

# FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

**Manual práctico**

Diciembre 2019



**Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona**

# FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

**Manual práctico**

Diciembre 2019



**Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona**

Via Laietana, 22  
08003 Barcelona  
Teléfono: 93 295 49 00  
c/e: [info@cpubcn.com](mailto:info@cpubcn.com)  
[www.cpubcn.com](http://www.cpubcn.com)

© 2019 Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

La reproducción parcial o total de esta publicación mediante cualquier procedimiento queda rigurosamente prohibida sin la autorización escrita de los titulares del copyright

La copia impresa de esta guía fiscal tiene un precio de venta de 8 euros (IVA incluido)

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Depósito legal: B 4363-2020

## Índice

### FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Carta del presidente.....	1
Prólogo de los autores.....	2
Cuestiones terminológicas previas .....	4
IRPF: Rentas inmobiliarias derivadas del arrendamiento de un inmueble .....	11
IRPF: Reducciones del rendimiento neto.....	19
IRPF: Cláusulas suelo. Tributación de la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos .....	21
IRPF: Las imputaciones de renta de los inmuebles de uso propio que no constituyen la vivienda habitual.....	23
IRPF: El prorrateo del rendimiento de bienes inmuebles en el supuesto de uso propio y arrendamiento, en el mismo período impositivo.....	25
IRPF: Comunidades de bienes: Atribución de rentas .....	26
IRPF: Imputación temporal de los rendimientos del capital inmobiliario .....	27
IRPF: Rentas de actividades económicas procedentes del arrendamiento bienes inmuebles.....	28
IRPF: Ganancias y pérdidas patrimoniales procedentes de la transmisión de inmuebles.....	28
IRPF: Transmisión de la vivienda habitual. El mecanismo de reinversión.....	33
IRPF: Transmisión de un inmueble que constituye la vivienda habitual para mayores 65 años .....	36
IRPF: Los rendimientos en especie: Cesión uso de vivienda a trabajadores. Valoración y tributación.....	37
IRPF: Retenciones sobre rendimientos de capital inmobiliario .....	38
IRNR: Tributación de No Residentes .....	40
Tributación de las rentas derivadas de un contrato de arrendamiento. ....	42
IP: Reglas generales.....	43
IS: Las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Las sociedades patrimoniales .....	50
IVA: El concepto de empresario o profesional.....	52
IVA: Las operaciones inmobiliarias en el ámbito del IVA.....	53
Tributación contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra .....	59
IVA: El precontrato. Las arras.....	62
ITP: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados .....	64
IVA vs ITP-AJD: Coordinación .....	70
Los excesos de adjudicación en la disolución de la cosa común .....	75
IEET: La Tasa Turística: Las Viviendas de Uso Turístico.....	78
IBI: Impuesto sobre los Bienes Inmuebles .....	80
ICIO: El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras .....	83
IVTNU: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana .....	85
ISD: Adquisición de un inmueble por herencia o donación.....	91
Impuesto sobre las viviendas vacías.....	95

## Índice de tablas

Tabla 1: Abreviaturas .....	2
Tabla 2: Gastos necesarios derivados del arrendamiento de un inmueble.....	16
Tabla 3: Ganancias y pérdidas patrimoniales .....	29
Tabla 4: Cálculo de la base imponible y base liquidable del ahorro .....	30
Tabla 5: Cuota íntegra renta del ahorro .....	32
Tabla 6: Retenciones sobre el alquiler de inmuebles .....	39
Tabla 7: Tarifa del IP en Cataluña .....	48
Tabla 8: Tipos impositivos IVA.....	53
Tabla 9: Cuándo se considera primera o segunda entrega del promotor .....	55
Tabla 10: Tipo impositivo IVA en servicios relacionados con la construcción.....	57
Tabla 11: IVA arrendamientos.....	58
Tabla 12: Tributación contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra .....	60
Tabla 13: Tipos de gravamen ITP en Cataluña .....	64
Tabla 14: Tipos de gravamen AJD en Cataluña .....	68
Tabla 15: Tarifas y tipos AJD. Detalle por conceptos. Generalitat de Cataluña.....	69
Tabla 16: Requisitos renuncia exención IVA.....	71
Tabla 17: Cuadro de compatibilidad del impuesto ITPAJD-IVA .....	72
Tabla 18: Coordinación IVA/ITP (TPO y AJD) .....	73
Tabla 19: Tributación Tasa Turística.....	79
Tabla 20: Información IBI provincia Barcelona (municipios >50.000 habitantes) .....	81
Tabla 21: Tipos impositivos ICIO por municipios.....	84
Tabla 22: Base imponible y cuota tributaria en el IIVTNU .....	88
Tabla 23: Tarifa general ISD Cataluña .....	91
Tabla 24: Tarifa reducida ISD Cataluña.....	92
Tabla 25: Coeficiente multiplicativo ISD Cataluña .....	92
Tabla 26: Bonificación cuota ISD Cataluña .....	93
Tabla 27: Cuota tributaria Impuesto sobre Viviendas Vacías.....	95
Tabla 28: Bonificaciones Impuesto Viviendas Vacías .....	96

## **Tabla 1: Abreviaturas**

AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria
ATC	Agència Tributària de Catalunya
DGT	Dirección General de Tributos
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
ICIO	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
IEET	Impuesto sobre las Estancias en Establecimientos Turísticos
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
IP	Impuesto sobre el Patrimonio
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IS	Impuesto sobre Sociedades
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
ITP	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
IVTM	Impuesto Vehículos Tracción Mecánica
LRHL	Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
SP	Sujeto Pasivo
TPO	Transmisiones Patrimoniales Onerosas
VUT	Viviendas de Uso Turístico

**Manuales de consulta recomendados y utilizados para la elaboración de este informe:**

[Guía Práctica Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Generalitat de Catalunya](#)

[Guía Práctica Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 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 presidente**

Estimado propietario,

De la adquisición, la tenencia, el alquiler, la cesión, o bien la utilización como garantía de un bien inmueble, se derivan una hilera de impuestos, ya sean del Estado, de la Generalitat o del Gobierno Local correspondiente. Independientemente del coste financiero que se deriva, también vienen asociadas las obligaciones formales, muchas veces complejas, que cabe conocer y gestionar adecuadamente.

Sorprende que la fiscalidad que soporta la propiedad inmobiliaria sigue manteniendo una estructura de épocas pasadas, cuando ésta había sido la principal, por no decir única, referencia que tenían las Administraciones para determinar la capacidad económica de los ciudadanos, empresas y entidades, haciendo de la carga impositiva sobre la tenencia y la transmisión de bienes inmuebles, la principal fuente de ingresos tributarios.

Hoy, en un mundo digitalizado donde la información de la que disponen las Administraciones es exhaustiva, resulta chocante que se mantenga inalterable este diseño impositivo, y que las modificaciones introducidas tengan exclusivamente por objetivo incrementar la recaptación, olvidando sus efectos en los mercados de bienes inmuebles.

Esto es especialmente cierto por lo que se refiere al mercado de la vivienda en las principales ciudades, donde la promoción, construcción y la rehabilitación de viviendas – tanto de alquiler como de venta – y el acceso a la propiedad soporta una fuerte y creciente carga fiscal, agravando la falta de oferta y dificultando el acceso de las familias a una vivienda digna.

Con este manual práctico de fiscalidad de la propiedad inmobiliaria, nuestra entidad, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, pretende aproximar de una manera práctica y directa a nuestros asociados la problemática en el campo fiscal de sus propiedades, a fin de que se puedan desarrollar de una manera segura y eficiente.

En el manual que tiene entre manos, referenciado en el mes de diciembre de este año, se recogen los principales impuestos con las particularidades que operan en Cataluña. A medida que se vayan introduciendo cambios normativos o interpretativos actualizaremos la información a través de la página web de nuestra entidad.

Esperemos que este manual práctico pueda serle de utilidad. Quedamos a su disposición.

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

Diciembre 2019

## Prólogo de los autores

Cuando se adquiere una vivienda, muchos ignoran que además de la hipoteca, existe toda una batería de impuestos que, además de gravar dicha operación concreta, serán recurrentes, es decir, que acompañarán al propietario durante todo el proceso.

Podemos distinguir principalmente dos tipos de fiscalidad en las operaciones inmobiliarias: la fiscalidad directa y la indirecta.

### **La fiscalidad directa de las operaciones inmobiliarias**

Si bien, la constitución o subrogación de una hipoteca para la adquisición de un inmueble es una de las formas más habituales de adquisición no es la única, ya que las herencias y donaciones suponen para muchas personas la vía para hacerse con una propiedad, pasando a tributar dicha operación por Sucesiones y Donaciones, en su caso.

Otra opción elegida por un amplio espectro de población es el alquiler, tanto para su uso como vivienda como para su explotación mediante el arrendamiento a terceros de inmuebles o locales destinados a actividades económicas. En este caso hay que prestar especial atención a la fiscalidad de la operación, a la que estarán sujetos tanto el arrendatario como el arrendador. Siendo importante en este punto distinguir si las partes intervinientes en la operación son empresas o particulares. En el IRPF, las rentas generadas por el arrendamiento tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario.

También estarían dentro de la fiscalidad directa de las operaciones inmobiliarias las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles, así como las transmisiones tanto onerosas como gratuitas.

Otro punto importante a considerar sería el cálculo de las exenciones y deducciones de la vivienda habitual, como por ejemplo la exención por reinversión.

Además, para tributar correctamente es fundamental conocer cómo valorar correctamente los inmuebles, conocer cuáles son las reglas de valoración que se deben aplicar, saber qué son los deterioros y qué se consideran operaciones vinculadas, así como los regímenes especiales a aplicar en cada caso.

#### ▪ *La tributación local de los inmuebles y las operaciones inmobiliarias*

Las arcas municipales por su parte y como no podía ser de otra manera, no se pueden quedar fuera de tan jugoso pastel inmobiliario, de manera que impuestos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) serán cargas que deben conocer y sufragar los contribuyentes, por el mero hecho de tener un inmueble, como en el caso del IBI, por su transmisión o por la realización de obras.

## **La fiscalidad indirecta de las operaciones inmobiliarias**

Pero no solo de impuestos directos se nutren las arcas del Estado en lo relativo a las operaciones inmobiliarias. De manera que impuestos indirectos como son el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) gravan las transacciones inmobiliarias y los arrendamientos, resultando importante conocer las relaciones con el IVA - ITPAJD y sus incompatibilidades, los supuestos de exención en el IVA y cómo se puede renunciar a dicha exención.

Y finalmente, en las separaciones de socios o cónyuges propietaria, la fiscalidad también estará presente, motivo por el cual cabe estar atentos a los excesos de adjudicación y a las ganancias patrimoniales de cada uno de los socios o cónyuges.

El presente manual se enfoca en la tributación de la comunidad autónoma de Cataluña y se estructura en tres grandes bloques que representan los tres grandes momentos temporales en el estudio de la fiscalidad inmobiliaria; el momento de la adquisición, el mantenimiento (según el destino del bien adquirido) y, finalmente, la transmisión.

Esperando que esta guía le sea práctica y útil, cordialmente,

Carolina Mateo  
Jaume Menéndez  
Valentí Pich

Economistas, BNFIX PICH tax · legal · audit

## Cuestiones terminológicas previas

*Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*

### Artículo 6. Concepto y clases de bienes inmuebles



1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios proindiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.
2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:
  - a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en proindiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.
  - b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.
  - c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.
3. A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Dicha identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble, conforme establece el título V de esta Ley.
4. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.

## **Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos**



1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.
2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:
  - a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
  - b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
  - c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
  - d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
  - e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
  - f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.
3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.
4. A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:
  - a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
  - b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanés e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

- c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

### **Artículo 8. Bienes inmuebles de características especiales**

1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.
2. Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:



- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
  - b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
  - c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
  - d) Los aeropuertos y puertos comerciales.
3. A efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquélla que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.

## ***Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos***

### **Artículo 2. Arrendamiento de vivienda**

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

### **Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda**

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.
2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

### **Artículo 4. Régimen aplicable**

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.
2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.
5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.
6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

## **Artículo 5. Arrendamientos excluidos**

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.
- e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

## **Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda**

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o, de hecho, o sus hijos dependientes.

## ***Ley 18/2007, 28 de diciembre, derecho a la vivienda. Generalitat de Catalunya***

### **Artículo 3. Definiciones**

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

- a) **Vivienda:** toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.
- b) **Vivienda principal:** la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal.



- c) **Vivienda secundaria o de segunda residencia:** la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales.
- d) **Vivienda vacía:** la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.
- e) **Vivienda sobreocupada:** la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no supone incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.
- f) **Infravivienda:** el inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda.
- g) **Rehabilitación:** el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran su calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- h) **Gran rehabilitación:** el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados.
- i) **Vivienda de inserción:** la vivienda gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro que, en régimen de alquiler u otras formas de ocupación, se destina a atender a personas que requieren una especial atención.
- j) **Vivienda dotacional pública:** la vivienda destinada a satisfacer las necesidades temporales de personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial, como por ejemplo los jóvenes, las personas de la tercera edad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, las personas pendientes de realojamiento por operaciones públicas de sustitución de viviendas o por actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico o los sin hogar. La superficie de estas viviendas viene determinada por las necesidades que deben satisfacerse. Pueden ser consideradas viviendas dotacionales públicas las destinadas a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar su inserción social, con tipologías y diseños que permitan su uso compartido por personas sin lazos familiares.
- k) **Masovería urbana:** el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden el uso, por el plazo que acuerden, a cambio que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.
- l) **Vivienda con actividades económicas:** la vivienda que no es domicilio habitual y permanente y que se utiliza para la obtención de rendimientos de actividades económicas reguladas por la normativa sectorial aplicable.

- m) **Sin hogar:** la persona o unidad de convivencia con carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada, ya que no dispone de domicilio, vive en la calle o en un espacio no apto como vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley, y sufre la exclusión social efectiva debido a barreras sociales o a dificultades personales para vivir de forma autónoma. Tienen también la condición de sin hogar las personas que han sido objeto de un proceso de desahucio motivado por la imposibilidad acreditada de satisfacer el alquiler.
- n) **Cohesión social, desde la perspectiva de la vivienda:** el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas de protección oficial con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territoriales y urbanísticas. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.
- o) **Sostenibilidad:** el conjunto de condiciones que facilitan el uso eficiente de materiales en la edificación; el ahorro; el uso eficiente de las energías y los recursos; la minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, todas las medidas orientadas a la ecoeficiencia de las viviendas, los edificios de viviendas, las estancias y los espacios comunes que los integran y sus instalaciones.



### ***Ley 14/2015, del 21 de julio, del impuesto sobre viviendas vacías***

**Vivienda de alquiler asequible:** la vivienda de la cual el arrendatario satisface una renta inferior a la que fija para esta finalidad la orden del consejero competente en materia de vivienda que establece los precios máximos de las viviendas con protección oficial y otras disposiciones relativas al Plan para el derecho a la vivienda, respecto de cada uno de los municipios de fuerte y acreditada demanda de vivienda.

La renta fijada por dicha orden tiene que ser, en cualquier caso, un 25% inferior a la de mercado.

El plazo del contrato de alquiler asequible tiene que ser de tres años como mínimo.

## **IRPF: Rentas inmobiliarias derivadas del arrendamiento de un inmueble**

Los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles tienen la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario**, salvo que el arrendamiento se realice como actividad económica.

***El artículo 22.1 de la Ley IRPF define el concepto de rendimientos del capital inmobiliario:***

*Tienen la consideración de rendimientos íntegros de capital inmobiliario los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el mismo.*

*La titularidad, plena o compartida, del derecho de propiedad o de derechos reales de disfrute sobre bienes inmuebles que no estén arrendados ni cedidos a terceros, ni tampoco estén afectos a actividades económicas, no genera rendimientos del capital inmobiliario, sino que da lugar a la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias, con excepción de la vivienda habitual, los solares no edificadas y los inmuebles de naturaleza rústica.*

En el supuesto que los bienes inmuebles no estén arrendados, ni cedidos a terceros, ni afectos a actividades económicas, no generará rendimientos del capital inmobiliario, sino que dará lugar a la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias, con excepción de la vivienda habitual, los solares no edificadas y los inmuebles de naturaleza rústica.

La concesión del derecho de uso de plazas de aparcamiento para residentes no genera la imputación de rentas inmobiliarias, al no constituir dicha concesión un derecho real.

### **1. El rendimiento íntegro:**

*Arrendamiento de bienes inmuebles o constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos.*

Constituyen rendimientos íntegros del capital inmobiliario las cantidades que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente o cesionario de los derechos o facultades de uso o disfrute constituidos sobre los bienes inmuebles o, en su caso, las que deba satisfacer el arrendatario o subarrendatario de tales inmuebles.

### *Subarriendo o traspaso*

En los supuestos de subarrendamiento o traspaso, el propietario o usufructuario del inmueble deberá computar como rendimientos íntegros las cantidades percibidas en concepto de participación en el precio de tales operaciones.

Las cantidades percibidas por el arrendatario en los supuestos de traspaso o cesión de los derechos de arrendamiento tienen la consideración de ganancias de patrimonio, pero las que perciba en el supuesto de subarrendamiento son rendimientos del capital mobiliario.

## **2. El rendimiento neto:**

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, se podrán deducir de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para su obtención, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

Tratándose de arrendamientos de inmuebles sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), los gastos deducibles se computarán excluido el IVA o, en su caso, el IGIC.

Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos íntegros:

### *Intereses y demás gastos de financiación*

Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

Las cantidades que, por la aplicación de cláusulas suelo, hubieran sido satisfechas por el contribuyente en 2018 y respecto a las que, antes de finalizar el plazo de presentación de la declaración, se alcance el acuerdo de devolución de las mismas con la entidad financiera o en cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales, no se considerarán gasto deducible.

### *Gastos de reparación y conservación del inmueble*

Son deducibles los gastos de conservación y reparación de los bienes productores de los rendimientos.

No son deducibles las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de los bienes, al constituir un mayor valor de adquisición cuya recuperación se efectúa a través de las correspondientes amortizaciones.



El importe total máximo a deducir por los intereses y demás gastos de financiación y por los gastos de conservación y reparación no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

### *Tributos y recargos no estatales*

Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, siempre que estén relacionados con los bienes o derechos que produzcan los rendimientos y no tengan carácter sancionador. A título de ejemplo, el IBI, las tasas por limpieza, recogida de basuras, alumbrado, etc.

