

FISCALITAT DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA

Manual pràctic

Desembre 2019



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

FISCALITAT DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA

Manual pràctic

Desembre 2019



**Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona**

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Telèfon: 93 295 49 00
c/e: info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

© 2019 Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

La reproducció parcial o total d'aquesta publicació per qualsevol procediment queda rigorosament prohibida sense l'autorització escrita dels titulars del copyright

La còpia impresa d'aquesta guia fiscal té un preu de venda de 8 euros (IVA inclòs)

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Dipòsit legal: B 2165-2020

Índex

FISCALITAT DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA

Carta del president.....	1
Pròleg dels autors.....	2
Qüestions terminològiques prèvies	4
IRPF: Rendes immobiliàries derivades de l'arrendament d'un immoble.....	11
IRPF: Reduccions del rendiment net	19
IRPF: Clàusules sòl. Tributació de la devolució de les clàusules de limitació de tipus d'interès de préstecs	21
IRPF: Les imputacions de renda dels immobles d'ús propi que no constitueixen l'habitatge habitual.....	23
IRPF: El prorrateig del rendiment de béns immobles en el supòsit d'ús propi i arrendament en el mateix període impositiu	25
IRPF: Comunitats de béns: Atribució de rendes	26
IRPF: Imputació temporal dels rendiments de capital immobiliari	27
IRPF: Rendes d'activitats econòmiques procedents de l'arrendament de béns immobles	28
IRPF: Guany i pèrdues patrimonials procedents de la transmissió d'immobles.....	28
IRPF: Transmissió de l'habitatge habitual. El mecanisme de reinversió	33
IRPF: Transmissió d'un immoble que constitueix l'habitatge habitual per a majors de 65 anys.....	36
IRPF: Els rendiments en espècie: Cessió d'ús d'habitatge a treballadors. Valoració i tributació.	37
IRPF: Retencions sobre rendiments de capital immobiliari.....	38
IRNR: Tributació de No Residents.....	40
Tributació de les rendes derivades d'un contracte d'arrendament	42
IP: Regles generals.....	43
IS: Les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges. Les societats patrimonials	50
IVA: El concepte d'empresari o professional	52
IVA: Les operacions immobiliàries en l'àmbit de l'IVA.....	53
Tributació contracte d'arrendament d'habitatge amb opció de compra	59
IVA: El precontracte. Les arres	62
ITP: Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats	64
IVA vs ITP-AJD: Coordinació.....	70
Els excessos d'adjudicació en la dissolució de la cosa comuna.....	75
IEET: La Taxa Turística: Els Habitatges d'Ús Turístic	78
IBI: Impost sobre els Béns Immobles.....	80
ICIO: l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres	83
IIVTNU: Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana	85
ISD: Adquisició d'un immoble per herència o donació	91
Impost sobre els Habitatges Buits.....	95

Índex de quadres

Quadre 1: Abreviatures.....	2
Quadre 2: Despeses necessàries derivades de l'arrendament d'un immoble.....	16
Quadre 3: Pèrdues i guanys patrimonials	29
Quadre 4: Càlcul de la base imposable i base liquidable de l'estalvi	30
Quadre 5: Quota íntegra renda de l'estalvi	32
Quadre 6: Retencions sobre el lloguer d'immobles	39
Quadre 7: Tarifa de l'IP a Catalunya	48
Quadre 8: Tipus impositius IVA.....	53
Quadre 9: Quan es considera primer o segon lliurament del promotor	55
Quadre 10: Tipus impositiu d'IVA en serveis relacionats amb la construcció.....	57
Quadre 11: IVA arrendaments	58
Quadre 12: Tributació contracte d'arrendament d'habitatge amb opció de compra	60
Quadre 13: Tipus de gravamen ITP a Catalunya.....	64
Quadre 14: Tipus de gravamen AJD a Catalunya	68
Quadre 15: Tarifes i tipus AJD. Detall per conceptes. Generalitat de Catalunya	69
Quadre 16: Requisits renúncia exempció IVA.....	71
Quadre 17: Quadre de compatibilitat de l'impost ITPAJD-IVA.....	72
Quadre 18: Coordinació IVA/ITP (TPO i AJD).....	73
Quadre 19: Tributació Taxa Turística	79
Quadre 20: Informació IBI província Barcelona (municipis >50.000 habitants)	81
Quadre 21: Tipus impositius ICIO per municipis	84
Quadre 22: Base imposable i quota tributària en l'IIVTNU.....	88
Quadre 23: Tarifa general ISD Catalunya	91
Quadre 24: Tarifa reduïda ISD Catalunya	92
Quadre 25: Coeficient multiplicatiu ISD Catalunya	92
Quadre 26: Bonificació quota ISD Catalunya	93
Quadre 27: Quota tributària Impost sobre Habitatges Buits.....	95
Quadre 28: Bonificacions Impost sobre Habitatges Buits	96

Quadre 1: Abreviatures

AEAT	Agència Estatal d'Administració Tributària
ATC	Agència Tributària de Catalunya
DGT	Direcció General de Tributs
IAE	Impost sobre Activitats Econòmiques
IBI	Impost sobre Béns Immobles
ICIO	Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres
IEET	Impost sobre les Estades en Establiments Turístics
IIVTNU	Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana
IP	Impost sobre el Patrimoni
IPREM	Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples
IRPF	Impost sobre la Renda de les Persones Físiques
IS	Impost sobre Societats
ISD	Impost sobre Successions i Donacions
ITP	Impost sobre Transmissions Patrimonials
ITPAJD	Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats
IVA	Impost sobre el Valor Afegit
IVTM	Impost Vehicles Tracció Mecànica
LRHL	Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals
SP	Subjecte Passiu
TPO	Transmissions Patrimonials Oneroses
VUT	Habitatges d'Ús Turístic

Manuels de consulta recomanats i utilitzats per a l'elaboració d'aquest informe:

[Guia Pràctica Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Generalitat de Catalunya](#)

[Guia Pràctica Impost sobre Successions i Donacions. Generalitat de Catalunya](#)

[Manual Práctico Renta 2018. AEAT](#)

[Panorama de la fiscalidad autonómica y foral 2019. Consejo General de Economistas REAF](#)

[Guía Fiscal 2019 CEF](#)

Carta del president

Benvolgut propietari,

De l'adquisició, la tinença, el lloguer, la cessió, o bé la utilització com a garantia d'un bé immoble, n'esdevenen un reguitzell d'impostos, ja siguin de l'Estat, de la Generalitat o del Govern Local corresponent. Independentment del cost financer que se'n deriva, també hi venen associades les obligacions formals, moltes vegades complexes, que cal conèixer i gestionar adequadament.

Sorpren que la fiscalitat que suporta la propietat immobiliària segueix mantenint una estructura d'èpoques passades, quan aquesta havia estat la principal, per no dir única, referència que tenien les Administracions per tal de determinar la capacitat econòmica dels ciutadans, empreses i entitats, fent de la càrrega impositiva sobre la tinença i la transmissió de béns immobles, la principal font d'ingressos tributaris.

Avui, en un món digitalitzat on la informació de que disposen les Administracions és exhaustiva, resulta xocant que es mantingui inalterable aquest disseny impositiu, i que les modificacions introduïdes tinguin exclusivament per objectiu incrementar la recaptació, oblidant els seus efectes en els mercats de béns immobles.

Això és especialment cert pel que fa al mercat d'habitatge a les principals ciutats, on la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges -tant en lloguer com en venda- i l'accés a la propietat suporta una forta i creixent càrrega fiscal, agreujant la manca d'oferta i dificultant l'accés de les famílies a un allotjament digne.

Amb aquest manual pràctic de fiscalitat de la propietat immobiliària, la nostra entitat, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, pretén aproximar d'una manera pràctica i directa als nostres associats la problemàtica en el camp fiscal de les seves propietats, a fi i efecte que s'hi puguin desenvolupar d'una manera segura i eficient.

En el manual que té a les mans, referenciat al mes de desembre d'enguany, s'hi recullen els principals impostos amb les particularitats que operen a Catalunya. A mesura que es vagin produint canvis normatius o interpretatius actualitzarem la informació a través de la pàgina web de la nostra entitat.

Esperem que aquest manual pràctic pugui ser-li d'utilitat. Restem a la seva disposició.

Joan Ràfols
President de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Desembre 2019

Pròleg dels autors

Quan s'adquireix un habitatge, molts desconeixen que, a banda de la hipoteca, existeix tota una bateria d'impostos que, a més de gravar l'esmentada operació concreta, seran recurrents, és a dir, que acompanyaran al propietari durant tot el procés.

Podem distingir principalment dos tipus de fiscalitat en les operacions immobiliàries: la fiscalitat directa i la indirecta.

La fiscalitat directa de les operacions immobiliàries

Si bé, la constitució o subrogació d'una hipoteca per a l'adquisició d'un immoble és una de les formes més habituals d'adquisició, no és l'única, ja que les herències i donacions suposen per a moltes persones la via per fer-se amb una propietat, passant a tributar aquesta operació per l'Impost sobre Successions i Donacions.

Una altra opció escollida per un ampli espectre de població és el lloguer, tan pel seu ús com a habitatge com per a la seva explotació mitjançant l'arrendament a tercers d'immobles o locals destinats a activitats econòmiques. En aquest cas hem de parar especial atenció a la fiscalitat de l'operació, a la qual hi estaran subjectes tan l'arrendatari com l'arrendador. Essent important en aquest punt distingir si les parts intervinents en l'operació són empreses o particulars. En l'IRPF, les rendes generades pel lloguer tindran la consideració de rendiments del capital immobiliari.

També estarien dins de la fiscalitat directa de les operacions immobiliàries, els guanys i pèrdues patrimonials derivades de la transmissió d'immobles, així com les transmissions oneroses i les gratuïtes.

Un altre punt important a considerar seria el càlcul de les exempcions i deduccions de l'habitatge habitual, com per exemple l'exempció per reinversió.

A més a més, per tributar correctament és fonamental conèixer com valorar correctament els immobles, conèixer quines són les regles de valoració que s'han d'aplicar, quins són els deterioraments i quines es consideren operacions vinculades, així com els règims especials a aplicar en cada cas.

▪ *La tributació local dels immobles i de les operacions immobiliàries*

Les arques municipals, per la seva banda, i com no podia ser d'altra manera, no són aliens aquesta realitat immobiliària, de manera que impostos com l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), l'Impost sobre Increment de Valor de Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU) i l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) seran càrregues que han de conèixer i sufragar els contribuents, pel senzill fet de tenir un immoble, com en el cas de l'IBI, per la seva transmissió o per a la realització d'obres.

La fiscalitat indirecta de les operacions immobiliàries

Però les arques de l'Estat no només es nodreixen d'impostos directes pel que fa a les operacions immobiliàries. De manera que impostos indirectes com són l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) o l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITPAJD) graven les transaccions immobiliàries i els arrendaments, resultant important conèixer les relacions IVA-ITPAJD i les seves incompatibilitats, els supòsits d'exempció en l'IVA, i com es pot renunciar a l'esmentada exempció.

I finalment, en les separacions de socis o cònjuges propietaris, la fiscalitat també hi estarà present, per aquest motiu cal estar atents als excessos d'adjudicació i als guanys patrimonials de cada un dels socis o cònjuges.

El present manual està enfocat a la tributació de la comunitat autònoma de Catalunya i s'estructura en tres grans blocs que representen els tres grans moments temporals en l'estudi de la fiscalitat immobiliària; el moment de l'adquisició, el manteniment (segons el destí del bé adquirit) i, finalment, la transmissió.

Esperem que aquesta guia li sigui pràctica i útil, cordialment,

Carolina Mateo
Jaume Menéndez
Valentí Pich

Economistes, BNFIX PICH tax · legal · audit

Qüestions terminològiques prèvies

Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari

Article 6. Concepte i classes de béns immobles



1. Només a efectes cadastrals, té la consideració de bé immoble la parcel·la o porció de sòl d'una mateixa naturalesa, situada en un terme municipal i tancada per una línia poligonal que delimita, a aquests efectes, l'àmbit espacial del dret de propietat d'un propietari o de diversos proindivisos i, si és el cas, les construccions emplaçades en aquest àmbit, qualsevol que sigui el seu propietari, i amb independència d'altres drets que recaiguin sobre l'immoble.
2. També tenen la consideració de béns immobles:
 - a) Els diferents elements privatis que siguin susceptibles d'aprofitament independent, sotmesos al règim especial de propietat horitzontal, així com el conjunt constituït per diferents elements privatis mútuament vinculats i adquirits en unitat d'acte i, en les condicions que es determinin, els trasters i les places d'estacionament en proindivís adscrits a l'ús i habitació exclusiu i permanent d'un titular. L'atribució dels elements comuns als respectius immobles, només a efectes de la seva valoració cadastral, es realitzarà en la forma que determini el reglament.
 - b) Els compresos en l'article 8 d'aquesta Llei.
 - c) L'àmbit espacial d'un dret de superfície i el d'una concessió administrativa sobre els béns immobles o sobre els serveis públics als quals estiguin afectes, amb excepció que tinguin lloc els supòsits previstos a les lletres anteriors.
3. A cada bé immoble se li assignarà com a identificador una referència cadastral, constituïda per un codi alfanumèric que permet situar-lo inequívocament en la cartografia oficial del Cadastre. Aquesta identificació ha de figurar en tots els documents que reflecteixin relacions de naturalesa econòmica o amb transcendència tributària vinculades a l'immoble, tal com estableix el títol V d'aquesta Llei.
4. Els béns immobles es classifiquen cadastralment en urbans, rústics i de característiques especials.

Article 7. Béns immobles urbans i rústics



1. El caràcter urbà o rústic de l'immoble dependrà de la naturalesa del seu sòl.
 2. S'entén per sòl de naturalesa urbana:
 - a) El classificat pel planejament urbanístic com a urbà, urbanitzat o equivalent.
 - b) Els terrenys que tinguin la consideració d'urbanitzables o aquells pels què els instruments d'ordenació territorial i urbanística aprovats prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, sempre que s'incloguin en sectors o àmbits espacials delimitats i s'hagin establert les determinacions d'ordenació detallada, d'acord amb la legislació urbanística aplicable.
 - c) L'integrat de forma efectiva en la trama de dotacions i serveis propis dels nuclis de població.
 - d) L'ocupat pels nuclis o assentaments de població aïllats, en el seu cas, del nucli principal, qualsevol que sigui l'hàbitat en què es localitzin i amb independència del grau de concentració de les edificacions.
 - e) El sòl s'ha transformat per comptar amb els serveis urbans establerts per la legislació urbanística o, si no, per disposar d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica.
 - f) El que estigui consolidat per l'edificació, en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística.
- S'exceptua de la consideració de sòl de naturalesa urbana el que integri els béns immobles de característiques especials.
3. S'entén per sòl de naturalesa rústica el que no sigui de naturalesa urbana conforme el que disposa l'apartat anterior, ni estigui integrat en un bé immoble de característiques especials.
 4. A efectes cadastrals, tindran la consideració de construccions:
 - a) Els edificis, siguin quins siguin els materials de què estiguin construïts i l'ús al qual es destinin, sempre que es trobin units permanentment al sòl i amb independència que s'alcin sobre la seva superfície o es trobin situats en el subsol i que puguin ser transportats o desmuntats.
 - b) Les instal·lacions industrials, comercials, esportives, d'esbarjo, agrícoles, ramaderes, forestals i piscícoles d'aigua dolça, considerant com a tals, entre d'altres, els dics, tancs, carregadors, molls, pantalans i hivernacles, i excloent-ne, en tot cas, la maquinària i l'utilatge.

- c) Les obres d'urbanització i de millora, com ara les explanacions, i les que es realitzin per a l'ús dels espais descoberts, com són els recintes destinats a mercats, els dipòsits a l'aire lliure, els camps per a la pràctica de l'esport, els estacionaments i els espais annexos o accessoris als edificis i instal·lacions.

No tindran la consideració de construccions aquelles obres d'urbanització o millora que es determinin, sense perjudici que el seu valor s'hagi d'incorporar al del bé immoble com a part inherent al valor del sòl, ni els magatzems o coberts de petita entitat.

Article 8. Béns immobles de característiques especials

1. Els béns immobles de característiques especials constitueixen un conjunt complex d'ús especialitzat, integrat per sòl, edificis, instal·lacions i obres d'urbanització i millora que, pel seu caràcter unitari i per estar lligat de forma definitiva per al seu funcionament, es configura a efectes cadastrals com un únic bé immoble.
2. Es consideren béns immobles de característiques especials els compresos, conforme a l'apartat anterior, en els següents grups:



- a) Els destinats a la producció d'energia elèctrica, gas i al refinament de petroli, i les centrals nuclears.
 - b) Les preses, salts d'aigua i embassaments, inclosa la seva llera, excepte les destinades exclusivament al reg.
 - c) Les autopistes, carreteres i túnels de peatge.
 - d) Els aeroports i ports comercials.
3. A efectes de la inscripció d'aquests immobles al Cadastre i de la seva valoració no s'exclourà la maquinària integrada a les instal·lacions, ni aquella que formi part físicament de les mateixes o que estigui vinculada funcionalment a elles.

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans

Article 2. Arrendament d'habitatge

1. Es considera arrendament d'habitatge, l'arrendament que recau sobre una edificació habitable el qual el seu destí primordial és satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.
2. Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge també s'apliquen al mobiliari, els trasters, les places de garatge i qualsevol altres dependències, espais arrendats o serveis cedits com a accessoris de la finca pel mateix arrendador.

Article 3. Arrendament per ús diferent del d'habitatge

1. Es considera arrendament per a ús diferent del d'habitatge, aquell arrendament que, recaient sobre una edificació, té com a destí primordial un diferent del que estableix l'article anterior.
2. Especialment, tindran aquesta consideració, els arrendaments de finques urbanes subscrits per temporada, sigui d'estiu o qualsevol altra, i els celebrats per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, siguin quines siguin les persones que els celebrin.

Article 4. Règim aplicable

1. Els arrendaments regulats en la present Llei se sotmeten de manera imperativa al que disposen els títols I i IV de la mateixa i al que disposen els apartats següents d'aquest article.
2. Respectant el que estableix l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge es regeixen pels pactes, clàusules i condicions determinades per la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II de la present Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi Civil.

S'exceptuen els arrendaments d'habitatges amb una superfície superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i on l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge. Aquests arrendaments es regeixen per la voluntat de les parts, o per defecte, pel que disposa el títol II de la present Llei i, supletòriament, per les disposicions del Codi civil.
3. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1, els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, o per defecte, pel que disposa el títol III de la present Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi Civil.
4. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'aquesta Llei, quan això sigui possible, s'ha de fer de manera expressa respecte de cada un d'ells.
5. Les parts poden pactar la submissió a mediació o arbitratge d'aquelles controvèrsies que per la seva naturalesa puguin resoldre a través d'aquestes formes de resolució de conflictes, de conformitat amb el que estableix la legislació reguladora de la mediació en assumptes civils, mercantils i d'arbitratge.
6. Les parts podran assenyalar una adreça electrònica a efectes de realitzar les notificacions previstes en aquesta Llei, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut i quedi constància fefaent de la remissió i recepció íntegres i del moment en què es van fer.

Article 5. Arrendaments exclosos

Queden exclosos de l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei:

- a) L'ús d'habitatges on en els porters, guardes, assalariats, empleats i funcionaris, tinguin assignats per raó del càrrec que desenvolupin o del servei que prestin.
- b) L'ús d'habitatges militars, qualsevol que fos la seva qualificació i règim, que es regiran per allò que estableix la seva legislació específica.
- c) Els contractes en què, arrendant-se una finca amb casa-habitació, sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal, la finalitat primordial de l'arrendament. Aquests contractes es regiran pels aspectes que estableix la legislació aplicable sobre arrendaments rústics.
- d) L'ús dels habitatges universitaris, quan aquests hagin estat qualificats expressament com a tals per la mateixa universitat propietària o responsable dels mateixos, que siguin assignats als alumnes matriculats a la corresponent universitat i al personal docent i d'administració i serveis dependents d'aquella, per raó del vincle que s'estableixi entre cada un d'ells i la universitat respectiva, a la qual correspon en cada cas l'establiment de les normes a què se sotmetrà el seu ús.
- e) La cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística o per qualsevol altra manera de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística.

Article 7. Condició d'arrendament d'habitatge

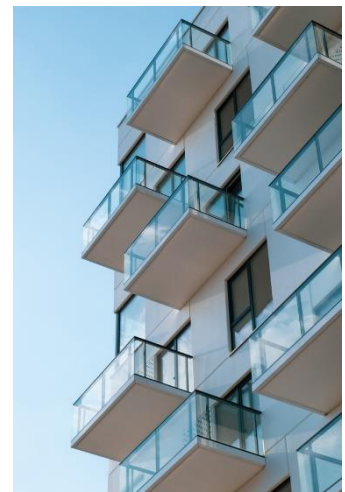
L'arrendament d'habitatge no perdrà aquesta condició encara que l'arrendatari no tingui a la finca arrendada el seu habitatge permanent, sempre que hi habitin el cònjuge no separat legalment o els seus fills dependents.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Generalitat de Catalunya

Article 3. Definicions

A efectes del que disposa la present llei, s'entén per:

- a) **Habitatge:** qualsevol edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desenvolupi i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitatció.
- b) **Habitatge principal:** l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.



- c) **Habitatge secundari o de segona residència:** l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.
- d) **Habitatge buit:** l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
- e) **Habitatge sobreocupat:** l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.
- f) **Infrahabitatge:** l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.
- g) **Rehabilitació:** el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.
- h) **Gran rehabilitació:** el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.
- i) **Habitatge d'inserció:** l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense ànim de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- j) **Habitatge dotacional públic:** l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests habitatges està determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense vincles familiars.
- k) **Masoveria urbana:** el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- l) **Habitatge amb activitats econòmiques:** l'habitatge que no és habitatge habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

- m) **Sense llar:** la persona o la unitat de convivència amb mancança manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer.
- n) **Cohesió social, des de la perspectiva de l'habitatge:** el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que evitin la segregació espacial. La cohesió social comporta la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges de protecció oficial amb els altres habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge és en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tingui un entorn urbanitzat, accessible per a tothom, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorials i urbanístiques. Aquest entorn ha de permetre la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per a garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.
- o) **Sostenibilitat:** el conjunt de condicions que faciliten l'ús eficient de materials en l'edificació; l'estalvi; l'ús eficient de les energies i els recursos; la minimització i la gestió dels residus domèstics i de les emissions, i, en general, totes les mesures orientades a l'ecoeficiència dels habitatges, els edificis d'habitatges, les habitacions i els espais comuns que els integren i les seves instal·lacions.



Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits

Habitatge de lloguer assequible: l'habitatge del qual l'arrendatari satisfà una renda inferior a la que fixa per aquesta finalitat l'ordre del conseller competent en matèria d'habitatge que estableix els preus màxims dels habitatges de protecció oficial i altres disposicions relatives al Pla per al dret a l'habitatge, respecte cada municipi amb una elevada i acreditada demanda d'habitatge.

La renda fixada per aquesta ordre ha de ser, en qualsevol cas, un 25% inferior a la de mercat.

El termini del contracte de lloguer assequible ha de ser de tres anys com a mínim.

