



**Máster Universitario en Gestión Administrativa**

**Trabajo Fin de Máster**

**EL GESTOR ADMINISTRATIVO EN LAS  
OPERACIONES INMOBILIARIAS**

**Presentado por:  
YASELLY RAMOS VERA**

**Dirigido por:  
Prof. DON JAVIER SALA RECHE**

**OCTUBRE DE 2023**

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi marido y a mis hijos, porque gracias al esfuerzo que han realizado, a la paciencia que han tenido, al apoyo que me han dado desde un principio de forma incondicional, y a la comprensión durante este tiempo, he podido sacar este máster compatibilizándolo con la maternidad, con un bebé recién nacido y con un trabajo como asesora contable y fiscal por cuenta propia, que ya supone mucha dedicación y sacrificio, y aun así me han acompañado en este proceso, permitiéndome cumplir con uno de mis sueños, el de ser Gestora Administrativa, y seguir avanzando en esta profesión, que tantos duros momentos me ha dado, pero a la que tanto sigo amando.

A mi madre, por estar en todo momento pendiente de nosotros, por sus cuidados, por su ayuda, por poder contar siempre contigo para todo.

Y a mi tutor, por el tiempo dedicado en leer y revisar mis borradores, por sus correcciones y consejos.

Gracias.

## ÍNDICE

- I. ÍNDICE**
- II. RESUMEN / ABSTRACT**
- III. INTRODUCCIÓN**
- IV. OBJETIVOS**
- V. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL TEMA**
- VI. METODOLOGÍA**
- VII. DESARROLLO DEL TRABAJO**
  - 1. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES**
    - 1.1 Adquisición por compraventa**
      - 1.1.1 Concepto
      - 1.1.2 Comprobación de título y registro de propiedad
      - 1.1.3 Contrato de reserva y contrato de arras
      - 1.1.4 El préstamo hipotecario
      - 1.1.5 La Escritura de Compraventa
      - 1.1.6 Liquidación de Impuestos
      - 1.1.7 Inscripción en el Registro de la Propiedad
      - 1.1.8 Cambio de titularidad en el Catastro
    - 1.2 Adquisición por donación**
      - 1.2.1 Escritura pública ante notario
      - 1.2.2 Impuesto sobre Donaciones
      - 1.2.3 Plusvalía Municipal
      - 1.2.4 Inscripción en el Registro de la Propiedad
    - 1.3 Adquisición por sucesión**
      - 1.3.1 El testamento
      - 1.3.2 Sucesión legítima
      - 1.3.3 Aceptación de la herencia
      - 1.3.4 Escritura de aceptación y adjudicación de herencia
      - 1.3.5 Impuesto sobre Sucesiones
      - 1.3.6 Plusvalía Municipal
      - 1.3.7 Inscripción en el Registro de la Propiedad