### *Saldos de dudoso cobro*

Aunque no se haya producido el cobro, las cantidades devengadas como consecuencia de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble constituyen rendimiento de capital inmobiliario, puesto que el criterio de imputación de este tipo de rendimientos es el de devengo, no estando permitida la opción por el criterio de caja. No obstante, podrán deducirse las cantidades que tengan la consideración de saldos de dudoso cobro.

Son deducibles los saldos de dudoso cobro, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el deudor se halle en situación de concurso.
- b) Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada y el de la finalización del período impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

### *Otros gastos necesarios fiscalmente deducibles*

- a) Primas de contratos de seguro (de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales o análogos).
- b) Cantidades satisfechas por gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines, etc.
- c) Los ocasionados por la formalización del contrato de arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución del derecho y los de defensa de carácter jurídico.
- d) Las cantidades destinadas a servicios o suministros.

### *Amortización*

Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

1. *Tratándose de inmuebles*, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.



Formarán parte del *coste de adquisición satisfecho* los gastos y tributos correspondientes a la adquisición (notaría, registro, IVA no deducible, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, gastos de agencia, etc.) **sin incluir en el cómputo el valor del suelo.**

En las adquisiciones de inmuebles por herencia o donación, sólo tendrá la consideración de *coste de adquisición satisfecho* la parte de los gastos y tributos inherentes a la adquisición que corresponda a la construcción, así como la totalidad de las inversiones y mejoras efectuadas.

Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año reflejado en el correspondiente recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

*2. En el caso de bienes de naturaleza mobiliaria cedidos conjuntamente con el inmueble, serán amortizables siempre que sean susceptibles de utilización por un período de tiempo superior a un año.*

El coeficiente máximo de amortización en las instalaciones, mobiliario y enseres será del 10 por 100.

El importe de las amortizaciones no podrá superar la cuantía de los rendimientos íntegros derivados de cada derecho.

En el supuesto de subarrendamientos, las cantidades percibidas por el subarrendador no se considerarán rendimientos del capital inmobiliario, sino del capital mobiliario. Sin embargo, la participación del propietario en el precio del subarriendo sí tiene la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, sin que proceda aplicar sobre el rendimiento neto reducción alguna.

Cuando un inmueble sea objeto en el mismo período impositivo de utilizaciones sucesivas o simultáneas diferentes, es decir, arrendado durante parte del año y a disposición de su titular el resto, la renta derivada del arrendamiento constituirá rendimiento del capital inmobiliario y la correspondiente al período no arrendado o a la parte no arrendada dará lugar a la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias, con excepción de la vivienda habitual, los solares no edificados y los inmuebles de naturaleza rústica. (ver: [IRPF: El prorrateo del rendimiento de bienes inmuebles en el supuesto de uso propio y arrendamiento, en el mismo período impositivo.](#))

El importe de los rendimientos y de la renta imputada se determinará en proporción al número de días que se hayan encontrado arrendados o sin arrendar, respectivamente, los inmuebles dentro del ejercicio en cuestión.

En el caso de que los rendimientos procedan de la titularidad de derechos reales de uso o disfrute, podrá amortizarse, con el límite de los rendimientos íntegros de cada derecho, su coste de adquisición satisfecho.

La amortización, en este supuesto, será el resultado de las reglas siguientes:

- Cuando el derecho o facultad tuviese plazo de duración determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho del derecho entre el número de años de duración del mismo.
- Cuando el derecho o facultad fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho el porcentaje del 3 por 100.

### *Viviendas en expectativas de alquiler*



En los supuestos en que la vivienda no está alquilada, sino en expectativas de alquiler, deberá existir una correlación entre los gastos de conservación y reparación, y los ingresos derivados del posterior arrendamiento de la vivienda.

Así, las reparaciones y actuaciones de conservación efectuadas que vayan dirigidas exclusivamente a la futura obtención de rendimientos del capital inmobiliario, a través del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de uso y disfrute, y no al disfrute, siquiera temporal, de la vivienda por su titular, tendrán la consideración de gasto deducible.

En consecuencia, en la medida en que dichos gastos se dirijan de forma exclusiva a poner el inmueble en condiciones de poder arrendarlo, tendrán la consideración de gasto deducible.

### *Gastos no deducibles*

No serán deducibles como gasto, entre otros:

- Los pagos efectuados por razón de siniestros ocurridos en los bienes inmuebles que den lugar a disminuciones en el valor del patrimonio del contribuyente.
- El importe de las mejoras efectuadas en los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste por vía de las amortizaciones.
- Las cantidades que, por la aplicación de cláusulas suelo, hubieran sido satisfechas por el contribuyente en 2018 y respecto a las que, antes de finalizar el plazo de presentación de la declaración, se alcance el acuerdo de devolución de las mismas con la entidad financiera o en cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales.

**Tabla 2: Gastos necesarios derivados del arrendamiento de un inmueble**

Gasto necesario	Detalle	Límites
<b>Intereses y demás gastos de financiación.</b>	El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.	El importe total máximo a deducir por los intereses y demás gastos de financiación y por los gastos de conservación y reparación no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. No obstante el exceso se puede compensar en los 4 años siguientes con mismo límite para cada inmueble.
<b>Gastos de reparación y conservación del inmueble</b>	No son deducibles las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de los bienes, al constituir un mayor valor de adquisición cuya recuperación se efectúa a través de las correspondientes amortizaciones.	
<b>Tributos y recargos no estatales</b>	Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, siempre que estén relacionados con los bienes o derechos que produzcan los rendimientos y no tengan carácter sancionador.	Sin límite
<b>Saldos de dudoso cobro</b>	Cuando el deudor se halle en situación de concurso.	
	Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada y el de la finalización del período impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.	
<b>Otros gastos necesarios fiscalmente deducibles</b>	Primas de contratos de seguro (de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales o análogos).	
	Cantidades satisfechas por gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines, etc.	
	Los ocasionados por la formalización del contrato de arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución del derecho y los de defensa de carácter jurídico.	
	Las cantidades destinadas a servicios o suministros.	

Gasto necesario	Detalle	Límites
<b>Amortización</b>	Inmuebles	
	Bienes de naturaleza mobiliaria cedidos conjuntamente con el inmueble	
<b>Viviendas en expectativas de alquiler</b>	Deberá existir una correlación entre los gastos de conservación y reparación, y los ingresos derivados del posterior arrendamiento de la vivienda	
<b>Gastos no deducibles</b>	<i>Los pagos efectuados por razón de siniestros ocurridos en los bienes inmuebles que den lugar a disminuciones en el valor del patrimonio del contribuyente</i>	
	<i>El importe de las mejoras efectuadas en los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste por vía de las amortizaciones</i>	
	<i>Las cantidades que, por la aplicación de cláusulas suelo, hubieran sido satisfechas por el contribuyente en 2018 y respecto a las que, antes de finalizar el plazo de presentación de la declaración, se alcance el acuerdo de devolución de las mismas con la entidad financiera o en cumplimiento de sentencias judiciales o laudos arbitrales, no se considerarán gasto deducible.</i>	

Fuente: AEAT y elaboración propia

### Singularidades:

#### *Arrendamiento de un piso amueblado*

No debe distinguirse entre las rentas correspondientes al piso propiamente dicho y las correspondientes a los muebles y enseres

Se computará como rendimiento íntegro de capital inmobiliario el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.

#### *Fianza arrendamiento de local*

En el momento de su constitución, la fianza constituye una garantía de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, y no tiene la consideración de ingreso para el arrendador. Si se aplicara la fianza al pago de las últimas mensualidades de alquiler, en ese momento sí que constituye ingreso sometido a tributación por el IRPF como rendimiento de capital inmobiliario, y sujeto a retención, si procediese.

### *Indemnización de arrendatario a arrendador*

Tratamiento de la indemnización recibida por el arrendador de un local en el supuesto de rescisión anticipada del contrato a petición del arrendatario.

La indemnización percibida por el propietario del local arrendado como consecuencia de la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento tendrá la naturaleza de rendimiento del capital inmobiliario. Por tanto, se aplicará retención sobre este concepto si el arrendamiento está sometido a ello.

### *Participación en el derecho de traspaso*

Los ingresos obtenidos por el propietario de un local arrendado en concepto de participación en el traspaso realizado por el arrendatario tienen la consideración de rendimiento de capital inmobiliario obtenido de forma notoriamente irregular en el tiempo, cuando se impute en un único período impositivo, a efectos de la aplicación de la reducción correspondiente.

Si el arrendamiento está sometido a retención, ésta se aplicará sobre todos los conceptos que se satisfagan al arrendador, incluida la participación en el precio del traspaso. La base de retención será el importe total satisfecho, sin descontar la reducción.

### *Alquiler de habitación en vivienda habitual*

Las rentas que se obtengan por el arrendamiento de parte de un inmueble, en el que radica la residencia habitual del contribuyente, se calificarán como rendimientos íntegros del capital inmobiliario.

Al constituir un supuesto de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, será de aplicación la reducción del rendimiento neto contemplado en la Ley IRPF.

Para su aplicación, habrá que determinar la parte proporcional que de cada gasto corresponde imputar a la parte arrendada a fin de obtener la parte del rendimiento neto sobre la cual podrá practicarse la reducción.

### *Arrendamiento de vivienda rural*



Si se alquila durante algunos días del ejercicio una vivienda rural, sin prestar ningún otro tipo de servicio complementario y no se cumplen los requisitos de tener un local y una persona destinados a la gestión del arrendamiento, se puede concluir que los rendimientos se deben calificar como de capital inmobiliario.

Si se prestaran servicios como comidas, limpieza, etc. se estaría realizando la actividad de servicios de hospedaje en el medio rural, clasificada en el IAE como alojamientos turísticos extra hoteleros (grupo 685).

## **IRPF: Reducciones del rendimiento neto**

### ***Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda: reducción del 60%***

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan la consideración de deducibles, se reducirá en un 60 por 100, cualquiera que sea la edad del arrendatario.

*Esta reducción no será de aplicación si el rendimiento neto fuese negativo.*

**En 2015 desapareció la reducción del 100 por 100 que se aplicaba cuando el arrendatario tenía una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al IPREM.**

Esta reducción sólo resultará aplicable a los rendimientos declarados por el contribuyente en la declaración del IRPF con carácter previo al inicio de cualquier procedimiento de comprobación o inspección.

Según el TEAC, una vez iniciado el procedimiento de comprobación (en gestión o inspección), la reducción sólo se aplicará a los rendimientos declarados sin que la cuantía de esta reducción se incremente al resultar un rendimiento del capital inmobiliario superior tras el procedimiento de comprobación. Del mismo modo, si se hubiese consignado un rendimiento negativo, no procederá ninguna reducción si como consecuencia del procedimiento de comprobación, resultase un rendimiento positivo del capital inmobiliario.

**En los alquileres turísticos no resulta aplicable la reducción del 60 por 100, ya que no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.**

**El subarrendador no podrá aplicar la reducción del 60% del rendimiento neto por alquiler de vivienda.**

### ***Rendimientos netos cuyo período de generación sea superior a dos años u obtenidos de forma irregular en el tiempo, siempre que se imputen en un único período impositivo***

Una vez practicada, en su caso, la reducción anterior que proceda podrá practicarse la reducción del 30 por 100 del rendimiento neto resultante en los siguientes supuestos:

- a) Rendimientos netos cuyo período de generación sea superior a dos años, siempre que se imputen a un único período impositivo.
- b) Rendimientos netos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

**Importe máximo del rendimiento al que se aplica la reducción: Una vez aplicada, si procede, la reducción por arrendamiento de vivienda, la cuantía del rendimiento neto resultante sobre la que se aplicará la reducción del 30 por 100 no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales.**

Tienen la consideración de obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

- Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

**En los supuestos de traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio, debe precisarse que la cantidad que reciba el titular del inmueble, es decir, el propietario o el titular de un derecho de disfrute sobre el mismo, tiene la consideración de rendimiento del capital inmobiliario obtenido de forma notoriamente irregular en el tiempo.**

**Sin embargo, la cantidad que percibe el arrendatario por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento, al no ser titular de ningún derecho real sobre el inmueble, no constituye rendimiento del capital inmobiliario, sino ganancia patrimonial.**

Téngase en cuenta que en el caso de que existan rendimientos irregulares positivos y negativos la base máxima de la reducción será su suma algebraica.

En el caso de que se obtengan varios rendimientos irregulares de la misma naturaleza, y que su importe supere el límite de 300.000 euros de cuantía máxima sobre la que aplicar la reducción del 30 por 100, la reducción máxima se distribuirá proporcionalmente entre todos los rendimientos de esa naturaleza.

### ***Rendimiento neto reducido***



El rendimiento neto reducido del capital inmobiliario correspondiente a cada uno de los inmuebles productores de dichos rendimientos es, con carácter general, el resultado de practicar sobre el rendimiento neto las reducciones que correspondan de las anteriormente comentadas.

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea un familiar, el rendimiento neto reducido será el mayor de las dos cantidades siguientes:

- a) Rendimiento neto correspondiente al arrendamiento o cesión del inmueble, una vez aplicadas sobre el mismo, en su caso, las reducciones que procedan de las anteriormente comentadas.
- b) El rendimiento mínimo computable por el citado inmueble en caso de parentesco.

## **IRPF: Cláusulas suelo. Tributación de la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos**

De acuerdo con el *Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo*, las cantidades devueltas derivadas de acuerdos celebrados con entidades financieras, de los intereses previamente satisfechos por los contribuyentes como consecuencia de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos concertados con aquellas, **no deben integrarse en la base imponible del impuesto**.

Tampoco se integrarán en la base imponible los intereses indemnizatorios relacionados con los mismos.

### **Supuestos de regularización**

No obstante, se establecen unos supuestos de regularización, en los casos en que dichos intereses hubieran formado parte de la deducción por inversión en vivienda habitual o deducciones establecidas por las Comunidades Autónomas, o hubieran tenido la consideración de gasto deducible:

- a) Cuando el contribuyente hubiera aplicado en su momento la **deducción por inversión en vivienda habitual** o de deducciones autonómicas por las cantidades percibidas, perderá el derecho a su deducción.

**En este caso, deberá incluir los importes deducidos en la declaración del IRPF del ejercicio en que se hubiera producido la sentencia, el laudo arbitral o el acuerdo con la entidad, pero sin inclusión de intereses de demora.**

No será de aplicación esta regularización respecto de las cantidades que se destinen directamente por la entidad financiera, tras el acuerdo con el contribuyente afectado, a minorar el principal del préstamo.

**Es decir, si la entidad financiera, en lugar de devolver al contribuyente las cantidades pagadas lo que hace es reducir el principal del préstamo, no habrá que regularizar las deducciones practicadas anteriormente correspondientes a esos importes. Por su parte, la reducción del principal del préstamo tampoco generará derecho a aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual.**

- b) En el supuesto de que el contribuyente hubiera incluido, en declaraciones de años anteriores, los importes ahora percibidos **como gasto deducible**, estos perderán tal consideración debiendo presentarse declaraciones complementarias de los correspondientes ejercicios, quitando dichos gastos, sin sanción ni intereses de demora ni recargo alguno.

**El plazo de presentación de las declaraciones complementarias será el comprendido entre la fecha de la sentencia, laudo o acuerdo y la finalización del siguiente plazo de presentación de autoliquidación por este impuesto.**

### **Ejercicios afectados por la regularización**

Otra cuestión regulada por la norma son los ejercicios a los que afectan estas regularizaciones, tanto de las deducciones de vivienda estatales o autonómicas, como de los gastos deducibles.

En este sentido se establece que solo será de aplicación a los ejercicios respecto de los cuales no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria.

Si el contribuyente ya hubiese regularizado por tener una sentencia anterior podrá instar la rectificación de sus autoliquidaciones solicitando la devolución de los intereses de demora satisfechos y, en su caso, la modificación de los intereses indemnizatorios declarados como ganancia.

## **IRPF: Las imputaciones de renta de los inmuebles de uso propio que no constituyen la vivienda habitual**

Tienen la consideración de *rentas inmobiliarias imputadas* aquellas rentas que el contribuyente debe incluir en su base imponible por ser propietario o titular de un derecho real de disfrute sobre bienes inmuebles que reúnan los requisitos que a continuación se enumerarán.

También genera rentas inmobiliarias imputadas la titularidad de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles urbanos. En ambos casos, debe tratarse de inmuebles que no generen rendimientos del capital, ni estén afectos a actividades económicas.

La imputación de rentas inmobiliarias se producirá cuando un inmueble que tenemos a disposición no se encuentra cedido en uso a terceros, ni esté arrendado ni sea la vivienda habitual.



Además, la imputación de rentas inmobiliarias estará condicionada a que los inmuebles de los que dichas rentas presuntas derivan cumplan los siguientes requisitos:

- (i) Que se trate de bienes inmuebles urbanos calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no afectos a actividades económicas.
- (ii) Que se trate de inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos a actividades económicas.

### **La determinación de la renta imputable que corresponda se realiza mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:**

- (i) El 2 por 100, con carácter general. Dicho porcentaje debe aplicarse sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- (ii) El 1,1 por 100 en los siguientes supuestos:
  - ✓ Inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores.
  - ✓ Inmuebles que, a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre), carecieran de valor catastral o éste no haya sido notificado al titular.

El porcentaje del 1,1 por 100 se aplicará sobre el 50 por 100 del mayor de los siguientes valores:

- El precio, contraprestación o valor de adquisición del inmueble.
- El valor del inmueble comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

*Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco*

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior a la cuantía que resultaría de la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias.

*Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (multipropiedad)*

En los supuestos de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles la imputación se efectuará al titular del derecho real, prorrateando el valor catastral en función de la duración anual del periodo de aprovechamiento.

Cuando a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles carecieran de valor catastral o este no se hubiese notificado a su titular, se tomará como base de imputación el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento.

**No procederá la imputación de renta inmobiliaria a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles cuando su duración no exceda de dos semanas por año.**

## **IRPF: El prorrateo del rendimiento de bienes inmuebles en el supuesto de uso propio y arrendamiento, en el mismo período impositivo**

Cuando un inmueble sea objeto, en el mismo período impositivo, de utilizaciones sucesivas o simultáneas diferentes, es decir, arrendado durante parte del año y a disposición de su titular el resto, la renta derivada del arrendamiento constituirá un rendimiento del capital inmobiliario y la correspondiente al período no arrendado o a la parte no arrendada tendrá la consideración de renta imputada por la titularidad del inmueble, siempre que éste no se convierta en la vivienda habitual del contribuyente.