IRPF: Rendes immobiliàries derivades de l'arrendament d'un immoble

Els rendiments derivats de l'arrendament de béns immobles tenen la consideració de rendiments del capital immobiliari, exceptuant que l'arrendament es realitzi com [actividad económica](#).

L'article 22.1 de la Llei IRPF defineix el concepte de rendiments del capital immobiliari:

Tenen la consideració de rendiments íntegres de capital immobiliari els que es derivin de l'arrendament o de la constitució o cessió de drets o facultats d'ús o habitació sobre béns immobles rústics i urbans o de drets reals que recaiguin sobre ells, dels quals la titularitat correspongui al contribuent i no es trobin afectes a activitats econòmiques realitzades pel mateix.

La titularitat, plena o compartida, del dret de propietat o de drets reals sobre béns immobles que no estiguin arrendats ni cedits a tercers, ni tampoc estiguin afectes a activitats econòmiques, no genera rendiments del capital immobiliari, sinó que dona lloc a l'aplicació del règim especial d'imputació de rendes immobiliàries, amb excepció de l'habitatge habitual, els solars no edificats i els immobles de naturalesa rústica.

En el supòsit que els béns immobles no estiguin arrendats, ni cedits a tercers, ni afectes a activitats econòmiques, no generarà rendiments del capital immobiliari, sinó que donarà lloc a l'aplicació del [règim especial d'imputació de rendes immobiliàries](#), amb excepció de l'habitatge habitual, els solars no edificats i els immobles de naturalesa rústica.

La concessió del dret d'ús de places d'aparcament per a residents no genera la imputació de rendes immobiliàries, perquè no constitueix una concessió d'un dret real.

1. El rendiment íntegre:

Arrendament de béns immobles o constitució o cessió de drets o facultats d'ús o aprofitament sobre els mateixos.

Constitueixen rendiments íntegres del capital immobiliari les quantitats, que per tots els conceptes, hagin de satisfer l'adquirent o cessionari dels drets o facultats d'ús constituïts sobre els béns immobles o, en el seu cas, les que hagi de satisfer l'arrendatari o subarrendatari dels esmentats immobles

Subarrendament o traspàs

En els supòsits de subarrendament o traspàs, el propietari o usufructuari de l'immoble ha de computar com a rendiments íntegres les quantitats percebudes en concepte de participació en el preu d'aquestes operacions.

Les quantitats percebudes per l'arrendatari en els supòsits de traspàs o cessió dels drets d'arrendament tenen la consideració de guanys patrimonials, però les que percebi en el supòsit de subarrendament són rendiments de capital mobiliari.

2. El rendiment net:

Per a la determinació del rendiment net del capital immobiliari es poden deduir dels rendiments íntegres totes les despeses necessàries per a la seva obtenció, així com les quantitats destinades a l'amortització de l'immoble i dels altres béns cedits juntament amb el mateix, sempre que responguin a la seva depreciació efectiva.

Si es tracta d'arrendaments d'immobles subjectes i no exempts de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) o de l'Impost General Indirecte Canari (IGIC), les despeses deduïbles es computaran excloent l'IVA o, en el seu cas, l'IGIC.

Es consideren despeses necessàries per a l'obtenció dels rendiments íntegres:

Interessos i altres despeses de finançament

Els interessos dels capitals aliens invertits en l'adquisició o millora del bé, dret o facultat d'ús que generen els rendiments, i altres despeses de finançament. L'import total a deduir per aquestes despeses no podrà excedir, per a cada bé o dret, de l'import dels rendiments íntegres obtinguts.

Les quantitats que per l'aplicació de clàusules sòl haguessin estat satisfetes pel contribuent durant l'any 2018 i que, abans de finalitzar el termini de presentació de la declaració, s'arribi a l'acord de devolució de les mateixes amb l'entitat financera o en compliment de sentències judicials o laudes arbitral, no es consideraran despesa deduïble.

Despeses de reparació i conservació de l'immoble.

Són deduïbles les despeses de conservació i reparació dels béns que generin els rendiments.

No són deduïbles les quantitats destinades a l'ampliació o millora dels béns, en constituir un major valor d'adquisició perquè la recuperació s'ha d'efectuar a través de les corresponents amortitzacions.



L'import total màxim a deduir pels interessos i altres despeses de finançament i per les despeses de conservació i reparació no podrà excedir, per a cada bé o dret, de l'import dels rendiments íntegres obtinguts.

Tributs i recàrrecs no estatals

Els tributs i recàrrecs no estatals, així com les taxes i recàrrecs estatals, sempre que estiguin relacionades amb els béns o drets que produeixin els rendiments i no tinguin caràcter sancionador. A títol d'exemple, l'IBI, les taxes de recollida d'escombraries, enllumenat, etc.

Saldos de dubtós cobrament

Malgrat no s'hagi produït el cobrament, les quantitats meritades com a conseqüència d'un contracte d'arrendament d'un bé immoble constitueixen rendiment de capital immobiliari, donat que el criteri d'imputació d'aquest tipus de rendiment és el de meritació, no està permesa l'opció pel criteri de caixa. No obstant, podran deduir-se les quantitats que tinguin la consideració de saldos de dubtós cobrament.

Són deduïbles els saldos de dubtós cobrament, en els següents supòsits:

- a) Quan el deutor es trobi en situació de concurs.
- b) Quan, entre el moment de la primera gestió de cobrament realitzada i el de la finalització del període impositiu, hagin transcorregut més de sis mesos, i no s'hagi produït una renovació de crèdit.

Quan un saldo dubtós hagués estat cobrat amb posterioritat a la seva deducció, es computarà com a ingrés en l'exercici en el qual es produeixi el cobrament.

Altres despeses necessàries fiscalment deduïbles

- a) Primes de contractes d'assegurança (de responsabilitat civil, incendi, robatori, trencament de vidres o anàlegs).
- b) Quantitats satisfetes per despeses d'administració, vigilància, porteria i cura de jardins, entre d'altres.
- c) Els ocasionats per la formalització del contracte d'arrendament, subarrendament, cessió o constitució del dret i els de defensa de caràcter jurídic.
- d) Les quantitats destinades a serveis o subministraments.

Amortització

Les quantitats destinades a l'amortització de l'immoble i dels altres béns cedits amb aquest, sempre que responguin a la seva depreciació efectiva.

1. Si es tracta d'immobles, s'entén que l'amortització compleix el requisit d'efectivitat si no excedeix del resultat d'aplicar el 3% sobre el major dels següents valors: el cost d'adquisició satisfet o el valor cadastral, sense incloure el valor del sòl.



Formaran part del cost d'adquisició satisfet les despeses i tributs corresponents a l'adquisició (notaria, registre, IVA no deduïble, Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, despeses d'agència, etc.) **sense incloure en el còmput el valor del sòl.**

En les adquisicions d'immobles per herència o donació, només tindrà la consideració de cost d'adquisició satisfet, la part de les despeses i tributs inherents a l'adquisició que corresponguin a la construcció, així com la totalitat de les inversions i millores efectuades.

Quan no es conegui el valor del sòl, aquest es calcularà prorratejant el cost d'adquisició satisfet entre els valors cadastrals del sòl i de la construcció de cada any reflectit en el corresponent rebut de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

2. En el cas de béns de naturalesa mobiliària cedits conjuntament amb l'immoble seran amortitzables sempre que siguin susceptibles d'utilització per un període de temps superior a un any.

El coeficient màxim d'amortització en les instal·lacions, mobiliari i utilitat serà del 10%.

L'import de les amortitzacions no podrà superar l'import dels rendiments íntegres derivats de cada dret.

En el supòsit de subarrendaments, les quantitats percebudes pel subarrendador no es consideraran rendiments de capital immobiliari, sinó de capital mobiliari. No obstant això, la participació del propietari en el preu del subarrendament sí que té la consideració de rendiments del capital immobiliari, però no es pot aplicar cap reducció sobre el rendiment net.

Quan un immoble sigui objecte, en el mateix període impositiu, d'utilitzacions successives o simultànies diferents, és a dir, arrendat durant una part de l'any i a disposició del titular la resta, la renda derivada de l'arrendament constituirà rendiment del capital immobiliari, i la corresponent al període no arrendat o a la part no arrendada donarà lloc a l'aplicació del règim especial d'imputació de rendes immobiliàries, amb excepció de l'habitatge habitual, els solars no edificats i els immobles de naturalesa rústica. (Veure: [IRPF: El prorrateig del rendiment de béns immobles en el supòsit d'ús propi i Arrendament, en el mateix període impositiu.](#))

L'import dels rendiments i de la renda imputada es determinarà en proporció al nombre de dies que els immobles hagin estat arrendats o sense arrendar, respectivament, dins de l'exercici en qüestió.

En el cas que els rendiments procedeixin de la titularitat de drets reals d'ús, es pot amortitzar, amb el límit dels rendiments íntegres de cada dret, el seu cost d'adquisició satisfet.

L'amortització, en aquest supòsit, serà el resultat de les regles següents:

- Quan el dret o facultat tingui una durada determinada, el que resulti de dividir el cost d'adquisició satisfet del dret entre el nombre d'anys de durada del mateix.
- Quan el dret o facultat fos vitalici, el resultat d'aplicar al cost d'adquisició satisfet el percentatge del 3%.

Habitatges en expectatives de lloguer



En els supòsits en què l'habitatge no està llogat, sinó en expectatives de lloguer, ha d'haver-hi una correlació entre les despeses de conservació i reparació i els ingressos derivats del posterior arrendament de l'habitatge.

D'aquesta manera, les reparacions i actuacions de conservació efectuades que van dirigides exclusivament a la futura obtenció de rendiments de

capital immobiliari, mitjançant l'arrendament o la constitució o cessió de drets d'ús, si més no temporal, de l'habitatge pel seu titular, tenen la consideració de despesa deduïble.

En conseqüència, en la mesura que aquestes despeses es dirigeixin de forma exclusiva a posar l'immoble en condicions per poder-lo arrendar, tenen la consideració de despesa deduïble.

Despeses no deduïbles

No seran deduïbles com a despesa, entre d'altres:

- Els pagaments efectuats per raó de sinistres ocorreguts en els béns immobles que donin lloc a disminucions en el valor del patrimoni del contribuent.
- L'import de les millores efectuades en els béns immobles, sense perjudici de la recuperació del seu cost per via de les amortitzacions.
- Les quantitats que, per l'aplicació de clàusules sòl, haguessin estat satisfetes pel contribuent el 2018 i aquelles que, abans de finalitzar el termini de presentació de la declaració, s'arribi a l'acord de devolució de les mateixes amb l'entitat financera o en compliment de sentències judicials o laudes arbitral.

Quadre 2: Despeses necessàries derivades de l'arrendament d'un immoble

Despesa necessària	Detall	Límits
Interessos i altres despeses de finançament	L'import total a deduir per aquestes despeses no podrà excedir, per a cada bé o dret, de l'import dels rendiments íntegres obtinguts.	L'import total màxim a deduir pels interessos i altres despeses de finançament i per les despeses de conservació i reparació no podrà excedir, per a cada bé o dret, de l'import dels rendiments íntegres obtinguts. No obstant això, l'excés es pot compensar en els 4 anys següents amb el mateix límit per a cada immoble.
Despeses de conservació i reparació de l'immoble	No són deduïbles les quantitats destinades a l'ampliació o millora dels béns, en constituir un major valor d'adquisició, perquè la recuperació s'efectua a través de les corresponents amortitzacions.	
Tributs i recàrrecs no estatals	Els tributs i recàrrecs no estatals, així com les taxes i recàrrecs estatals, sempre que estiguin relacionats amb els béns o drets que produeixen els rendiments i no tinguin caràcter sancionador.	Sense límit
Saldos de dubtós cobrament	Quan el deutor es trobi en situació de concurs.	
	Quan entre el moment de la primera gestió de cobrament realitzada i el de la finalització del període impositiu hagin transcorregut més de sis mesos, i no s'hagués produït una renovació de crèdit.	
Altres despeses necessàries fiscalment deduïbles	Primes de contractes d'assegurança (de responsabilitat civil, incendi, robatori, trencament de vidres o anàlegs).	
	Quantitats satisfetes per despeses d'administració, vigilància, porteria, cura de jardins, entre d'altres.	
	Els ocasionats per la formalització del contracte d'arrendament, subarrendament, cessió o constitució del dret i els de defensa de caràcter jurídic.	
	Les quantitats destinades a serveis o subministraments	

Despeses necessàries		Detall	Límits
Amortització	Immables		
	Béns de naturalesa mobiliària cedits conjuntament amb l'immoble		
Habitatges en expectatives de lloguer	Hi ha d'haver una correlació entre les despeses de conservació i reparació, i els ingressos derivats del posterior arrendament de l'habitatge.		
Despeses no deduïbles	Els pagaments efectuats per raó de sinistres ocorreguts en els béns immobles que donin lloc a disminucions en el valor del patrimoni del contribuent.		
	L'import de les millores efectuades en els béns immobles, sense perjudici de la recuperació del seu cost per via de les amortitzacions		
	Les quantitats que, per l'aplicació de clàusules sòl, haguessin estat satisfetes pel contribuent el 2018 i que, abans de finalitzar el termini de presentació de la declaració, s'arribi a l'acord de devolució de les mateixes amb l'entitat financera o en compliment de sentències judicials o laudes arbitrals, no es consideraran despesa deduïble.		

Font: AEAT i elaboració pròpia

Singularitats:

Arrendament d'un pis moblat

No s'ha de distingir entre les rendes corresponents al pis pròpiament dit i les corresponents als mobles i utilitatge.

Es computarà com a rendiment íntegre de capital immobiliari l'import que, per tots els conceptes, es rebi de l'arrendatari, inclòs, en el seu cas, el corresponent a tots aquells béns cedits amb l'immoble i exclòs l'Impost sobre el Valor Afegit o, en el seu cas, l'Impost General Indirecte Canari.

Fiança arrendament de local

En el moment de la seva constitució, la fiança constitueix una garantia de compliment de les obligacions de l'arrendatari, i no té la consideració d'ingrés per a l'arrendador. Si s'apliqués la fiança al pagament de les últimes mensualitats de lloguer, en aquell moment sí que constitueixen ingrés sotmès a tributació per l'IRPF com a rendiment de capital immobiliari, i subjecte a retenció, si és procedent.

Indemnització d'arrendatari a arrendador

Tractament de la indemnització rebuda per l'arrendador d'un local en el supòsit de rescissió anticipada del contracte a petició de l'arrendatari.

La indemnització percebuda pel propietari del local arrendat com a conseqüència de la rescissió anticipada del contracte d'arrendament tindrà la naturalesa de rendiment del capital immobiliari. Per tant, s'aplicarà retenció sobre aquest concepte si l'arrendament hi està sotmès.

Participació en el dret de traspàs

Els ingressos obtinguts pel propietari d'un local arrendat en concepte de participació en el traspàs realitzat per l'arrendatari tenen la consideració de rendiment de capital immobiliari obtingut de manera notòriament irregular en el temps, quan s'imputi en un únic període impositiu, a efectes de l'aplicació de la reducció corresponent.

Si l'arrendament està sotmès a retenció, aquesta s'aplicarà sobre tots els conceptes que se satisfacin a l'arrendador, inclosa la participació en el preu del traspàs. La base de retenció serà l'import total satisfet, sense descomptar la reducció.

Lloguer d'habitació en habitatge habitual

Les rendes que s'obtinguin per l'arrendament de part d'un immoble, en què radica la residència habitual del contribuent, es qualificaran com a rendiments íntegres del capital immobiliari.

En constituir un supòsit d'arrendament de bé immoble destinat a habitatge, és aplicable la reducció del rendiment net contemplat en la Llei de l'IRPF.

Per a la seva aplicació, caldrà determinar la part proporcional de cada despesa corresponent i imputar-la a la part arrendada, per tal d'obtenir la part del rendiment net sobre la qual podrà practicar-se la reducció.

Arrendament d'habitatge rural



Si es lloga durant alguns dies de l'exercici un habitatge rural, sense prestar cap altre tipus de servei complementari, i no es compleixen els requisits de tenir un local i una persona destinats a la gestió de l'arrendament, es pot concloure que els rendiments s'han de qualificar com de capital immobiliari.

Si es prestessin serveis com menjars o neteja entre d'altres, s'estaria realitzant l'activitat de serveis d'allotjament en el medi rural, classificada en l'IAE com a allotjaments turístics extra hotelers (grup 685).

IRPF: Reduccions del rendiment net

Arrendament d'immobles destinats a habitatge: reducció del 60%

En els supòsits d'arrendament de béns immobles destinats a habitatge, el rendiment net positiu, calculat per diferència entre la totalitat d'ingressos íntegres i les despeses necessàries que tinguin la consideració de deduïbles, es reduirà en un 60%, independentment de l'edat de l'arrendatari.

Aquesta reducció no serà d'aplicació si el rendiment net fos negatiu.

El 2015 va desaparèixer la reducció del 100% que s'aplicava quan l'arrendatari tenia una edat compresa entre 18 i 30 anys i uns rendiments nets del treball o d'activitats econòmiques en el període impositiu superiors a l'IPREM.

Aquesta reducció només és aplicable als rendiments declarats pel contribuent en la declaració de l'IRPF amb caràcter previ a l'inici de qualsevol procediment de comprovació o inspecció.

Segons el TEAC, una vegada iniciat el procediment de comprovació (en gestió o inspecció), la reducció només s'aplicarà als rendiments declarats sense que l'import d'aquesta reducció s'incrementi quan resulti un rendiment del capital immobiliari superior després del procediment de comprovació. De la mateixa manera, si s'hagués consignat un rendiment negatiu, no procedirà cap reducció si com a conseqüència del procediment de comprovació, resultés un rendiment positiu del capital immobiliari.

En els lloguers turístics no resulta aplicable la reducció del 60% que no tenen per finalitat satisfer una necessitat permanent d'habitatge, sinó cobrir una necessitat de caràcter temporal.

El subarrendador no podrà aplicar la reducció del 60% del rendiment net per a lloguer d'habitatge.

Rendiments nets on el període de generació sigui superior a dos anys o obtinguts de manera irregular en el temps, sempre que s'imputin en un únic període impositiu.

Una vegada practicada, en el seu cas, la reducció anterior, podrà practicar-se la reducció del 30% del rendiment net resultant en els següents supòsits:

- a) Rendiments nets on el període de generació sigui superior a dos anys, sempre que s'imputin en un únic període impositiu.
- b) Rendiments nets obtinguts de forma notòriament irregular en el temps.

Import màxim del rendiment al qual s'aplica la reducció: Una vegada aplicada, si correspon, la reducció per arrendament de habitatge, l'import del rendiment net resultant sobre el qual s'aplicarà la reducció del 30% no podrà superar l'import de 300.000 euros anuals.

Tenen la consideració de rendiments obtinguts de forma notòriament irregular en el temps, exclusivament els següents, quan s'imputin en un únic període impositiu:

- Imports obtinguts pel traspàs o la cessió del contracte d'arrendament de locals de negoci.
- Indemnitzacions percebudes de l'arrendatari, subarrendatari o cessionari per danys o desperfectes en l'immoble.
- Imports obtinguts per la constitució o cessió de drets d'ús de caràcter vitalici.

En els supòsits de traspàs o cessió del contracte d'arrendament de locals de negoci, ha de precisar-se que la quantitat que rebí el titular de l'immoble, és a dir, el propietari o el titular d'un dret real sobre aquest, té la consideració de rendiment del capital immobiliari obtingut de forma notòriament irregular en el temps.

No obstant això, la quantitat que percep l'arrendatari pel traspàs o la cessió del contracte d'arrendament, al no ser titular de cap dret real sobre l'immoble, no constitueix rendiment del capital immobiliari, sinó guany patrimonial.

S'ha de tenir en compte que en el cas que existeixin rendiments irregulars positius i negatius la base màxima de la reducció serà la seva suma algebraica.

En el cas que s'obtinguin diversos rendiments irregulars de la mateixa naturalesa, i que el seu import superi el límit de 300.000 euros de l'import màxim sobre el qual aplicar la reducció del 30%, la reducció màxima es distribuirà proporcionalment entre tots els rendiments d'aquesta naturalesa.

Rendiment net reduït



El rendiment net reduït del capital immobiliari corresponent a cadascun dels immobles productors d'aquests rendiments és, amb caràcter general, el resultat de practicar sobre el rendiment net les reduccions que corresponguin de les anteriorment detallades.

Quan l'adquirent, cessionari, arrendatari o subarrendatari del bé immoble o del dret real que recaigui sobre el mateix sigui un familiar, el rendiment net reduït serà el major de les dues quantitats següents:

- a) Rendiment net corresponent a l'arrendament o cessió de l'immoble, una vegada aplicades sobre aquest, en el seu cas, les reduccions que procedeixin de les anteriorment detallades.
- b) El rendiment mínim computable per l'esmentat immoble en cas de parentiu.

IRPF: Clàusules sòl. Tributació de la devolució de les clàusules de limitació de tipus d'interès de préstecs

D'acord amb el *Real decret-Llei 1/2017, de 20 de gener, de mesures urgents de protecció de consumidors en matèria de clàusules sol*, les quantitats retornades derivades d'acords celebrats amb entitats financeres, dels interessos prèviament satisfets pels contribuents com a conseqüència de les clàusules de limitació de tipus d'interès de préstecs concertats amb aquelles, **no han d'integrar-se a la base imposable de l'impost.**

Tampoc s'integraran a la base imposable els interessos indemnitzatoris relacionats amb els mateixos.

Supòsits de regularització

No obstant això, s'estableixen uns supòsits de regularització, en els casos en els quals aquests interessos haguessin format part de la deducció per inversió en habitatge habitual, deduccions establertes per les Comunitats Autònomes, o haguessin tingut la consideració de despesa deduïble:

- a) Quan el contribuent hagués aplicat en el seu moment la **deducció per inversió en habitatge habitual** o de deduccions autonòmiques per les quantitats rebudes, perdrà el dret a la seva deducció.

En aquest cas, haurà d'incloure els imports deduïts a la declaració de l'IRPF de l'exercici en què s'hagués produït la sentència, el laude arbitral o l'acord amb l'entitat, però sense incloure d'interessos de demora.

No serà aplicable aquesta regularització respecte les quantitats que es destinin directament per l'entitat financera, després de l'acord amb el contribuent afectat, a minorar el principal del préstec.

És a dir, si l'entitat financera, en lloc de retornar al contribuent les quantitats pagades, redueix l'import del principal del préstec, no caldrà regularitzar les deduccions practicades anteriorment corresponents a aquests imports. Per altra banda, la reducció del principal del préstec tampoc generarà dret a aplicar la deducció per inversió en habitatge habitual.

- b) En el supòsit que el contribuent hagués inclòs, en declaracions d'anys anteriors, els imports ara percebuts **com a despesa deduïble**, aquests perdran aquesta consideració i s'hauran de presentar declaracions complementàries dels exercicis corresponents, sense incloure aquestes despeses, i sense sanció, interessos de demora ni cap recàrrec.

El termini de presentació de les declaracions complementàries serà el comprès entre la data de la sentència, laude o acord i la finalització del següent termini de presentació d'autoliquidació per aquest impost.