## **2. TENENCIA EN PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**

### **2.1 IBI**

### **2.2 Impuesto sobre el Patrimonio**

### **2.3 Impuesto temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas**

### **2.4 IRPF**

2.4.1 La vivienda habitual

2.4.2 Tributación sobre las viviendas vacías

2.4.3 El alquiler. Rentas inmobiliarias derivadas del arrendamiento de un inmueble

2.4.4 Las viviendas de uso turístico

2.4.5 Trasteros y plazas de garaje

2.4.6 Bienes inmuebles afectos a la actividad económica

### **2.5 Impuesto sobre Sociedades**

2.5.1 Arrendamiento de bienes inmuebles como actividad económica

## **3. TRANSMISIONES DE BIENES INMUEBLES**

### **3.1 Documentos necesarios para tramitar la venta de un inmueble**

### **3.2 Certificado energético**

### **3.3 Cédula de habitabilidad**

### **3.4 Certificado de la inspección técnica del edificio**

### **3.5 Certificado de libre deuda con la comunidad**

### **3.6 Certificado de deuda cero y cancelación registral de la hipoteca**

### **3.7 Transmisión de una vivienda de protección oficial**

### **3.8 Transmisión por donación**

### **3.9 Plusvalía municipal**

### **3.10 IRPF**

3.10.1 Exención en el IRPF por venta de casa habitual mayores de 65 años

3.10.2 Exención en el IRPF por dación en pago de la vivienda habitual

3.10.3 Exención por reinversión en la vivienda habitual

3.10.4 Ganancia Patrimonial derivada de la venta de inmuebles

4. **LA PLUSVALÍA MUNICIPAL O IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**
  - 4.1 Cálculo de la plusvalía por el Método Objetivo
  - 4.2 Cálculo de la plusvalía por el Método Real
5. **EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO**
  - 5.1 Concepto
  - 5.2 Modos de impugnación
  - 5.3 Extinción del condominio
  - 5.4 IRPF
  - 5.5 IIVTNU (Plusvalía Municipal)
6. **LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES POR NO RESIDENTES**
  - 6.1 Trámites de adquisición por compraventa
  - 6.2 Obtención del NIE
  - 6.3 Tarjeta de residencia Golden Visa
  - 6.4 Tributación de los inmuebles de no residentes
  - 6.5 Impuesto sobre la Renta de No Residentes
  - 6.6 La venta del inmueble amueblado
7. **DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y DERECHO DE NUDA PROPIEDAD**
  - 7.1 Usufructo
  - 7.2 Derecho de uso
  - 7.3 Derecho de habitación
  - 7.4 Derecho de superficie
  - 7.5 Derecho de servidumbre
  - 7.6 Derecho de Nuda Propiedad
8. **CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES**
  - 8.1 Por muerte del usufructuario (usufructo vitalicio)
  - 8.2 Por vencimiento del plazo del usufructo temporal
  - 8.3 Por renuncia del usufructuario
  - 8.4 Por consolidación del dominio en el usufructuario

**8.5 Por consolidación del dominio en el nudo propietario por donación o transmisión onerosa del usufructo**

**9. APORTACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PRIVATIVO A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

**9.1 La aportación**

**9.2 Tributación y jurisprudencia**

**10. LA EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO**

**10.1 Comunero que adquiere el bien inmueble sobre el que recae el condominio**

**10.2 Comunero que transmite el bien inmueble sobre el que recae el condominio**

**10.3 El procedimiento de extinción de condominio**

**11. CONVENIOS DE COLABORACIÓN**

**11.1 Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad**

**11.2 Proyecto NETPRO**

**11.3 Punto de Información Catastral (PIC)**

**12. SUPUESTOS PRÁCTICOS DE FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS**

**12.1 Impuesto sobre la Renta de no Residentes**

**12.2 Plusvalía municipal**

**12.3 Compraventa de un inmueble**

**12.4 Donación de un inmueble**

**12.5 Adquisición de un inmueble por herencia**

**12.6 Adquisición del pleno dominio por fallecimiento del usufructuario**

**VIII. CONCLUSIONES**

**IX. ABREVIATURAS**

**X. BIBLIOGRAFÍA**

**XI. LEGISLACIÓN**

**XII. RESOLUCIONES VINCULANTES**

**XIII. JURISPRUDENCIAS**

## **RESUMEN**

A lo largo del presente trabajo, vamos a abordar todas las posibles operaciones inmobiliarias que pueden darse, para conocer cómo es de fundamental el papel del Gestor Administrativo en cada una de ellas, por el conocimiento de las distintas normativas implicadas en cada operación, como por ser el profesional idóneo para gestionar todas las operaciones, tanto en ámbito administrativo como en ámbito tributario.

Diferenciaremos tres momentos: cuando se adquiere un bien inmueble, cuando se tiene un bien inmueble en propiedad y cuando se transmite el bien inmueble, profundizando en los tributos que grava cada una de estas operaciones inmobiliarias.

Trataremos algunos de los temas más controvertidos de estos últimos años, como es el valor de referencia como nuevo elemento configurador de la base imponible para el cálculo de varios impuestos de las operaciones inmobiliarias, o el nuevo método para el cálculo de la plusvalía, entre otros.

Conoceremos los convenios que el Consejo General de Gestores Administrativos tiene suscrito con distintas Administraciones, para poder el Gestor Administrativo agilizar el procedimiento de compraventa y registro de estas operaciones inmobiliarias.

Y concluiremos con algunos supuestos prácticos de operaciones inmobiliarias más habituales, para calcular los impuestos que gravan estas operaciones.

## **ABSTRACT**

Throughout this work, we are going to address all the possible real estate operations that may occur, to know how fundamental the role of the Administrative Manager is in each one of them, due to the knowledge of the different regulations involved in each operation, such as to be the ideal professional to manage all operations, both in the administrative field and in the tax field.