El importe de los rendimientos y de la renta imputada se determinará en proporción al número de días que se hayan encontrado arrendados o sin arrendar, respectivamente.

En este supuesto, la amortización deducible, los intereses y demás gastos de financiación, los gastos en primas de seguros, comunidad, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, suministros etc., serán los que correspondan al número de días del año en que el inmueble ha estado arrendado.

En los períodos en que el inmueble no haya estado arrendado se deberá imputar como renta inmobiliaria la cantidad que resulte de aplicar el 2 por 100 o el 1,1 por 100, según proceda, al valor catastral del inmueble, que proporcionalmente corresponda al número de días comprendidos en dicho período.



## **IRPF: Comunidades de bienes: Atribución de rentas**

De acuerdo con la regulación de este régimen especial, las rentas obtenidas por determinadas entidades que no tienen la consideración de sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades deben tributar en la imposición personal de sus miembros: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Sociedades o Impuesto sobre la Renta de no Residentes, según si los respectivos socios, comuneros o partícipes son contribuyentes o sujetos pasivos de cada uno de dichos impuestos.

Tienen la consideración de entidades sometidas al [régimen especial de atribución de rentas](#) las sociedades civiles no sujetas al Impuesto sobre Sociedades (aquellas que no tienen objeto mercantil), las herencias yacentes, las comunidades de bienes, incluidas las comunidades de propietarios, y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición.

Asimismo, están incluidas en el régimen de atribución de rentas las entidades constituidas en el extranjero cuya naturaleza jurídica sea idéntica o análoga a la de las entidades en régimen de atribución de rentas constituidas de acuerdo con las leyes españolas.

**Hasta el 1 de enero de 2016 se aplicaba el régimen de atribución de rentas del IRPF a todas las sociedades civiles. Sin embargo, a partir de dicha fecha las sociedades civiles con personalidad jurídica que tengan objeto mercantil dejan de tributar por el indicado régimen y pasan a estar sujetas al Impuesto sobre Sociedades.**

Como consecuencia de lo anterior, siguen tributando en el régimen de entidades en atribución de rentas del IRPF, en cuanto sus actividades son ajenas al ámbito mercantil, las siguientes sociedades civiles:

- Las que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras
- Las de carácter profesional (sección segunda del IAE).

**En el caso de actividades de carácter profesional, para que estén excluidas del ámbito mercantil ha de tratarse de sociedades civiles a las que resulte de aplicación la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.**

El [rendimiento neto](#) atribuible se determinará por diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos necesarios para la obtención de los mismos, incluida la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, sin que proceda aplicar:

- La reducción del 60 por 100 sobre los rendimientos netos positivos derivados del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.
- La reducción del 30 por 100 sobre los rendimientos con período de generación superior a dos años, así como sobre los calificados reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

Serán los miembros de la entidad en régimen de atribución de rentas que sean contribuyentes por el IRPF los que podrán practicar en su declaración estas reducciones.

## **IRPF: Imputación temporal de los rendimientos del capital inmobiliario**

### **Regla General**



Como regla general, los rendimientos del capital inmobiliario, tanto los ingresos como los gastos, deben imputarse al período impositivo en el que sean exigibles por su perceptor, con independencia del momento en que se haya producido el cobro de los ingresos y el pago de los gastos.

### **Reglas especiales**

#### *Rendimientos pendientes de resolución judicial*

Cuando no se hubiera satisfecho la totalidad o parte de una renta por encontrarse pendiente de resolución judicial su determinación o cuantía (no la mera falta de pago), los importes no satisfechos se imputarán al período impositivo en que la sentencia judicial adquiera firmeza, aunque no se hayan cobrado en dicho ejercicio.

#### *Rentas estimadas del capital inmobiliario*

Las rentas estimadas del capital inmobiliario y las derivadas de operaciones vinculadas se imputarán al período impositivo en que se entiendan producidas. Dicho ejercicio será aquél en el que se hayan realizado las prestaciones de bienes o derechos susceptibles de generar los rendimientos de esta naturaleza.

## **IRPF: Rentas de actividades económicas procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles**

El arrendamiento de inmuebles tiene una regla especial para su calificación en el IRPF como actividad económica, lo cual tiene implicaciones tanto en la determinación del rendimiento neto en el IRPF como también respecto a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio de las empresas familiares, o la reducción en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del valor de negocios familiares o de las participaciones en empresas.

Se considerará que el arrendamiento de bienes inmuebles se realiza como actividad económica únicamente si para su realización se cuenta con, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Ya no es necesario disponer de un local específicamente dedicado a la gestión de dichos inmuebles.

La DGT en numerosas consultas ha manifestado que la persona empleada debe prestar los servicios relacionados con la gestión de la actividad de arrendamiento propiamente dicha (por ejemplo, búsqueda de inquilinos, gestión de reclamaciones, control de los cobros, etc.).

Si nos encontramos ante un arrendamiento de inmuebles y pretendemos que dicha actividad tenga la consideración de actividad económica a efectos del IRPF, la persona con contrato laboral y a jornada completa es un requisito necesario para calificarla como tal, pero no suficiente; si no somos capaces de acreditar la existencia de carga de trabajo suficiente que justifique tener dicho empleado se podría entender, por lo tanto, que se tiene únicamente para aparentar dicha actividad económica.



## **IRPF: Ganancias y pérdidas patrimoniales procedentes de la transmisión de inmuebles**

Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquel, salvo que por la Ley se califiquen como rendimientos.

De las disposiciones contenidas en la Ley del IRPF puede concluirse que estaremos ante una variación patrimonial derivada de la transmisión de un inmueble (ganancia o pérdida) siempre y cuando se produzca una alteración en la composición del patrimonio del sujeto pasivo. Como ejemplo de alteración o variación patrimonial tenemos las transmisiones onerosas (ventas de viviendas, locales, plazas de aparcamiento, fincas rústicas, etc.) o lucrativas (donaciones).

Por el contrario, la Ley del IRPF estima que no se produce dicha alteración en la división de la cosa común, disolución de la sociedad de gananciales o disolución de comunidades de bienes o separación de comuneros (Ver: [Los excesos de adjudicación en la disolución de la cosa común](#)).

Así mismo, en los casos de transmisión lucrativa por expresa disposición legal y para evitar la doble imposición se declara la **no sujeción** de este tipo de variaciones patrimoniales en el IRPF del donatario.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales puestas de manifiesto a través de una estructura societaria por la transmisión de bienes afectos a una actividad económica tributarán en el Impuesto de Sociedades. Aquellas que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de inmuebles en el patrimonio personal del contribuyente, tributarán por IRPF.

Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por la Ley del IRPF se califiquen como rendimientos.

Son alteraciones en la composición del patrimonio, entre otras, las transmisiones, los premios, las pérdidas justificadas que no se deban al consumo o al juego.

**Tabla 3: Ganancias y pérdidas patrimoniales**

**Cálculo de las ganancias y pérdidas patrimoniales**

(+) Valor de transmisión	
	(+) Importe real de enajenación (no podrá ser inferior al normal de mercado).
	(-) Gastos accesorios a la enajenación (Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana).
(-) Valor de adquisición	
	(+) Importe real de la adquisición
	(+) El coste de las mejoras
	(+) Los gastos (notaría, registro, gestoría...) y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses.
	(-) Las amortizaciones Las amortizaciones que minoran el valor de adquisición son aquellas que en su momento constituyeron o pudieron constituir gasto deducible, computándose, en todo caso, la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto.
(=) Ganancia o pérdida patrimonial	

Fuente: *Elaboración propia*

La base imponible del ahorro está constituida por los siguientes componentes:

**Tabla 4: Cálculo de la base imponible y base liquidable del ahorro**

BASE IMPONIBLE DEL AHORRO (BIA)	INTEGRACIÓN Y COMPENSACIÓN
<b>(1) Saldo positivo de rendimientos del capital inmobiliario derivados de:</b>	<p><i>Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, se compensará con el <b>saldo positivo de las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales (2)</b> integrantes de la BIA, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25% de dicho saldo positivo.</i></p> <p><i>Si tras dicha compensación quedara saldo negativo su importe se compensará en los cuatro años siguientes y en el mismo orden.</i></p>
Participación en los fondos propios de entidades	
Cesión a terceros de capitales propios (salvo que procedan de entidades vinculadas con el contribuyente)	
Operaciones de capitalización	
Contratos de seguro de vida o invalidez	
Rentas que tengan por causa la imposición de capitales	
<b>(2) Saldo positivo de las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales o de mejoras realizadas en los mismos.</b>	<p><b><i>Estas ganancias y pérdidas se integran y compensan exclusivamente entre sí, en cada período impositivo.</i></b></p> <p><i>Si el resultado de la compensación es <b>positivo</b>, el saldo se integra en la base imponible del ahorro.</i></p> <p><i>Si el resultado de la compensación arroja saldo <b>negativo</b>, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario (1) integrantes de la BIA, obtenido en el mismo <b>período impositivo</b>, con el límite del 25% de dicho saldo positivo.</i></p> <p><i>Si tras dicha compensación quedase saldo negativo su importe se compensará en los cuatro años siguientes y en el mismo orden.</i></p> <p><i>La compensación deberá efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que pueda practicarse fuera del plazo a que se refiere el apartado anterior mediante la acumulación a pérdidas patrimoniales de ejercicios posteriores.</i></p>
BASE LIQUIDABLE DEL AHORRO	
La base liquidable del ahorro será el resultado de disminuir la base imponible del ahorro en el remanente, si lo hubiere, de las siguientes reducciones:	<p>La base liquidable del ahorro <b>no podrá resultar negativa</b> como consecuencia de estas disminuciones.</p>
Por tributación conjunta	
Por pensiones compensatorias y anualidades por alimentos	

Fuente: AEAT

## Reducción en función del periodo de permanencia



Exclusivamente aplicable a ganancias patrimoniales correspondientes a transmisiones de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas y adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994. En general, la ganancia se calculará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición y se distinguirá:

- (i) La parte de ganancia **generada con anterioridad al 20 de enero de 2006** se reducirá de la siguiente manera:
- Se tomará como periodo de permanencia en el patrimonio del sujeto pasivo el número de años que medie entre la fecha de adquisición del elemento y el 31 de diciembre de 1996, redondeado por exceso.
  - *Si los elementos patrimoniales transmitidos fuesen bienes inmuebles* se reducirá en un 11,11% por cada año de permanencia que exceda de dos.
  - Si los elementos patrimoniales transmitidos fuesen acciones admitidas a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores se reducirá en un 25% por cada año de permanencia que exceda de dos.
  - Las restantes ganancias se reducirán en un 14,28% por cada año de permanencia que exceda de dos.
  - Estará no sujeta la parte de la ganancia generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 derivada de elementos patrimoniales que a 31 de diciembre de 1996, y en función de lo señalado en los párrafos anteriores, tuviesen un periodo de permanencia superior a 10, 5 y 8 años, respectivamente.
- (ii) Se entenderá por parte de ganancia generada con anterioridad al 20 de enero de 2006:
- Con carácter general, la que proporcionalmente corresponda al número de días transcurridos desde la fecha de adquisición hasta el 19 de enero de 2006 sobre el número de días transcurridos desde la fecha de adquisición hasta la fecha de transmisión.
  - En las transmisiones de acciones con cotización y en las transmisiones de acciones o participaciones en instituciones de inversión colectiva (sociedades y fondos de inversión) se tomará la ganancia que, en su caso, resulte de comparar el valor de los títulos en el IP del año 2005 (valor de cotización de las acciones o liquidativo de los títulos de las instituciones de inversión colectiva) con el valor de adquisición de los mismos.
- (iii) La parte de ganancia generada desde el 20 de enero de 2006 hasta la fecha de transmisión no tendrá reducción.

**Tabla 5: Cuota íntegra renta del ahorro**

Base liquidable del ahorro	Cuota íntegra	Resto 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 adelante	23,00

*Fuente: AEAT*

### **Beneficios por reinversión**

Ver [IRPF: Transmisión de la vivienda habitual. El mecanismo de reinversión](#)

## **IRPF: Transmisión de la vivienda habitual. El mecanismo de reinversión**

Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación.

La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse en los dos años anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión.

En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida.

### **Supuesto especial: transmisión de vivienda habitual con cantidades pendientes de amortizar**

Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la transmisión el valor de transmisión en los términos previstos en la Ley del IRPF menos el principal del préstamo pendiente de amortizar. En estos supuestos, pues, no se considera que exista reinversión parcial, aunque parte del importe obtenido en la transmisión de la vivienda se haya destinado a la amortización del préstamo pendiente.

### **Requisitos y condiciones para la aplicación de la exención**

La aplicación de la exención no opera automáticamente, sino que el propio contribuyente ha de manifestar su voluntad de acogerse a la misma y está condicionada a que tanto la vivienda transmitida como la adquirida o, en su caso, la rehabilitada tengan la consideración de vivienda habitual, así como a que la reinversión se efectúe en los plazos y condiciones establecidos a tal efecto.

### **Concepto de vivienda habitual**

A efectos fiscales, se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual, cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o cambio de empleo u otras análogas justificadas.

Por su parte, para que la vivienda adquirida constituya la residencia habitual del contribuyente, es preciso que sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

Finalmente, la rehabilitación de la vivienda se asimila a la adquisición de vivienda, teniendo tal consideración las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

### **Plazo de la reinversión**



La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años, contados de fecha a fecha, que pueden ser no sólo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.

La reinversión no se efectúa fuera de plazo cuando la venta se hubiere efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del

período impositivo en que se vayan percibiendo.

### **Opción por la aplicación de la exención**

En relación con el modo o forma concreta a través de la que debe exteriorizarse la opción por la exención por reinversión, deben distinguirse las siguientes situaciones:

- a) Reinversión producida en el mismo ejercicio en el que se obtiene la ganancia patrimonial o en los dos años anteriores. En este supuesto no resulta exigible ninguna obligación formal en relación con la opción por la exención, siempre que la aplicación de la misma no se desmienta por alguna otra circunstancia de la declaración del mismo ejercicio o de los siguientes.
- b) Reinversión producida en los dos ejercicios siguientes. Cuando el contribuyente tenga la intención de reinvertir en los dos años siguientes deberá hacer constar en la declaración del ejercicio en el que obtenga la ganancia patrimonial su intención de reinvertir en las condiciones y plazos reglamentariamente establecidos.

## **Incumplimiento de las condiciones de la reinversión**



El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la reinversión determina el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente debe imputar la parte de la ganancia patrimonial que resulte no exenta al año de su obtención, practicando, para ello, autoliquidación complementaria con inclusión de los intereses de demora.

Debe distinguirse cuidadosamente, según que el incumplimiento afecte al plazo de la reinversión o al importe reinvertido. En este último caso, no se pierde el derecho a la exención de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

### **Reinversión parcial**

En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente reinvertida en las condiciones señaladas anteriormente.

Téngase en cuenta que en caso de reinversión parcial, se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida, una vez aplicada la exención prevista en la disposición adicional trigésima séptima de la Ley del IRPF (exención del 50 por 100 de la ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de inmuebles adquiridos entre 12 de mayo de 2012 y 31 de diciembre de 2012), que corresponda a la cantidad reinvertida, en los términos y condiciones previstos para la exención por reinversión de vivienda habitual.

## **IRPF: Transmisión de un inmueble que constituye la vivienda habitual para mayores de 65 años**

No debe integrarse en la base imponible, la ganancia derivada de la transmisión, onerosa o lucrativa, de la vivienda habitual de contribuyentes mayores de 65 años, sin necesidad de reinversión en otra nueva, ni de constituir ninguna renta, temporal o vitalicia. La exención también se aplica a la transmisión de la nuda propiedad de la vivienda habitual por su titular mayor de 65 años, reservándose éste el usufructo vitalicio sobre dicha vivienda.

En idénticos términos, también se declara exenta la ganancia patrimonial derivada de la transmisión de la vivienda habitual realizada por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

La exención de la ganancia patrimonial obtenida con ocasión de la transmisión por mayores de 65 años de su vivienda habitual requiere que la vivienda transmitida haya constituido la residencia habitual durante el plazo continuado de, al menos, tres años continuados, y que hayan ostentado durante dicho periodo el pleno dominio de la misma.



## **IRPF: Los rendimientos en especie: Cesión uso de vivienda a trabajadores. Valoración y tributación**

### **Cesión de uso de vivienda propiedad del pagador**

En el supuesto que una persona o sociedad sea propietaria de una vivienda y la ponga a disposición de un trabajador, procederá una imputación de un rendimiento en especie, tanto si el trabajador está vinculado a la sociedad como si no.

La valoración de dicha imputación se efectuará por el importe que resulte de aplicar el 5% al valor catastral (10 % si el valor catastral no estuviera revisado en el año o en los 10 anteriores). Este importe tendrá como límite máximo el 10 % de las restantes contraprestaciones recibidas por el trabajador por su trabajo

Si dicho inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación el 50 por 100 de aquél por el que deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. En estos casos, el porcentaje será del 5 por 100.

La valoración resultante no podrá exceder del 10 por 100 de las restantes contraprestaciones del trabajo.

### **Cesión uso de vivienda arrendada por la empresa en favor de un empleado**

Si la vivienda utilizada no es propiedad del pagador, la retribución en especie viene determinada por el coste para el pagador de la vivienda, incluidos los tributos que graven la operación, sin que esta valoración pueda ser inferior a la que hubiera correspondido de haberse aplicado la regla anterior prevista para las viviendas propiedad del pagador (5 o 10 por 100 sobre el valor catastral de la vivienda).

## **IRPF: Retenciones sobre rendimientos de capital inmobiliario**

Las entidades y las personas jurídicas, incluidas las entidades en atribución de rentas, que satisfagan o abonen rentas sujetas a este impuesto, estarán obligadas a practicar retención e ingreso a cuenta, en concepto de pago a cuenta del IRPF correspondiente al perceptor, en la cantidad que se determine reglamentariamente y a ingresar su importe en el Tesoro en los casos y en la forma que se establezcan.

Con carácter general, los empresarios y profesionales están obligados a practicar retención cuando satisfagan rentas por el arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos al tipo del 19%<sup>1</sup>, cualquiera que sea la calificación de la renta, sobre todos los conceptos que se satisfagan al arrendador, excluido el IVA.