Exercicis afectats per la regularització

Una altra qüestió regulada per la norma són els exercicis als quals afecten aquestes regularitzacions, tant de les deduccions d'habitatge estatals o autonòmiques, com de les despeses deduïbles.

En aquest sentit, s'estableix que només serà aplicable als exercicis respecte els quals no hagués prescrit el dret de l'Administració per a determinar el deute tributari.

Si el contribuent ja hagués regularitzat per tenir una sentència anterior podrà instar la rectificació de les seves autoliquidacions sol·licitant la devolució dels interessos de demora satisfets i, en el seu cas, la modificació dels interessos indemnitzadors declarats com a guany.

IRPF: Les imputacions de renda dels immobles d'ús propi que no constitueixen l'habitatge habitual

Tenen la consideració de rendes immobiliàries imputades aquelles rendes que el contribuent ha d'incloure en la seva base imposable per ser propietari o titular d'un dret real sobre béns immobles que reuneixin els requisits que a continuació s'enumeraran.

També genera rendes immobiliàries imputades la titularitat d'un dret real d'aprofitament parcial sobre béns immobles urbans. En tots dos casos, ha de tractar-se d'immobles que no generin rendiments de capital, ni estiguin afectes a activitats econòmiques.

La imputació de rendes immobiliàries es produirà quan un immoble que tenim a disposició no es trobi cedit en ús a tercers, ni estigui arrendat ni sigui l'habitatge habitual.



A més, la imputació de rendes immobiliàries estarà condicionada al fet que els immobles compleixin els següents requisits:

- (i) Que es tracti de béns immobles urbans qualificats com a tals en l'article 7 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, no afectes a activitats econòmiques.
- (ii) Que es tracti d'immobles rústics amb construccions que no resultin indispensables per al desenvolupament d'explotacions agrícoles, ramaderes o forestals, no afectes a activitats econòmiques.

La determinació de la renda imputable es realitza mitjançant l'aplicació dels següents percentatges:

- (i) El 2%, amb caràcter general. Aquest percentatge ha d'aplicar-se sobre el valor cadastral de l'immoble que figuri en el rebut de l'Impost sobre Béns Immobles.

- (ii) L'1,1% en els següents supòsits:

- ✓ Els immobles amb valors cadastrals que hagin estat revisats, modificats o determinats mitjançant un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, de conformitat amb la normativa cadastral i hagin entrat en vigor en el període impositiu o en el termini dels deu períodes impositius anteriors.
- ✓ Immobles que, a la data de meritació de l'impost (normalment, a 31 de desembre), manquessin de valor cadastral o aquest no hagi estat notificat al titular.

El percentatge de l'1,1% s'aplicarà sobre el 50% del major dels següents valors:

- El preu, contraprestació o valor d'adquisició de l'immoble.
- El valor de l'immoble comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs.

Rendiment mínim computable en cas de parentiu

Quan l'adquirent, cessionari, arrendatari o subarrendatari del bé immoble o del dret real que recaigui sobre el mateix sigui el cònjuge o un parent, inclosos els afins, fins al tercer grau inclòs, del contribuent, el rendiment net total no podrà ser inferior a la quantitat que resultaria de l'aplicació del règim especial d'imputació de rendes immobiliàries.

Drets d'aprofitament parcial de béns immobles (multipropietat)

En els supòsits de drets d'aprofitament parcial de béns immobles, la imputació s'efectuarà al titular del dret real, prorratejant el valor cadastral en funció de la durada anual del període d'aprofitament.

Quan a la data de meritació de l'impost, els immobles manquessin de valor cadastral o aquest no s'hagués notificat al seu titular, es prendrà com a base d'imputació el preu d'adquisició del dret d'aprofitament.

No procedirà la imputació de renda immobiliària als titulars de drets d'aprofitament parcial de béns immobles quan la seva durada no excedeixi de dues setmanes per any.

IRPF: El prorrateig del rendiment de béns immobles en el supòsit d'ús propi i arrendament en el mateix període impositiu

Quan un immoble sigui objecte, en el mateix període impositiu, d'utilitzacions successives o simultànies diferents, és a dir, arrendat durant part de l'any i a la disposició del seu titular la resta, la renda derivada de l'arrendament constituirà un rendiment del capital immobiliari i, la corresponent al període no arrendat o a la part no arrendada, tindrà la consideració de renda imputada per la titularitat de l'immoble, sempre que aquest no es converteixi en l'habitatge habitual del contribuent.

L'import dels rendiments i de la renda imputada es determinarà en proporció al nombre de dies que hagin estat arrendats o sense arrendar, respectivament.

En aquest supòsit, l'amortització deduïble, els interessos i altres despeses de finançament, les despeses en primes d'assegurances, comunitat, Impost sobre Béns Immobles, subministraments etc., seran les que corresponguin al nombre de dies de l'any en què l'immoble ha estat arrendat.



En els períodes en què l'immoble no hagi estat arrendat s'haurà d'imputar com a renda immobiliària la quantitat que resulti d'aplicar el 2% o el 1,1%, segons correspongui, al valor cadastral de l'immoble, que proporcionalment correspongui al nombre de dies compresos en aquest període.

IRPF: Comunitats de béns: Atribució de rendes

D'acord amb la regulació d'aquest règim especial, les rendes obtingudes per determinades entitats que no tenen la consideració de subjectes passius de l'Impost sobre Societats han de tributar en la imposició personal dels seus membres: Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, Impost sobre Societats o Impost sobre la Renda de no Residents, segons si els respectius socis, comuns o partícips són contribuents o subjectes passius de cadascun dels esmentats impostos.

Tenen la consideració d'entitats sotmeses al règim especial d'atribució de rendes, les societats civils no subjectes a l'Impost sobre Societats (aquelles que no tenen objecte mercantil), les herències jacentes, les comunitats de béns, incloses les comunitats de propietaris, i altres entitats que, mancades de personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat susceptible d'imposició.

Així mateix, estan incloses en el règim d'atribució de rendes les entitats constituïdes a l'estranger amb naturalesa jurídica sigui idèntica o anàloga a la de les entitats en règim d'atribució de rendes constituïdes d'acord amb les lleis espanyoles.

Fins l'1 de gener de 2016 es va aplicar el règim d'atribució de rendes de l'IRPF a totes les societats civils. No obstant això, a partir d'aquesta data les societats civils amb personalitat jurídica que tinguin objecte mercantil deixen de tributar per l'indicat règim i passen a estar subjectes a l'Impost sobre Societats.

Com a conseqüència del que s'ha dit, segueixen tributant en el règim d'entitats en atribució de rendes de l'IRPF, ja que les seves activitats són alienes a l'àmbit mercantil, les següents societats civils:

- Les que es dediquin a activitats agrícoles, ramaderes, forestals, mineres
- Les de caràcter professional (secció segona de l'IAE).

En el cas d'activitats de caràcter professional, perquè estiguin excloses de l'àmbit mercantil han de ser societats civils a les que s'hi apliqui la Llei 2/2007, de 15 de març, de societats professionals.

El rendiment net atribuïble es determinarà per diferència entre els ingressos íntegres i les despeses necessàries per a l'obtenció d'aquests, inclosa l'amortització de l'immoble i dels altres béns cedits amb aquest, sense que procedeixi aplicar:

- La reducció del 60% sobre els rendiments nets positius derivats de l'arrendament d'immobles destinats a l'habitatge.
- La reducció del 30% sobre els rendiments amb període de generació superior a dos anys, així com els qualificats reglamentàriament com obtinguts de forma notòriament irregular en el temps.

Seràn els membres de l'entitat en règim d'atribució de rendes que siguin contribuents per l'IRPF els que podran practicar en la seva declaració aquestes reduccions.

IRPF: Imputació temporal dels rendiments de capital immobiliari

Regla General



Com a regla general, els rendiments de capital immobiliari, tant els ingressos com les despeses, han d'imputar-se al període impositiu en el qual siguin exigibles pel seu perceptor, amb independència del moment en què s'hagin produït el cobrament dels ingressos i el pagament de les despeses.

Regles especials

Rendiments pendents de resolució judicial

Quan no s'hagués satisfet la totalitat o part d'una renda per trobar-se pendent de resolució judicial la seva determinació o l'import (no només la falta de pagament), els imports no satisfets s'imputaran al període impositiu en què la sentència judicial adquireixi fermesa, encara que no s'hagi cobrat en aquest exercici.

Rendes estimades del capital immobiliari

Les rendes estimades del capital immobiliari i les derivades d'operacions vinculades s'imputaran al període impositiu en què s'entenguin produïdes. Aquest exercici serà aquell en el qual s'hagin realitzat les prestacions de béns o drets susceptibles de generar els rendiments d'aquesta naturalesa.

IRPF: Rendes d'activitats econòmiques procedents de l'arrendament de béns immobles

L'arrendament d'immobles té una regla especial per a la seva qualificació en l'IRPF com a activitat econòmica, la qual cosa té implicacions tant en la determinació del rendiment net en l'IRPF com també respecte a l'exempció en l'Impost sobre el Patrimoni de les empreses familiars, o la reducció en l'Impost sobre Successions i Donacions del valor de negocis familiars o de les participacions en empreses.

Es considerarà que l'arrendament de béns immobles es realitza com a activitat econòmica únicament si per a la seva realització té, com a mínim, una persona contractada amb contracte laboral i a jornada completa. Ja no cal disposar d'un local específicament dedicat a la gestió dels esmentats immobles.

La DGT en nombroses consultes ha manifestat que la persona empleada ha de prestar els serveis relacionats amb la gestió de l'activitat d'arrendament pròpiament dit (per exemple, recerca de llogaters, gestió de reclamacions i control dels cobraments entre d'altres).

Si ens trobem davant d'un arrendament d'immobles i pretenem que aquesta activitat tingui la consideració d'activitat econòmica a l'efecte de l'IRPF, la persona amb contracte laboral i a jornada completa és un requisit necessari per a qualificar-la com a tal, però no suficient; si no som capaços d'acreditar l'existència de càrrega de treball suficient que justifiqui tenir aquest treballador es podria entendre, per tant, que es té únicament simular aquesta activitat econòmica.



IRPF: Guanys i pèrdues patrimonials procedents de la transmissió d'immobles

Són guanys i pèrdues patrimonials les variacions en el valor del patrimoni del contribuent que es posin de manifest en ocasió de qualsevol alteració en la composició d'aquest, amb excepció que per llei es qualifiquin com a rendiments.

De les disposicions contingudes en la Llei de l'IRPF es pot concloure que estarem davant d'una variació patrimonial derivada de la transmissió d'un immoble (guany o pèrdua) sempre i quan es produeixi una alteració en la composició del patrimoni del subjecte passiu. Com a exemple d'alteració o variació patrimonial tenim les transmissions oneroses (vendes d'habitatges, locals, places d'aparcament, finques rústiques) o lucratives (donacions).

Per contra, la Llei de l'IRPF estima que no es produeix l'esmentada alteració en la divisió de la cosa comuna, dissolució de la societat de guanys o dissolució de comunitats de béns o separació de comuners (Veure: [Els excessos d'adjudicació en la dissolució de la cosa comuna](#)).

Així mateix, en els casos de transmissió lucrativa per expressa disposició legal i per tal d'evitar la doble imposició es declara la **no subjecció** d'aquest tipus de variacions patrimonials en l'IRPF del donatari.

Els guanys i pèrdues patrimonials posats de manifest a través d'una estructura societària per la transmissió de béns afectes a una activitat econòmica tributaran en l'Impost sobre Societats. Aquells que es posin de manifest com a conseqüència de la transmissió d'immobles en el patrimoni personal del contribuent, tributaran per IRPF.

Són guanys i pèrdues patrimonials les variacions en el valor del patrimoni del contribuent que es posin de manifest en ocasió de qualsevol alteració en la composició d'aquell, amb excepció que la Llei de l'IRPF els qualifiquin com a rendiments.

Són alteracions en la composició del patrimoni, entre d'altres, les transmissions, els premis, les pèrdues justificades que no es deguin al consum o al joc.

Quadre 3: Pèrdues i guanys patrimonials

Càlcul de les pèrdues i guanys patrimonials

(+) Valor de transmissió	
	(+) Import real de transmissió (no podrà ser inferior al normal de mercat).
	(-) Despeses accessòries de la transmissió (Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana).
(-) Valor d'adquisició	
	(+) Import real de l'adquisició
	(+) El cost de les millores
	(+) Les despeses (notaria, registre, gestoria...) i tributs inherents a l'adquisició, exclosos els interessos.
	(-) Les amortitzacions Les amortitzacions que minoren el valor d'adquisició són aquelles que en el seu moment varen constituir o van poder constituir despesa deduïble, computant-se, en tot cas, l'amortització mínima, amb independència de l'efectiva consideració d'aquesta com a despesa.
(=) Guanys o pèrdues patrimonial	

Font: Elaboració pròpia

La base imposable de l'estalvi està constituïda pels següents components:

Quadre 4: Càlcul de la base imposable i base liquidable de l'estalvi

BASE IMPOSABLE DE L'ESTALVI (BIA)		INTEGRACIÓ I COMPENSACIÓ	
(1) Saldo positiu de rendiments del capital immobiliari derivats de:		Si el resultat de la integració i compensació és un saldo negatiu, es compensarà amb el saldo positiu dels guanys i pèrdues patrimonials derivats de la transmissió d'elements patrimonials (2) integrants de la BIA, obtingut en el mateix període impositiu, amb el límit del 25% d'aquest saldo positiu. Si darrera aquesta compensació quedés saldo negatiu, el seu import es compensarà en els quatre anys següents i en el mateix ordre.	
Participació en els fons propis d'entitats			
Cessió a tercers de capitals propis (excepte que provinguin d'entitats vinculades amb el contribuent)			
Operacions de capitalització			
Contractes d'assegurances de vida o invalidesa			
Rendes que derivin de la imposició de capitals		Aquests guanys i pèrdues s'integren i compensen exclusivament entre si, en cada període impositiu. Si el resultat de la compensació és positiu, el saldo s'integra en la base imposable de l'estalvi. Si el resultat de la compensació és un saldo negatiu, el seu import es compensarà amb el saldo positiu dels rendiments del capital mobiliari (1) integrants de la BIA obtinguts en el mateix període impositiu, amb el límit del 25% d'aquest saldo positiu. Si després d'aquesta compensació quedés saldo negatiu el seu import es compensarà en els quatre anys següents i en el mateix ordre. La compensació haurà d'efectuar-se en la quantitat màxima que permeti cadascun dels exercicis següents i sense que pugui practicar-se fora del termini a què es refereix l'apartat anterior mitjançant l'acumulació de pèrdues patrimonials d'exercicis posteriors.	
(2) Saldo positiu dels guanys i pèrdues patrimonials que es posin de manifest en ocasió de transmissions d'elements patrimonials o de millores realitzades en aquests			
BASE LIQUIDABLE DE L'ESTALVI			
La base liquidable de l'estalvi serà el resultat de disminuir la base imposable de l'estalvi en el romanent, si n'hi hagués, de les següents reduccions:		La base liquidable de l'estalvi no podrà resultar negativa com a conseqüència d'aquestes disminucions.	
Per tributació conjunta			
Per pensiones compensatòries i anualitats per aliments			

Font: AEAT

Reducció en funció del període de permanència



Exclusivament aplicable a guanys patrimonials corresponents a transmissions d'elements patrimonials no afectes a activitats econòmiques i adquirits abans del 31 de desembre de 1994. En general, el guany es calcularà per diferència entre el valor de transmissió i el valor d'adquisició i es distingirà:

- (i) La part de guany **generat amb anterioritat al 20 de gener de 2006** es reduirà de la següent manera:
- Es prendrà com a període de permanència en el patrimoni del subjecte passiu el nombre d'anys entre la data d'adquisició de l'element i el 31 de desembre de 1996, arrodonit per excés.
 - Si els elements patrimonials transmesos fossin béns immobles es reduirà en un 11,11% per cada any de permanència que excedeixi de dos.
 - Si els elements patrimonials transmesos fossin accions admeses a negociació en algun dels mercats secundaris oficials de valors es reduirà en un 25% per cada any de permanència que excedeixi de dos.
 - La resta de guanys es reduiran en un 14,28% per cada any de permanència que excedeixi de dos.
 - Estarà no subjecte la part del guany generat amb anterioritat a 20 de gener de 2006 derivada d'elements patrimonials que a 31 de desembre de 1996, i en funció del que s'ha assenyalat en els paràgrafs anteriors, tinguessin un període de permanència superior a 10, 5 i 8 anys, respectivament.
- (ii) S'entendrà per part de guany generat amb anterioritat al 20 de gener de 2006:
- Amb caràcter general, la que proporcionalment correspongui al nombre de dies transcorreguts des de la data d'adquisició fins al 19 de gener de 2006, sobre el nombre de dies transcorreguts des de la data d'adquisició fins a la data de transmissió.
 - En les transmissions d'accions cotitzades i en les transmissions d'accions o participacions en institucions d'inversió col·lectiva (societats i fons d'inversió) es prendrà el guany que, en el seu cas, resulti de comparar el valor dels títols en l'IP de l'any 2005 (valor de cotització de les accions o valor liquidatiu dels títols de les institucions d'inversió col·lectiva) amb el valor d'adquisició d'aquests.
- (iii) La part de guany generat des del 20 de gener de 2006 fins a la data de transmissió no tindrà reducció.

Quadre 5: Quota íntegra renda de l'estalvi

Base liquidable de l'estalvi	Quota íntegra	Resta base liquidable	%
0	0	6.000	19,00
6.000,00	1.140,00	44.000	21,00
50.000,00	10.380,00	En endavant	23,00

Font: AEAT

Beneficis per reinversió

Veure [IRPF: Transmissió de l'habitatge habitual. El mecanisme de reinversió](#)

IRPF: Transmissió de l'habitatge habitual. El mecanisme de reinversió

Podran gaudir d'exempció els guanys patrimonials que es posin de manifest en la transmissió de l'habitatge habitual del contribuent quan l'import total obtingut es reinverteixi en l'adquisició d'un nou habitatge habitual. A aquest efecte, s'assimila a l'adquisició d'habitatge la seva rehabilitació.

La reinversió de l'import obtingut en la transmissió haurà d'efectuar-se en els dos anys anteriors o posteriors a la data de transmissió.

En el cas que l'import de la reinversió fos inferior al total obtingut en la transmissió, només s'exclourà de gravamen la part proporcional del guany patrimonial que correspongui a la quantitat efectivament invertida.

Supòsit especial: transmissió de habitatge habitual amb quantitats pendents d'amortitzar

Quan per tal d'adquirir l'habitatge venut, el contribuent hagués utilitzat finançament aliè, es considerarà, exclusivament a aquest efecte, com a import total obtingut en la transmissió, el valor de transmissió en els termes previstos a la Llei de l'IRPF menys el principal del préstec pendent d'amortitzar. En aquests supòsits, però, no es considera que existeixi reinversió parcial, encara que part de l'import obtingut en la transmissió de l'habitatge s'hagi destinat a l'amortització del préstec pendent.

Requisits i condicions per a l'aplicació de l'exempció

L'aplicació de l'exempció no opera automàticament, sinó que el propi contribuent ha de manifestar la seva voluntat d'acollir-se a la mateixa, i està condicionada al fet que tant l'habitatge transmès com l'adquirit o, en el seu cas, el rehabilitat, tingui la consideració d'habitatge habitual, així com al fet que la reinversió s'efectuï en els terminis i condicions establerts a aquest efecte.

Concepte d'habitatge habitual

A efectes fiscals, es considera habitatge habitual del contribuent l'edificació en la qual el contribuent resideixi durant un termini continuat de, com a mínim, tres anys. No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tenir caràcter d'habitual quan, malgrat no haver transcorregut aquest termini, es produeixi la defunció del contribuent o concorrin altres circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi de domicili, tals com celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció del primer lloc de treball, canvi d'ocupació o altres anàlogues justificades.

Per part seva, perquè l'habitatge adquirit constitueixi la residència habitual del contribuent, cal que sigui habitat de manera efectiva i amb caràcter permanent pel propi contribuent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o finalització de les obres.

Finalment, la rehabilitació de l'habitatge s'assimila a l'adquisició d'habitatge, tenint aquesta consideració les obres en la mateixa que compleixin qualsevol dels següents requisits:

- a) Que es tracti d'actuacions subvencionades en matèria de rehabilitació d'habitatges en els termes previstos en el Real decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació d'edificis, i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016.
- b) Que tinguin per objecte principal la reconstrucció de l'habitatge mitjançant la consolidació i el tractament de les estructures, façanes o cobertes i altres anàlogues, sempre que el cost global de les operacions de rehabilitació excedeixi el 25% del preu d'adquisició si s'hagués efectuat aquesta durant els dos anys immediatament anteriors a l'inici de les obres de rehabilitació o, en un altre cas, del valor de mercat que tingués l'habitatge en el moment d'inici. A aquest efecte, es descomptarà del preu d'adquisició o del valor de mercat de l'habitatge la part proporcional corresponent al sòl.

Termini de la reinversió



La reinversió de l'import obtingut en la transmissió haurà d'efectuar-se, d'una sola vegada o successivament, en un període no superior a dos anys, comptats de data a data, que poden ser no sols els posteriors sinó també els anteriors a la venda de l'anterior habitatge habitual.

La reinversió no s'entén efectuada fora de termini quan la venda s'hagués efectuat a terminis o amb preu ajornat, sempre que

l'import dels terminis es destini a la finalitat indicada dins del període impositiu en què es vagin rebent.

Opció per l'aplicació de l'exempció

En relació amb la manera o forma concreta a través de la que ha d'exterioritzar-se l'opció per l'exempció per reinversió, han de distingir-se les següents situacions:

- a) Reinversió produïda en el mateix exercici en el qual s'obté el guany patrimonial o en els dos anys anteriors. En aquest supòsit no resulta exigible cap obligació formal en relació amb l'opció per l'exempció, sempre que l'aplicació de la mateixa no es desmenteixi per alguna altra circumstància de la declaració del mateix exercici o dels següents.
- b) Reinversió produïda en els dos exercicis següents. Quan el contribuent tingui la intenció de reinvertir en els dos anys següents haurà de fer constar, en la declaració de l'exercici en el qual obtingui el guany patrimonial, la seva intenció de reinvertir en les condicions i terminis reglamentàriament establerts.

Incompliment de les condicions de la reinversió



L'incompliment de qualsevol de les condicions de la reinversió determina s'ha de sotmetre a gravamen la part del guany patrimonial corresponent.

En aquest cas, el contribuent ha d'imputar la part del guany patrimonial que resulti no exempt a l'any de la seva obtenció, practicant, per a això, autoliquidació complementària que inclourà interessos de demora.

Ha de distingir-se acuradament, si l'incompliment afecta al termini de la reinversió o a l'import reinvertit. En aquest

últim cas, no es perd el dret a l'exempció del guany patrimonial obtingut que correspongui a la quantitat reinvertida.

Reinversió parcial

En el cas que l'import de la reinversió fos inferior al total obtingut en la transmissió, solament s'exclourà de gravamen la part proporcional del guany patrimonial que correspongui a la quantitat efectivament reinvertida en les condicions assenyalades anteriorment.