We will differentiate three moments: when real estate is acquired, when real estate is owned and when the real estate is transferred, delving into the taxes levied on each of these real estate operations. We will deal with some of the most controversial issues in recent years, such as the reference value as a new configurator element of the tax base for calculating various taxes on real estate transactions, or the new method for calculating capital gains, among others.

We will learn about the agreements that the General Council of Administrative Managers has signed with different Administrations so that the Administrative Manager can streamline the procedure and sale procedure and registration of these real estate operations.

And we will conclude with some practical assumptions of more common real estate operations to calculate the taxes imposed on these operations.

## **INTRODUCCIÓN**

Cuando hablamos de operaciones inmobiliarias, nos queremos referir a todos los procedimientos que se pueden llevar a cabo con los denominados inmuebles.

A lo largo de la vida de toda persona, los inmuebles están presentes de una forma u de otra, enfrentándose en cualquier momento a algún tipo de operación inmobiliaria, ya sea una compra, una venta, por una herencia o por una donación de un inmueble... y llegado el momento a todos nos surgen muchas preguntas sobre todos los trámites que conllevan estas operaciones: qué pasos hay que seguir, qué documentos se debe de recopilar, qué diferentes impuestos gravan dichas operaciones, qué trámites se debe realizar, ante qué Administración, los plazos y cuánto hay que pagar.

Es por eso que es importante acudir a un profesional experto en todo tipo de trámites administrativos y burocráticos como es un Gestor Administrativo, para que resuelva todas estas dudas, y confiar en la misma persona para que tramita todas las gestiones relativas a cada operación.

Con el fin de abarcar todas estas operaciones, y dándole un enfoque desde una perspectiva más práctica, distinguiremos tres momentos o situaciones en la que pueda encontrarse cualquier persona que acuda a nuestro despacho, para luego proceder a profundizar y analizar en cada una de ellas: cuáles son las gestiones administrativas vinculadas a cada trámite, y qué gestiones relacionadas con la tributación que grava cada operación hay que tener en cuenta y realizar.

- SITUACIÓN 1. Adquisición de bienes inmuebles
- SITUACIÓN 2. Tenencia en propiedad de bienes inmuebles
- SITUACIÓN 3. Transmisión de bienes inmuebles



## **OBJETIVOS**

La finalidad de este trabajo es destacar las labores que un Gestor Administrativo puede realizar en el ámbito inmobiliario, el papel fundamental que puede jugar desde el asesoramiento, confección de contratos inmobiliarios, de escrituras de compraventa de inmuebles, inscripciones en el Registro de la Propiedad, hipotecas y todas las gestiones en materia tributaria de los distintos impuestos que intervienen en las operaciones inmobiliarias.

El Gestor Administrativo como profesional que puede actuar ante cualquier administración pública, en nombre de las personas físicas o jurídicas, es una pieza clave en el proceso de compraventa de inmuebles, y se pretende dar a conocer la importancia que tiene, el por qué acudir a un Gestor Administrativo y no a otro profesional y por qué dejar en sus manos una operación de compraventa desde el principio hasta el final.

Queriendo tratar todos los puntos más destacables que se pueden dar en las distintas operaciones inmobiliarias y haciendo mención también a las más recientes jurisprudencias, quizás las más controvertidas, para conocer cómo afectan en nuestras operaciones.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL TEMA**

La elección del tema es porque encaja con mis intereses, ya no solo por circunstancias personales, sino por ser una nueva área a la que pretendo acceder y especializarme.

En mi ámbito laboral, veo a diario como otros profesionales consiguen cerrar operaciones de compraventa de inmuebles sin tener nociones básicas para darle un asesoramiento al cliente en cuanto a la tributación de las operaciones inmobiliarias o a las gestiones administrativas que deben realizar ante las diferentes administraciones públicas, por la compra o por la venta de un inmueble, encontrándose el cliente que debe resolver todas estas gestiones una vez firmado la compraventa del inmueble.

Es por eso que pretendo, a través de este trabajo fin de máster, profundizar en este campo, ampliar conocimientos, conocer las situaciones más difíciles con las que un particular se puede encontrar, para ofrecer un servicio de asesoramiento desde el inicio del trámite de compra o de venta y estar al lado del cliente en todos los procesos, desde el principio hasta el fin, llegando a ser una Gestora Administrativa experta en este sector objeto de estudio.