**El inquilino tiene que ser un empresario o profesional en el ejercicio de su actividad.**

**Los particulares no están obligados, en ningún caso, a practicar retención por alquiler.**

No obstante, no están sujetos a retención por alquiler los siguientes supuestos:

- El arrendamiento de la vivienda habitual.
- El arrendamiento de vivienda realizado por una empresa para sus trabajadores.
- Cuando las rentas satisfechas a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales.
- Cuando el arrendador deba estar dado de alta en las tarifas del IAE por su actividad de alquiler y no resulte cuota cero.
- Cuando se trate de contratos de arrendamiento financiero (leasing).
- Cuando el arrendador sea una entidad totalmente exenta en el Impuesto sobre Sociedades.

### **Retenciones por arrendamiento de bienes inmuebles. Modelos 115 y 180**

Modelo

**115**

Las retenciones correspondientes a cada mes, o trimestre, se ingresarán cuando se presente el modelo 115.

Modelo

**180**

Además, se presentará un resumen anual de las retenciones practicadas por el arrendamiento de bienes inmuebles, modelo 180.

<sup>1</sup> Este porcentaje se reducirá en un 60% por ciento cuando el inmueble esté situado en Ceuta o Melilla.

**Tabla 6: Retenciones sobre el alquiler de inmuebles**

Arrendador (propietario)	Arrendatario (inquilino)	Retención IRPF/IS
Persona física	Persona física que SÍ realiza actividades económicas	SÍ
	Persona física que NO realiza actividades económicas	NO
	Persona jurídica	SÍ
Persona jurídica	Persona física que SÍ realiza actividades económicas	SÍ
	Persona física que NO realiza actividades económicas	NO
	Persona jurídica	SÍ

Fuente: *Elaboración propia*

## IRNR: Tributación de No Residentes

El IRNR (Impuesto sobre la Renta de No Residentes) es un tributo de carácter directo que grava la renta obtenida en territorio español por las personas físicas y entidades no residentes en este.

### Son contribuyentes por este impuesto:



- Las personas físicas y entidades no residentes en territorio español que obtengan rentas en el mismo, salvo que sean contribuyentes por el IRPF.
- Las personas físicas con nacionalidad extranjera que sean residentes en España por su cargo o empleo, como miembros de misiones diplomáticas, oficinas consulares, funcionarios en activo que ejerzan aquí cargo o empleo oficial, siempre a título de reciprocidad.
- Las entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero y con presencia en territorio español.

La sujeción al IRNR se determina en un sentido negativo, es decir, solo si un sujeto o entidad no es considerado contribuyente a efectos del IRPF, o sujeto pasivo del IS, podrá quedar sujeto al IRNR, adquiriendo la condición de contribuyente por este último impuesto.

### Criterios para determinar la residencia de una persona física en España:

- *Permanencia durante más de 183 días.* Se entenderá que una persona tiene su residencia habitual en territorio español cuando permanezca en España más de 183 días durante el año natural. Para determinar el periodo de permanencia en España, se computarán las ausencias esporádicas, salvo que el contribuyente acredite su residencia.

En el supuesto de territorios o países considerados paraísos fiscales, la Administración podrá exigir que se pruebe la residencia en estos durante 183 días en el año natural.

- *Centro de intereses económicos.* Una persona se entenderá residente cuando radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos, de forma directa o indirecta.
- *Residencia del cónyuge e hijos menores.* En tercer lugar, y salvo prueba en contrario, se presumirá que el contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español cuando, de acuerdo con los dos criterios anteriores, el cónyuge no separado legalmente y los hijos menores de edad que dependan de aquel residan habitualmente en España.

## **Tratamiento de los rendimientos del capital inmobiliario aplicables a los contribuyentes del IRNR:**

Se consideran rentas obtenidas en territorio español:

- Los rendimientos derivados, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a éstos.
- Las rentas imputadas a los contribuyentes personas físicas titulares de bienes inmuebles urbanos situados en territorio español no afectos a actividades económicas.
- Las ganancias patrimoniales cuando procedan, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a éstos.

### *Arrendamiento de vivienda*

No debe practicarse retención sobre los rendimientos satisfechos por una persona física que no tiene la condición de empresario ni profesional a un no residente por el arrendamiento de vivienda. El no residente debe presentar el modelo 210.

### *Arrendamiento de local de negocio*

Deberá practicar retención sobre los rendimientos satisfechos a un no residente en concepto de arrendamiento de un local de negocio, si el arrendatario es un obligado a retener.

En este caso deberá ser presentando el modelo 216. La retención será del 24% con carácter general. No obstante, el tipo de gravamen será el 19% cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria.

## Tributación de las rentas derivadas de un contrato de arrendamiento

### Tributación de la renta derivado de un contrato alquiler

Por este contrato, se tienen que aplicar estos dos impuestos

#### Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

En función que el alquiler sea destinado a vivienda o a local comercial, o si es primera transmisión, o segunda o posteriores, se aplica el IVA o el ITP. Ver [IVA vs ITP-AJD: Coordinación](#)

Por tanto, salvo que el contrato esté sujeto IVA (en el caso de arrendamientos con opción de compra de primera transmisión de vivienda), el contrato de alquiler o de arrendamiento de vivienda de segunda transmisión es un negocio jurídico que está sujeto al ITPAJD (en concepto de TPO).

La base imponible está compuesta por el importe total del alquiler o arrendamiento de la finca urbana:

- a) En contratos de un año o superior, el importe total de la renta a satisfacer durante la vigencia del contrato, y como mínimo tres años.
- b) En contratos de temporada o inferiores a un año, la cantidad total de renta a satisfacer por toda la duración del arrendamiento.
- c) Si no consta la duración del contrato, el importe total de la renta a satisfacer durante seis años.

A la base imponible se aplicará el tipo de gravamen vigente, que es del 0,5%.

#### **Modificaciones introducidas en la Ley del ITP a través del RD 7/2019**

No obstante, el artículo quinto del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introduce un nuevo apartado 26 al artículo 45.1.B) del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD declarando exentos *“los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”*<sup>2</sup>

#### **IRPF**

Ver [IRPF: Las imputaciones de renta de los inmuebles de uso propio que no constituyen la vivienda habitual](#)

---

<sup>2</sup> Artículo 2. Arrendamiento de vivienda:

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

## IP: Reglas generales

El Impuesto sobre el Patrimonio (IP) es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas.

Constituye el patrimonio neto de la persona física el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de los que la misma sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que su titular deba responder.

Se presume que forman parte del patrimonio del sujeto pasivo los bienes y derechos que hubieran pertenecido al mismo en el momento del anterior devengo, salvo prueba de transmisión o pérdida patrimonial.

El IP se devenga el día 31 de diciembre de cada año y afecta al patrimonio del que sea titular el sujeto pasivo en dicha fecha. En consecuencia, en este impuesto no existe un período impositivo propiamente dicho. Así, el fallecimiento de una persona un día distinto del 31 de diciembre determina que el impuesto no se devengue en ese ejercicio. El caudal relicto se grava como parte del patrimonio de los herederos o legatarios, sin que en ningún caso éstos deban presentar declaración del Impuesto sobre el Patrimonio por el fallecido.

### ¿Quiénes están obligados a declarar por el Impuesto sobre Patrimonio?

Están obligados a presentar el Impuesto sobre Patrimonio, aquellos residentes o no residentes en España -en este último caso, por los bienes y derechos situados en territorio español- cuyo impuesto resulte a ingresar o cuando, a pesar de resultar cero, el valor total de sus bienes y derechos -valorados según la normativa del Impuesto sobre Patrimonio- supere los 2 millones de euros.



La base imponible se reducirá en el mínimo exento que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. Cataluña ha aprobado como cuantía del mínimo exento 500.000€.

### Elementos patrimoniales exentos:

- **La vivienda habitual del contribuyente**, con un importe máximo de 300.000 euros. La exención se aplicará por el sujeto pasivo que ostente sobre la vivienda habitual el derecho de propiedad, pleno o compartido, o un derecho real de uso o disfrute sobre la misma (usufructo, uso o habitación).

- **El patrimonio empresarial y profesional.** Esta exención incluye los bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad económica, empresarial o profesional, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el contribuyente y constituya su principal fuente de renta.

La aplicación de la exención está condicionada a que en la fecha de devengo del impuesto se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que los bienes y derechos estén afectos al desarrollo de una actividad económica, empresarial o profesional.

Se entenderá que el arrendamiento de inmuebles constituye actividad económica cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

2. Que la actividad económica, empresarial o profesional, a la que dichos bienes y derechos estén afectos se ejerza de forma habitual, personal y directa por el contribuyente titular de los mismos.

No obstante, estarán exentos los bienes y derechos comunes a ambos cónyuges, cuando se utilicen en el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de ellos, siempre que se cumplan el resto de los requisitos exigidos por la Ley.

3. Que la actividad económica, empresarial o profesional, constituya la principal fuente de renta del contribuyente.

Se entenderá que la actividad empresarial o profesional constituye la principal fuente de renta cuando, al menos, el 50 por 100 del importe de la base imponible general y del ahorro del IRPF del contribuyente provenga de rendimientos netos de las actividades empresariales o profesionales de que se trate.

A efectos del cálculo de la principal fuente de renta, no se computarán las remuneraciones por las funciones de dirección que se ejerzan en las entidades de las que, en su caso, se posean participaciones exentas de este impuesto, ni cualesquiera otras remuneraciones que traigan causa de la participación del sujeto pasivo en dichas entidades.

En los casos de transmisiones lucrativas de participaciones de empresa familiar, para aplicar la exención del IP, se requiere comparar la remuneración percibida por el sujeto pasivo con la suma algebraica de la totalidad de los rendimientos netos reducidos del trabajo y de actividades empresariales y profesionales.

4. Cuando un mismo contribuyente ejerza dos o más actividades empresariales o profesionales de forma habitual, personal y directa, la exención alcanzará a todos los bienes y derechos afectos a las mismas, considerándose que la principal fuente de renta viene determinada por el conjunto de los rendimientos empresariales o profesionales de todas ellas.



## **Titularidad de los elementos patrimoniales**

Los bienes y derechos, así como las cargas, gravámenes, deudas y obligaciones se atribuirán a los sujetos pasivos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquéllos o de las descubiertas por la Administración.

### *Reglas de titularidad en caso de matrimonio*

En caso de matrimonio, resultan de aplicación las normas sobre titularidad jurídica de los bienes y derechos contenidas en las disposiciones reguladoras del régimen económico del matrimonio, así como los preceptos de la legislación civil aplicables en cada caso a las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia.

La titularidad de los bienes y derechos que, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, sean comunes a ambos cónyuges, se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

Las cargas, gravámenes, deudas y obligaciones se atribuirán a los cónyuges de acuerdo con el mismo criterio.

## **Reglas de valoración de los bienes y derechos**

### *Bienes inmuebles*

Los bienes inmuebles tanto de naturaleza urbana como rústica deben valorarse en el Impuesto sobre el Patrimonio de acuerdo con las siguientes reglas:

#### *Regla general de valoración*

Los bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica se computarán tomando como referencia el mayor valor de los tres siguientes:

- a) El valor catastral consignado en el recibo correspondiente del IBI.
- b) El valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos, como, por ejemplo, el ITPAJD o el ISD.
- c) El precio, contraprestación o valor de adquisición. En relación con estos términos, debe precisarse que el precio se refiere a las operaciones de compraventa, la contraprestación a las permutas y el valor de adquisición a los supuestos de sucesiones o donaciones.

#### *Reglas especiales de valoración*

##### *a) Inmuebles que estén arrendados a 31 de diciembre de 2018*

Los inmuebles urbanos arrendados se valorarán de acuerdo con la regla general anteriormente comentada. No obstante, las viviendas y locales de negocio arrendados mediante contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 se valorarán capitalizando al 4 por 100 la renta devengada en el ejercicio 2018, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de la regla general de valoración de bienes inmuebles.

A estos efectos, para el cálculo de la capitalización de la renta puede utilizarse esta fórmula:

$$\text{Valor computable} = \text{Renta devengada} \times \frac{100}{4}$$

*b) Inmuebles en fase de construcción*

Los inmuebles que estén en fase de construcción se valorarán por las cantidades que efectivamente se hubiesen invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del impuesto. También deberá computarse el correspondiente valor patrimonial del solar.

En caso de propiedad horizontal, la parte proporcional del valor del solar se determinará según el porcentaje fijado en el título.

*c) Inmuebles adquiridos en régimen de aprovechamiento por turno*



El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario

adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. Este derecho puede constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional (en este caso, como contrato de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada) y se valora, cualquiera que sea su naturaleza (real u obligacional) por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos (Ley 4/2012, de 6 de julio).

*d) Derecho de nuda propiedad sobre inmuebles*

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor total del bien y el valor del usufructo que sobre el mismo se haya constituido. En el caso de que el derecho real que recaiga sobre el bien sea un usufructo vitalicio que a su vez sea temporal, la nuda propiedad se valorará aplicando, de entre las reglas de valoración del usufructo, aquella que atribuya menor valor a la nuda propiedad.

*e) Supuesto especial: valoración de inmuebles afectos a actividades económicas*

Con independencia de que se lleve o no contabilidad ajustada al Código de Comercio, el valor de cada uno de los bienes inmuebles afectos a las actividades económicas, empresariales o profesionales, desarrolladas por su titular se determinará aplicando las reglas de valoración señaladas para los bienes inmuebles, salvo que formen parte del activo circulante de actividades empresariales cuyo objeto consista, exclusivamente, en la construcción o promoción inmobiliaria.

f) *Derechos reales de uso y disfrute (excluidos los que, en su caso, recaigan sobre la vivienda habitual del sujeto pasivo)*

En este apartado se incluyen los derechos reales de uso y disfrute, excepto los que recaigan sobre la vivienda habitual del sujeto pasivo, así como los derechos sobre bienes inmuebles adquiridos en virtud de contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, cuando dichos contratos no comporten la titularidad parcial del inmueble.

*Usufructo temporal:* Su valor se estimará proporcionalmente respecto del valor total del bien, en razón de un 2% por cada período de un año que quede de vigencia del usufructo, sin exceder del 70%.

*Usufructo vitalicio:* Su valor se estimará partiendo del 70% del valor total del bien, cuando el usufructuario tenga menos de 20 años de edad, y minorando dicho porcentaje en un 1% por 100 por cada año en que se supere dicha edad, hasta un mínimo del 10 por 100 del valor total del bien.

*Derechos de uso y habitación:* Se computarán por el valor que resulte de aplicar sobre el 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según el caso.

*Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles:* Se valorarán por su precio de adquisición, cualquiera que sea su naturaleza.

### **Cargas y deudas deducibles**

Para la determinación del patrimonio neto tendrán la consideración de deducibles las **cargas y gravámenes** de naturaleza real cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos, así como las **deudas y obligaciones personales** de las que deba responder el sujeto pasivo.

Las deudas sólo serán deducibles cuando estén debidamente justificadas, sin que en ningún caso sean deducibles los intereses.

Las deudas se valorarán por su nominal en la fecha del devengo del impuesto.

**Las cargas y gravámenes que recaen sobre los bienes se restan directamente del valor de éstos, determinando un menor valor del patrimonio bruto. En consecuencia, solo serán deducibles hasta el importe del valor del bien sobre el que recaen. No cabe una valoración negativa.**

**Las deudas y obligaciones en general se descuentan del patrimonio bruto para calcular el patrimonio neto, no existiendo límite en la cuantía deducible.**

*Deudas y créditos tributarios:*

- Son deducibles del IP, como deudas, las cuotas diferenciales positivas del IRPF pendientes de liquidación. Por el contrario, debe consignarse como un derecho susceptible de integrar la base imponible del IP cuando la autoliquidación del IRPF determine un importe a devolver.
- No son deducibles las cuotas resultantes del IP.
- Son deducibles las cuotas pendientes de liquidar del ISD

*No serán objeto de deducción:*

- a) Las cantidades avaladas, hasta que el avalista esté obligado al pago
- b) La hipoteca que garantice el precio aplazado en la adquisición de un bien, sin perjuicio de que sí lo sea el precio aplazado o deuda garantizada.
- c) Las cargas y gravámenes que correspondan a bienes exentos de este impuesto, ni las deudas contraídas para la adquisición de los mismos.

**Cuando la exención sea parcial, como sucede en los supuestos en los que el valor de la vivienda habitual sea superior a 300.000 euros, será deducible, en su caso, la parte proporcional de las deudas que corresponda a la parte no exenta del bien o derecho de que se trate.**

**Liquidación del IP en Cataluña:**

- **Mínimo exento: 500.000€** (700.000€ en norma estatal).
- **Tarifa del impuesto**

**Tabla 7: Tarifa del IP en Cataluña**

Base liquidable Hasta €	Cuota íntegra €	Resto base liquidable Hasta €	Tipo aplicable %
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 adelante	2,750

Fuente: Panorama de la Fiscalidad Autonómica y Local 2019.

- **Bonificación del 95%** de la cuota que corresponda proporcionalmente a las propiedades forestales, siempre y cuando dispongan de un instrumento de ordenación debidamente aprobado por la Administración forestal competente en Cataluña.
- **Bonificación del 99%** en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a bienes o derechos de contenido económico que formen parte del patrimonio protegido constituido al amparo de la Ley 25/2010, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia.



## **IS: Las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Las sociedades patrimoniales**

Este régimen es opcional y se aplicará a las entidades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español, aunque es compatible con la realización de otras actividades complementarias y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento. Deben de cumplir los siguientes requisitos:

- El **número de viviendas** arrendadas u ofrecidas en arrendamiento sea en todo momento **igual o superior a 8**.
- Las viviendas permanezcan **arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años**. El incumplimiento de este requisito implicará para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido.
- Las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de **contabilización separada para cada inmueble** adquirido o promovido.
- En el caso de entidades que desarrollen **actividades complementarias** a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que **al menos el 55%**:
  - ✓ de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento, **o, alternativamente**
  - ✓ del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la bonificación.

Este régimen aplicable a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas es incompatible con otros regímenes especiales previstos en este Título VII, excepto: Consolidación fiscal, Transparencia fiscal internacional, Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

### **Régimen fiscal aplicable a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas**

#### *Bonificación*

- **Porcentajes:**
  - 85% con carácter general.
  - 90% si arrendatario es discapacitado y en la vivienda se han realizado obras e instalaciones de adecuación.
- **Base de bonificación:** la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos.