S'ha de tenir en compte que en cas de reinversió parcial, s'exclourà de tributació la part proporcional del guany patrimonial obtingut, una vegada aplicada l'exempció prevista en la disposició addicional trenta-set de la Llei de l'IRPF (exempció del 50% del guany patrimonial obtingut per la transmissió d'immobles adquirits entre el 12 de maig de 2012 i el 31 de desembre de 2012), que correspongui a la quantitat reinvertida, en els termes i condicions previstos per a l'exempció per reinversió d'habitatge habitual.

IRPF: Transmissió d'un immoble que constitueixi l'habitatge habitual per a majors de 65 anys

No ha d'integrar-se en la base imposable, el guany derivat de la transmissió onerosa o lucrativa de l'habitatge habitual de contribuents majors de 65 anys, sense necessitat de reinversió en un altre nou, ni de constituir cap renda temporal ni vitalícia. L'exempció també s'aplica a la transmissió de la nova propietat de l'habitatge habitual pel seu titular major de 65 anys, reservant-se aquest l'usdefruit vitalici sobre l'esmentat habitatge.

En el mateix sentit, també es declara exempt el guany patrimonial derivat de la transmissió de l'habitatge habitual realitzada per persones en situació de dependència severa o gran dependència de conformitat amb la Llei de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència.

L'exempció del guany patrimonial obtingut com a conseqüència de la transmissió per majors de 65 anys del seu habitatge habitual requereix que l'habitatge transmès hagi constituït la residència habitual durant el termini continuat de, com a mínim, tres anys continuats, i que hagin ostentat durant aquest període el ple domini d'aquesta.



IRPF: Els rendiments en espècie: Cessió d'ús d'habitatge a treballadors. Valoració i tributació

Cessió d'ús d'habitatge propietat del pagador

En el supòsit que una persona o societat sigui propietària d'un habitatge i la posi a disposició d'un treballador, procedirà una imputació d'un rendiment en espècie, tant si el treballador està vinculat a la societat com si no.

La valoració d'aquesta imputació s'efectuarà per l'import que resulti d'aplicar el 5% al valor cadastral (10% si el valor cadastral no estigués revisat aquest mateix any o en els 10 anteriors). Aquest import tindrà com a límit màxim el 10% de la resta de contraprestacions rebudes pel treballador com a conseqüència del seu treball.

Si l'esmentat immoble manqués de valor cadastral o aquest no hagués estat notificat al titular, es prendrà com a base d'imputació el 50% del valor a efectes de l'Impost sobre el Patrimoni. En aquests casos, el percentatge serà del 5%.

La valoració resultant no podrà excedir del 10% de la resta de contraprestacions del treball.

Cessió d'ús d'habitatge arrendat per l'empresa a favor d'un treballador

Si l'habitatge utilitzat no és propietat del pagador, la retribució en espècie ve determinada pel cost per al pagador de l'habitatge, inclosos els tributs que gravin l'operació, sense que aquesta valoració pugui ser inferior a la que correspondria d'haver estat aplicada la regla anteriorment detallada per als habitatges propietat del pagador (5 o 10% sobre el valor cadastral de l'habitatge).

IRPF: Retencions sobre rendiments de capital immobiliari

Les entitats i les persones jurídiques, incloses les entitats en atribució de rendes, que satisfacin o abonin rendes subjectes a aquest impost, estaran obligades a practicar retenció i ingrés a compte, en concepte de pagament a compte de l'IRPF corresponent al perceptor, en la quantitat que es determini reglamentàriament, i a ingressar el seu import a l'Administració en els casos i en la forma que s'estableixin.

Amb caràcter general, els empresaris i professionals estan obligats a practicar retenció quan satisfacin rendes per l'arrendament o subarrendament de béns immobles urbans al tipus del 19%¹, qualsevol que sigui la qualificació de la renda, sobre tots els conceptes que se satisfacin a l'arrendador, exclòs l'IVA.

El llogater ha de ser un empresari o professional en l'exercici de la seva activitat.

Els particulars no estan obligats, en cap cas, a practicar retenció per lloguer.

No obstant això, no estan subjectes a retenció per lloguer els següents supòsits:

- L'arrendament de l'habitatge habitual.
- L'arrendament d'habitatge realitzat per una empresa per als seus treballadors.
- Quan les rendes satisfetes a un mateix arrendador no superin els 900 euros anuals.
- Quan l'arrendador estigui donat d'alta en les tarifes de l'IAE per la seva activitat de lloguer i no resulti quota zero.
- Quan es tracti de contractes d'arrendament financer (lísing).
- Quan l'arrendador sigui una entitat totalment exempta en l'Impost sobre Societats.

Retencions per arrendament de béns immobles. Models 115 i 180

Modelo

115

Les retencions corresponents a cada mes, o trimestre, s'ingressaran quan es presenti el model 115.

Modelo

180

A més, es presentarà un resum anual de les retencions practicades per l'arrendament de béns immobles, model 180.

¹ Aquest percentatge es reduirà en un 60% quan l'immoble estigui situat a Ceuta o a Melilla.

Quadre 6: Retencions sobre el lloguer d'immobles

Arrendador (propietari)	Arrendatari (llogater)	Retenció IRPF/IS
Persona física	Persona física que SÍ realitza activitats econòmiques	SÍ
	Persona física que NO realitza activitats econòmiques	NO
	Persona jurídica	SÍ
Persona jurídica	Persona física que SÍ realitza activitats econòmiques	SÍ
	Persona física que NO realitza activitats econòmiques	NO
	Persona jurídica	SÍ

Font: Elaboració pròpia

IRNR: Tributació de No Residents

L'IRNR (Impost sobre la Renda de No Residents) és un tribut de caràcter directe que grava la renda obtinguda en territori espanyol per les persones físiques i entitats no residents.

Són contribuents per aquest impost:



- Les persones físiques i entitats no residents en territori espanyol que obtinguin rendes en el territori, tret que siguin contribuents per l'IRPF.
- Les persones físiques amb nacionalitat estrangera que siguin residents a Espanya pel seu càrrec o ocupació, com a membres de missions diplomàtiques, oficines consulars, funcionaris en actiu que exerceixin en territori espanyol un càrrec o ocupació oficial, sempre a títol de reciprocitat.
- Les entitats en règim d'atribució de rendes constituïdes a l'estranger i amb presència en territori espanyol.

La subjecció a l'IRNR es determina en un sentit negatiu, és a dir, només si un subjecte o entitat no és considerat contribuent a l'efecte de l'IRPF, ni subjecte passiu de l'IS, podrà quedar subjecte al IRNR, adquirint la condició de contribuent per aquest últim impost.

Criteris per a determinar la residència d'una persona física a Espanya:

- *Permanència durant més de 183 dies.* S'entendrà que una persona té la seva residència habitual en territori espanyol quan romangui a Espanya més de 183 dies durant l'any natural. Per a determinar el període de permanència a Espanya es computaran les absències esporàdiques, tret que el contribuent acrediti la seva residència.

En el supòsit de territoris o països considerats paradisos fiscals, l'Administració podrà exigir que es provi la residència en aquests durant 183 dies l'any natural.

- *Centre d'interessos econòmics.* Una persona s'entendrà resident quan radiqui a Espanya el nucli principal o la base de les seves activitats o interessos econòmics, de manera directa o indirecta.
- *Residència del cònjuge i fills menors.* En tercer lloc, i excepte prova en contrari, es presumirà que el contribuent té la seva residència habitual en territori espanyol quan, d'acord amb els dos criteris anteriors, el cònjuge no separat legalment i els fills menors d'edat que depenguin d'aquell resideixin habitualment a Espanya.

Tractament dels rendiments del capital immobiliari aplicables als contribuents de l'IRNR:

Es consideren rendes obtingudes en territori espanyol:

- Els rendiments derivats, directa o indirectament, de béns immobles situats en territori espanyol o de drets relatius a aquests.
- Les rendes imputades als contribuents persones físiques titulars de béns immobles urbans situats en territori espanyol no afectes a activitats econòmiques.
- Els guanys patrimonials quan procedeixin, directa o indirectament, de béns immobles situats en territori espanyol o de drets relatius a aquests.

Arrendament d'habitatge

No s'ha de practicar retenció sobre els rendiments satisfets per una persona física que no té la condició d'empresari ni professional a un no resident, per l'arrendament d'habitatge. El no resident ha de presentar el model 210.

Arrendament de local de negoci

S'haurà de practicar retenció sobre els rendiments satisfets a un no resident en concepte d'arrendament d'un local de negoci, si l'arrendatari està obligat a retenir.

En aquest cas, s'haurà de presentar el model 216. La retenció serà, amb caràcter general, del 24%. No obstant això, el tipus de gravamen serà el 19% quan es tracti de contribuents residents en un altre Estat membre de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu amb el qual existeixi un efectiu intercanvi d'informació tributària.

Tributació de les rendes derivades d'un contracte d'arrendament

Tributació de la renda derivada d'un contracte de lloguer

Per aquest contracte s'han d'aplicar aquests dos impostos:

Impost sobre Transmissions Patrimonials

En funció que el lloguer sigui destinat a habitatge o a local comercial, o si és primera transmissió, o segona o posteriors, s'aplica l'IVA o l'ITP. Veure [IVA vs ITP-*AJD: Coordinació](#)

Per tant, tret que el contracte estigui subjecte a IVA (en el cas d'arrendaments amb opció de compra de primera transmissió d'un habitatge), el contracte de lloguer o d'arrendament d'habitatge de segona transmissió, és un negoci jurídic que està subjecte al ITPAJD (en concepte de TPO).

La base imposable està formada per l'import total del lloguer o arrendament de la finca urbana:

- a) En contractes d'un any o superior, l'import total de la renda a satisfer durant la vigència del contracte, i com a mínim amb una durada de tres anys.
- b) En contractes de temporada o inferiors a un any, la quantitat total de renda a satisfer per tota la durada de l'arrendament.
- c) Si no consta la durada del contracte, l'import total de la renda a satisfer durant sis anys.

A la base imposable s'aplicarà el tipus de gravamen vigent, que actualment és del 0,5%.

Modificacions introduïdes en la Llei d'ITP mitjançant el RD 7/2019

No obstant això, l'article cinquè del Real decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, introdueix un nou apartat 26 a l'article 45.I.B) del Text Refós de la Llei de l'ITPAJD declarant exempts "els arrendaments d'habitatge per a ús estable i permanent als quals fa referència l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments Urbans"²

IRPF

Veure [IRPF: Les imputacions de renda dels immobles d'ús propi que no constitueixen l'habitatge habitual](#).

² Article 2. Arrendament d'habitatge:

1. Es considera arrendament d'habitatge aquell arrendament que recau sobre una edificació habitable llur destí principal sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

2. Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge s'aplicaran també al mobiliari, als trasters, les places de pàrquing i qualsevol altres dependències, espais arrendats o serveis cedits com accessoris a la finca pel mateix arrendador.

IP: Regles generals

L'Impost sobre el Patrimoni (IP) és un tribut de caràcter directe i de naturalesa personal que grava el patrimoni net de les persones físiques.

Constitueix el patrimoni net de la persona física el conjunt de béns i drets de contingut econòmic dels quals sigui titular la mateixa persona, amb deducció de les càrregues i gravàmens que disminueixen el seu valor, així com dels deutes i obligacions personals de les quals el titular hagi de respondre.

Es presumeix que formen part del patrimoni del subjecte passiu els béns i drets que haguessin estat titularitat del mateix en el moment de l'anterior meritació, excepte prova de transmissió o pèrdua patrimonial.

L'IP es merita el dia 31 de desembre de cada any i afecta al patrimoni del que sigui titular el subjecte passiu en aquesta data. En conseqüència, en aquest impost no existeix un període impositiu pròpiament dit. Així, la defunció d'una persona un dia diferent del 31 de desembre determina que l'impost no es meriti en aquest exercici. El cabal relict es grava com a part del patrimoni dels hereus o legataris, sense que en cap cas, aquests hagin de presentar declaració de l'Impost sobre el Patrimoni pel difunt.

Qui està obligat a declarar l'Impost sobre Patrimoni?

Estan obligats a presentar l'Impost sobre Patrimoni, aquells residents o no residents a Espanya -en aquest últim cas, pels béns i drets situats en territori espanyol- dels quals l'impost resulti a ingressar, o quan, malgrat resultar zero, el valor total dels seus béns i drets -valorats segons la normativa de l'Impost sobre Patrimoni- superi els 2 milions d'euros.

La base imposable es reduirà en el mínim exempt que hagi estat aprovat per la Comunitat Autònoma. Catalunya ha aprovat com a quantitat del mínim exempt 500.000€.



Elements patrimonials exempts:

- **L'habitatge habitual del contribuent**, amb un import màxim de 300.000 euros. L'exempció s'aplicarà pel subjecte passiu que ostenti sobre l'habitatge habitual el dret de propietat, ple o compartit, o un dret real d'ús sobre el mateix (usdefruit, ús o habitació).

- **El patrimoni empresarial i professional.** Aquesta exempció inclou els béns i drets de les persones físiques necessaris pel desenvolupament de la seva activitat econòmica, empresarial o professional, sempre que aquesta s'exerceixi de manera habitual, personal i directa pel contribuent i constitueixi la seva principal font d'ingressos.

L'aplicació de l'exempció està condicionada al fet que en la data de meritació de l'impost es compleixin els següents requisits:

1. Que els béns i drets estiguin afectes al desenvolupament d'una activitat econòmica, empresarial o professional.

S'entendrà que l'arrendament d'immobles constitueix activitat econòmica quan per a l'ordenació d'aquesta s'utilitzi, almenys, una persona empleada amb contracte laboral i a jornada completa.

2. Que l'activitat econòmica, empresarial o professional, a la qual els esmentats béns i drets estiguin afectes s'exerceixi de manera habitual, personal i directa pel contribuent titular d'aquests.

No obstant això, estaran exempts els béns i drets comuns de tots dos cònjuges, quan s'utilitzin en el desenvolupament de l'activitat empresarial o professional de qualsevol d'ells, sempre que es compleixin la resta dels requisits exigits per la Llei.

3. Que l'activitat econòmica, empresarial o professional, constitueixi la principal font d'ingressos del contribuent.

S'entendrà que l'activitat empresarial o professional constitueix la principal font d'ingressos quan, com a mínim, el 50% de l'import de la base imposable general i de l'estalvi de l'IRPF del contribuent vingui de rendiments nets de les activitats empresarials o professionals corresponents.

A l'efecte del càlcul de la principal font d'ingressos no es computaran les remuneracions per les funcions de direcció que s'exerceixin en les entitats de les quals, en el seu cas, es posseeixin participacions exemptes d'aquest impost, ni qualsevol altra remuneració que derivi de la participació del subjecte passiu en aquestes entitats.

En els casos de transmissions lucratives de participacions d'empresa familiar, per a aplicar l'exempció de l'IP, es requereix comparar la remuneració percebuda pel subjecte passiu amb la suma algebraica de la totalitat dels rendiments nets reduïts del treball i d'activitats empresarials i professionals.

4. Quan un mateix contribuent exerceixi dos o més activitats empresarials o professionals de manera habitual, personal i directa, l'exempció afectarà a tots els béns i drets afectes a aquestes, considerant-se que la principal font d'ingressos ve determinada pel conjunt dels rendiments empresarials o professionals de totes elles.



Titularitat dels elements patrimonials

Els béns i drets, així com les càrregues, gravàmens, deutes i obligacions s'atribuiran als subjectes passius segons les normes sobre titularitat jurídica aplicables en cada cas i en funció de les proves aportades per aquells o de les descobertes per l'Administració.

Regles de titularitat en cas de matrimoni

En cas de matrimoni, resulten d'aplicació les normes sobre titularitat jurídica dels béns i drets contingudes en les disposicions reguladores del règim econòmic matrimonial, així com els preceptes de la legislació civil aplicables en cada cas a les relacions patrimonials entre els membres de la família.

La titularitat dels béns i drets, que conforme a les disposicions o pactes reguladors del corresponent règim econòmic matrimonial siguin comuns a tots dos cònjuges, s'atribuirà per meitat a cadascun d'ells, tret que es justifiqui una altra quota de participació.

Les càrregues, gravàmens, deutes i obligacions s'atribuiran als cònjuges d'acord amb el mateix criteri.

Regles de valoració dels béns i drets

Béns immobles

Els béns immobles, tan de naturalesa urbana com rústica, han de valorar-se a l'Impost sobre el Patrimoni d'acord amb les següents regles:

Regla general de valoració

Els béns immobles de naturalesa urbana o rústica es computaran prenent com a referència el major valor dels tres següents:

- a) El valor cadastral consignat en el rebut corresponent de l'IBI.
- b) El valor comprovat per l'Administració a efecte d'altres tributs, com per exemple, l'ITPAJD o l'ISD.
- c) El preu, contraprestació o valor d'adquisició. En relació amb aquests termes, ha de precisar-se que el preu fa referència a les operacions de compravenda, la contraprestació a les permutes i el valor d'adquisició en els supòsits de successions o donacions.

Regles especials de valoració

a) Immobles que estiguin arrendats a 31 de desembre de 2018

Els immobles urbans arrendats es valoraran d'acord amb la regla general detallada en el punt anterior. No obstant això, els habitatges i locals de negoci arrendats mitjançant contractes celebrats abans del 9 de maig de 1985 es valoraran capitalitzant al 4% la renda reportada en l'exercici 2018, sempre que el resultat sigui inferior al que resultaria de l'aplicació de la regla general de valoració de béns immobles.

A aquests efectes, pel càlcul de la capitalització de la renda es pot utilitzar aquesta fórmula:

$$\text{Valor computable} = \text{Renda meritada} \times \frac{100}{4}$$

b) Immobles en fase de construcció

Els immobles que estiguin en fase de construcció es valoraran per les quantitats que efectivament s'haguessin invertit en aquesta construcció fins a la data de la meritació de l'impost. També s'haurà de computar el corresponent valor patrimonial del solar. En cas de propietat horitzontal, la part proporcional del valor del solar es determinarà segons el percentatge fixat en el títol.

c) Immobles adquirits en règim d'aprofitament parcial



El dret d'aprofitament parcial d'immobles atribueix al seu titular la facultat de gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any, consecutiu o altern, un allotjament susceptible d'utilització independent per tenir sortida pròpia a la via pública o a un element comú de l'edifici en el qual estigui integrat i que estigui dotat, de manera permanent, amb el mobiliari adequat a aquest efecte, així com del

dret a la prestació dels serveis complementaris. Aquest dret pot constituir-se com a dret real limitat o amb caràcter obligacional (en aquest cas, com a contracte d'arrendament de béns immobles per temporada de vacances i es valora, qualsevol que sigui la seva naturalesa (real o obligacional) pel preu d'adquisició dels certificats o altres títols representatius dels mateixos (Llei 4/2012, de 6 de juliol).

d) Dret de nua propietat sobre immobles

El valor del dret de nua propietat es computarà per la diferència entre el valor total del bé i el valor de l'usdefruit que s'hagin constituït sobre el mateix. En el cas que el dret real que recaigui sobre el bé sigui un usdefruit vitalici que al seu torn sigui temporal, la nua propietat es valorarà aplicant, de les regles de valoració de l'usdefruit, aquella que atribueix menor valor a la nua propietat.

e) Supòsit especial: valoració d'immobles afectes a activitats econòmiques

Amb independència que es dugui o no la comptabilitat ajustada al Codi de Comerç, el valor de cadascun dels béns immobles afectes a activitats econòmiques, empresarials o professionals, desenvolupades pel seu titular es determinarà aplicant les regles de valoració assenyalades per als béns immobles, tret que formin part de l'actiu circulant d'activitats empresarials que el seu objecte consisteixi, exclusivament, en la construcció o promoció immobiliària.

- f) *Drets reals d'ús (exclosos els que, en el seu cas, recaiguin sobre l'habitatge habitual del subjecte passiu).*

En aquest apartat s'inclouen els drets reals d'ús, excepte els que recaiguin sobre l'habitatge habitual del subjecte passiu, així com els drets sobre béns immobles adquirits en virtut de contractes de multipropietat, propietat a temps parcial o fórmules similars, quan aquests contractes no comportin la titularitat parcial de l'immoble.

Usdefruit temporal: El seu valor s'estimarà proporcionalment respecte del valor total del bé, a raó d'un 2% per a cada període d'un any que quedi de vigència de l'usdefruit, sense excedir el 70%.

Usdefruit vitalici: El seu valor s'estimarà partint del 70% del valor total del bé, quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys d'edat, i minorant aquest percentatge a raó d'un 1% per a cada any en què se superi aquesta edat, fins a un mínim del 10% del valor total del bé.

Drets d'ús i habitació: Es computaran pel valor que resulti d'aplicar sobre el 75% del valor dels béns, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons correspongui.

Drets d'aprofitament parcial de béns immobles: Es valoraran pel seu preu d'adquisició, qualsevol que sigui la seva naturalesa.

Càrregues i deutes deduïbles

Per a la determinació del patrimoni net tindran la consideració de deduïbles les **càrregues i gravàmens** de naturalesa real quan disminueixi el valor dels respectius béns o drets, així com els **deutes i obligacions personals** que siguin titularitat del subjecte passiu.

Els deutes només seran deduïbles quan estiguin degudament justificats, sense que en cap cas siguin deduïbles els interessos.

Els deutes es valoraran pel seu nominal a la data de la meritació de l'impost.

Les càrregues i gravàmens que recauen sobre els béns es resten directament del valor d'aquests, determinant un menor valor del patrimoni brut. En conseqüència, només seran deduïbles fins a l'import del valor del bé sobre el qual recauen. No hi pot haver una valoració negativa.

Els deutes i obligacions, en general, es descompten del patrimoni brut per calcular el patrimoni net, no existint límit en la quantitat deduïble.

Deutes i crèdits tributaris:

- Són deduïbles a l'IP, com a deutes, les quotes diferencials positives de l'IRPF pendents de liquidació. Per contra, ha de consignar-se, com un dret susceptible d'integrar, la base imposable de l'IP quan l'autoliquidació de l'IRPF determini un import a retornar.
- No són deduïbles les quotes resultants de l'IP.
- Són deduïbles les quotes pendents de liquidar de l'ISD.

No seran objecte de deducció:

- a) Les quantitats avalades, fins que l'avalador estigui obligat al pagament.
- b) La hipoteca que garanteixi el preu ajornat en l'adquisició d'un bé, sense perjudici que sí que ho sigui el preu ajornat o deute garantit.
- c) Les càrregues i gravàmens que corresponguin a béns exempts d'aquest impost, ni els deutes contrets per a l'adquisició d'aquests.

Quan l'exempció sigui parcial, com succeeix en els supòsits en què el valor de l'habitatge habitual és superior a 300.000 euros, serà deduïble, en el seu cas, la part proporcional dels deutes que correspongui a la part no exempta del bé o dret de què es tracti.

Liquidació de l'IP a Catalunya:

- **Mínim exempt: 500.000 €** (700.000€ en norma estatal).
- **Tarifa de l'impost**

Quadre 7: Tarifa de l'IP a Catalunya

Base liquidable Fins a €	Quota íntegra En €	Resta base liquidable Fins a €	Tipus aplicable En %
0	0	167.129,45	0,210
167.129,45	350,97	167.123,43	0,315
334.252,88	877,41	334.246,87	0,525
668.499,75	2.632,21	668.500,00	0,945
1.336.999,75	8.949,54	1.336.999,26	1,365
2.673.999,01	27.199,58	2.673.999,02	1,785
5.347.998,03	74.930,46	5.347.998,03	2,205
10.695.996,06	192.853,82	en endavant	2,750

Font: Panorama de la Fiscalitat Autònoma i Local 2019.

