adquirente es otro empresario (o arrendador) con derecho a deducir 100% IVA soportado, se podrá elegir:

- Renunciar a la exención para ir por IVA, pero con AJD 1,5%
  - No renunciar a la exención y pagar ITP 3%
- (OJO con requisitos, formalidades y consecuencias)**

Si la transmisión por empresario queda No Sujeta a IVA (rama autónoma de actividad), tributará por ITP 7% sobre valor inmueble

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN (III)

### A TÍTULO ONEROSO:

#### **AJD** Extinciones de Condominio entre particulares

Pareja que compra una vivienda a medias, normalmente con una hipoteca elevada.

Pasados un par de años deciden separarse y que uno se quede toda la vivienda compensando al otro.

Tratándose de inmueble indivisible, se considera que NO es propiamente una transmisión, y se tributa por AJD al 1% sobre el valor total de la vivienda.

Ejemplo: Al separarse deben 200.000 € al Banco y el que se queda la vivienda asume toda la hipoteca y entrega 10.000 € al otro.

Valor total Inmueble = 220.000 € x 1% AJD

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN (IV)

### A TÍTULO GRATUITO:

**El adquirente por herencia o donación pagará ISD** (no IRPF)

Impuesto cedido a CCAA pero con No Residentes Hacienda Estatal

**HERENCIA BARATAS:** Las que tributan en Baleares al 1% entre familiares directos:

-si el causante es residente fiscal en España y en Baleares (si procede de otra Comunidad debe haber vivido más tiempo en Baleares durante los últimos 5 años),

-y, además, los herederos son residentes en España

**HERENCIA CARAS:** Las que tributan en Baleares pero no entre familiares directos, o las que tributan en Hacienda Estatal si causante o herederos son no residentes.

**Posibilidad de ajustar valores** inmuebles en Herencias

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN (V)

### A TÍTULO GRATUITO:

#### DONACIONES BARATAS:

-Las que tributan en Baleares al 7% entre familiares directos:  
si el inmueble está en Baleares,  
y, además, el donatario es residente en España

-Las que tributan en Baleares al 1%, como si fueran herencias, en base al Derecho Civil Balear (Ejemplo, donación con definición a favor de un hijo, que renuncia a su legítima)

#### DONACIONES CARAS:

-Las que tributan en Baleares pero no entre familiares directos, o las que tributan en Hacienda Estatal si donatario es no residente.

¡Tributación del donante en IRPF o IRNR sobre posible ganancia!

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA

#### IRPF:

-Rendimientos del capital Inmobiliario (alquileres)  
se tributa sobre rentas netas  
reducción del 60 o del 100% en alquiler de viviendas

-Rendimientos de actividades económicas

-Imputación rentas inmobiliarias (1,1% valor catastral)

#### IRNR

I.PATRIMONIO: Posible reactivación

#### IBI:

-Base Imponible = valor catastral  
-Devengo a 1 enero ¿quién paga en caso de venta?  
-Afección del inmueble

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TRANSMISIÓN (I)

**IRPF (19-21%) o IRNR (19%)** sobre ganancias o pérdidas:

Transmisión onerosa = se grava ganancia real

Transmisión lucrativa "inter vivos" = se grava ganancia potencial

Plusvalía del muerto = ya no se grava

**EXENCION** ganancias por transmisión vivienda habitual:

- por mayores de 65 años
- por reinversión en otra

**CÁLCULO** ganancias y pérdidas = Herramienta [www.consultingdms.com](http://www.consultingdms.com)

**MEJORAS** = incrementar valor de adquisición:

- mejor tener facturas
- posibilidad IVA 8% en obras

## IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TRANSMISIÓN (II)

### PLUSVALÍA MUNICIPAL (IIVTNU)

Grava todo tipo de transmisiones de inmuebles **URBANOS**:

- onerosas = a pagar por transmitente
- lucrativas inter vivos o mortis causa = a pagar por adquirente

Si vendedor es no residente, el comprador es sustituto

Cada Ayuntamiento fija coeficientes, tipos, bonificaciones, etc.

Depende del valor catastral del terreno y del número de años

Pueden resultar importes elevados, sobre todo tras revisión catastral

Desde Ley 44/2006 está cambiando la costumbre de asumirla el comprador

## TRATAMIENTO ESPECIAL VIVIENDA HABITUAL (I)

**CONCEPTO** Vivienda Habitual = residencia 3 años

### TRATAMIENTO EN IRPF

- A los inquilinos se les concede Deducción por Alquiler VH
- A los propietarios arrendadores de viviendas (VH o no) se les reduce el rendimiento neto 60 o 100%
- Ganancias patrimoniales exentas en transmisión VH por mayores de 65 años o por reinversión en otra VH
- Deducción por inversión en VH. Novedad LPE 2011.
- Deducción por obras de mejora en VH hasta 31/12/2012
- No imputación de renta inmobiliaria por VH

## TRATAMIENTO ESPECIAL VIVIENDA HABITUAL (II)

### TRATAMIENTO EN IMPUESTOS CEDIDOS A BALEARES

#### **Impuesto Sucesiones y Donaciones**

En herencias reducción 100% valor VH (hasta 180.000 € por heredero y condicionada al mantenimiento 5 años)

En donaciones de VH o de dinero para comprarla, a favor descendientes menores de 36 o discapacitados, reducción 57%.

#### **Impuesto ITP y AJD**

Tipos reducidos ITPO (3%) o AJD (0,5%) en compra de VH por menores de 36, discapacitados o familias numerosas.

### IRPF

## COMPRAVENTA INMUEBLES A TRAVÉS DE SOCIEDADES ESPAÑOLAS

### VENTA INMUEBLE POR SOCIEDAD

- Sociedad tributa por Impuesto Sociedades (25-30%) sobre beneficio
- Comprador tributa por ITP o por IVA+AJD

### VENTA PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD

- Vendedor tributa sobre ganancia, salvo que sea no residente y no tenga que hacerlo según su Convenio (¿Alemania?).
- Comprador/es no tributa/n por ITP ni por IVA.  
Se paga ITP si resulta aplicable [art. 108 Ley Mercado Valores](#)

### YA NO RESULTA TAN VENTAJOSO COMO ANTES PARA LOS NO RESIDENTES