- **Renta bonificada:** Ingreso íntegro obtenido minorado en:

Los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y

La parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

*Deducción para evitar la doble imposición interna aplicable a plusvalías de fuente interna:*

Reducción del 50 % de la deducción del artículo 30.5 TRLIS ( $100\% \times \text{Tipo de gravamen} \times \text{menor de: incremento neto de beneficios no distribuidos o rentas computadas}$ ) en el caso de:

- rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades que hayan aplicado este régimen fiscal y
- que se correspondan con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados.

*Distribución de dividendos*

Aplicación de la deducción para evitar la doble imposición regulada en el artículo 30.1 TRLIS ( $50\% \times \text{Tipo de gravamen} \times \text{dividendos de entidades residentes}$ ) a los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación la bonificación prevista para este régimen, cualquiera que sea la entidad que los distribuya, el momento en el que el reparto se realice y el régimen fiscal aplicable a la entidad en ese momento. Se considerará que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.

## **IVA: El concepto de empresario o profesional**

A efectos del IVA, se considerarán empresarios o profesionales a aquellas personas o entidades que realicen actividades empresariales o profesionales, salvo aquellos que realicen exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, incluidas las sociedades mercantiles.

También tendrán la consideración de empresarios o profesionales:

- Los que realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo. En particular, los arrendadores de bienes muebles o inmuebles.
- Los que efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.
- Los que realicen, a título ocasional, las entregas de medios de transportes nuevos exentas del impuesto, destinadas a otro Estado miembro y solamente se consideran empresarios a efectos de estas entregas.

A los solos efectos de la determinación del lugar de realización del hecho imponible, se consideran empresarios o profesionales respecto de todos los servicios que le sean prestados a:

- Quienes realicen actividades empresariales o profesionales simultáneamente con otras que no estén sujetas al IVA, y
- Las personas jurídicas que no actúen como empresarios o profesionales siempre que tengan asignado un número de identificación a efecto del Impuesto sobre el Valor Añadido, suministrado por la Administración española.

**La promoción de su propia vivienda no convierte al promotor en empresario o profesional a efectos del IVA.**

**Al no realizar una actividad sujeta a IVA, por no considerarse un empresario o profesional, el promotor no tendrá derecho a la deducción del IVA soportado.**

**Por otra parte, las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción de edificaciones destinadas principalmente a viviendas, soportan el tipo reducido del 10% de IVA.**

**En consecuencia, el particular que promueve la construcción de la vivienda es promotor, aunque, no es empresario o profesional a efectos del IVA. En consecuencia, las facturas que reciba del constructor serán con una repercusión del 10 %, mientras que las compras por dicho promotor a proveedores de materiales para la construcción de la vivienda serán con una repercusión del 21%.**

## IVA: Las operaciones inmobiliarias en el ámbito del IVA

**Tabla 8: Tipos impositivos IVA**

<b>Tipo general</b>		<b>21%</b>
Edificables, realizadas por empresarios o por sociedad mercantil		<b>21%</b>
No edificables pero urbanizados o en curso de urbanización, realizadas por el promotor de la urbanización		<b>21%</b>
Entregas de terrenos no edificables en los cuales se hallen enclavados edificaciones en curso de construcción o terminadas cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de esas edificaciones están sujetas y no exentas del impuesto.  Precisión: Esta regla no se aplica cuando sobre los terrenos no edificables solo se encuentren enclavados construcciones de carácter agrario o construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas.		<b>21%</b>
<b>Tipos reducidos</b>		
Viviendas, garajes (máximo 2 unidades), y anexos que se transmitan conjuntamente con la vivienda, entregadas por promotor (1ª. entrega). Por anexos se entienden, entre otros, además de las plazas de garaje, los sótanos, las buhardillas o trasteros, escaleras, porterías, así como pistas de deporte, jardines, piscinas y espacios de uso común en la propia parcela y que se transmitan simultáneamente con ellos. No tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas. La entrega de viviendas unifamiliares con sus terrenos accesorios realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad, tributarán al 10% siempre y cuando estos no superen los 5.000 metros cuadrados; el exceso tributará al régimen general (21%). Se excluyen:		<b>10%</b>
• Locales de negocio		<b>21%</b>
• Edificaciones destinadas a su demolición		<b>21%</b>
Entrega de casas prefabricadas. Tendrán la consideración de edificación las casas prefabricadas y otras construcciones modulares que se unan permanentemente al suelo y que, objetiva y legalmente consideradas, sean susceptibles de ser utilizadas como vivienda. Precisión: En el supuesto de que la casa prefabricada pueda ser objeto de traslado a otro lugar, sin quebranto de la materia ni menoscabo del objeto, no se estaría ante una edificación y, por tanto, no sería aplicable el tipo reducido del 10 por ciento aplicable a las edificaciones aptas para su utilización como viviendas, sino el tipo impositivo general del 21 por ciento.		<b>10%</b>

Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos: a) Que el destinatario sea persona física y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular, o sea una comunidad de propietarios. b) Que la construcción o rehabilitación haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras. c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales o, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.	<b>10%</b>
Ejecuciones de obra sobre edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos locales, anejos, garajes e instalaciones complementarias. Precisión: Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización	
1º. Las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación	<b>10%</b>
2º. Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados, consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación	<b>10%</b>
3º. Las ejecuciones de obra consecuencia de contratos directamente formalizados entre las Comunidades de Propietarios y el contratista que tengan por objeto la construcción de garajes complementarios en terrenos o locales comunes, con un máximo de 2 plazas por propietario	<b>10%</b>
Las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes (con un máximo de dos unidades), y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente.	<b>4%</b>

Fuente: AEAT y elaboración propia

### Entrega de viviendas:

A efectos del IVA también se considera promotor al que realiza la promoción para su uso privado, o quien promueva una sola edificación, aunque no realice otra actividad sujeta a IVA, No obstante, en este caso operará el mecanismo de Inversión de Sujeto Pasivo.

Como sujeto pasivo del impuesto se entiende al obligado a repercutir IVA en las operaciones que realiza, y más concretamente el promotor, empresario o sociedad mercantil.

**Tributan al 10% las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, que tengan por objeto la construcción o rehabilitación (caso en el que el coste de las obras sea superior al 25% del precio de adquisición si esta se hubiese efectuado en los dos años anteriores a la rehabilitación, o del valor de mercado, en otro caso) de edificaciones o partes de las mismas, destinadas principalmente a viviendas (esto es, las edificaciones en las que al menos el 50% de la superficie se destina a esta utilización), incluidos los locales, anexos, garajes, instalaciones y servicios complementarios situados en ellas, que sean consecuencia de contratos formalizados directamente, sea de forma oral o escrita, entre el promotor (quién construye o encarga la construcción del edificio) y el contratista (el**

**promotor puede concertar la total construcción a uno o varios contratistas-constructores).**

Se entiende por **rehabilitación**: el coste de las obras es superior al 25% del precio de adquisición si esta se hubiese efectuado en los dos años anteriores a la rehabilitación, o del valor de mercado en otro caso. No se considera rehabilitación el caso de reparaciones aisladas efectuadas a lo largo de los años, aunque el importe conjunto de todas exceda de ese 25%.



También tributan al 10%: la construcción de garajes complementarios a estas edificaciones cuando sean consecuencia de contratos formalizados directamente entre las comunidades de propietarios y el contratista, siempre que se construyan en terrenos o locales comunes de dichas comunidades. El número de plazas por propietario no excederá de dos. Estos garajes disfrutarán de la tributación al 10% aunque se construyan después de terminada la construcción de las viviendas.

Tributarán al 10% las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados para las edificaciones cuya construcción tribute al 10%, es decir, que sean realizadas como consecuencia de contratos firmados con el promotor de la construcción o rehabilitación de dichas edificaciones.

Las ejecuciones de obras de instalaciones de tipo eléctricas, ascensores, carpintería, etc., tributarán al 10% si se realizan durante la fase de construcción o rehabilitación del edificio. Las obras de mejora posteriores tributarán al tipo del 21%.

Las ejecuciones de obra para la subsanación de vicios o defectos ocultos de una construcción con graves deficiencias tributan al tipo reducido (10%) solo cuando sean concertadas directamente entre el promotor y el contratista. No obstante, lo anterior estaríamos sujetos al mecanismo de Inversión del Sujeto Pasivo.

**Tabla 9: Cuándo se considera primera o segunda entrega del promotor**

Entrega de edificaciones desocupadas	<b>Primera entrega</b>
Edificaciones ocupadas por el promotor y entregadas antes de dos años de uso ininterrumpido	<b>Primera entrega</b>
Edificaciones ocupadas por el promotor y entregadas después de dos años de uso ininterrumpido	<b>Segunda entrega</b>
Edificaciones ocupadas por el usufructuario, y entregadas antes de dos años	<b>Primera entrega</b>
Edificaciones ocupadas por el usufructuario, y entregadas después de dos años de uso al propio usufructuario	<b>Primera entrega</b>

Edificaciones ocupadas por usufructuario y entregadas después de dos años de uso ininterrumpido a terceros	<b>Segunda entrega</b>
Edificación arrendada sin opción de compra, entregada al arrendatario antes de dos años de uso ininterrumpido	<b>Primera entrega</b>
Edificación arrendada sin opción de compra, entregada al arrendatario después de dos años de uso ininterrumpido	<b>Primera entrega</b>
Edificación arrendada sin opción de compra, entregada a terceros después de dos años de uso ininterrumpido	<b>Segunda entrega</b>

*Fuente: Elaboración propia*

### **La entrega de terrenos:**

Son terrenos edificables los siguientes:

- Solares (suelo urbano según normas del plan).
- Terrenos que no siendo solares puedan edificarse por tener licencia municipal.

Son terrenos no edificables los siguientes:

- El terreno rústico, parques, jardines públicos y viales públicos.
- Los urbanos que no sean solares y no tienen licencia que permita su construcción.

También estarán sujetos a IVA del 21% las entregas de terrenos no edificables en los cuales se hallen enclavados edificaciones en curso de construcción o terminadas cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de esas edificaciones están sujetas y no exentas del impuesto. Esta regla no se aplica cuando sobre los terrenos no edificables solo se encuentren enclavados construcciones de carácter agrario o construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas.

Terminada la edificación, el suelo sigue el régimen de las edificaciones. Y, a la inversa, la entrega de edificaciones aún no concluidas sigue el régimen del suelo.

**Tabla 10: Tipo impositivo IVA en servicios relacionados con la construcción**

Honorarios de arquitectos	<b>21%</b>
Suministro de materiales de obra sin instalación o colocación	<b>21%</b>
Venta con instalación de materiales en edificio para viviendas	<b>10%</b>
Instalación sin venta de materiales	<b>21%</b>
Venta e instalación de muebles de cocina, si es posterior a la adquisición de la vivienda.	<b>21%</b>
Servicios de control de calidad	<b>21%</b>
Obras de reforma. Ejecuciones de obra de albañilería con los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que se refieran a viviendas utilizadas por personas físicas que no actúen como empresarios o profesionales, o que se presten a comunidades de propietarios.</li> <li>• Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a la que se refieren las obras hayan concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas, habiendo sido usada en estos dos años.</li> <li>• Que la persona que realice las obras no aporte materiales o que, si los aporta, su coste no exceda del 40% de la base imponible de la operación.</li> </ul> Precisión: La acreditación de estos requisitos los realizará el destinatario de las obras mediante una declaración suscrita bajo su responsabilidad en la que se haga constar las circunstancias que permiten aplicar el tipo del 10%. (Es conveniente disponer de proyecto de Arquitecto o Aparejador).	<b>10%</b>

Fuente: *Elaboración propia*

### **Entrega de edificación para rehabilitación y para demolición y posterior construcción:**

Las entregas de edificaciones realizadas por empresarios para que sean rehabilitadas estarán sujetas a IVA cuando la edificación que se adquiere por el promotor-rehabilitador comporten la reconstrucción de la edificación mediante la consolidación y el tratamiento de estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste de estas actuaciones exceda del 25% de la base imponible de la entrega.

También está sujeta a IVA la entrega de edificaciones para demolición y posterior edificación.

El empresario que entrega la edificación para rehabilitación o demolición deberá pedir de antemano que se le pruebe el destino por cualquier medio admisible en derecho para saber si debe girar o no IVA.



## Arrendamientos:

**Tabla 11: IVA arrendamientos**

CONCEPTO	IVA
Viviendas. Arrendamientos de edificios o parte de los mismos destinados EXCLUSIVAMENTE a viviendas.	<b>Exento</b>
Locales de negocio	<b>21%</b>
Oficinas	<b>21%</b>
Vivienda con despacho	<b>21%</b>
Apartamentos amueblados con servicios hoteleros	<b>10%</b>
Terrenos para estacionamiento	<b>21%</b>
Terrenos para depósito	<b>21%</b>
Terrenos para publicidad y exposiciones	<b>21%</b>
Terrenos para canteras	<b>21%</b>
Arrendamiento de un edificio para su posterior subarriendo	<b>21%</b>
Constitución y transmisión de derechos de superficie	<b>21%</b>
Derechos de adquisición de vivienda, no su adquisición	<b>21%</b>

*Fuente: Elaboración propia*

El arrendamiento de una vivienda a una entidad mercantil que, a su vez, la va a destinar a vivienda de sus empleados, está **sujeta al 21 % de IVA**.

No obstante, la vivienda habitual que un arrendador alquile a una empresa o sociedad, para sus trabajadores o directivos, estarán exentas del pago del IVA siempre que el contrato de arrendamiento recoja los siguientes requisitos:"

- Que el uso de la vivienda sea exclusivo como vivienda habitual, es decir que no se realice ningún tipo de actividad empresarial o profesional en ella.
- En el contrato debe aparecer el nombre de la persona o personas físicas que van a residir en dicha vivienda.
- Debe aparecer también en el contrato, que dicha vivienda no puede ser subarrendada o ceder el inmueble a otras personas físicas distintas de las que aparecen en contrato.

## **Tributación contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra**

¿Qué es un contrato de alquiler de vivienda con opción de compra?

El alquiler con derecho a compra es un contrato doble, compuesto por dos contratos, uno de alquiler y uno de compraventa.

El alquiler de vivienda con opción de compra permite al inquilino vivir arrendado en la vivienda por un tiempo determinado, tras el cual tendrá derecho a comprarla por un precio acordado al que se le podrán descontar, total o parcialmente, las rentas del alquiler pagadas.

*Según el Tribunal Supremo, se trata de un precontrato, en principio unilateral, en virtud del cual una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante.*

### **Tratamiento fiscal del alquiler con opción de compra**

Como se ha mencionado, este negocio mercantil lo constituyen dos contratos: el de alquiler (o arrendamiento) y el de opción de compra, cada uno de ellos con una fiscalidad propia.

El arrendamiento y la opción de compra generan unos hechos imposables del ITPAJD y los ingresos derivados de ellos deberán incluirse en el IRPF (o en el IS) del perceptor.

Así se generan dos diferentes tipos de renta, previo al ejercicio de la opción de compra:

- El alquiler
- La opción de compra

**Tabla 12: Tributación contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra**

	IVA	ITP	IRPF	IS
<b>Contrato de vivienda de segunda-mano:</b>				
Renta mensual	NO	SI (Por el Contrato) SP: Inquilino	SI	SI
Prima de la opción	NO	SI. SP: Inquilino. <u>Cálculo de la base imponible</u> <sup>3</sup>	SI. Tarifa General (al no derivar de una transmisión)	SI
Ejercicio de la opción de compra	NO	SI. SP: Inquilino (ahora nuevo propietario)	SI. Tarifa del Ahorro. Ganancia/Pérdida Patrimonial	SI
<b>Contrato de vivienda nueva (primera entrega de promotor/constructor):</b>				
Renta mensual	SI	NO	SI	SI
Prima de la opción	SI	NO (AJD, SI)	SI. Tarifa General (al no derivar de una transmisión)	SI
Ejercicio de la opción de compra	SI	NO (AJD, SI)	SI. Tarifa del Ahorro. Ganancia/Pérdida Patrimonial	SI

Fuente: Elaboración propia

En arrendamientos con opción de compra, que no constituyan una actividad económica para el arrendador, las rentas obtenidas, en concepto de alquiler tienen en el IRPF la consideración de rendimientos del capital inmobiliario. Por el contrario, la constitución de la opción de compra a favor del arrendatario y posteriormente, si se diera, la transmisión del inmueble, dan lugar a una alteración patrimonial.

La alteración patrimonial originada por la **concesión de la opción de compra** sobre un inmueble produce en el concedente una ganancia de patrimonio, que nace en el momento de la concesión, calificada como renta a integrar en la **base imponible general** (ganancias y pérdidas patrimoniales que no derivan de la transmisión de elementos patrimoniales)

La imputación de la ganancia deberá efectuarse en el período impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el período impositivo en el que se formalice el derecho de opción de compra sobre la vivienda.

Si posteriormente se **ejercita la opción de compra**, la transmisión del inmueble por el arrendador generará una nueva alteración patrimonial y en este caso, la cuantía recibida previamente por el arrendador en concepto de opción de compra, y las cantidades satisfechas por el arrendamiento del citado inmueble hasta el ejercicio de opción de compra se descontarán, si así se tuviera pactado, del precio total convenido por la transmisión de dicha vivienda, por lo que las rentas derivadas del arrendamiento de la vivienda así como el precio de la opción recibidos por el

<sup>3</sup> Las promesas y opciones de contratos sujetos al ITP serán equiparadas a éstos, tomándose como base el precio especial convenido, y a falta de éste, o si fuere menor, el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos. A dicha cantidad se le aplica el tipo impositivo aplicable.

concedente constituirán un menor valor de transmisión de la vivienda a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que derive de la citada transmisión.

Esta ganancia o pérdida patrimonial deberá imputarse en el período impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el período impositivo en el que se ejercite la opción de compra por el adquirente y se deberá integrar en la **base imponible del ahorro**.

Si la prima de la opción de compra se percibe de forma fraccionada cabe la posibilidad de imputarla en diferentes ejercicios, en función de los cobros.

Si estuviésemos en presencia de un contrato de arras penitenciales, el vendedor no tendría que declarar el importe percibido hasta que no se produce la venta.

Si el arrendador-vendedor es persona jurídica, el importe de la prima de la opción de compra, deberá declararla en el IS.

## **IVA: El precontrato. Las arras**

El contrato de arras es un acuerdo jurídico por el que se reserva el derecho sobre la vivienda mediante la entrega de una cantidad a cuenta del precio final. Los contratos de arras penitenciales son los más habituales, celebrados al amparo del art. 1454 del Código Civil.