- **Bonificació del 95%** de la quota que correspongui proporcionalment a les propietats forestals, sempre i quan disposin d'un instrument d'ordenació degudament aprovat per l'Administració forestal competent a Catalunya.
- **Bonificació del 99%** en la part de la quota que proporcionalment correspongui a béns o drets de contingut econòmic que formin part del patrimoni protegit constituït a l'empara de la Llei 25/2010, del llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.



IS: Les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges. Les societats patrimonials

Aquest règim és opcional i s'aplicarà a les entitats que tinguin com a activitat econòmica principal l'arrendament d'habitatges situats en territori espanyol, aquesta és compatible amb la realització d'altres activitats complementàries i amb la transmissió dels immobles arrendats una vegada transcorregut el període mínim de manteniment. Han de complir els següents requisits:

- El **nombre d'habitatges** arrendats o oferts en arrendament sigui, en tot moment, **igual o superior a 8**.
- Els habitatges romanguin **arrendats o oferts en arrendament durant, com a mínim, tres anys**. L'incompliment d'aquest requisit implicarà per a cada habitatge, la pèrdua de la bonificació que hagués correspost.
- Les activitats de promoció immobiliària i d'arrendament siguin objecte de comptabilització separada per a cada immoble adquirit o promogut.
- En el cas d'entitats que desenvolupin **activitats complementàries** a l'activitat econòmica principal d'arrendament d'habitatges que, com a mínim, el **55%**:
 - ✓ de les rendes del període impositiu, excloses les derivades de la transmissió dels immobles arrendats una vegada transcorregut el període mínim de manteniment, o, **alternativament**.
 - ✓ del valor de l'actiu de l'entitat sigui susceptible de generar rendes que tinguin dret a la bonificació.

Aquest règim aplicable a les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges és incompatible amb altres règims especials previstos en aquest Títol VII, excepte: Consolidació fiscal, Transparència fiscal internacional, Fusions, escissions, aportacions d'actiu i bescanvi de valors i el de determinats contractes d'arrendament financer.

Règim fiscal aplicable a les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges

Bonificació

- **Percentatges:**
 - 85%, amb caràcter general.
 - 90%, si l'arrendatari és discapacitat i a l'habitatge s'hi ha realitzat obres i instal·lacions d'adequació.
- **Base de bonificació:** la part de quota íntegra que correspongui a les rendes derivades de l'arrendament d'habitatges que compleixin els requisits.

- **Renda bonificada:** Ingress íntegre obtingut minorat en:
 - Les despeses directament relacionades amb l'obtenció d'aquest ingress.
 - La part de les despeses generals que corresponguin proporcionalment a l'esmentat ingress.

Deducció per tal d'evitar la doble imposició interna aplicable a plusvàlues de font interna:

Reducció del 50% de la deducció de l'article 30.5 TRLIS ($100\% \times \text{Tipus de gravamen} \times \text{menor de: increment net de beneficis no distribuïts o rendes computades}$) en el cas de:

- rendes derivades de la transmissió de participacions en el capital d'entitats que hagin aplicat aquest règim fiscal.
- que es corresponguin amb reserves procedents de beneficis no distribuïts bonificats.

Distribució de dividends

Aplicació de la deducció per tal d'evitar la doble imposició regulada en l'article 30.1 TRLIS ($50\% \times \text{Tipus de gravamen} \times \text{dividends d'entitats residents}$) als dividends o participacions en beneficis distribuïts amb càrrec a les rendes a les que s'hagi aplicat la bonificació prevista per a aquest règim, qualsevol que sigui l'entitat que els distribueixi, el moment en el qual el repartiment es realitzi i el règim fiscal aplicable a l'entitat en aquest moment. Es considerarà que el primer benefici distribuït procedeix de rendes no bonificades.

IVA: El concepte d'empresari o professional

A efectes d'IVA, es consideraran empresaris o professionals aquelles persones o entitats que realitzin activitats empresarials o professionals, excepte aquells que realitzin exclusivament lliuraments de béns o prestacions de serveis a títol gratuït, incloses les societats mercantils.

També tindran la consideració d'empresaris o professionals:

- Qui realitzi un o diversos lliuraments de béns o prestacions de serveis que suposi l'explotació d'un bé corporal o incorporeal amb la finalitat d'obtenir ingressos continuats en el temps. En particular, els arrendadors de béns mobles o immobles.
- Qui efectui la urbanització de terrenys o la promoció, construcció o rehabilitació d'edificacions destinades a la seva venda, adjudicació o cessió per qualsevol títol, encara que sigui ocasionalment.
- Qui realitzi, a títol ocasional, els lliuraments de mitjans de transports nous exempts de l'impost, amb destí a un altre Estat membre i solament es considerin empresaris a l'efecte d'aquests lliuraments.

Únicament a efectes de la determinació del lloc de realització del fet imposable, es consideren empresaris o professionals respecte de tots els serveis que li siguin prestats a:

- Qui realitzi activitats empresarials o professionals simultàniament amb altres que no estiguin subjectes a l'IVA.
- Les persones jurídiques que no actuïn com a empresaris o professionals sempre que tinguin assignat un número d'identificació a efecte de l'Impost sobre el Valor Afegit, subministrat per l'Administració espanyola.

La promoció del seu propi habitatge no converteix al promotor en empresari o professional a efectes d'IVA.

Al no realitzar una activitat subjecta a IVA, per no considerar-se un empresari o professional, el promotor no tindrà dret a la deducció de l'IVA suportat.

D'altra banda, les execucions d'obra, amb o sense aportació de materials, conseqüència de contractes directament formalitzats entre el promotor i el contractista, que tinguin per objecte la construcció d'edificacions destinades principalment a habitatges, suporten el tipus reduït del 10% d'IVA.

En conseqüència, el particular que promou la construcció de l'habitatge és promotor, encara que, no és empresari o professional a efectes d'IVA. En conseqüència, les factures que rebi del constructor seran amb una repercussió del 10%, mentre que les compres per aquest promotor a proveïdors de materials per a la construcció de l'habitatge seran amb una repercussió del 21%.

IVA: Les operacions immobiliàries en l'àmbit de l'IVA

Quadre 8: Tipus impositius IVA

Tipus general	21%
Edificables, realitzades per empresaris o per societat mercantil	21%
No edificables però urbanitzats o en curs d'urbanització, realitzades pel promotor de la urbanització	21%
Lliuraments de terrenys no edificables en els quals es trobin situades edificacions en curs de construcció o acabades, quan es transmetin conjuntament amb les mateixes i els lliuraments d'aquestes edificacions estiguin subjectes i no exemptes de l'impost. Precisió: Aquesta regla no s'aplica quan sobre els terrenys no edificables només s'hi trobin situades construccions de caràcter agrari o construccions paralitzades, ruïnoses o derruïdes.	21%
Tipus reduïts	
Habitatges, places d'aparcament (màxim 2 unitats), i annexos que es transmetin conjuntament amb l'habitatge, lliurades per promotor (primera entrega). Per annexos s'entenen, entre d'altres, a més de les places d'aparcament, els soterranis, les golfes o trasters, escales, porteries, així com pistes d'esport, jardins, piscines i espais d'ús comú en la pròpia parcel·la i que es transmetin simultàniament amb ells. No tindran la consideració d'annexos a habitatges, els locals de negoci, encara que es transmetin conjuntament amb els edificis, o part dels mateixos destinats a habitatges. El lliurament d'habitatges unifamiliars amb els seus terrenys accessoris realitzats per empresaris o professionals en l'exercici de la seva activitat, tributaran al 10% sempre i quan aquests no superin els 5.000 metres quadrats; l'excés tributarà al règim general (21%). S'inclouen:	10%
• Locals de negoci	21%
• Edificacions destinades a la seva demolició	21%
Lliurament de cases prefabricades. Tindran la consideració d'edificació les cases prefabricades i altres construccions modulars que s'uneixin permanentment al sòl i que, objectiva i legalment considerades, siguin susceptibles de ser utilitzades com a habitatge. Precisió: En el cas que la casa prefabricada pugui ser objecte de trasllat a un altre lloc, sense trencament de la matèria ni detriment de l'objecte, no es consideraria una edificació i, per tant, no seria aplicable el tipus reduït del 10% aplicable en les edificacions aptes per a la seva utilització com habitatges, sinó el tipus impositiu general del 21%.	10%

Les execucions d'obra de renovació i reparació realitzades en habitatges, quan es compleixin els següents requisits: a) Que el destinatari sigui persona física i utilitzi l'habitatge a què fan referència les obres per al seu ús particular, o sigui una comunitat de propietaris. b) Que la construcció o rehabilitació hagi acabat, com a mínim, dos anys abans de l'inici de les obres. c) Que la persona que realitzi les obres no aportï materials o, el seu cost no excedeixi del 40% de la base imposable de l'operació.	10%
Execucions d'obra sobre edificacions destinades principalment a habitatges, inclosos locals, annexos, places d'aparcament i instal·lacions complementàries. Precisió: Es consideraran destinades principalment a habitatges, les edificacions que, com a mínim el 50% de la superfície construïda es destini a aquesta utilització	
1r. Les execucions d'obres conseqüència de contractes directament formalitzats entre el promotor i el contractista que tinguin per objecte la construcció o rehabilitació.	10%
2n. Les vendes amb instal·lació d'armaris de cuina i de bany i d'armaris de paret, conseqüència de contractes directament formalitzats amb el promotor de la construcció o rehabilitació.	10%
3r. Les execucions d'obra conseqüència de contractes directament formalitzats entre les Comunitats de Propietaris i el contractista que tinguin per objecte la construcció de places d'aparcament complementàries en terrenys o locals comuns, amb un màxim de dues places per propietari.	10%
Els habitatges de protecció oficial de règim especial o de promoció pública, quan els lliuraments s'efectuïn pels seus promotors, incloses les places d'aparcament (amb un màxim de dues unitats), i annexos situats en el mateix edifici que es transmetin conjuntament.	4%

Font: AEAT i elaboració pròpia

Lliurament d'habitatges:

A efectes d'IVA també es considera promotor qui realitza la promoció per al seu ús privat, o qui promogui una sola edificació, encara que no realitzi una altra activitat subjecta a IVA. No obstant això, en aquest cas operarà el mecanisme d'Inversió de Subjecte Passiu.

Com a subjecte passiu de l'impost s'entén a l'obligat a repercutir l'IVA en les operacions que realitza, i més concretament, el promotor, empresari o societat mercantil.

Tributen al 10% les execucions d'obra, amb o sense aportació de materials, que tinguin per objecte la construcció o rehabilitació (en el supòsit en què el cost de les obres sigui superior al 25% del preu d'adquisició, si aquesta s'hagués efectuat en els dos anys anteriors a la rehabilitació, o en cas contrari, del valor de mercat) d'edificacions o parts d'aquestes, destinades principalment a habitatges (és a dir, les edificacions en les quals, com a mínim, el 50% de la superfície es destina a aquesta utilització), inclosos els locals, annexos, places d'aparcament, instal·lacions i serveis complementaris situats en aquestes, que siguin conseqüència de contractes formalitzats directament, sigui de manera oral o escrita, entre el promotor (qui construeix o encarrega la construcció de

l'edifici) i el contractista (el promotor pot concertar la total construcció a un o diferents contractistes-constructors).

S'entén per **rehabilitació** si el cost de les obres és superior al 25% del preu d'adquisició si aquesta s'hagués efectuat en els dos anys anteriors a la rehabilitació, o en cas contrari, del valor de mercat. No es considera rehabilitació en el cas de reparacions aïllades efectuades, encara que l'import conjunt de totes excedeixi d'aquest 25%.



També tributen al 10%: la construcció de places d'aparcament complementàries a aquestes edificacions quan siguin conseqüència de contractes formalitzats directament entre les comunitats de propietaris i el contractista, sempre que es construeixin en terrenys o locals comuns de les esmentades comunitats. El nombre de places per propietari no excedirà de dos. Aquests garatges gaudiran de la tributació al 10%, encara que es construeixin un cop acabada la construcció dels habitatges.

Tributaran al 10% les vendes amb instal·lació d'armaris de cuina i bany i d'armaris de paret per a les edificacions on la construcció tributa al 10%, és a dir, que siguin realitzades com a conseqüència de contractes signats amb el promotor de la construcció o rehabilitació d'aquestes edificacions.

Les execucions d'obres d'instal·lacions de tipus elèctriques, ascensors i fusteria, entre d'altres tributaran al 10% si es realitzen durant la fase de construcció o rehabilitació de l'edifici. Les obres de millora posteriors tributaran al tipus del 21%.

Les execucions d'obra per a l'esmena de vicis o defectes ocults d'una construcció amb greus deficiències tributen al tipus reduït (10%) només quan siguin concertades directament entre el promotor i el contractista. No obstant això, s'aplicaria la Inversió del Subjecte Passiu.

Quadre 9: Quan es considera primer o segon lliurament del promotor

Lliurament d'edificacions desocupades	Primer lliurament
Edificacions ocupades pel promotor i lliurades abans de dos anys del seu ús ininterromput	Primer lliurament
Edificacions ocupades pel promotor i lliurades després de dos anys d'ús ininterromput	Segon lliurament
Edificacions ocupades per l'usufructuari, i lliurades abans de dos anys	Primer lliurament
Edificacions ocupades per l'usufructuari, i lliurades al propi usufructuari després de dos anys d'ús	Primer lliurament
Edificacions ocupades per l'usufructuari i lliurades a tercers després de dos anys d'ús ininterromput	Segon lliurament

Edificació arrendada sense opció de compra, lliurada a l'arrendatari abans de dos anys d'ús ininterromput	Primer lliurament
Edificació arrendada sense opció de compra, lliurada a l'arrendatari després de dos anys d'ús ininterromput	Primer lliurament
Edificació arrendada sense opció de compra, lliurada a tercers després de dos anys d'ús ininterromput	Segon lliurament

Font: Elaboració pròpia

El lliurament de terrenys:

Són terrenys edificables els següents:

- Solars (sòl urbà segons normes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal).
- Terrenys que no essent solars poden edificar-se pel fet de tenir llicència municipal.

Són terrenys no edificables els següents:

- El terreny rústic, parcs, jardins públics i vials públics.
- Els urbans que no siguin solars i no tinguin llicència que permeti la seva construcció.

També estaran subjectes a l'IVA del 21% els lliuraments de terrenys no edificables en els quals hi hagin edificacions en curs de construcció o acabades, quan es transmetin conjuntament amb les mateixes, i els lliuraments d'aquestes edificacions estan subjectes i no exempts de l'impost. Aquesta regla no s'aplica quan, sobre els terrenys no edificables, només hi hagin construccions de caràcter agrari o construccions paralitzades, ruïnoses o derruïdes.

Acabada l'edificació, el sòl segueix el règim de les edificacions. I, a l'inrevés, el lliurament d'edificacions encara no acabades segueix el règim del sòl.

Quadre 10: Tipus impositiu d'IVA en serveis relacionats amb la construcció

Honoraris d'arquitectes	21%
Subministraments de materials d'obra sense instal·lació o col·locació	21%
Venda amb instal·lació de materials en edifici per a habitatges	10%
Instal·lació sense venda de materials	21%
Venda i instal·lació de mobles de cuina, si és posterior a l'adquisició de l'habitatge	21%
Serveis de control de qualitat	21%
Obres de reforma Execucions d'obra de paleta amb els següents requisits: ▪ Que facin referència a habitatges utilitzats per persones físiques que no actuïn com a empresaris o professionals, o que es prestin a comunitats de propietaris. ▪ Que la construcció o rehabilitació de l'habitatge al que fan referència les obres hagin acabat, com a mínim, dos anys abans de l'inici d'aquestes últimes, havent estat ocupada en aquests dos anys. ▪ Que la persona que realitzi les obres no aportï materials o que, si els aporta, el seu cost no excedeixi del 40% de la base imposable de l'operació. Precisió: L'acreditació d'aquests requisits les realitzarà el destinatari de les obres mitjançant una declaració subscrita sota la seva responsabilitat en la qual s'hi facin constar les circumstàncies que permeten aplicar el tipus del 10%. (És convenient disposar de projecte d'Arquitecte o Aparellador).	10%

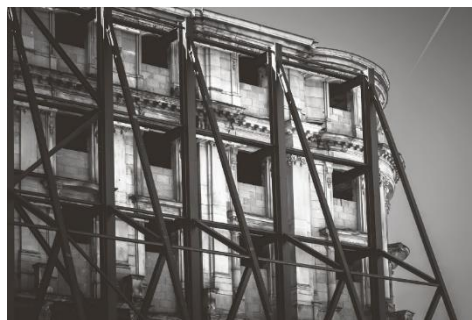
Font: Elaboració pròpia

Lliurament d'edificació per a rehabilitació i per a demolició i posterior construcció:

Els lliuraments d'edificacions realitzades per empresaris perquè siguin rehabilitades estaran subjectes a IVA quan l'edificació que adquireix el promotor-rehabilitador i comportin la reconstrucció de l'edificació mitjançant la consolidació i el tractament d'estructures, façanes o cobertes i altres anàlogues, sempre que el cost d'aquestes actuacions excedeixi del 25% de la base imposable del lliurament.

També està subjecte a IVA el lliurament d'edificacions per a demolició i posterior edificació.

L'empresari que lliura l'edificació per a rehabilitació o demolició haurà de demanar per endavant que se li provi la destinació per qualsevol mitjà admissible en dret per a saber si ha de repercutir o no IVA.



Arrendaments:

Quadre 11: IVA arrendaments

CONCEPTE	IVA
Habitatges. Arrendaments d'edificis o part dels mateixos destinats EXCLUSIVAMENT a habitatges.	Exempts
Locals de negoci	21%
Oficines	21%
Habitatge amb despatx	21%
Apartaments moblats amb serveis hotelers	10%
Terrenys per a estacionament	21%
Terrenys per a dipòsit	21%
Terrenys per a publicitat i exposicions	21%
Terrenys per a pedreres	21%
Arrendament d'un edifici per al seu posterior subarrendament	21%
Constitució i transmissió de drets de superfície	21%
Drets d'adquisició d'habitatge, no la seva adquisició	21%

Font: Elaboració pròpia

L'arrendament d'un habitatge a una entitat mercantil que, alhora, la destinarà a habitatge dels seus empleats, està **subjecta al 21% d'IVA**.

No obstant això, l'habitatge habitual que un arrendador llogui a una empresa o societat, per als seus treballadors o directius, estarà exempt del pagament de l'IVA, sempre que el contracte d'arrendament inclogui els següents requisits:

- Que l'ús de l'habitatge sigui exclusiu com a habitatge habitual, és a dir, que no s'hi realitzi cap mena d'activitat empresarial o professional.
- En el contracte ha d'aparèixer el nom de la persona o persones físiques que residiran en aquest habitatge.
- Ha de constar també en el contracte que l'esmentat habitatge no pot ser subarrendat o cedit a altres persones físiques diferents de les que apareixen en contracte.

Tributació contracte d'arrendament d'habitatge amb opció de compra

Què és un contracte de lloguer d'habitatge amb opció de compra?

El lloguer amb dret a compra és un contracte doble, compost per dos contractes, un de lloguer i un de compravenda.

El lloguer d'habitatge amb opció de compra permet a l'inquilí viure de lloguer en l'habitatge per un temps determinat, després del qual tindrà dret a comprar-lo per un preu acordat al qual se li podran descomptar, totalment o parcialment, les rendes del lloguer pagades.

Segons el Tribunal Suprem, es tracta d'un precontracte, en principi unilateral, en virtut del qual una part concedeix a l'altra la facultat exclusiva de decidir sobre la celebració o no del contracte principal de compravenda, que haurà de realitzar-se en un cert termini i en unes determinades condicions, podent també anar acompanyat del pagament d'una prima per part de l'optant.

Tractament fiscal del lloguer amb opció de compra

Com s'ha esmentat, aquest negoci mercantil el constitueixen dos contractes: el de lloguer (o arrendament) i el d'opció de compra, cadascun d'ells amb una fiscalitat pròpia.

L'arrendament i l'opció de compra generen uns fets imposables de l'ITPAJD i els ingressos derivats d'ells hauran d'incloure's en l'IRPF (o en l'IS) del perceptor.

D'aquesta manera, es generen dos tipus de renda diferents, previ a l'exercici de l'opció de compra:

- El lloguer
- L'opció de compra

Quadre 12: Tributació contracte d'arrendament d'habitatge amb opció de compra

	IVA	ITP	IRPF	IS
Contracte d'habitatge de segona mà:				
Renda mensual	NO	SÍ (per) SP: Inquilí	SÍ	SÍ
Prima de l'opció	NO	SÍ. SP: Inquilí. <u>Càlcul de la base imposable³</u>	SÍ. Tarifa General (al no derivar-se d'una transmissió)	SÍ
Exercici de l'opció de compra	NO	SÍ. SP: Inquilí (ara nou propietari)	SÍ. Tarifa de l'Estalvi Pèrdues/Guanys Patrimonial	SÍ
Contracte d'habitatge nou (primer lliurament de promotor/constructor):				
Renda mensual	SÍ	NO	SÍ	SÍ
Prima de l'opció	SÍ	NO (AJD, SI)	SÍ. Tarifa General (al no derivar-se d'una transmissió)	SÍ
Exercici de l'opció de compra	SI	NO (AJD, SI)	SÍ. Tarifa de l'Estalvi. Pèrdues/ Guanys Patrimonial	SÍ

Font: Elaboració pròpia

En arrendaments amb opció de compra, que no constitueixin una activitat econòmica per a l'arrendador, les rendes obtingudes, en concepte de lloguer tenen a l'IRPF la consideració de rendiments del capital immobiliari. Per contra, la constitució de l'opció de compra a favor de l'arrendatari i posteriorment, si es donés el cas, la transmissió de l'immoble, donen lloc a una alteració patrimonial.

L'alteració patrimonial originada per la **concessió de l'opció de compra** sobre un immoble produeix en el cedent un guany de patrimoni, que neix en el moment de la concessió, qualificada com a renda a integrar en la **base imposable general** (guanys i pèrdues patrimonials que no deriven de la transmissió d'elements patrimonials)

La imputació del guany haurà d'efectuar-se en el període impositiu en el qual té lloc l'alteració patrimonial, en aquest cas, el període impositiu en el qual es formalitzi el dret d'opció de compra sobre l'habitatge.

Si posteriorment **s'exercita l'opció de compra**, la transmissió de l'immoble per l'arrendador generarà una nova alteració patrimonial i, en aquest cas, la quantitat rebuda prèviament per l'arrendador en concepte d'opció de compra, i les quantitats satisfetes per l'arrendament de l'esmentat immoble fins a l'exercici d'opció de compra, es descomptaran, si així s'hagués pactat, del preu total convingut per la transmissió d'aquest habitatge, per la qual cosa les rendes derivades de l'arrendament de l'habitatge així com el preu de l'opció rebuts pel cedent constituïran un menor valor de transmissió de l'habitatge a l'efecte del càlcul del guany o pèrdua patrimonial que derivi de l'esmentada transmissió.

³ Les promeses i opcions de contractes subjectes a l'ITP seran equiparades a aquests, prenent-se com a base el preu especial convingut i, mancant aquest, o si fos menor, el 5% de la base aplicable als esmentats contractes. A aquesta quantitat se li aplica el tipus impositiu aplicable.

Aquest guany o pèrdua patrimonial haurà d'imputar-se en el període impositiu en el qual té lloc l'alteració patrimonial, en aquest cas, el període impositiu en el qual s'exerciti l'opció de compra per l'adquirent i s'haurà d'integrar en la **base imposable de l'estalvi**.

Si la prima de l'opció de compra es percep de forma fraccionada hi ha la possibilitat d'imputar-la en diferents exercicis, en funció dels cobraments.

Si estiguéssim en presència d'un contracte d'arres penitencials, el venedor no hauria de declarar l'import percebut fins que no es produeix la venda.

Si l'arrendador-venedor és persona jurídica, l'import de la prima de l'opció de compra, haurà de declarar-la en l'IS.

IVA: El precontracte. Les arres

El contracte d'arres és un acord jurídic pel qual es reserva el dret sobre l'habitatge mitjançant el lliurament d'una quantitat a compte del preu final. Els contractes d'arres penitencials són els més habituals, celebrats a l'empara de l'art. 1454 del Codi Civil.

Sobre el contingut bàsic d'aquest document, l'idoni és que reculli totes les dades que apareixeran en el futur contracte de compravenda, identificant perfectament l'habitatge i els seus annexos, el preu i forma de pagament, les quantitats que es lliuren a compte del preu final en el moment de la signatura, especificant si les mateixes s'entenen a compte d'aquest, el termini previst per a l'atorgament de l'escriptura pública i els pactes sobre distribució de despeses en la compravenda, si existissin.

El contracte d'arres, en tot cas, haurà de contenir dades suficients per tal d'identificar perfectament l'habitatge concret (dades com la referència cadastral o direcció completa).

En el cas d'un contracte d'arres penitencials, el futur comprador es compromet a adquirir l'habitatge en el termini i condicions acordades en aquest contracte, si bé, contemplant la possibilitat de desistir lícitament de la compravenda es perd la quantitat lliurada com a arres o senyal.

Aquesta mateixa facultat de desistir se li reconeix al venedor qui, com a penalització, haurà de retornar per duplicat la quantitat percebuda com a arres o senyal.

Per a que el comprador tingui la possibilitat de desistir del compromís de futura compra és molt important que les arres es configurin com a penitencials, i a aquest efecte, haurà de complir el següents requisits:

- el document reflecteixi que les quantitats lliurades en concepte d'arres s'entendran a compte del preu final en el cas que finalment s'arribi a formalitzar la compravenda.
- el document contempli la possibilitat de resoldre el compromís perdent el comprador la quantitat lliurada o retornant-li el venedor la quantitat percebuda, en funció de qui li sigui imputable el desistiment.

Els compradors hauran de lliurar en el moment de la signatura del document d'arres la quantitat que les parts acordin en concepte de senyal i en garantia del compromís contret.



IVA en el contracte d'arres

Totes les quantitats lliurades a compte del preu en la compravenda d'habitatges d'obra nova estan subjectes a l'IVA.

Per contra, les segones i ulteriors transmissions estan gravades per l'ITPAJD.

La consideració que aquestes quantitats formin part del preu final es recollirà mitjançant el contracte i la seva literalitat. No obstant això, és habitual considerar un pagament a compte del preu total si s'arriba a formalitzar la compravenda. Per tant, és important comprovar que en el contracte aparegui la menció expressa que totes les quantitats s'aplicaran al preu final.

Si la intenció és adquirir l'immoble conjuntament amb una altra persona física o jurídica, hauran de comparèixer totes les parts adquirents en l'acte del precontracte per, d'aquesta manera, ser cotitulars dels immobles.

En cas que els adquirents siguin un matrimoni en règim de guanys, s'entendrà (i habitualment així es farà constar) que qui s'obliga ho fa en nom de la seva societat de guanys, ja que existeix una presumpció legal de "guanys" dels béns adquirits constant en el si del matrimoni.

ITP: Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats

Tipus de gravamen

En el cas de la comunitat autònoma de Catalunya s'estableixen els següents tipus de gravamen:

- a) La transmissió d'immobles, i la constitució i la cessió de drets reals que recaiguin sobre béns immobles, a excepció dels drets reals de garantia, tributa al tipus mitjà que resulta d'aplicar la següent tarifa establerta en funció del valor real de l'immoble:

Quadre 13: Tipus de gravamen ITP a Catalunya

Valor total de l'immoble Des de (euros)	Quota íntegra (euros)	Resta valor fins (euros)	Tipus aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En endavant	11

Font: ATC

- b) La transmissió d'habitatges de protecció oficial, així com la constitució i la cessió de drets reals que recaiguin sobre aquestes, excepte els drets reals de garantia, tributa al **tipus del 7%**.
- c) La transmissió de béns mobles, així com la constitució i la cessió de drets reals que recaiguin sobre aquests, excepte els drets reals de garantia, tributa al **tipus del 5%**.

Tipus de gravamen en l'adquisició de l'habitatge habitual per famílies nombroses

El tipus impositiu aplicable en la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'una família nombrosa és del 5%, sempre i quan es compleixin simultàniament els requisits següents:

- a) Són famílies nombroses les definides a la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de Protecció a les Famílies Nombroses⁴.

⁴ Concepte de família nombrosa:

S'entén per família nombrosa la integrada per un o dos ascendents amb tres o més fills, siguin o no comuns. S'equiparan a família nombrosa, a l'efecte d'aquesta Llei 40/2003, de 18 de novembre, de Protecció a les Famílies Nombroses, les famílies constituïdes per:

1. Un o dos ascendents amb dos fills, siguin o no comuns, sempre que almenys un d'aquests sigui discapacitat o estigui incapacitat per a treballar.

2. Dos ascendents, quan tots dos siguin discapacitats, o, si més no, un d'ells tingui un grau de discapacitat igual o superior al 65%, o estiguessin incapacitats per a treballar, amb dos fills, siguin o no comuns.

3. El pare o la mare separats o divorciats, amb tres o més fills, siguin o no comuns, encara que romanguin en diferents unitats familiars, sempre que es trobin sota la seva dependència econòmica, encara que no visquin en el domicili conjugal.

4. En el cas que no hi hagués acord dels pares sobre els fills que hagin de considerar-se en la unitat familiar, operarà el criteri de convivència.

5. Dos o més germans orfes de pare i mare sotmesos a tutela, acolliment o guarda que convisquin amb el tutor, acollidor o guardador, però no es trobin al seu càrrec.

6. Tres o més germans orfes de pare i mare, majors de 18 anys, o dos, si un d'ells és discapacitat (aquell que tingui reconegut un grau de minusvalidesa igual o superior al 33%), que convisquin i tinguin una dependència econòmica entre ells.

A l'efecte de la legislació vigent, es consideren ascendents al pare, a la mare o a tots dos conjuntament quan existeixi vincle conjugal i, en el seu cas, al cònjuge d'un d'ells.

Tindran la mateixa consideració que els fills les persones sotmeses a tutela o acolliment familiar permanent o preadoptiu legalment constituït.

- b) La suma de les bases imposables totals, menys els mínims personals i familiars, corresponents als membres de la família nombrosa en la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques no ha d'excedir de 30.000 euros.

Aquesta quantitat s'incrementa en 12.000 euros per cada fill que excedeixi del nombre de fills que la legislació vigent exigeix com a mínim perquè una família tingui la condició legal de nombrosa.

Tipus de gravamen en l'adquisició de l'habitatge habitual per a persones amb discapacitat

El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual del contribuent que tingui la consideració legal de persona amb disminució física, psíquica o sensorial és del **5%**. També s'aplica aquest tipus impositiu quan la circumstància de minusvalidesa esmentada concorri en algun dels membres de la unitat familiar del contribuent.

Per a l'aplicació d'aquest tipus de gravamen es requereix que la suma de les bases imposables totals, menys els mínims personals i familiars, corresponents als membres de la unitat familiar en la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques no excedeixi els 30.000 euros.

A aquest efecte es consideren persones amb disminució les que tinguin la consideració legal de persona amb minusvalidesa en grau igual o superior al 65%, d'acord amb el barem que determina el Text Refós de la Llei General de la Seguretat Social.

Tipus de gravamen en l'adquisició de l'habitatge habitual per part de joves



El tipus impositiu aplicable en la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual del subjecte passiu és del 5% si, a la data de meritació de l'impost, aquest té trenta-dos anys o menys, sempre que la base imposable total menys el mínim personal i familiar en la seva darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques no excedeixi de 30.000 euros.

Bonificació de la quota per a la transmissió d'habitatges a empreses immobiliàries

La transmissió de la totalitat o de part d'un o més habitatges i els seus annexos a una empresa a la qual li siguin aplicables les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat del sector immobiliari, pot gaudir d'una bonificació del 70% de la quota de l'impost en la modalitat de Transmissió Patrimonial Onerosa, sempre que compleixi els següents requisits:

- a) Que incorpori aquest habitatge al seu actiu circulant amb la finalitat de vendre-la.
- b) Que la seva activitat principal sigui la construcció d'edificis, la promoció immobiliària o la compravenda de béns immobles per compte propi.

L'aplicació d'aquesta bonificació és provisional, per a l'elevació a definitiva, el subjecte passiu ha de justificar la venda posterior de la totalitat de l'habitatge i els seus annexos a una empresa que compleixi els mateixos requisits o a una persona física per a cobrir les seves necessitats d'allotjament, en el termini de cinc anys a comptar des de l'adquisició.



Bonificacions a la quota tributària de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats

1. Les primeres còpies d'escriptures públiques que documentin **la novació modificativa dels crèdits hipotecaris pactada de comú acord entre el deutor i el creditor**, sempre i quan aquest últim sigui una de les entitats a les quals fa referència l'article 1 de la Llei de l'Estat 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, i que la modificació faci referència al tipus d'interès inicialment pactat o vigent o a l'alteració del termini del crèdit o a totes dues modificacions, tenen una **bonificació del 100%** de la quota tributària de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, en la modalitat d'Actes Jurídics Documentats, establerta per l'article 32.1 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, amb un límit de 500.000 euros de base imposable.
2. S'estableix una **bonificació del 100%** en la quota tributària de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, en la **transmissió de l'habitatge habitual que efectui el seu propietari en favor de l'entitat financera creditora, o d'una filial immobiliària del seu grup**, perquè no pot fer front al pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris concedits per a la seva adquisició, sempre i quan el transmetent continuï ocupant l'habitatge mitjançant contracte d'arrendament amb opció de compra signat amb l'entitat financera.

Per a poder accedir a aquesta bonificació, la durada de l'esmentat contracte d'arrendament ha de ser pactat, com a mínim, per deu anys, sense perjudici del dret de l'arrendatari de tornar a adquirir l'habitatge abans de la finalització d'aquest termini.

L'import màxim d'aquesta bonificació es fixa en la quantia equivalent a l'aplicació del tipus impositiu sobre els primers 100.000 euros de base imposable.

3. S'estableix una **bonificació del 100%** en la quota tributària de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats en els següents casos i condicions:

- a) Els contractes d'arrendament amb opció de compra signats entre les entitats financeres creditores, o una filial immobiliària del seu grup, i els propietaris que transmeten la propietat del seu habitatge habitual a aquestes entitats. Els contractes d'arrendament han de realitzar-se sobre els habitatges habituals que es transmeten. Aquesta bonificació es fa extensiva a l'opció de compra.

- b) L'adquisició dels habitatges per part de les persones físiques que, al no fer front als pagaments, havien transmès l'habitatge a l'entitat financera creditora o a una filial immobiliària del seu grup i que, posteriorment, i en el termini de deu anys des d'aquesta transmissió, el tornen a adquirir.



Aquestes bonificacions s'aplicaran si es compleixen els següents requisits:

- a) Els titulars de l'habitatge són persones físiques.
 - b) Es tracta del seu habitatge habitual.
4. Gaudeix d'una **bonificació del 100%** l'escriptura pública atorgada pels cònjuges on s'acorda, en els termes que regula la llei, la seva separació o divorci de mutu acord.

La mateixa bonificació s'aplica a les escriptures públiques que documenten l'extinció de mutu acord de la parella estable formalitzada pels convivents, d'acord amb l'article 234-4 del llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, aprovat per la Llei 25/2010, de 29 de juliol.

Tipus de gravamen dels documents notarials

Els documents notarials a què fa referència l'article 31.2 del text refós de la Llei de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats⁵, tributen segons els següents tipus de gravamen:

Quadre 14: Tipus de gravamen AJD a Catalunya

Tipus de gravamen dels documents notarials AJD	
Naturalesa	Tipus aplicable
Documents que formalitzin la constitució i la modificació de drets reals en favor d'una societat de garantia recíproca amb domicili social a Catalunya.	0,1%
Documents en què s'hagi renunciat a l'exempció en l'IVA d'acord amb el que disposa l'article 20.2 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit	2,5%
Documents que formalitzin préstecs o crèdits hipotecaris en què resulti subjecte passiu el prestador.	2%
En el cas d'altres documents.	1,5%

Font: ATC

⁵ Les primeres còpies d'escriptures i actes notarials, quan tinguin per objecte quantitat o cosa avaluable, continguin actes o contractes inscribibles en els Registres de la Propietat, Mercantil, de la Propietat Industrial i de Béns Mobles no subjectes a l'Impost sobre Successions i Donacions o als conceptes compresos en els números 1 i 2 de l'article d'aquesta Llei.

Quadre 15: Tarifes i tipus AJD. Detall per conceptes. Generalitat de Catalunya

ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS (NOTARIALS)	CODI	TIPUS
<i>Agrupació, segregació i agregació d'immobles</i>	AJ0	1,5%
<i>Declaració d'obra nova</i>	AJ1	1,5%
<i>Divisió horitzontal de finques</i>	AJ2	1,5%
<i>Adjudicacions derivades de dissolucions de comunitats de béns no subjectes a TPO</i>	AJ3	1,5%
<i>Transmissions subjectes a IVA</i>	AJ4	1,5%
<i>Renúncia a l'exempció d'IVA</i>	AJ5	2,5%
<i>Formalització de préstec o crèdit hipotecari en què el prestador és el subjecte passiu (escriptures formalitzades a partir de 12.07.2019)</i>	AJP	2,0%
<i>Constitució de préstecs hipotecaris (escriptures formalitzades fins a l'11.07.2019)</i>	AJ6	1,5%
<i>Modificació i cancel·lació de préstecs hipotecaris AJ7 1,5%</i>	AJ7	1,5%
<i>Altres actes jurídics documentats notarials</i>	AJ8	1,5%
<i>Constitució i modificació de drets reals de garantia a favor de societats de garantia recíproca amb domicili social a Catalunya</i>	AJ9	0,1%
<i>Adquisició d'habitatges declarats protegits</i>	AAH	0,1%
<i>Préstecs hipotecaris atorgats per a l'adquisició d'un habitatge declarat protegit</i>	APH	0,1%
<i>Anotacions preventives</i>	AP0	0,5%
<i>Préstec per a l'adquisició de l'habitatge habitual d'una persona de 32 anys o menys (escriptures formalitzades abans del 10.11.2018)</i>	AJJ	0,5%
<i>Préstec per a l'adquisició de l'habitatge habitual d'una persona que tingui la consideració legal de persona amb discapacitat igual o superior al 33% (escriptures formalitzades abans del 10.11.2018)</i>	AJM	0,5%
<i>Constitució d'hipoteca inversa</i>	AIC	1,5%
<i>Modificació, subrogació i cancel·lació d'hipoteca inversa</i>	AIM	1,5%

Font ATC

IVA vs ITP-AJD: Coordinació

Quan una operació immobiliària ha d'estar subjecta a tributació per IVA o per ITPAJD?

Tan l'IVA com l'ITPAJD graven la transmissió de béns i drets. S'aplica l'IVA quan qui transmet és empresari o professional i s'aplica el concepte TPO de l'ITPAJD quan qui transmet és un particular.

Com a regla general es produeix la incompatibilitat entre tots dos impostos de manera que, en principi, les operacions realitzades per empresaris i professionals, en l'exercici de la seva activitat empresarial o professional, no estaran subjectes al concepte TPO, sinó a l'IVA.

No obstant això, la subjecció i tributació efectiva per l'IVA és compatible, en el seu cas, amb la subjecció i gravamen per ITP.

Excepcions a la regla general

Les excepcions a aquesta regla són les operacions que, tot i sent realitzades per empresaris o professionals, estan subjectes a TPO:

1. Operacions realitzades per empresaris o professionals subjectes i exemptes d'IVA:

- Els lliuraments, arrendaments, constitució o transmissió de drets reals sobre béns immobles, tret que procedeixi la renúncia a l'exempció d'IVA.

Podran ser objecte de renúncia pel subjecte passiu (transmitent) les exempcions relatives a:

1. lliuraments de terrenys no edificables;
2. segones i ulteriors entregues d'edificacions.

La renúncia a l'exempció procedirà quan l'adquirent sigui un empresari o professional que tingui dret a la deducció total o parcial de l'impost suportat en realitzar l'adquisició o en funció de la destinació previsible de l'immoble adquirit.

- La renúncia haurà de comunicar-se fefaentment a l'adquirent amb caràcter previ o simultani al lliurament dels corresponents béns.



Quadre 16: Requisits renúncia exempció IVA

Transmetent	Adquirent
Subjecte passiu de l'IVA	Subjecte passiu de l'IVA Actuant, en relació a l'operació, com a empresari o professional.
Comunicar a l'adquirent la renúncia a l'exempció de l'IVA de manera fefaent.	Tenir dret a la deducció total o parcial de l'IVA suportat.
La conseqüent pràctica de la renúncia a l'exempció de l'IVA és que l'operació estarà subjecta a IVA i AJD.	

- La transmissió de valors d'entitats on l'actiu estigui constituït, com a mínim, en un 50% per immobles situats en territori espanyol o, en el seu actiu s'incloguin valors que li permetin exercir el control en una altra entitat on l'actiu estigui integrat, com a mínim, en un 50% per immobles radicats a Espanya; com a resultat de la transmissió o adquisició, l'adquirent ha de poder exercir el control sobre aquestes entitats o, una vegada obtingut aquest control, poder augmentar la quota de participació en elles.
- La transmissió de valors rebuts per aportacions de béns immobles realitzades com a conseqüència de la constitució o ampliació del capital social, sempre que entre la data d'aportació i la de transmissió no hagi transcorregut un termini de tres anys.
- Queden exceptuades de tributació per TPO les transmissions de valors anteriors admesos a negociació en un mercat secundari oficial, sempre que la transmissió es produeixi amb posterioritat al termini d'un any des de la seva admissió a negociació i, en tot cas, quan aquesta transmissió es realitzi en l'àmbit d'ofertes públiques de venda o d'ofertes públiques d'adquisició.

2. Operacions realitzades per empresaris o professionals no subjectes a IVA:

- Els lliuraments d'immobles inclosos en la transmissió d'un conjunt d'elements corporals o incorporals que constitueixin una unitat econòmica autònoma capaç de desenvolupar una activitat econòmica pels seus propis mitjans, és a dir, quan aquestes transmissions no constitueixin una mera cessió de béns.

La coordinació IVA-ITP i AJD exigeix que totes les transmissions de béns immobles subjectes i no exemptes d'IVA es liquidin, sense excepció, per aquest impost. Si, malgrat això, s'autoliquidessin pel concepte TPO, no s'eximirà els subjectes passius de les seves obligacions respecte a l'IVA, sense perjudici que poden sol·licitar la devolució d'ingressos indeguts.

L'ingrés de l'IVA se suspèn sense aportació de garanties quan es comprovi que per la mateixa operació s'ha satisfet l'ITP i AJD pel concepte TPO.

I a l'inrevés, si procedint la liquidació pel concepte "TPO" de l'ITP i AJD, s'efectués indegudament la repercussió de l'IVA, el subjecte passiu d'aquell concepte haurà de complir la seva obligació, sense perjudici del dret del transmetent a la devolució dels ingressos indeguts per IVA.

L'ingrés de l'ITP i AJD pel concepte "TPO" quedarà suspès sense aportació de garanties quan es comprovi que per la mateixa operació s'ha satisfet IVA i el subjecte passiu no tingui dret a la completa deducció de l'import suportat indegudament

Quadre 17: Quadre de compatibilitat de l'impost ITPAJD-IVA

Quadre de compatibilitat de l'impost						
	TPO	OS	AJD (documents notarials, quota fixa)	AJD (documents notarials, quota variable)	AJD (documents mercantils)	IVA
TPO		NO	SÍ	NO	SÍ	NO
OS	NO		SÍ	NO	SÍ	SÍ
AJD (documents notarials, quota fixa)	SÍ	SÍ		SÍ		SÍ
AJD (documents notarials, quota variable)	NO	NO	SI			SÍ
AJD (documents mercantils)	SÍ	SÍ				SÍ
IVA	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	

Font: Agència Tributària de Catalunya. Guia Pràctica Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Actualitzada a 15 de juliol de 2019

Coordinació IVA-Actes Jurídics Documentats (documents notarials)

Actes Jurídics Documentats (AJD), en la seva modalitat documents notarials (DN), grava les escriptures, actes i testimoniatges notarials mitjançant una quota fixa i una quota variable (primeres còpies).

La imposició per AJD (DN) és plenament compatible amb la tributació per IVA, de tal manera que les operacions subjectes a l'IVA que es formalitzin en document notarial restaran subjectes tan a la quota fixa com a la variable de l'AJD (DN).

Coordinació TPO-Actes Jurídics Documentats (documents notarials)

La imposició per TPO és incompatible amb la quota variable d'AJD (DN), per la qual cosa les operacions subjectes a TPO que es formalitzin en document notarial quedaran subjectes únicament a la quota fixa d'AJD.

S'exposa a continuació el quadre IVA-ITP (TPO-AJD) amb la seva corresponent coordinació.