Sobre el contenido básico de este documento, lo idóneo es que recoja todos los datos que aparecerán en el futuro contrato de compraventa, identificando perfectamente la vivienda y sus anexos, el precio y forma de pago, las cantidades que se entregan a cuenta del precio final en el momento de la firma especificando si las mismas se entienden a cuenta de éste, el plazo previsto para el otorgamiento de la escritura pública y los pactos sobre distribución de gastos en la compraventa, si existieran.

El contrato de arras en todo caso deberá contener datos suficientes para identificar perfectamente la vivienda concreta. (datos como la referencia catastral o dirección completa)

En el caso de un contrato de arras penitenciales, el futuro comprador se compromete a adquirir la vivienda en el plazo y condiciones estipuladas en dicho contrato, si bien contemplando la posibilidad de desistir lícitamente de la compraventa perdiendo la cantidad entregada como arras o señal.

Esta misma facultad de desistir se le reconoce al vendedor quien, como penalización, deberá devolver por duplicado la cantidad percibida como arras o señal.

Para que el comprador tenga la posibilidad de desistir del compromiso de futura compra, es muy importante que las arras se configuren como penitenciales, y al efecto, deberá comprobar que:

- el documento refleje que las cantidades que se entregan en concepto de arras se entenderán a cuenta del precio final en el caso que finalmente se llegue a formalizar la compraventa.
- el documento contemple la posibilidad de resolver el compromiso perdiendo el comprador la cantidad entregada o devolviéndole el vendedor la cantidad percibida, en función de a quién sea imputable el desistimiento.

Los compradores deberán entregar a la firma del documento de arras la cantidad que las partes estipulen en concepto de señal y en garantía del compromiso contraído.



#### *IVA en el contrato de arras*

Todas las cantidades entregadas a cuenta del precio en la compraventa de viviendas de obra nueva están sujetas al IVA.

Por el contrario, las segundas y ulteriores transmisiones están gravadas por el ITPAJD.

La consideración de si estas cantidades formarán parte del precio final se recogerá a través del contrato y su literalidad. No obstante, lo normal es que se considere un pago a cuenta del precio total si se llega a formalizar la compraventa. Por tanto, es importante comprobar que en el contrato aparece la mención expresa de que todas las cantidades se aplicarán al precio final.

Si la intención es adquirir el inmueble junto a otra persona física o jurídica deberán comparecer todas las partes adquirentes en el acto del precontrato para así ser cotitulares de los inmuebles.

En caso de que los adquirentes sean un matrimonio en régimen de gananciales, se entenderá (y habitualmente así se hará constar) que el que se obliga lo hace en nombre de su sociedad de gananciales ya que existe una presunción legal de "ganancialidad" de los bienes adquiridos constante en el seno del matrimonio.

## ITP: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

### Tipos de gravamen

En el caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña se establecen los siguientes tipos de gravamen:

- a) La transmisión de inmuebles, y la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, a excepción de los derechos reales de garantía, tributa al tipo medio que resulta de aplicar la siguiente tarifa establecida en función del valor real del inmueble:

**Tabla 13: Tipos de gravamen ITP en Cataluña**

Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En adelante	11

Fuente: ATC

- b) La transmisión de viviendas con protección oficial, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía, tributa al **tipo del 7%**.
- c) La transmisión de bienes muebles, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, tributa al **tipo del 5%**.

### Tipos de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual por familias numerosas

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual de una familia numerosa es del 5 por 100, siempre y cuando se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:

- a) Son familias numerosas las que define la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Concepto de familia numerosa:

Se entiende por familia numerosa la integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes. Se equiparán a familia numerosa, a los efectos de esta Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, las familias constituidas por:

1. Uno o dos ascendientes con dos hijos, sean o no comunes, siempre que al menos uno de éstos sea discapacitado o esté incapacitado para trabajar.

2. Dos ascendientes, cuando ambos fueran discapacitados, o, al menos, uno de ellos tuviera un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, o estuvieran incapacitados para trabajar, con dos hijos, sean o no comunes.

3. El padre o la madre separados o divorciados, con tres o más hijos, sean o no comunes, aunque estén en distintas unidades familiares, siempre que se encuentren bajo su dependencia económica, aunque no vivan en el domicilio conyugal.

4. En el caso de que no hubiera acuerdo de los padres sobre los hijos que deban considerarse en la unidad familiar, operará el criterio de convivencia.

5. Dos o más hermanos huérfanos de padre y madre sometidos a tutela, acogimiento o guarda que convivan con el tutor, acogedor o guardador, pero no se hallen a sus expensas.

6. Tres o más hermanos huérfanos de padre y madre, mayores de 18 años, o dos, si uno de ellos es discapacitado (aquel que tenga reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100), que convivan y tengan una dependencia económica entre ellos.

A los efectos de la legislación vigente, se consideran ascendientes al padre, a la madre o a ambos conjuntamente cuando exista vínculo conyugal y, en su caso, al cónyuge de uno de ellos.

Tendrán la misma consideración que los hijos las personas sometidas a tutela o acogimiento familiar permanente o preadoptivo legalmente constituido.

- b) La suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la familia numerosa en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no debe exceder de 30.000 euros.

Esta cantidad debe incrementarse en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para que una familia tenga la condición legal de numerosa.

### **Tipos de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual para personas con discapacidad**

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con disminución física, psíquica o sensorial es del **5 por 100**. También se aplica este tipo impositivo cuando la circunstancia de minusvalidez mencionada concorra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente.

Para la aplicación de este tipo de gravamen se requiere que la suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la unidad familiar en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no exceda los 30.000 euros.

A estos efectos se consideran personas con disminución las que tengan la consideración legal de persona con minusvalidez en grado igual o superior al 65 por 100, de acuerdo con el baremo que determina el Texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

### **Tipo de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual por parte de jóvenes**



El tipo impositivo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo es del 5% si en la fecha de devengo del impuesto este tiene treinta y dos años o menos, siempre que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar en su última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no exceda de 30.000 euros.

### **Bonificación de la cuota para la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias**

La transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario, puede disfrutar de una bonificación del 70 por 100 de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisión patrimonial onerosa, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.
- b) Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.

La aplicación de esta bonificación es provisional, para la elevación a definitiva, el sujeto pasivo debe justificar la venta posterior de la totalidad de la vivienda y sus anexos a una empresa que cumpla los mismos requisitos o a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento, en el plazo de cinco años a contar desde la adquisición.



### **Bonificaciones en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**

1. Las primeras copias de escrituras públicas que documenten **la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor**, siempre y cuando este último sea una de las entidades a las que se refiere el artículo 1 de la Ley del Estado 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y que la modificación se refiera al tipo de interés inicialmente pactado o vigente o a la alteración del plazo del crédito o a ambas modificaciones, tienen una **bonificación del 100%** de la cuota tributaria del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, establecida por el artículo 32.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con un límite de 500.000 euros de base imponible.
2. Se establece una **bonificación del 100%** en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en la **transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario en favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo**, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición, siempre y cuando el transmitente continúe ocupando la vivienda mediante contrato de arrendamiento con opción de compra firmado con la entidad financiera.

Para poder acceder a esta bonificación, la duración del mencionado contrato de arrendamiento tiene que ser pactado, como mínimo, por diez años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la finalización de este plazo.

El importe máximo de esta bonificación se fija en la cuantía equivalente a la aplicación del tipo impositivo sobre los primeros 100.000 euros de base imponible.

3. Se establece una **bonificación del 100%** en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en los siguientes casos y condiciones:

- a) Los contratos de arrendamiento con opción de compra firmados entre las entidades financieras acreedoras, o una filial inmobiliaria de su grupo, y los propietarios que transmiten la propiedad de su vivienda habitual a estas entidades. Los contratos de arrendamiento deben realizarse sobre las viviendas habituales que se transmiten. Esta bonificación se hace extensiva a la opción de compra.

- b) La adquisición de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial inmobiliaria de su grupo y que, posteriormente, y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, lo vuelven a adquirir.



Estas bonificaciones se aplicarán si se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Los titulares de la vivienda son personas físicas.
  - b) Se trata de su vivienda habitual.
4. Disfruta de una **bonificación del 100%** la escritura pública otorgada por los cónyuges en la que acuerdan, en los términos que regula la ley, su separación o divorcio de mutuo acuerdo.

La misma bonificación se aplica a las escrituras públicas que documentan la extinción de común acuerdo de la pareja estable formalizada por los convivientes, de acuerdo con el artículo 234-4 del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, aprobado por la Ley 25/2010, de 29 de julio.

## Tipos de gravamen de los documentos notariales

Los documentos notariales a que hace referencia el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados<sup>5</sup>, tributan según los siguientes tipos de gravamen:

**Tabla 14: Tipos de gravamen AJD en Cataluña**

Tipos de gravamen de los documentos notariales AJD	
Naturaleza	Tipo aplicable
Documentos que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales en favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en Cataluña.	<b>0,1%</b>
Documentos en que se haya renunciado a la exención en el IVA de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido	<b>2,5%</b>
Documentos que formalicen préstamos o créditos hipotecarios en que resulte sujeto pasivo el prestador.	<b>2%</b>
En el caso de otros documentos	<b>1,5%</b>

Fuente: ATC

<sup>5</sup> Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribirlos en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley

**Tabla 15: Tarifas y tipos AJD. Detalle por conceptos. Generalitat de Catalunya**

ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (NOTARIALES)	CÓDIGO	TIPO
<i>Agrupación, segregación y agregación de inmuebles</i>	AJ0	1,5%
<i>Declaración de obra nueva</i>	AJ1	1,5%
<i>División horizontal de fincas 1,5%</i>	AJ2	1,5%
<i>Adjudicaciones derivadas de disoluciones de comunidades de bienes no sujetos a TPO</i>	AJ3	1,5%
<i>Transmisiones sujetas al IVA</i>	AJ4	1,5%
<i>Renuncia a la exención de IVA</i>	AJ5	2,5%
<i>Formalización de préstamo o crédito hipotecario en que el prestador es el sujeto pasivo (escrituras formalizadas a partir de 12.07.2019)</i>	AJP	2,0%
<i>Constitución de préstamos hipotecarios (escrituras formalizadas hasta el 11.07.2019)</i>	AJ6	1,5%
<i>Modificación y cancelación de préstamos hipotecarios AJ7 1,5%</i>	AJ7	1,5%
<i>Otros actos jurídicos documentados notariales</i>	AJ8	1,5%
<i>Constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca con domicilio social en Catalunya</i>	AJ9	0,1%
<i>Adquisición de viviendas declaradas protegidas</i>	AAH	0,1%
<i>Préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de una vivienda declarada protegido (escrituras formalizadas antes del 16.11.2018)</i>	APH	0,1%
<i>Anotaciones preventivas</i>	APO	0,5%
<i>Préstamo para la adquisición de la vivienda habitual de una persona de 32 años o menos (escrituras formalizadas antes del 10.11.2018)</i>	AJJ	0,5%
<i>Préstamo para la adquisición de la vivienda habitual de una persona que tenga la consideración legal de persona con discapacidad igual o superior al 33% (escrituras formalizadas antes del 10.11.2018)</i>	AJM	0,5%
<i>Constitución de hipoteca inversa</i>	AIC	1,5%
<i>Modificación, subrogación y cancelación de hipoteca inversa</i>	AIM	1,5%

Fuente ATC

## IVA vs ITP-AJD: Coordinación

### ¿Cuándo se debe sujetar a tributación una operación inmobiliaria por IVA o por ITPAJD?

Tanto el IVA como el ITPAJD, gravan la transmisión de bienes y derechos. Se aplica el IVA cuando quien transmite es empresario o profesional y se aplica el concepto TPO del ITPAJD cuando quien transmite es un particular.

Como regla general se produce la incompatibilidad entre ambos impuestos de manera que, en principio, las operaciones realizadas por empresarios y profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional no estarán sujetas al concepto TPO, sino al IVA.

No obstante, la sujeción y tributación efectiva por el IVA es compatible, en su caso, con la sujeción y gravamen por ITP.

### Excepciones a la regla general

Las excepciones a esta regla son las operaciones que siendo realizadas por empresarios o profesionales, están sujetas al concepto TPO:

#### 1. Operaciones realizadas por empresarios o profesionales sujetas y exentas de IVA:

- Las entregas, arrendamientos, constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre bienes inmuebles, salvo que proceda la renuncia a la exención en el IVA.

Podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo (transmitente) las exenciones relativas a:

1. entregas de terrenos no edificables;
2. segundas y ulteriores entregas de edificaciones.



- La renuncia a la exención procederá cuando el adquirente sea un empresario o profesional que tenga derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o en función del destino previsible del inmueble adquirido.
- La renuncia deberá comunicarse fehacientemente al adquirente con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes.

**Tabla 16: Requisitos renuncia exención IVA**

Transmitente	Adquirente
Sujeto pasivo de IVA	Sujeto pasivo de IVA Actuando, en relación a la operación, como empresario o profesional.
Comunicar al adquirente la renuncia a la exención del IVA de manera fehaciente	Tener derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado
La consecuencia práctica de la renuncia a la exención del IVA es que la operación quedará sujeta a IVA y AJD.	

- La transmisión de valores de entidades cuyo activo esté constituido al menos en un 50% por inmuebles situados en territorio español, o en cuyo activo se incluyan valores que le permitan ejercer el control en otra entidad cuyo activo esté integrado al menos en un 50% por inmuebles radicados en España. Como resultado de la transmisión o adquisición, el adquirente ha de poder ejercer el control sobre esas entidades o, una vez obtenido dicho control, poder aumentar la cuota de participación en ellas.
- La transmisión de valores recibidos por aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución o ampliación de su capital social, siempre que entre la fecha de aportación y la de transmisión no haya transcurrido un plazo de tres años.

Quedan exceptuadas de tributación por el concepto TPO las transmisiones de valores anteriores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, siempre que la transmisión se produzca con posterioridad al plazo de un año desde su admisión a negociación y, en todo caso, cuando dicha transmisión se realice en el ámbito de ofertas públicas de venta o de ofertas públicas de adquisición.

## **2. Operaciones realizadas por empresarios o profesionales no sujetas a IVA:**

- Las entregas de inmuebles incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales o incorporeales que constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad económica por sus propios medios, es decir, cuando dichas transmisiones no constituyan una mera cesión de bienes.

La coordinación IVA-ITP y AJD exige que todas las transmisiones de bienes inmuebles sujetas y no exentas de IVA se liquiden, sin excepción, por este impuesto. Si, pese a ello, se autoliquidasen por el concepto "TPO" del ITP y AJD, no se eximirá a los sujetos pasivos de sus obligaciones respecto al IVA, sin perjuicio de que pueden solicitar la devolución de ingresos indebidos.

El ingreso del IVA se suspenderá sin aportación de garantías cuando se compruebe que por la misma operación se ha satisfecho el ITP y AJD por el concepto "TPO".

Y a la inversa, si procediendo la liquidación por el concepto "TPO" del ITP y AJD, se efectuara indebidamente la repercusión del IVA, el sujeto pasivo de aquel concepto deberá cumplir su obligación, sin perjuicio del derecho del transmitente a la devolución de los ingresos indebidos por IVA.

El ingreso del ITP y AJD por el concepto "TPO" se suspenderá sin aportación de garantías cuando se compruebe que por la misma operación se ha satisfecho IVA y el sujeto pasivo no tenga derecho a la completa deducción del importe soportado indebidamente.

**Tabla 17: Cuadro de compatibilidad del impuesto ITPAJD-IVA**

Cuadro de compatibilidad del impuesto						
	TPO	OS	AJD (documentos notariales, cuota fija)	AJD (documentos notariales, cuota variable)	AJD (documentos mercantiles)	IVA
<b>TPO</b>		<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>OS</b>	<b>NO</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>AJD (documentos notariales, cuota fija)</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>		<b>SI</b>
<b>AJD (documentos notariales, cuota variable)</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>			<b>SI</b>
<b>AJD (documentos mercantiles)</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>				<b>SI</b>
<b>IVA</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	

Fuente: Agència Tributària de Catalunya. *Guía Práctica Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*. Actualizada a 15 de julio de 2019

### **Coordinación IVA-Actos Jurídicos Documentados (documentos notariales)**

Actos Jurídicos Documentados (AJD), en su modalidad documentos notariales (DN), grava las escrituras, actas y testimonios notariales a través de una cuota fija y de una cuota variable (primeras copias).

La imposición por AJD (DN) es plenamente compatible con el gravamen por el IVA, de tal forma que las operaciones sujetas al IVA que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas tanto a la cuota fija como a la variable de AJD (DN).

## Coordinación TPO-Actos Jurídicos Documentados (documentos notariales)

La imposición por TPO es incompatible con la cuota variable de AJD (DN), por lo que las operaciones sujetas a TPO que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas únicamente a la cuota fija de AJD.

Se expone a continuación el cuadro IVA-ITP (TPO-AJD) con su correspondiente coordinación:



**Tabla 18: Coordinación IVA/ITP (TPO y AJD)**

Coordinación IVA/ITP (TPO y AJD)			
Tipo de operaciones	IVA	TPO	AJD <sup>1</sup>
<b>Transmisión de terrenos (art. 20.Uno.20º y Dos) Ley IVA<sup>2</sup></b>			
a) Terrenos edificables (solares y terrenos aptos para la edificación) y determinados terrenos no edificables (terrenos urbanizados y en curso de urbanización; terrenos transmitidos junto con edificaciones en curso o terminadas cuya entrega esté sujeta y no exenta de IVA)	SI	NO	SI
b) Terrenos no edificables (rústicos, incluidas construcciones agrarias; no edificables con construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas; parques, jardines y viales de uso público)	exento	SI	cuota fija
✓ Si se renuncia a la exención	SI	NO	SI
<b>Transmisión de edificaciones (art. 20.Uno.22º y Dos) Ley IVA</b>			
a) Edificaciones en construcción	SI	NO	SI
b) Edificaciones terminadas (incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas)			
Primera transmisión (realizada por el promotor)	SI	NO	SI
No se considera primera transmisión: La realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario, o por arrendatarios sin opción de compra u otros titulares de derechos reales de goce o disfrute, salvo que el adquirente del inmueble sea quien lo utilizó durante el referido plazo	exento	SI	cuota fija
Si se renuncia a la exención	SI	NO	SI
Segunda transmisión y siguientes	exento	SI	cuota fija
Si se renuncia a la exención	SI	NO	SI
No se aplica la exención a: Las entregas de edificaciones en el ejercicio de la opción de compra; entregas de edificaciones para su rehabilitación; entregas de edificaciones para su demolición; segunda entrega tras resolución de la primera	SI	NO	SI
A efectos de primeras o ulteriores transmisiones, no tienen la consideración de entregas las transmisiones de edificaciones comprendidas en una transmisión global no sujeta al IVA.			