Quadre 18: Coordinació IVA/ITP (TPO i AJD)

Coordinació IVA/ITP (TPO i AJD)			
Tipus d'operacions	IVA	TPO	AJD ¹
Transmissió de terrenys (art. 20.Uno.20º i Dos), Llei IVA²			
a) Terrenys edificables (solars i terrenys aptes per a l'edificació) i determinats terrenys no edificables (terrenys urbanitzats i en curs d'urbanització; terrenys transmesos juntament amb edificacions en curs o acabades el lliurament de les quals estigui subjecta i no exempta d'IVA)	SÍ	NO	SÍ
b) Terrenys no edificables (rústics, incloses construccions agràries; no edificables amb construccions paralitzades, ruïnoses o derruïdes; parcs, jardins i viàries d'ús públic)	exempt	SI	quota fixa
✓ Si es renuncia a l'exempció	SÍ	NO	SÍ
Transmissió d'edificacions (art. 20.Uno.22º i Dos), Llei IVA			
a) Edificacions en construcció	SÍ	NO	SÍ
b) Edificacions acabades (inclosos els terrenys en què es trobin enclavades)			
Primera transmissió (realitzada pel promotor)	SÍ	NO	SÍ
No es considera primera transmissió: La realitzada pel promotor després de la utilització ininterrompuda de l'immoble per un termini igual o superior a dos anys pel seu propietari, o per arrendataris sense opció de compra o altres titulars de drets reals, tret que l'adquirent de l'immoble sigui qui el va utilitzar durant aquest termini	exempt	SI	quota fixa
Si es renuncia a l'exempció	SÍ	NO	SÍ
Segona transmissió i següents	exempt	SI	quota fixa
Si es renuncia a l'exempció	SÍ	NO	SÍ
No s'aplica l'exempció als lliuraments d'edificacions en l'exercici de l'opció de compra; Lliuraments d'edificacions per a la seva rehabilitació; lliuraments d'edificacions per a la seva demolició; segon lliurament posteriorment a la resolució de la primera	SÍ	NO	SÍ
A l'efecte de primeres o ulteriors transmissions, no tenen la consideració de lliuraments les transmissions d'edificacions compreses en una transmissió global no subjecta a l'IVA.			
1 La modalitat Actes Jurídics Documentats de l'ITP i AJD, Documents Notarials, comprèn: Quota fixa i Quota variable. 2 Des de l'1 de gener de 2015 se suprimeix l'exempció aplicable als lliuraments i adjudicacions de terrenys realitzades entre la Junta de Compensació i els propietaris d'aquells.			

Arrendaments i drets reals (art. 20.Uno.23º), Llei IVA			
a) Terrenys	Exempt	SÍ	Quota Fixa
No s'aplica l'exempció a terrenys amb construccions per a activitats de ramaderia independent; terrenys per a estacionament de vehicles; terrenys per a dipòsit o emmagatzematge de mercaderies o per a instal·lar en ells elements d'una activitat empresarial; arrendament de terrenys amb opció de compra; arrendament de terrenys per a exposicions o publicitat	SÍ	NO	SÍ
b) Edificacions, excepte habitatges (locals comercials, places de garatge autònomes i independents de l'habitatge; oficines, etc.)	SÍ	NO	SÍ
c) Habitatges (s'inclouen garatges, annexos i béns mobles arrendats conjuntament)	Exempt	SÍ	Quota Fixa
No s'aplica l'exempció a arrendaments amb opció de compra; habitatges moblats amb prestació de serveis hotelers; habitatges per a ser subarrendats, excepte si el subarrendament es realitza per Entitats Gestores de Programes Públics o entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges en el règim especial de l'Impost sobre Societats; edificis assimilats a habitatges	SÍ	NO	SÍ
d) Drets reals (sobre terrenys i habitatges)	Exempt	SI	Quota Fixa
No s'aplica l'exempció a:			
✓ Dret de gaudi (art. 20.Uno.23º, lletra h) ✓ Dret de superfície	SÍ	NO	SÍ
1 La modalitat Actes Jurídics Documentats de l' ITP y AJD, Documents Notarials, comprèn: Quota fixa y Quota variable. 2 Des de l' 1 de gener de 2015 es suprimeix l' exempció aplicable a les entregues i adjudicacions de terrenys realitzades entre la Junta de Compensació i els propietaris d'aquells.			

Els excessos d'adjudicació en la dissolució de la cosa comuna

Acostuma a ser habitual quan es reparteix una herència, que s'extingeixi una comunitat de béns o es liquidi una societat de guanys i que les adjudicacions que es realitzin siguin desiguals; bé perquè els béns són indivisibles (com en el cas dels immobles) o bé perquè voluntàriament els comuns així ho decideixen. En aquests supòsits es produeix un excés d'adjudicació que s'ha de compensar necessàriament en metàl·lic (article 1.062 del Codi Civil), atès que, en qualsevol altre cas, estariem davant d'un supòsit de permuta.

I com tributen aquests excessos? A continuació analitzem què succeeix en l'àmbit de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentat (ITP i AJD), en l'Impost sobre la Renda (IRPF) així com en l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU).

ITPAJD

La majoria de la doctrina i la jurisprudència recent considera que els excessos d'adjudicació (en els supòsits esmentats anteriorment) no tributen **ni per ITP ni per AJD**, sempre i quan la compensació es realitzi en metàl·lic.



La divisió i adjudicació de la cosa comuna són actes interns de la comunitat de béns o de la societat de guanys en els quals no hi ha translació del domini, sinó una mera especificació o concreció d'un dret abstracte preexistent i, per tant, no és una operació susceptible de subjecció a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials.

Els excessos derivats de la indivisibilitat del bé formen part del negoci jurídic de dissolució, de manera que, si aquest negoci realitza fet imposable de l'ISD, TPO, OS o AJD no procedeix considerar l'excés com un nou acte subjecte a AJD (a una convenció no pot exigir-se més que el pagament d'un sol tribut (Art 4 TRLITPO).

L'obligació de compensar als altres en metàl·lic no és un "excés d'adjudicació", sinó que continua sent una obligació conseqüència de la indivisibilitat de la cosa comuna i una manera de posar fi a la comunitat hereditària o la societat de guanys i, per tant, la concreció o materialització d'un dret abstracte en un altre concret, per tant no constitueix transmissió, ni a efectes civils ni a efectes fiscals.

IRPF

Pel que fa a l'**Impost sobre la Renda** s'ha d'aclarir si l'excés d'adjudicació compensat en metàl·lic produeix un increment de patrimoni o plusvàlua.

La norma que regula aquest supòsit és l'article 33.2 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la renda de les Persones Físiques:

"S'estimarà que no existeix alteració en la composició del patrimoni: a) en els supòsits de divisió de la cosa comuna, b) En la dissolució de la societat de guanys o en l'extinció del règim econòmic matrimonial de participació, c) En la dissolució de comunitats de béns o en els casos de separació de comuners.

Els supòsits a què es refereix aquest apartat no podran donar lloc, en cap cas, a l'actualització dels valors dels béns o drets rebuts".

La consideració de l'excés d'adjudicació que es compensa en metàl·lic com a "alteració de patrimoni" subjecta a l'IRPF va ser objecte de pronunciament per part de l'Audiència Nacional en la Sentència del 3/02/2.005, que va afirmar el següent:

En els supòsits de divisió de la cosa comuna, dissolució de la societat de guanys i dissolució de comunitats o separació de socis, la norma exigeix que no es produeixi una actualització dels valors dels béns o drets rebuts, de tal forma que si en lliurar-se el bé o dret el contribuent ho incorpora al seu patrimoni per un valor diferent al d'adquisició, sí que existirà una alteració en la composició del patrimoni i, en conseqüència, la renda estarà sotmesa a tributació.

És necessari diferenciar:



1r. Si el valor de l'excés d'adjudicació que es compensa en metàl·lic és igual al valor de l'immoble en el moment de l'adquisició, en aquest cas, no hi ha alteració de patrimoni a l'efecte de l'IRPF i, per tant, no sorgeix l'obligació de tributar per aquest Impost.

2n. Si el valor de l'excés d'adjudicació que es compensa en metàl·lic és diferent al valor de l'immoble en el moment de l'adquisició, en aquest cas, sí que hi ha alteració de patrimoni a l'efecte de l'IRPF i, per tant, sorgeix l'obligació de tributar per aquest Impost, sent la base imposable la diferència del valor de l'excés declarat en la dissolució de comunitat i el valor de l'immoble en el moment de l'adquisició actualitzat al moment de l'extinció del condomini.

IIVTNU (Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana)

El Tribunal Suprem en Sentències de 17 de desembre de 1997 i 19 de desembre de 1998 va entendre, si bé referint-se a comunitats hereditàries que, l'adjudicació a un comuner compensant en metàl·lic a l'altre no està subjecte a l'Impost sobre Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

La divisió i adjudicació de la cosa comuna són actes interns de la comunitat de béns en els quals no hi ha translació del domini sinó una mera especificació o concreció d'un dret abstracte preexistent.

Per tant, si no hi ha transmissió de la propietat dels terrenys de naturalesa urbana, no sorgeix el fet imposable de l'impost.

No obstant això, la DGT en la Consulta de 28/07/2.008, diferencia els següents supòsits:

- (i) Comunitats de béns constituïdes per actes "mortis causa": en la divisió de l'herència no es produeix la meritació de l'IIVTNU.
- (ii) Comunitat de béns "voluntària", si l'extinció de la mateixa es produeix amb adjudicació a cadascun dels comuners en proporció a la seva quota de participació, sense que es produeixi excés d'adjudicació a cap d'ells, no es produeix la meritació de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. La divisió té un efecte declaratiu i no translatiu, perquè no atribueix alguna cosa que no tinguessin abans els comuners i no produeix en ells cap benefici patrimonial, a l'existir una distribució proporcional i equitativa dels béns existents en la comunitat que es dissol, respectant la quota de participació que cadascun tenia.
- (iii) Però, **si en l'extinció de la comunitat de béns "voluntària"**:
 - ✓ En el cas que estigui format per diferents béns o un bé que pot ser objecte de divisió, si els comuners decideixen extingir la comunitat i adjudicar tots els béns a només un d'ells que compensarà econòmicament o de qualsevol altra manera als altres, no ens trobem davant la divisió d'una cosa comuna, sinó davant d'una transmissió dels drets de propietat de la resta dels comuners a l'adjudicatari. L'IIVTNU gravarà l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana o part dels mateixos que s'adjudiqui, a un o diversos comuners per excés respecte a la seva quota de participació en la comunitat.
 - ✓ Si es tracta d'un bé indivisible, l'extinció de la comunitat podrà dur-se a terme mitjançant l'adjudicació del bé a un dels comuners que compensarà econòmicament o de qualsevol altra manera als altres comuners. En aquest cas, també es produeix un excés d'adjudicació al comuner adjudicatari respecte a la seva quota de participació en la comunitat. L'IIVTNU gravarà l'increment de valor del terreny de naturalesa urbana que s'adjudiqui a un dels comuners per excés respecte a la seva quota de participació en la comunitat.

IEET: La Taxa Turística: Els Habitatges d'Ús Turístic



Un Habitatge d'Ús Turístic (VUT) és aquell que és ofert, sencer, pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, **a canvi d'un preu**, per períodes de temps iguals o inferiors a 31 dies. Ha d'estar legalitzat per l'Ajuntament corresponent.

El titular de l'activitat de VUT és el propietari de l'habitatge, qui ha d'obtenir la corresponent

habilitació municipal, encara que la seva comercialització i gestió es pot encarregar a una tercera persona (intermediari o gestor).

Els propietaris i gestors d'apartaments turístics han de liquidar la Taxa Turística.

La Taxa Turística està regulada per la *Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni*, i estableix l'obligació de liquidar la corresponent taxa turística, segons la categoria d'allotjament, pernoctacions, i nombre d'inquilins.

Les obligacions i termes han estat modificades des de la publicació en el DOCG, el 22 de setembre de 2017, del Decret 141/2017, de 19 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre les Estades en Establiments Turístics, passant les liquidacions a ser semestrals (abans trimestrals) i modificant els terminis d'ingrés. Així mateix, modifica la tarifa de la taxa, incrementant-se tan pel que fa als establiments turístics situats a Barcelona ciutat com per a la resta de Catalunya.

Així, s'estableixen dos períodes de liquidació semestrals:

- a) De l'1 d'abril al 30 de setembre del mateix any.
- b) De l'1 d'octubre al 31 de març de l'any següent.

L'autoliquidació ha d'incloure les quotes reportades i exigibles dins de cada semestre per a cada establiment o equipament turístic.

Els terminis de declaració són:

- a) La corresponent al període de l'1 d'abril al 30 de setembre, entre els dies 1 i 20 d'octubre.
- b) La corresponent al període de l'1 d'octubre al 31 de març, entre els dies 1 i 20 d'abril.

No és necessari presentar l'autoliquidació quan no resulti cap quantitat a ingressar, sense perjudici de l'obligació dels subjectes passius substituïts de conservar la documentació acreditativa de les exempcions aplicades fins que finalitzi el termini de prescripció.

L'Ordre VEH/216/2017, 22 setembre, aprova els models d'autoliquidació 920, 940 i 950 de l'Impost sobre les Estades en Establiments Turístics.

En territori espanyol únicament Catalunya aplica aquesta taxa per als establiments turístics que tinguin aquesta consideració segons la classificació VUT de Catalunya.

La base imposable de l'impost s'estableix en el nombre d'unitats d'estada en el mateix establiment o equipament turístic durant un període continuat. En qualsevol cas, es computa un màxim de set unitats d'estada per persona.

La quota tributària s'obté multiplicant el nombre d'estades pel tipus del gravamen corresponent segons el tipus d'establiment o equipament turístic i localització, d'acord amb la següent tarifa:

Quadre 19: Tributació Taxa Turística

Tipus d'establiment	Tarifa general (xifres en €)		
	Barcelona ciutat	Resta de Catalunya	Tarifa especial
1. Hotel de 5 estrelles, gran luxe, càmping de luxe i establiment o equipament de categoria equivalent	2,25	2,25	5,00
2. Hotel de 4 estrelles i 4 estrelles superior, i establiment o equipament de categoria equivalent.	1,10	0,90	3,50
3. Habitatge d'ús turístic.	2,25	0,90	-
4. Resta d'establiments i equipaments.	0,65	0,45	2,50
5. Embarcació de creuer:			
Més de 12 hores.	2,25	2,25	
12 hores o menys.	0,65	-	

Font: Llei 5/2017, de 28 de març

La tarifa especial és aplicable a les estades en els establiments que, dins d'un centre recreatiu turístic, estiguin situats en les àrees en les quals s'admeten activitats de joc i apostes.

La gestió, recaptació i inspecció de l'impost sobre les Estades en Establiments Turístics corresponen a l'Agència Tributària de Catalunya.

La taxa turística és una figura tributària d'implantació desigual tan en el continent Europeu com a Amèrica i acostuma a implantar-se en territoris amb major tradició turística; per pernoctació es practica a Catalunya, als Estats Units d'Amèrica, als Països Baixos, París (França) i a les ciutats italianes de Florència, Roma i Venècia.

IBI: Impost sobre els Béns Immobles

L'IBI és un dels tres impostos obligatoris que exigeixen els Ajuntaments juntament amb l'IAE i l'IVTM.

L'Impost sobre Béns Immobles (IBI) és un impost que grava el valor dels béns immobles amb independència del seu producte o de la renda que d'ells se'n deriva. És un impost directe de caràcter real, exigit pels Ajuntaments els qui tenen un significatiu marge de maniobra per a singularitzar l'impost mitjançant la determinació del tipus de gravamen aplicable.

El fet imposable està constituït per la titularitat dels següents drets sobre els béns immobles rústics i urbans i sobre els immobles amb característiques especials:



- D'una concessió administrativa sobre els propis immobles o sobre els serveis públics a què es trobin afectes.
- D'un dret real de superfície
- D'un dret real d'usdefruit
- Del dret que atorga la propietat

L'IBI es merita el dia 1 de gener de cada any, sent el subjecte passiu la persona que ostenti la titularitat del dret a l'esmentada data, i que estarà obligada al pagament d'aquest.

Base imposable

La base imposable estarà constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, rústics o urbans.

A la base imposable se li aplicarà una **reducció** quan es tracti de béns immobles, el valor cadastral del qual augmenti com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, o béns immobles de característiques especials, entre altres.

Existeixen **bonificacions** que es poden aplicar per tal de reduir la factura fiscal, que van del 50% al 95%;

- Bonificació entre el 50-90% per a immobles que constitueixen l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària.
- Bonificació del 50% en la quota durant els tres primers períodes impositius dels habitatges de protecció oficial.
- Bonificació del 95% per als immobles de naturalesa rústica de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra.

Tipus impositius:

El tipus de gravamen a aplicar depèn de si estem davant un immoble de naturalesa rústica o urbana. Serà del 0,3% (rústic) o 0,4% (urbà)

No obstant això, aquests tipus de gravamen, amb caràcter general, seran els mínims, donat que els Ajuntaments poden incrementar-los, sempre que no se superin certs límits (1,10% per a immobles urbans i 0,9% per a immobles rústics).

Quadre 20: Informació IBI província Barcelona (municipis >50.000 habitants)

Municipi	Última revisió cadastral	IBI		
		Tipus impositiu (%)		
		Béns urbans	Béns rústics	BICES
Badalona	1998	0,7950	0,7990	1,30000
Barcelona	2018	0,7500	0,7300	0,63800
Castelldefels	2006	0,4000	0,4200	1,30000
Cerdanyola del Vallès	2006	0,5690	0,9000	1,30000
Cornellà de Llobregat	2006	0,5900	0,4550	0,60000
Granollers	1998	0,8990	0,6000	1,10000
L'Hospitalet de Llobregat	2000	0,8338	0,4300	0,99260
Manresa	2008	0,8820	0,3750	1,30000
Mataró	2013	0,5202	0,5800	1,30000
Mollet del Vallès	1996	0,7920	0,3000	1,30000
El Prat de Llobregat	1997	0,5580	0,4370	1,06700
Rubí	2001	0,6980	0,6980	1,30000
Sabadell	2002	0,5120	1,0100	1,30000
Sant Boi de Llobregat	2006	0,5890	0,9820	1,30000
Sant Cugat del Vallès	2006	0,5130	0,9000	1,30000
Santa Coloma de Gramenet	2013	0,6350	0,9000	0,63500
Terrassa	2018	0,6900	1,0100	1,30000
Viladecans	2006	0,5926	0,9500	1,30000
Vilanova i la Geltrú	2006	0,8200	0,8500	1,30000

Font: Secretaria General de Finançament Autònoma i Local. Ministeri de Hisenda.

https://serviciostematicos.minhap.gob.es/ConsultaTipus/asp/listado_municipiosm.aspx

Modificacions introduïdes en l'àmbit de l'IBI pel Real Decret Legislatiu 18/2019, de 27 de desembre

Aquest Real Decret-Llei inclou l'aprovació dels coeficients d'actualització dels valors cadastrals d'immobles urbans per al 2020 en els termes de l'article 32.2 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, que preveu l'esmentada actualització en determinats supòsits mitjançant la incorporació de la mesura en la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat per a cada any. Com que l'aprovació de la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2020 no tindrà lloc al calendari ordinari, i donat que es tracta d'una mesura que té una repercussió immediata en l'Impost sobre Béns Immobles, el qual es merita l'1 de gener de cada any natural, resulta obligat l'ús d'un real decret-llei per tal que entri en vigor abans de la finalització del present exercici. Amb l'aprovació d'aquesta mesura es contribueix a reforçar el finançament municipal, la consolidació fiscal i l'estabilitat pressupostària de les entitats locals, i serà d'aplicació en els municipis que compleixin els requisits que recull el marc normatiu habilitat a tal efecte, essencialment la sol·licitud formulada per a cadascun dels ajuntaments concernits, que podrien no veure acomplides les previsions pressupostàries que haguessin realitzat comptant amb l'esmentada actualització si la mesura no arribés a aprovar-se.

Article 6 Coeficients d'actualització de valors cadastrals de l'article 32.2 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari

1. Els coeficients d'actualització de valors cadastrals que fa referència l'apartat 2 de l'article 32 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, resten fixats per al 2020 segons els següent quadre:

Any d'entrada en vigor ponència de valors	Coeficient d'actualització
1984, 1985, 1986, 1987 i 1988	1,05
1989, 1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 i 2003	1,03
2011, 2012 i 2013	0,97

2. Els coeficients previstos en l'apartat anterior s'aplicaran en els següents termes:
 - a) Quan es tracti de béns immobles valorats conforme a les dades que consten al Cadastre Immobiliari, s'aplicarà sobre el valor assignat a aquests béns per al 2019.
 - b) Quan es tracti de valors cadastrals notificats en l'exercici 2019, obtinguts de l'aplicació de Ponències de valors parcials aprovats en l'esmentat exercici, s'aplicarà sobre aquests valors.
 - c) Quan es tracti de béns immobles que haguessin sofert alteracions de les seves característiques conforme a les dades que consten al Cadastre Immobiliari, sense que aquestes variacions haguessin tingut efectivitat, el coeficient s'aplicarà sobre el valor assignats a aquests immobles, en virtut de les noves circumstàncies, per la Direcció General del Cadastre, amb aplicació dels mòduls que haguessin servit de base per a la fixació dels valors cadastrals de la resta de béns immobles del municipi.

ICIO: l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres

L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) és un impost municipal de caràcter potestatiu, que es configura com un impost indirecte.



El fet imposable el constitueix la realització, dins del terme municipal, de qualsevol construcció, instal·lació o obra per a la qual s'exigeixi l'obtenció de la llicència d'obres o urbanística o per a la qual s'exigeixi presentació de declaració responsable o comunicació prèvia, quan la seva expedició correspongui a l'Ajuntament que exigeix la tributació.

Restaran exemptes de l'impost la realització de construccions, instal·lacions o obres de les quals sigui el propietari l'Estat, les Comunitats Autònomes o les entitats locals, que hagin de ser destinades a carreteres, ferrocarrils, aeroports, ports, obres hidràuliques, sanejament de poblacions i de les seves aigües residuals.

Existeixen dues exempcions obligatòries en l'ICIO, recollides en la LRHL i en els acords entre l'Estat espanyol i la Santa Seu:

- Exempció aplicable a les Administracions Públiques (Estat, Comunitats Autònomes o Entitats Locals)
- Exempció aplicable a l'Església catòlica.

Es configura com a subjecte passiu contribuent de l'ICIO la persona que ostenta la condició de propietari de la construcció, instal·lació o obra, amb independència que sigui propietària del bé immoble sobre el qual es realitzi, havent-se d'entendre com a propietari de l'obra qui assumeixi les despeses que comporta la seva execució.

La base imposable la constituirà el cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra. No formaran part d'aquesta, l'IVA, les taxes, preus públics, els honoraris professionals, el benefici empresarial del contractista, ni qualsevol altre concepte que no integri el cost d'execució material.

La quota tributària es determina aplicant a la base imposable un tipus de gravamen que en cap cas podrà superar el 4%.

Quadre 21: Tipus impositius ICIO per municipis

Municipis	Tipus impositius (%)
Badalona	4,00
Barcelona	3,35
Castelldefels	3,50
Cerdanyola del Vallès	4,00
Cornellà de Llobregat	3,60
Granollers	3,45
L'Hospitalet de Llobregat	4,00
Manresa	3,98
Mataró	3,77
Mollet del Vallès	4,00
El Prat de Llobregat	3,50
Rubí	4,00
Sabadell	4,00
Sant Boi de Llobregat	4,00
Sant Cugat del Vallès	4,00
Santa Coloma de Gramenet	4,00
Terrassa	3,57
Viladecans	4,00
Vilanova i la Geltrú	4,00

Font: Secretaria General de Finançament Autonòmic i Local. Ministeri d'Hisenda.

Les ordenances fiscals podran regular com a deducció de la quota íntegra o bonificada de l'impost, l'import satisfet o que hagi de satisfer el subjecte passiu en concepte de taxa per l'atorgament de la llicència urbanística corresponent a la construcció, instal·lació o obra quina es tracti.

La regulació de la resta d'aspectes substantius i formals de la deducció a la que fa referència el paràgraf anterior s'establirà a l'ordenança fiscal.