<b>Arrendamientos y derechos reales (art. 20.Uno.23º) Ley IVA</b>			
a) Terrenos	<b>exento</b>	<b>SI</b>	<b>cuota fija</b>
No se aplica la exención a: (terrenos con construcciones para actividades de ganadería independiente; terrenos para estacionamiento de vehículos; terrenos para depósito o almacenaje de mercancías o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial; arrendamiento de terrenos con opción de compra; arrendamiento de terrenos para exposiciones o publicidad)	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
b) Edificaciones, excepto viviendas (locales comerciales, plazas de garaje autónomas e independientes de la vivienda; oficinas, etc.)	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
c) Viviendas (se incluyen garajes, anexos y bienes muebles arrendados conjuntamente)	<b>exento</b>	<b>SI</b>	<b>cuota fija</b>
No se aplica la exención a: (arrendamientos con opción de compra; viviendas amuebladas con prestación de servicios hoteleros; viviendas para ser subarrendadas, salvo si el subarriendo se realiza por Entidades Gestoras de Programas Públicos o entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas en el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades; edificios asimilados a viviendas)	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
d) Derechos reales (sobre terrenos y viviendas)	<b>exento</b>	<b>SI</b>	<b>cuota fija</b>
No se aplica la exención a:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Derecho de goce o disfrute (art. 20.Uno.23º, letra h)</li> <li>✓ Derecho de superficie</li> </ul>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
1 La modalidad Actos Jurídicos Documentados del ITP y AJD, Documentos Notariales, comprende: Cuota fija y Cuota variable. 2 Desde el 1 de enero de 2015 se suprime la exención aplicable a las entregas y adjudicaciones de terrenos realizadas entre la Junta de Compensación y los propietarios de aquellos.			

## Los excesos de adjudicación en la disolución de la cosa común

Suele ser habitual cuando se parte una herencia, se extingue una comunidad de bienes o se liquida una sociedad de gananciales que las adjudicaciones que se realicen sean desiguales; bien porque los bienes sean indivisibles (como en el caso de los inmuebles) o bien porque voluntariamente los comuneros así lo decidan. En estos supuestos se produce un exceso de adjudicación que se debe compensar necesariamente en metálico (artículo 1.062 del Código Civil), dado que, en cualquier otro caso estaríamos ante un supuesto de permuta.

¿Y cómo tributan estos excesos? Veamos qué sucede en el ámbito del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado (ITP y AJD), en el Impuesto sobre la Renta (IRPF) así como en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

### ITPAJD

La mayoría de la doctrina y la jurisprudencia reciente considera que los excesos de adjudicación (en los supuestos mencionados anteriormente) no tributan **ni por el ITP ni por AJD** siempre y cuando la compensación se realice en metálico.



La división y adjudicación de la cosa común son actos internos de la comunidad de bienes o la sociedad de gananciales en los que no hay traslación del dominio sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente y por tanto no es una operación susceptible de sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Los excesos derivados de la indivisibilidad del bien forman parte del negocio jurídico de disolución, de manera que, si tal negocio realiza hecho imponible del ISD, TPO, OS o AJD no procede considerar el exceso como un nuevo acto sujeto a AJD (a una convención no puede exigirse más que el pago de un solo tributo (Art 4 TRLITPO)).

La obligación de compensar a los demás en metálico no es un "exceso de adjudicación", sino que sigue siendo una obligación consecuencia de la indivisibilidad de la cosa común y una forma de poner fin a la comunidad hereditaria o la sociedad de gananciales y, por tanto, la concreción o materialización de un derecho abstracto en otro concreto, cuestión esta que no constituye transmisión, ni a efectos civiles ni a efectos fiscales.

## IRPF

En cuanto al **Impuesto sobre la Renta** hay que dilucidar si el exceso de adjudicación compensado en metálico da lugar a un incremento de patrimonio o plusvalía.

La norma que regula este supuesto es el artículo 33.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas:

*“se estimará que no existe alteración en la composición del patrimonio: a) en los supuestos de división de la cosa común, b) En la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación, c) En la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros.*

*Los supuestos a que se refiere este apartado no podrán dar lugar, en ningún caso, a la actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos”.*

La consideración del exceso de adjudicación que se compensa en metálico como "alteración de patrimonio" sujeta a IRPF fue objeto de pronunciamiento por parte de la Audiencia Nacional en Sentencia 3/02/2.005, que afirmó lo siguiente:

En los supuestos de división de la cosa común, disolución de la sociedad de gananciales y disolución de comunidades o separación de socios, la norma exige que no se produzca una actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos, de tal forma que si al entregarse el bien o derecho el contribuyente lo incorpora a su patrimonio por un valor distinto al de adquisición, sí existirá una alteración en la composición del patrimonio y, en consecuencia, la renta estará sometida a tributación.

Es necesario distinguir:



1º.- Si el valor exceso de adjudicación que se compensa en metálico es igual al valor del inmueble en el momento de la adquisición en tal caso no hay alteración de patrimonio a efectos del IRPF y por tanto no surge la obligación de tributar por tal impuesto.

2º.- Si el valor exceso de adjudicación que se compensa en metálico es distinto al valor del inmueble en el momento de la adquisición en tal caso sí hay alteración de patrimonio a efectos del IRPF y por tanto surge la obligación de tributar por tal impuesto, siendo la base imponible la diferencia del valor del exceso declarado en la disolución de comunidad y el valor del inmueble en el momento de la adquisición actualizado al momento de la extinción del condominio.

## **IIVTNU (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana)**

El Tribunal Supremo en Sentencias de 17 de diciembre de 1997 y 19 de diciembre de 1998 entendió, si bien refiriéndose a comunidades hereditarias, que la adjudicación a un comunero compensando en metálico al otro, no está sujeto al Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

La división y adjudicación de la cosa común son actos internos de la comunidad de bienes en los que no hay traslación del dominio sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente.

Por tanto, si no hay transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana, no surge el hecho imponible del impuesto.

No obstante, la DGT en la Consulta de 28/07/2.008, distingue los siguientes supuestos:

- (i) Comunidades de bienes constituidas por actos “mortis causa”: en la división de la herencia no se produce el devengo del IIVTNU.
- (ii) Comunidad de bienes “voluntaria”, si la extinción de la misma se produce con adjudicación a cada uno de los comuneros en proporción a su cuota de participación, sin que se produzca exceso de adjudicación a ninguno de ellos, no se produce el devengo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. La división tiene un efecto declarativo y no traslativo, porque no atribuye algo que no tuvieran antes los comuneros y no produce en éstos ningún beneficio patrimonial, al existir una distribución proporcional y equitativa de los bienes existentes en la comunidad que se disuelve, respetando la cuota de participación que cada uno tenía.
- (iii) Pero, **si en la extinción de la comunidad de bienes “voluntaria”:**
  - ✓ En el caso de que esté formado por varios bienes o un bien que puede ser objeto de división, si los comuneros deciden extinguir la comunidad y adjudicar todos los bienes a uno sólo de ellos que compensará económicamente o de cualquier otra forma a los demás, no nos encontramos ante la división de una cosa común, sino ante una transmisión de los derechos de propiedad del resto de los comuneros al adjudicatario. El IIVTNU gravará el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana o parte de los mismos que se adjudique a uno o varios comuneros por exceso respecto a su cuota de participación en la comunidad.
  - ✓ Si se trata de un bien indivisible, la extinción de la comunidad podrá llevarse a cabo mediante la adjudicación del bien a uno de los comuneros que compensará económicamente o de cualquier otra forma a los demás comuneros. En este caso también se produce un exceso de adjudicación al comunero adjudicatario respecto a su cuota de participación en la comunidad. El IIVTNU gravará el incremento de valor del terreno de naturaleza urbana que se adjudique a uno de los comuneros por exceso respecto a su cuota de participación en la comunidad.

## **IET: La Tasa Turística: Las Viviendas de Uso Turístico**



Una Vivienda de Uso Turístico (VUT) es aquella que es ofrecida, entera, por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, **a cambio de un precio**, por períodos de tiempo iguales o inferiores a 31 días. Tiene que estar legalizada por el Ayuntamiento correspondiente.

El titular de la actividad de VUT es el propietario de la vivienda, quien tiene que obtener la correspondiente habilitación municipal, aunque su comercialización y gestión se puede encargar a una tercera persona (intermediario o gestor).

Los propietarios y gestores de apartamentos turísticos tienen que liquidar la Tasa Turística.

La Tasa Turística viene regulada por Ley 5/2017, de 28 de marzo, *de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radio tóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono*, y establece la obligación de liquidar la correspondiente tasa turística, según la categoría de alojamiento, pernoctaciones, y número de inquilinos.

Las obligaciones y términos han sido modificadas desde la publicación en el DOCG, el 22 de septiembre de 2017, del Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos, pasando las liquidaciones a ser semestrales (antes trimestrales) y modificando los plazos de ingreso. Asimismo, modifica la tarifa de la tasa, incrementándose tanto para los establecimientos turísticos situados en Barcelona ciudad como en el resto de Catalunya.

Así, se establecen dos periodos de liquidación semestrales:

- a) Del 1 de abril al 30 de septiembre del mismo año.
- b) Del 1 de octubre al 31 de marzo del año siguiente.

La autoliquidación tiene que incluir las cuotas devengadas y exigibles dentro de cada semestre para cada establecimiento o equipamiento turístico.

Los plazos de declaración son:

- a) La correspondiente al periodo del 1 de abril al 30 de septiembre, entre los días 1 y 20 de octubre.
- b) La correspondiente al periodo del 1 de octubre al 31 de marzo, entre los días 1 y 20 de abril.

No es necesario presentar la autoliquidación cuando no resulte ninguna cantidad a ingresar, sin perjuicio de la obligación de los sujetos pasivos sustitutos de conservar la documentación acreditativa de las exenciones aplicadas hasta que finalice el plazo de prescripción.

La Orden VEH/216/2017, 22 septiembre, aprueba los modelos de autoliquidación 920, 940 y 950 del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.

En territorio español únicamente Catalunya aplica esta tasa para los establecimientos turísticos que tengan esta consideración según la clasificación VUT de Catalunya.

La base imponible del impuesto se establece en el número de unidades de estancia en el mismo establecimiento o equipamiento turístico durante un período continuado. En cualquier caso, se computa un máximo de siete unidades de estancia por persona.

La cuota tributaria se obtiene multiplicando el número de estancias por el tipo del gravamen correspondiente según el tipo de establecimiento o equipamiento turístico y localización, de acuerdo con la siguiente tarifa:

**Tabla 19: Tributación Tasa Turística**

Tipo de establecimiento	Tarifa general (cifras en €)		
	Barcelona ciudad	Resto de Cataluña	Tarifa especial
1. Hotel de 5 estrellas, gran lujo, camping de lujo y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente.	2,25	2,25	5,00
2. Hotel de 4 estrellas y 4 estrellas superior, y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente.	1,10	0,90	3,50
3. Vivienda de uso turístico.	2,25	0,90	-
4. Resto de establecimientos y equipamientos.	0,65	0,45	2,50
5. Embarcación de crucero:			
Más de 12 horas.	2,25	2,25	
12 horas o menos.	0,65	-	

Fuente: Ley 5/2017, de 28 de marzo

La tarifa especial es aplicable a las estancias en los establecimientos que, dentro de un centro recreativo turístico, estén situados en las áreas en las que se admiten actividades de juego y apuestas.

La gestión, recaudación e inspección del Impuesto sobre las Estancias en Establecimientos Turísticos corresponden a la Agencia Tributaria de Cataluña.

La tasa turística es una figura tributaria de implantación desigual tanto en el continente Europeo como en América y suele implantarse en territorios con mayor tradición turística; por pernoctación se practica en Catalunya, los Estados Unidos de América, los Países Bajos, París (Francia) y las ciudades italianas de Florencia, Roma y Venecia.

## IBI: Impuesto sobre los Bienes Inmuebles

El IBI es uno de los tres impuestos obligatorios que exigen los ayuntamientos junto con el IAE y el IVTM.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un impuesto que grava el valor de los bienes inmuebles con independencia de su producto o de la renta que de ellos se deriva. Es un impuesto directo de carácter real, exigido por los Ayuntamientos quienes tienen un significativo margen de maniobra para singularizar el impuesto mediante la determinación del tipo de gravamen aplicable.

El hecho imponible está constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles con características especiales:



- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie
- De un derecho real de usufructo
- Del derecho que otorga la propiedad

**El IBI se devenga el día 1 de enero de cada año, siendo el sujeto pasivo la persona que ostente la titularidad del derecho en la citada fecha, y quien estará obligada al pago del mismo.**

### Base Imponible

La base imponible estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, rústicos o urbanos.

A la base imponible se le aplicará una **reducción** cuando se trate de bienes inmuebles cuyo valor catastral aumente como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general o bienes inmuebles de características especiales, entre otros.

Existen **bonificaciones** que se pueden aplicar para reducir la factura fiscal, que van del 50 por 100 al 95 por 100;

- Bonificación entre el 50-90% para inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria.
- Bonificación del 50% en la cuota durante los tres primeros períodos impositivos de las viviendas de protección oficial.
- Bonificación del 95% para los inmuebles de naturaleza rústica de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra.

### Tipos impositivos:

El tipo de gravamen a aplicar dependiendo de si estamos ante un inmueble de naturaleza rústica o urbana será del 0,3 por 100 (rústico) o 0,4 por 100 (urbano)

No obstante, estos tipos de gravamen con carácter general serán los mínimos, ya que los Ayuntamientos pueden incrementarlos, siempre que no se superen ciertos límites (1,10 por 100 para inmuebles urbanos y 0,9 por 100 para inmuebles rústicos).

**Tabla 20: Información IBI provincia Barcelona (municipios >50.000 habitantes)**

Municipio	Última revisión catastral	IBI		
		Tipo Impositivo (%)		
		Bienes urbanos	Bienes rusticos	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

Fuente: Secretaría General de Financiación Autonómica y Local. Ministerio de Hacienda.  
[https://serviciostematicos.minhap.gob.es/ConsultaTipos/asp/listado\\_municipiosm.aspx](https://serviciostematicos.minhap.gob.es/ConsultaTipos/asp/listado_municipiosm.aspx)

## **Modificaciones introducidas en el ámbito del IBI por el Real Decreto Legislativo 18/2019, de 27 de diciembre**

Este Real Decreto-Ley, incluye la aprobación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales de inmuebles urbanos para 2020 en los términos del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que prevé dicha actualización en determinados supuestos mediante la incorporación de la medida en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para cada año. Como quiera que la aprobación de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2020 no va a tener lugar en el calendario ordinario, y dado que se trata de una medida que tiene una repercusión inmediata en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se devenga el 1 de enero de cada año natural, resulta obligada la utilización de un real decreto-ley para que entre en vigor antes de la finalización del presente ejercicio. Con la aprobación de esta medida se contribuye a reforzar la financiación municipal, la consolidación fiscal y la estabilidad presupuestaria de las entidades locales, y será de aplicación en los municipios que cumplan los requisitos recogidos en el marco normativo habilitado a tal efecto, esencialmente la solicitud formulada por cada uno de los Ayuntamientos concernidos, que podrían no ver cumplidas las previsiones presupuestarias que hubieran realizado contando con dicha actualización si la medida no llega a aprobarse.

*Artículo 6 Coeficientes de actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*

1. Los coeficientes de actualización de valores catastrales a que se refiere el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, quedan fijados para 2020 con arreglo al siguiente cuadro:

<b>Año de entrada en vigor ponencia de valores</b>	<b>Coeficiente de actualización</b>
1984, 1985, 1986, 1987 y 1988	1,05
1989, 1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 y 2003	1,03
2011, 2012 y 2013	0,97

2. Los coeficientes previstos en el apartado anterior se aplicarán en los siguientes términos:
  - a) Cuando se trate de bienes inmuebles valorados conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, se aplicará sobre el valor asignado a dichos bienes para 2019.
  - b) Cuando se trate de valores catastrales notificados en el ejercicio 2019, obtenidos de la aplicación de Ponencias de valores parciales aprobadas en el mencionado ejercicio, se aplicará sobre dichos valores.
  - c) Cuando se trate de bienes inmuebles que hubieran sufrido alteraciones de sus características conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, sin que dichas variaciones hubieran tenido efectividad, el coeficiente se aplicará sobre el valor asignado a tales inmuebles, en virtud de las nuevas circunstancias, por la Dirección General del Catastro, con aplicación de los módulos que hubieran servido de base para la fijación de los valores catastrales del resto de los bienes inmuebles del municipio.

## ICIO: El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El ICIO es un impuesto municipal de carácter potestativo, que se configura como un impuesto indirecto.



El hecho imponible lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la licencia de obras o urbanística o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, cuando su expedición corresponda al Ayuntamiento que exige la tributación.

Estarán exentas del impuesto la realización de construcciones, instalaciones u obras de las que sea dueño el Estado, las Comunidades Autónomas o las entidades locales, que vayan a ser destinadas a carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, puertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales.

Existen dos exenciones obligatorias en el ICIO, recogidas en la LRHL y en los acuerdos entre el Estado español y la Santa Sede:

- Exención aplicable a las Administraciones Públicas (Estado, Comunidades Autónomas o Entidades Locales)
- Exención aplicable a la Iglesia católica.

Se configura como sujeto pasivo contribuyente del ICIO la persona que ostenta la condición de dueño de la construcción, instalación u obra, con independencia de que sea propietaria del bien inmueble sobre el que se realice aquella, debiendo entenderse como tal dueño de la obra quien asume los gastos que su ejecución comporta.

La base imponible la constituirá el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. No formarán parte de la misma, el IVA, las tasas, precios públicos, los honorarios profesionales, el beneficio empresarial del contratista, ni cualquier otro concepto que no integre el coste de ejecución material.

La cuota tributaria se determina aplicando a la base imponible un tipo de gravamen que en ningún caso podrá superar el 4 por 100.

**Tabla 21: Tipos impositivos ICIO por municipios**

Municipio	Tipo Impositivo (%)
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

*Fuente: Secretaría General de Financiación Autonómica y Local. Ministerio de Hacienda.*

Las ordenanzas fiscales podrán regular como deducción de la cuota íntegra o bonificada del impuesto, el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate.