Les ordenances fiscals podran regular les següents bonificacions sobre la quota de l'impost:

- Bonificació de fins al 95% de la quota per a construccions, instal·lacions i obres considerades d'especial interès o d'utilitat municipal.
- Bonificació de fins al 95% de la quota per a construccions, instal·lacions i obres en les que s'incorporin sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar.
- Bonificació de fins al 50% de la quota per a construccions, instal·lacions i obres vinculades a plans de foment de les inversions privades en infraestructures.
- Bonificació de fins al 50% de la quota per a construccions, instal·lacions i obres referides a habitatges de protecció oficial.
- Bonificació de fins al 90% de la quota per a construccions, instal·lacions i obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats.

IIVTNU: Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU) és un impost de titularitat municipal de caràcter potestatiu.

Aquesta figura tributària grava l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que es posi de manifest com a conseqüència de la transmissió de propietat dels terrenys per qualsevol títol⁶, o la construcció o transmissió de qualsevol dret real, limitatiu del domini⁷, sobre els referits terrenys.

Supòsits de no subjecció:

- L'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'IBI.
- Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles es verifiquin, i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.
- Transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

Altres supòsits de no subjecció consolidada per la jurisprudència, com són:

- Adjudicacions per cooperatives.
- Consolidació del domini.
- Dissolució de comunitats.
- Excessos d'adjudicació en la partició d'una herència.
- Expedients de domini.

Exempcions

Les exempcions establertes en la LRHL poden classificar-se en dues tipologies:

Exempcions objectives

Estan exempts els increments de valor que es manifestin a conseqüència dels actes següents:

- La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
- Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a conjunt històric-artístic o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el que s'estableix en la Llei 16/1985, del patrimoni històric espanyol.

⁶ Negocis jurídics que suposen una transmissió de la propietat: compravenda, permuta, donació, herència, excessos d'adjudicació, expropiació forçosa, subhasta judicial o notarial i la usucapió.

⁷ Drets reals limitatius de domini: usdefruit vitalici o temporal, dret d'habitatge, dret d'emfiteusi, dret de superfície, censos, concessions administratives o servituds.

- Les transmissions realitzades per persones físiques com a conseqüència de la dació en pagament de l'habitatge habitual⁸ del deutor hipotecari o garant d'aquest, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en què concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales.

Per a tenir dret a l'exempció es requereix que el deutor o garant transmissent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar⁹ no disposi, en el moment de poder evitar la transmissió de l'habitatge, d'altres béns o drets per valor suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari. En aquest cas, es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si amb posterioritat es comprovés el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

Exempcions subjectives

Estan exempts de l'IIVTNU els increments de valor quan l'obligació de satisfer aquest impost recaigui sobre les següents persones o entitats:

- L'Estat, les Comunitats Autònomes i les Entitats Locals a les quals pertanyi el municipi, així com els seus organismes autònoms.
- El municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en les quals s'integri aquest municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
- Les institucions benèfiques o benefico-docents.
- Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social.
- Les persones o entitats, que en el seu favor, s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- Els titulars de concessions administratives reversibles respecte dels terrenys afectes a elles.
- La Creu Roja Espanyola.

Subjecte passiu de l'impost

La LRHL assenyala que el subjecte passiu de l'impost, a títol de contribuent, és el que obté per a ell mateix el guany que suposa l'increment de valor:

- En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals limitatius de domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica que adquireixi el terreny o a qui se li constitueixi o transmeti el dret real què es tracti.

⁸ Es considerarà habitatge habitual aquell en el qual hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, com a mínim, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si l'esmentat termini fos inferior als dos anys.

⁹ Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que disposa la Llei de l'IRPF. Segons el TRHL, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

- En les operacions anteriors realitzades a títol onerós, la persona física o jurídica que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real què es tracti.
- Si el contribuent és una persona física no resident a Espanya, la persona o entitat que adquireixi el terreny o a qui se li constitueixi o transmeti el dret real tindrà la consideració de substitut del contribuent.

Base imposable



La base imposable estarà constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana posat de manifest en el moment de la meritació de l'impost i experimentat en un període de temps que en cap cas pot superar els 20 anys, que pot o no coincidir amb la situació del mercat, ja que es determina conforme a un procediment i uns barems establerts en la LRHL.

L'increment de valor de cada operació gravada per l'impost es determinarà conforme al percentatge anual fixat per l'Ajuntament per al període que compregui el nombre d'anys durant els quals s'ha manifestat aquest increment.

Valor del terreny

El valor del terreny en el moment de la meritació conforme a l'operació realitzada serà:

Transmissions. En general, el valor del terreny s'identifica en el moment de la meritació amb el que tingui en aquell moment a efectes de l'IBI.

El percentatge aplicable sobre el valor cadastral (valor del sòl) el determina cada Ajuntament, sense que pugui excedir dels límits màxims establerts per la LRHL.

Quadre 22: Base imposable i quota tributària en l'IIVTNU

Municipi	Percentatge anual en funció del nombre d'anys de tinença				Tipus impositiu (%)			
	De 1 a 5	Fins a 10	Fins a 15	Fins a 20	De 1 a 5	Fins a 10	Fins a 15	Fins a 20
Percentatge màxim d'aplicació s/ LRHL	3,7	3,5	3,2	3,0	30,00	30,00	30,00	30,00
Badalona	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Barcelona ¹⁰	3,70	3,50	3,10	2,80	30,00	30,00	30,00	30,00
Castelldefels	3,40	3,20	3,10	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Cerdanyola del Vallès	3,00	3,00	2,90	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00
Cornellà de Llobregat	3,43	3,21	3,01	2,90	26,00	27,00	28,00	29,00
Granollers	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00
L'Hospitalet de Llob.	3,20	3,00	2,80	2,70	30,00	30,00	30,00	30,00
Manresa	3,64	3,42	3,16	3,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Mataró	3,60	3,40	3,00	2,90	15,50	15,50	15,50	15,50
Mollet del Vallès	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00
El Prat de Llobregat	3,70	3,50	3,20	3,00	22,73	22,73	22,73	22,73
Rubí	3,50	3,20	3,00	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00
Sabadell	3,54	3,33	3,03	2,93	30,00	30,00	30,00	30,00
Sant Boi de Llobregat	2,77	2,60	2,24	2,15	24,65	24,65	24,65	24,65
Sant Cugat del Vallès	3,70	3,50	3,20	3,00	29,00	29,00	29,00	29,00
Sta. Coloma de Gram.	3,00	2,80	2,60	2,40	17,28	17,28	17,28	17,28
Terrassa	2,99	2,90	2,80	2,70	28,78	28,78	28,78	28,78
Viladecans	2,80	2,60	2,40	2,20	30,00	30,00	30,00	30,00
Vilanova i la Geltrú	3,10	2,80	2,70	2,70	15,52	15,52	15,52	15,52

Font: Secretaria General de Finançament Autònomic i Local. Ministeri d'Hisenda.

¹⁰ Per a determinar l'import de l'increment en els supòsits que el període de generació de l'Impost sigui inferior a l'any, ha d'aplicar-se el percentatge del 4% anual en funció dels mesos complerts durant els quals s'hagi generat l'increment gravat, amb excepció de les transmissions lucratives mortis causa, en les quals només es consideren els anys complerts que integren el període impositiu.

El desglossament dels percentatges aplicables en funció dels mesos complerts durant els quals s'hagi generat l'increment de valor serà el següent:

1 mes	0,33 %
2 mesos	0,66 %
3 mesos	1 %
4 mesos	1,33 %
5 mesos	1,66 %
6 mesos	2 %
7 mesos	2,33 %
8 mesos	2,66 %
9 mesos	3 %
10 mesos	3,33 %
11 mesos	3,66 %
12 mesos (1 any)	4 %

La LRHL estableix la reducció de la base imposable que en cada cas fixin els respectius ajuntaments, quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general. Aquesta reducció tindrà com a límit màxim el 60%, i com a límit mínim el 40%, dins dels quals els ajuntaments podran fixar per a cadascun dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals un tipus de reducció diferent. En els municipis on no es fixi la reducció, aquesta s'aplicarà, en tot cas, al tipus del 60%. El valor cadastral reduït en cap cas podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiu.

La quota tributària

La quota íntegra és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen que serà fixat per cada Ajuntament, sense que pugui excedir del 30%.

Bonificacions

Les ordenances fiscals podran regular una bonificació de fins el 95% de la quota de l'impost en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals limitatius del domini realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.

Bonificació d'un 50% en la quota de l'impost aplicable a les transmissions efectuades a Ceuta i Melilla.

Extensió de la bonificació del 95% en tots els impostos i taxes locals que estableix la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, amb motiu de la celebració d'esdeveniments extraordinaris, mitjançant les lleis de pressupostos, com la Copa d'Amèrica 2007, Barcelona World Race o Alacant 2008, Volta al Món a Vela o els Jocs de Londres 2012, prevista la Llei 2/2008, de 23 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a 2009.

La polèmica de l'IIVTNU

La polèmica en relació amb l'IIVTNU ha girat entorn de la manca de realització del fet imposable, tenint en compte el descens del valor dels terrenys en els darrers anys.

Després de les Sentències del Tribunal Constitucional 59/2017, d'11 de maig, en la qual es va declarar la inconstitucionalitat dels articles 107.1, 107.2 a) relatius a la base imposable i 110.4 del TRLHL, sobre la Gestió tributària de l'impost, i 26/2017, de 16 de febrer, i 37/2017, d'1 de març, s'han generat pronunciaments contradictoris en els Tribunals de Justícia.

El TSJ Madrid considera que la sentència del TC impedeix aplicar els preceptes declarats inconstitucionals i, per tant, la impugnació de totes les liquidacions hauria de prosperar, en tot cas, sense entrar en altres consideracions.

Altres Tribunals consideren que l'IIVTNU és inconstitucional només en aquells casos d'inexistència d'augment del valor del terreny.

Com assenyala el TS: *“Per tal d’acreditar que no ha existit la plusvàlua gravada per l’IIVTNU podrà el subjecte passiu:*

- a. oferir qualsevol principi de prova que, si més no, indiciàriament permeti apreciar-la, com és la diferència entre el valor d’adquisició i el de transmissió que es reflecteix en les corresponents escriptures.*
- b. optar per una prova pericial que confirmi tals indicis.*
- c. emprar qualsevol altre mitjà probatori que posi de manifest la reducció de valor del terreny transmès i la consegüent improcedència de girar liquidació per l’IIVTNU”.*

Per tot això, aportada la prova que el terreny no ha augmentat de valor, haurà de ser l’Administració la que provi en contra d’aquestes pretensions per a poder aplicar els preceptes del TRLHL que la decisió de la STC 59/2017 ha deixat en vigor en cas de plusvàlua.



Auto de l’1 de juliol de 2019 del Tribunal Suprem

Adicionalment, el Tribunal Suprem, mitjançant un acte de l’1 de juliol de 2019, ha plantejat una nova qüestió d’inconstitucionalitat respecte dels arts. 107.1, 107.2 a) i 107.4 de la LRHL, tenint en compte la seva eventual oposició als principis de capacitat econòmica i, específicament, de prohibició de confiscatorietat, que proclama l’art.31.1 CE.

La quantificació de la base imposable de l’IIVTNU conforme a aquests articles en aquells casos en els quals, com a conseqüència de la venda de l’immoble, s’ha generat una plusvàlua que resulta ser de menor import que la quota tributària que deriva de la liquidació de l’IIVTNU, planteja seriosos dubtes de compatibilitat amb la primera de les exigències que deriven de la interdicció de confiscatorietat que consagra l’art. 31.1 CE.

En el recurs plantejat ha quedat provada la confiscatorietat que es denuncia, perquè la diferència entre el valor d’adquisició i el de transmissió de l’immoble que es va reflectir en les corresponents escriptures públiques és de valor inferior a l’import de la liquidació girada per l’Ajuntament, el produeix l’efecte confiscatori proscriu per l’art. 31.1 CE.

ISD: Adquisició d'un immoble per herència o donació

Transmissió de l'immoble mitjançant donació

La fiscalitat de la transmissió d'un immoble a títol gratuït *entre vius* (donació) té repercussions fiscals, tan pel qui realitza el lliurament a títol gratuït (donant), com pel qui rep aquest immoble (donatari).

Aquesta operació pot suposar l'aplicació de 3 tributs diferents: IRPF en el cas de donant, ISD en el cas de donatari, així com l'IIVTNU.

Fiscalitat del donant

Amb caràcter general, estan sotmeses a l'IRPF les transmissions de béns i drets, encara que siguin a títol gratuït, efectuades per persona física. Així, en principi, una persona física que transmeti un immoble mitjançant donació haurà de tributar en l'IRPF per la diferència entre el valor del bé a l'efecte de l'ISD (valor real) menys el cost d'adquisició. (Veure [IRPF Guanyos i pèrdues patrimonials procedents de la transmissió d'immobles](#))

Fiscalitat del donatari

El donatari és el subjecte passiu de l'ISD que grava l'adquisició gratuïta.

La base imposable de l'impost queda limitada al valor net dels béns i drets adquirits, entès com el seu valor real minorat per l'import de les càrregues i deutes deduïbles.

En l'ISD, la quota tributària s'aplica sobre la base imposable determinada conforme al que s'ha exposat anteriorment, sense que sigui possible efectuar les reduccions previstes per edat o parentiu establertes per al cas d'adquisicions per causa de mort.

Tarifa general

En general, la quota íntegra de l'impost sobre successions i donacions, en les adquisicions lucratives per causa de mort s'obté d'aplicar en la base liquidable l'escala següent:

Quadre 23: Tarifa general ISD Catalunya

<i>Base liquidable fins a €</i>	<i>Quota íntegra €</i>	<i>Resta base liquidable fins a €</i>	<i>Tipus (%)</i>
0,00	0,00	50.000,00	7
50.000,00	3.500,00	150.000,00	11
150.000,00	14.500,00	400.000,00	17
400.000,00	57.000,00	800.000,00	24
800.000,00	153.000,00	En endavant	32

Font: ATC

Tarifa reduïda

En particular, en les transmissions lucratives entre vius a favor de contribuents dels grups I i II s'obté a resultes d'aplicar en la base liquidable l'escala següent:

Quadre 24: Tarifa reduïda ISD Catalunya

<i>Base liquidable fins a €</i>	<i>Quota íntegra €</i>	<i>Resta base liquidable fins a €</i>	<i>Tipus (%)</i>
0,00	0,00	200.000,00	5
200.000,00	10.000,00	600.000,00	7
600.000,00	38.000,00	En endavant	9

Font: ATC

Per a poder aplicar aquesta tarifa, la donació entre vius, o el negoci jurídic equiparable, s'ha d'haver formalitzat en escriptura pública.

Quota tributària

La quota tributària de l'impost sobre successions i donacions s'obté d'aplicar a la quota íntegra el coeficient multiplicador que correspongui, d'entre els que s'hi indiquen a continuació, en funció del grup a quin pertanyi el contribuent (sobre aquests grups veure apartat A.5.1. d'aquesta guia), segons el seu grau de parentiu amb el transmissor:

Quadre 25: Coeficient multiplicatiu ISD Catalunya

Grau de parentiu		
Grups I i II	Grupo III	Grupo IV
1	1,5882	2

Font: ATC

Pel que fa a l'IIVTNU, el pagament del tribut serà a càrrec del donatari per tractar-se d'una transmissió a títol lucratiu. (veure IIVTNU: [Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana](#))

Transmissió de l'immoble mitjançant successió hereditària

Fiscalitat del transmissor

La normativa de l'IRPF estableix específicament que no existirà guany o pèrdua patrimonial en les transmissions per causa de mort. Per tant, i a diferència de la donació, no existirà gravamen en seu de la persona física amb ocasió de la seva defunció en relació amb els béns que es transmeten als hereus o legataris.

Fiscalitat de l'hereu o legatari

Igual que en el supòsit de la donació, al beneficiari li resulten d'aplicació l'ISD i l'IVTNU.

Respecte de l'ISD, cal assenyalar que, amb caràcter general, es troba gravada l'adquisició d'immobles per via hereditària, determinant la seva valoració amb les mateixes regles que s'han assenyalat en el cas de donació. La diferència consisteix en el fet que la determinació de la base imposable resulta mitjançant l'addició de tots els béns que rebi com a conseqüència de l'herència, menys les carregues i gravàmens i els deutes deduïbles. Això provocarà, que en el supòsit de rebre uns altres béns addicionalment, s'aplicarà un tipus impositiu superior. En contrapartida, i a diferència de l'adquisició lucrativa mitjançant donació, podrà aplicar les reduccions de caràcter personal vigents en l'ISD.

La tarifa aplicable és la indicada en el quadre 23

Bonificació de la quota tributària

Els cònjuges poden aplicar una bonificació del 99% de la quota tributària de l'impost sobre successions en les adquisicions per causa de mort, incloses les quantitats percebudes pels beneficiaris d'assegurances de vida, les quals s'acumulen a la resta de béns i drets que integren la seva porció hereditària.

La resta dels contribuents dels grups I i II poden aplicar la bonificació en el percentatge mitjà ponderat que resulti de l'aplicació per a cada tram de base imposable dels percentatges següents:

Quadre 26: Bonificació quota ISD Catalunya

<i>Base imposable Fins a euros</i>	<i>Bonificació (%)</i>	<i>Resta base imposable Fins a euros</i>	<i>Bonificació marginal (%)</i>
0,00	0,00	100.000,00	99,00
100.000,00	99,00	100.000,00	97,00
200.000,00	98,00	100.000,00	95,00
300.000,00	97,00	200.000,00	90,00
500.000,00	94,20	250.000,00	80,00
750.000,00	89,47	250.000,00	70,00
1.000.000,00	84,60	500.000,00	60,00
1.500.000,00	76,40	500.000,00	50,00
2.000.000,00	69,80	500.000,00	40,00
2.500.000,00	63,84	500.000,00	25,00
3.000.000,00	57,37	en endavant	20,00

Font: ATC

Reducció per l'adquisició de l'habitatge habitual de la persona difunta



En les adquisicions que corresponguin al cònjuge, a la parella estable, al convivent en una relació de convivència d'ajuda mútua, als descendents, als ascendents o als col·laterals de la persona difunta, es pot aplicar en la base imposable una reducció del 95% del valor de l'habitatge habitual de la persona difunta, amb un límit de 500.000 euros pel valor conjunt de l'habitatge. Aquest límit conjunt s'ha de prorratejar entre els subjectes passius en proporció a la participació que tenen en el títol hereditari. Com a resultat del prorrateig, el límit individual per a cada subjecte passiu no pot ser inferior a 180.000 euros.

Per a poder gaudir d'aquesta reducció, si la persona beneficiària de la reducció és un parent col·lateral, ha de ser major de seixanta i cinc anys i han d'haver conviscut com a mínim els dos anys anteriors a la seva mort.

L'aplicació definitiva d'aquesta reducció queda condicionada al manteniment de l'habitatge en el patrimoni de l'adquirent durant els cinc anys següents a la mort del causant, tret que l'adquirent mori en aquest termini.

Impost sobre els Habitatges Buits

L'Impost sobre els Habitatges Buits grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent. És aplicable en l'àmbit territorial de Catalunya. Únicament afecta a les persones jurídiques propietàries d'habitatges buits sense causa justificada durant més de dos anys.

Aquest impost té caràcter finalista. Els ingressos que se'n deriven resten afectats al finançament de les actuacions protegides pels plans d'habitatge, sense perjudici del que s'estableix a la disposició addicional primera pel que fa a la possible compensació a favor dels ajuntaments, i es prioritza que els recursos es destinin als municipis on s'han obtingut aquests ingressos.

Base imposable

1. Constitueix la base imposable de l'impost el nombre total de metres quadrats de la superfície útil dels habitatges subjectes a l'impost en que és titular el subjecte passiu a la data de meritació de l'impost, reduïda en 150 metres quadrats en concepte de mínim exempt.
2. Si s'ha optat per la tributació consolidada, la base imposable està constituïda pel nombre total de metres quadrats dels habitatges subjectes a l'impost de les quals són titulars les persones jurídiques integrades en el grup fiscal o grup de societats, reduïda en el nombre de metres quadrats que resulti de multiplicar el mínim exempt establert per l'apartat 1 pel nombre de persones jurídiques titulars d'habitatges subjectes a l'impost integrades en el grup.

Quota tributària

La quota tributària s'obté d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen de l'escala següent:

Quadre 27: Quota tributària Impost sobre Habitatges Buits

<i>Base imposable fins a (nombre de m²)</i>	<i>Quota íntegra</i>	<i>Resta base imposable fins a (nombre de m²)</i>	<i>Tipus aplicable (euros/m²)</i>
0	0	5.000	10,0
5.000	50.000	20.000	15,0
20.000	275.000	40.000	20,0
40.000	675.000	en endavant	30,0

Font: ATC

Quota líquida. Bonificacions

1. Els subjectes passius que destinen part del seu parc d'habitatges al lloguer assequible, directament o per mitjà de l'Administració o d'entitats del tercer sector, poden aplicar una bonificació en la quota, en el percentatge que indica el quadre següent, segons la ràtio d'habitatges destinats a lloguer assequible en municipis de Catalunya de forta i acreditada demanda, sobre el total d'habitatges buits subjectes a l'impost.

Quadre 28: Bonificacions Impost sobre Habitatges Buits

Percentatge d'habitatges destinats a lloguer assequible	Bonificació (%)
Del 5% al 10%	10
Més del 10% i fins el 25%	30
Més del 25% i fins el 40%	50
Més del 40%	75
Més del 67%	100

Font: ATC

A l'efecte de l'impost sobre els habitatges buits, s'entén per:

Habitatge de lloguer assequible: l'habitatge del qual l'arrendatari satisfà una renda inferior a la que es fixa per a aquesta finalitat en l'ordre del conseller competent en matèria d'habitatge que estableix els preus màxims dels habitatges de protecció oficial i altres disposicions relatives al Pla per al dret a l'habitatge, respecte de cadascun dels municipis de forta i acreditada demanda de habitatge. La renda fixada per aquesta ordre ha de ser, en qualsevol cas, un 25% inferior a la de mercat. El termini del contracte de lloguer assequible ha de ser de tres anys com a mínim.

2. A efectes de la bonificació també computen els habitatges en què, encara que la renda pactada sigui superior a la fixada en l'ordre del conseller competent en matèria d'habitatge, els arrendataris satisfacin efectivament una quantitat inferior o equivalent a un lloguer assequible, com a conseqüència a què una part del preu està subvencionada per al subjecte passiu o per a una entitat del grup al qual pertany.
3. Perquè la bonificació sigui aplicable, els habitatges han d'haver estat validats com habitatges assequibles per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i s'ha de garantir que els arrendataris tinguin uns ingressos inferiors als establerts per tal d'accedir en un habitatge amb protecció oficial.
4. S'apliquen aquestes mateixes bonificacions en cas que el subjecte passiu destini part del parc dels habitatges a sistemes de propietat compartida, tinença intermèdia o sistemes de propietats temporals, recollits per la normativa de Catalunya, en els mateixos percentatges establerts pels programes d'habitatge assequible. En cas que aquesta bonificació concorri amb la dels programes d'habitatge assequible, a efectes del càlcul de la bonificació corresponent, s'han de sumar els habitatges destinats a tots dos programes.



**Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona**

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Telèfon: 93 295 49 00
c/e: info@cpubcn.com
www.cpubcn.com