La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la deducción a que se refiere el párrafo anterior se establecerá en la ordenanza fiscal.

Las ordenanzas fiscales podrán regular las siguientes bonificaciones sobre la cuota del impuesto:

- Bonificación de hasta el 95% de la cuota para construcciones, instalaciones y obras consideradas de especial interés o utilidad municipal.
- Bonificación de hasta el 95% de la cuota para construcciones, instalaciones y obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar.
- Bonificación de hasta el 50% de la cuota para construcciones, instalaciones y obras vinculadas a planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras.
- Bonificación de hasta el 50% de la cuota para construcciones, instalaciones y obras referidas a viviendas de protección oficial.
- Bonificación de hasta el 90% de la cuota para construcciones, instalaciones y obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

## **IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**

El IIVTNU es un impuesto de titularidad municipal de carácter potestativo.

Esta figura tributaria grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de propiedad de los terrenos por cualquier título<sup>6</sup>, o la construcción o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio<sup>7</sup>, sobre los referidos terrenos.

### **Supuestos de no sujeción:**

- El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del IBI.
- Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- Transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico--matrimonial.

*Otros supuestos de no sujeción consolidada por la jurisprudencia, como son:*

- Adjudicaciones por cooperativas.
- Consolidación del dominio.
- Disolución de comunidades.
- Excesos de adjudicación en la partición de una herencia.
- Expedientes de dominio.

### **Exenciones**

Las exenciones establecidas en la LRHL pueden clasificarse en dos tipologías.

#### *Exenciones objetivas*

Están exentos los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, del patrimonio histórico español.

---

<sup>6</sup> Negocios jurídicos que suponen una transmisión de la propiedad: compraventa, permuta, donación, herencia, excesos de adjudicación, expropiación forzosa, subasta judicial o notarial y la usucapión.

<sup>7</sup> Derechos reales de goce limitativos del dominio: usufructo vitalicio o temporal, derecho de habitación, derecho de enfiteusis, derecho de superficie, censos, concesiones administrativas o servidumbres.

- Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual<sup>8</sup> del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar<sup>9</sup> no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

### *Exenciones subjetivas*

Están exentos del IIVTNU los incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquel recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales a las que pertenezca el municipio, así como sus organismos autónomos.
- El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- Las instituciones benéficas o benéfico-docentes.
- Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social.
- Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto de los terrenos afectos a ellas.
- La Cruz Roja Española.

### **Sujeto pasivo del impuesto**

La LRHL señala que es sujeto pasivo del impuesto, a título de contribuyente, el que obtiene para sí la ganancia que supone el incremento de valor:

- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

---

<sup>8</sup> Se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

<sup>9</sup> Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley IRPF. Según el TRHL, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

- En las operaciones anteriores realizadas a título oneroso, la persona física o jurídica que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- Si el contribuyente es una persona física no residente en España, la persona o entidad que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real tendrá la consideración de sustituto del contribuyente.

### **Base imponible**



La base imponible estará constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo del impuesto y experimentado en un período de tiempo que en ningún caso puede superar los 20 años, que puede o no coincidir con la situación del mercado, puesto que se determina conforme a un procedimiento y unos baremos establecidos en la LRHL.

El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el ayuntamiento para el periodo que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

#### *Valor del terreno.*

El valor del terreno en el momento del devengo conforme a la operación realizada será:

**Transmisiones. En general, el valor del terreno se identifica en el momento del devengo con el que tenga en dicho momento a efectos del IBI.**

El porcentaje aplicable sobre el valor catastral (valor del suelo) se determina por cada ayuntamiento, sin que pueda exceder de los límites máximos establecidos por la LRHL.

**Tabla 22: Base imponible y cuota tributaria en el IIVTNU**

Municipio	Porcentaje anual en función del número de años de tenencia				Tipo impositivo (%)			
	De 1 a 5	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20	De 1 a 5	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20
<b>Porcentaje máximo de aplicación s/ LRHL</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
Badalona	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Barcelona <sup>10</sup>	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

Fuente: Secretaría General de Financiación Autonómica y Local. Ministerio de Hacienda.

<sup>10</sup> Para determinar el importe del incremento en los supuestos que el periodo de generación del impuesto sea inferior al año, debe aplicarse el porcentaje del 4 % anual en función de los meses cumplidos durante los cuales se haya generado el incremento gravado, con excepción de las transmisiones lucrativas mortis causa, en las que solo se consideran los años completos que integran el periodo impositivo.

El desglose de los porcentajes aplicables en función de los meses cumplidos durante los cuales se haya generado el incremento de valor será el siguiente:

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

La LRHL establece la reducción de la base imponible que en cada caso fijen los respectivos ayuntamientos, cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Dicha reducción tendrá como límite máximo el 60 % y como límite mínimo el 40 %, dentro de los cuales los ayuntamientos podrán fijar para cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales un tipo de reducción distinto. En los municipios donde no se fije la reducción, esta se aplicará, en todo caso, al tipo del 60 %. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectivo.

### **La cuota tributaria**

La cuota íntegra es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que será fijado por cada Ayuntamiento, sin que pueda exceder del 30 por 100.

### **Bonificaciones**

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95% de la cuota del impuesto en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Bonificación de un 50 % en la cuota del impuesto aplicable a las transmisiones efectuadas en Ceuta y Melilla.

Extensión de la bonificación del 95 % en todos los impuestos y tasas locales que establece la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, con motivo de la celebración de acontecimientos extraordinarios, a través de las leyes de presupuestos, como la Copa de América 2007, Barcelona World Race o Alicante 2008, Vuelta al Mundo a Vela o los Juegos de Londres 2012, prevista la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para 2009.

### **La polémica del IIVTNU**

La polémica en relación con el IIVTNU ha girado en torno a la falta de realización del hecho imponible teniendo en cuenta el descenso en el valor de los terrenos en los últimos.

Tras las Sentencias del Tribunal Constitucional 59/2017, de 11 de mayo, en la que se declaró la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) relativos a la base imponible y 110.4 del TRLHL, sobre la Gestión tributaria del impuesto, y 26/2017, de 16 de febrero, y 37/2017, de 1 de marzo, se han generado pronunciamientos contradictorios en los Tribunales de Justicia.

El TSJ Madrid, considera que la sentencia del TC impide aplicar los preceptos declarados inconstitucionales y, por lo tanto, la impugnación de todas las liquidaciones debería prosperar en todo caso sin entrar en otras consideraciones.

Otros Tribunales consideran que el IIVTNU es inconstitucional solo en aquellos casos de inexistencia de aumento del valor del terreno.

Como señala el TS: “Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo:

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

Por tanto, aportada la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones para poder aplicar los preceptos del TRLHL que el fallo de la STC 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía.



#### **Auto de 1 de julio de 2019 del Tribunal Supremo**

Adicionalmente, el Tribunal Supremo, mediante un auto de 1 de julio de 2019, ha planteado una nueva cuestión de inconstitucionalidad respecto de los arts. 107.1, 107.2 a) y 107.4 de la LRHL, habida cuenta de su eventual oposición a los principios de capacidad económica y, específicamente, de

prohibición de confiscatoriedad, que proclama el art.31.1 CE.

La cuantificación de la base imponible del IIVTNU conforme a dichos artículos en aquellos casos en los que como consecuencia de la venta del inmueble se ha generado una plusvalía que resulta ser de menor importe que la cuota tributaria que deriva de la liquidación del IIVTNU, plantea serias dudas de compatibilidad con la primera de las exigencias que derivan de la interdicción de confiscatoriedad que consagra el art. 31.1 CE.

En el recurso planteado ha quedado suficientemente probada la confiscatoriedad que se denuncia, pues la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión del inmueble que se reflejó en las correspondientes escrituras públicas es de cuantía inferior al importe de la liquidación girada por el Ayuntamiento, lo produce el efecto confiscatorio proscrito por el art. 31.1 CE.

## ISD: Adquisición de un inmueble por herencia o donación

### Transmisión del inmueble a través de donación

La fiscalidad de la transmisión de un inmueble a título gratuito *inter vivos* (donación) tiene repercusiones fiscales, tanto para quien realiza la entrega a título gratuito (donante), como para quien recibe dicho inmueble (donatario).

Dicha operación puede suponer la aplicación de 3 tributos diferentes: IRPF en el caso de donante, ISD en el caso de donatario, así como el IIVTNU.

#### *Fiscalidad del donante*

Con carácter general, están sometidas al IRPF las transmisiones de bienes y derechos, aunque sean a título gratuito, efectuadas por persona física. Así, en principio una persona física que transmita un inmueble mediante donación deberá tributar en el IRPF por la diferencia entre el valor del bien a efectos del ISD (valor real) menos el coste de adquisición. (Ver [IRPF Ganancias y pérdidas patrimoniales procedentes de la transmisión de inmuebles](#))

#### *Fiscalidad del donatario*

El donatario es el sujeto pasivo del ISD que grava la adquisición gratuita.

La base imponible del impuesto queda limitada al valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendido como su valor real, minorado por el importe de las cargas y deudas deducibles.

En el ISD la cuota tributaria se aplica sobre la base imponible determinada conforme a lo expuesto anteriormente, sin que sea posible efectuar las reducciones previstas por edad o parentesco establecidas para el caso de adquisiciones por causa de muerte.

#### *Tarifa general*

En general, la cuota íntegra del impuesto sobre sucesiones y donaciones, en las adquisiciones lucrativas por causa de muerte se obtiene de aplicar en la base liquidable la escala siguiente:

**Tabla 23: Tarifa general ISD Cataluña**

<i>Base liquidable hasta €</i>	<i>Cuota íntegra €</i>	<i>Resto base liquidable hasta €</i>	<i>Tipo (%)</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 adelante	32

Fuente: ATC

### *Tarifa reducida*

En particular, en las transmisiones lucrativas entre vivos a favor de contribuyentes de los grupos I y II se obtiene a resultas de aplicar en la base liquidable la escala siguiente:

**Tabla 24: Tarifa reducida ISD Cataluña**

<i>Base liquidable hasta €</i>	<i>Cuota íntegra €</i>	<i>Resto base liquidable hasta €</i>	<i>Tipo (%)</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 adelante	9

Fuente: ATC

Para poder aplicar esta tarifa, la donación entre vivos, o el negocio jurídico equiparable, se tiene que haber formalizado en escritura pública.

### *Cuota tributaria*

La cuota tributaria del impuesto sobre sucesiones y donaciones se obtiene de aplicar a la cuota íntegra el coeficiente multiplicativo que corresponda, de entre los que se indican a continuación, en función del grupo a que pertenezca el contribuyente (sobre estos grupos ver apartado A.5.1. de esta guía), según su grado de parentesco con el transmitente:

**Tabla 25: Coeficiente multiplicativo ISD Cataluña**

<b>Grado de parentesco</b>		
<b>Grupos I y II</b>	<b>Grupo III</b>	<b>Grupo IV</b>
1	1,5882	2

Fuente: ATC

En cuanto al IIVTNU, el pago del tributo será a cargo del donatario por tratarse de una transmisión a título lucrativo. (ver [IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana](#))

## **Transmisión del inmueble mediante sucesión hereditaria**

### *Fiscalidad del transmitente*

La normativa del IRPF establece específicamente que no existirá ganancia o pérdida patrimonial en las transmisiones lucrativas por causa de muerte. Por tanto, y a diferencia de la donación, no existirá gravamen en sede de la persona física con ocasión de su fallecimiento en relación con los bienes que se transmiten a los herederos o legatarios.

### *Fiscalidad del heredero o legatario*

Al igual que en el supuesto de la donación, al beneficiario le resultan de aplicación, el ISD y el IIVTNU.

Respecto del ISD, cabe señalar que con carácter general se encuentra gravada la adquisición de inmuebles por vía hereditaria, determinándose su valoración con las mismas reglas a lo señalado en el caso de donación. La diferencia estriba en que la determinación de la base imponible resulta mediante la adición de todos los bienes que reciba como consecuencia de la herencia, menos las cargas y gravámenes y las deudas deducibles. Ello provocará, si recibe otros bienes adicionalmente, la aplicación de un tipo impositivo superior. En contrapartida, y a diferencia de la adquisición lucrativa mediante donación, podrá aplicar las reducciones de carácter personal vigentes en el ISD.

La tarifa aplicable es la indicada en la Tabla 23

### *Bonificación de la cuota tributaria*

Los cónyuges pueden aplicar una bonificación del 99% de la cuota tributaria del impuesto sobre sucesiones en las adquisiciones por causa de muerte, incluidas las cantidades percibidas por los beneficiarios de seguros de vida que se acumulan al resto de bienes y derechos que integran su porción hereditaria.

El resto de los contribuyentes de los grupos I y II pueden aplicar la bonificación en el porcentaje medio ponderado que resulte de la aplicación para cada tramo de base imponible de los porcentajes siguientes:

**Tabla 26: Bonificación cuota ISD Cataluña**

<i>Base imponible Hasta euros</i>	<i>Bonificación (%)</i>	<i>Resto base imponible Hasta euros</i>	<i>Bonificación 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 adelante	20,00

Fuente: ATC

### *Reducción por la adquisición de la vivienda habitual de la persona difunta*



En las adquisiciones que correspondan al cónyuge, a la pareja estable, al conviviente en una relación de convivencia de ayuda mutua, a los descendientes, a los ascendientes o a los colaterales de la persona difunta, se puede aplicar en la base imponible una reducción del 95% del valor de la vivienda habitual de la persona difunta, con un límite de 500.000 euros por el valor conjunto de la vivienda. Este límite conjunto se tiene que prorratear entre los sujetos pasivos en proporción a la participación que tienen en el título hereditario. Como resultado del prorrateo, el límite individual para cada sujeto pasivo no puede ser inferior a 180.000 euros.

Para poder disfrutar de esta reducción, si la persona beneficiaria de la reducción es un pariente colateral, tiene que ser mayor de sesenta y cinco años y tiene que haber convivido como mínimo los dos años anteriores a su muerte.

El disfrute definitivo de esta reducción queda condicionado al mantenimiento de la vivienda en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, salvo que el adquirente fallezca en este plazo.

## Impuesto sobre las viviendas vacías

El impuesto sobre las viviendas vacías graba el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupados de forma permanente. Es aplicable en el ámbito territorial de Cataluña. Únicamente afecta a las personas jurídicas propietarias de viviendas vacías sin causa justificada durante más de dos años.

Este impuesto tiene carácter finalista. Los ingresos que derivan quedan afectados a la financiación de las actuaciones protegidas por los planes de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera en cuanto a la posible compensación a favor de los ayuntamientos, y se prioriza que los recursos se destinen a los municipios donde se han obtenido estos ingresos.

### Base imponible

1. Constituye la base imponible del impuesto el número total de metros cuadrados de la superficie útil de las viviendas sujetas al impuesto de que es titular el sujeto pasivo en la fecha de devengo del impuesto, reducida en 150 metros cuadrados en concepto de mínimo exento.
2. Si se ha optado por la tributación consolidada, la base imponible está constituida por el número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto de las cuales son titulares las personas jurídicas integradas en el grupo fiscal o grupo de sociedades, reducida en el número de metros cuadrados que resulte de multiplicar el mínimo exento establecido por el apartado 1 por el número de personas jurídicas titulares de viviendas sujetas al impuesto integradas en el grupo.

### Cuota tributaria

La cuota tributaria se obtiene de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen de la escalera siguiente:

**Tabla 27: Cuota tributaria Impuesto sobre Viviendas Vacías**

<i>Base imponible hasta (número de m<sup>2</sup>)</i>	<i>Cuota íntegra</i>	<i>Resto base imponible hasta (número de m<sup>2</sup>)</i>	<i>Tipo aplicable (euros/ m<sup>2</sup>)</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 adelante	30,0

Fuente: ATC

## Cuota líquida. Bonificaciones

1. Los sujetos pasivos que destinan parte de su parque de viviendas al alquiler asequible, directamente o por medio de la Administración o de entidades del tercer sector, pueden aplicar una bonificación en la cuota, en el porcentaje que indica la tabla siguiente, según la ratio de viviendas destinadas a alquiler asequible en municipios de Cataluña de fuerte y acreditada demanda, sobre el total de viviendas vacías sujetas al impuesto.

**Tabla 28: Bonificaciones Impuesto Viviendas Vacías**

Porcentaje de viviendas destinadas a alquiler asequible	Bonificación (%)
Del 5% al 10%	10
Más del 10% y hasta el 25%	30
Más del 25% y hasta el 40%	50
Más del 40%	75
Más del 67%	100

Fuente: ATC

A efectos del impuesto sobre las viviendas vacías, se entiende por:

*Vivienda de alquiler asequible:* la vivienda de la cual el arrendatario satisface una renta inferior a la que fija para esta finalidad la orden del consejero competente en materia de vivienda que establece los precios máximos de las viviendas con protección oficial y otras disposiciones relativas al Plan para el derecho a la vivienda, respecto de cada uno de los municipios de fuerte y acreditada demanda de vivienda. La renta fijada por dicha orden tiene que ser, en cualquier caso, un 25% inferior a la de mercado. El plazo del contrato de alquiler asequible tiene que ser de tres años como mínimo.

2. A efectos de la bonificación también computan las viviendas en que, aunque la renta pactada sea superior a la fijada en la orden del consejero competente en materia de vivienda, los arrendatarios satisfacen efectivamente una cantidad inferior o equivalente a un alquiler asequible, como consecuencia de que una parte del precio está subvencionada para el sujeto pasivo o para una entidad del grupo al cual pertenece.
3. Para que la bonificación sea aplicable, las viviendas tienen que haber sido validadas como viviendas asequibles por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y se debe garantizar que los arrendatarios tengan unos ingresos inferiores a los establecidos para acceder en una vivienda con protección oficial.
4. Se aplican estas mismas bonificaciones en caso de que el sujeto pasivo destine parte del parque de las viviendas a sistemas de propiedad compartida, tenencia intermedia o sistemas de propiedades temporales, recogidos por la normativa de Cataluña, en los mismos porcentajes establecidos por los programas de vivienda asequible. En caso de que esta bonificación concorra con la de los programas de vivienda asequible, a efectos del cálculo de la bonificación correspondiente se tienen que sumar las viviendas destinadas a ambos programas.



**Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona**

Via Laietana, 22  
08003 Barcelona  
Teléfono: 93 295 49 00  
c/e: [info@cpubcn.com](mailto:info@cpubcn.com)  
[www.cpubcn.com](http://www.cpubcn.com)