## **METODOLOGÍA**

Inicialmente pretendí conocer todos los procedimientos que un Gestor Administrativo realizaba en una compraventa de un inmueble, queriendo destacar lo que él como profesional podía realizar y que otros profesionales como asesorías, agentes inmobiliarios, no pudieran. Destacando, sobre todo, aquellos trámites que ya sea por sus conocimientos o por los convenios que tenga el Consejo General de Gestores Administrativos firmados, pudieran realizar.

En mi investigación inicial encontré que los Gestores Administrativos habían firmado un proyecto llamado NETPRO para la tramitación telemática de transmisiones inmobiliarias en el tráfico transfronterizo europeo.

Al existir una información muy básica por internet, quería tener información de primera mano, y para ello debía de contactar con un Gestor Administrativo que tuviese experiencia en esta área. Al no conocer ninguno, contacto en ese momento, a través de email, con el Colegio de Gestores Administrativos de Tenerife, y planteándole mi estudio para mi trabajo fin de máster, le comento si es posible que me hablaran del proyecto NETPRO para ver en qué consiste y cómo funcionaba para entender qué es lo que puede realizar el Gestor Administrativo, así como conocer todos los trámites que pudiese realizar en el ámbito de operaciones inmobiliarias. La respuesta recibida no fue la esperada, dado que me dijeron que no daban cita para darme este tipo de asesoramiento, explicándome que un Gestor Administrativo es un profesional comprometido con la labor del colectivo, desarrolla de manera óptima los servicios. Pero como le comenté, entiendo que alguien en algún momento me deberá dar esta información si como profesional colegiado tuviese que intervenir en una operación de compraventa, y me surgiesen dudas o necesitara conocer los convenios firmados con Catastro, por ejemplo. No he obtenido respuesta. Tampoco del mail enviado al Consejo General de Gestores Administrativos. Me parece que hay poca colaboración y mucho secretismo como si de forma egoísta no quisieran compartir esta información. Me ha decepcionado bastante porque me hacía mucha ilusión tener una entrevista con algún Gestor Administrativo dedicado a esta rama, o que me enviasen información sobre las cuestiones que les planteé por email, para poder así tener una aproximación a lo que un Gestor Administrativo puede realizar en este sector.

Así que lamentando esta situación, me planteé nuevamente cómo desarrollar mi trabajo, con la finalidad de poder tener una guía básica con los pasos a seguir en caso de una operación de compraventa, queriendo destacar también la tributación de las operaciones inmobiliarias.

Finalmente tuve la idea de presentar este trabajo desde tres perspectivas que serían las tres situaciones en las que un cliente se podría encontrar y venir a nosotros para pedir asesoramiento, o para la liquidación de impuestos que grava cualquiera de estas operaciones o para la gestión en concreto de algún trámite.

Así que para tener bastante información, me he servido de la búsqueda de conceptos a través del buscador de Google, he descargado algunos libros de la Tienda Sepín, buscado jurisprudencias y he leído libros de tributación como el manual del alumno del curso de INEAF de Fiscalidad de las Operaciones Inmobiliarias.

Y con toda esta información, paso al desarrollo del trabajo fin de máster titulado “El Gestor Administrativo en las operaciones inmobiliarias”.

## **1. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES**

El Código Civil, en su artículo 609, establece cuáles son los modos de adquirir la propiedad: por ocupación, por la ley, por donación, por sucesión, por contratos a través de la tradición y por prescripción adquisitiva.

En el presente trabajo nos centraremos fundamentalmente en los tres modos más corrientes y frecuentes de adquirir la propiedad de un inmueble: la adquisición por contratos a través de la tradición, la adquisición por donación y la adquisición por sucesión.

Estos tres modos de adquisición (a través de la tradición, por donación o por sucesión), en función a cómo es que se ha cambiado la titularidad, se clasificarán en transmisiones onerosas o en transmisiones lucrativas. En las transmisiones onerosas existe una contraprestación y el claro ejemplo es la compraventa de inmuebles, que es un acto regulado por el artículo 1445 y siguientes del Código Civil y por los artículos 325 y siguientes del Código de Comercio cuando se trata de compraventa mercantil. En las transmisiones lucrativas, no se recibe nada a cambio, se producen sin contraprestación, es el caso de las donaciones o las herencias donde el inmueble cambia de titularidad y la persona que realiza la entrega no recibe nada a cambio de ello.

### **1.1 ADQUISICIÓN POR COMPRAVENTA**

#### **1.1.1 Concepto**

Cuando el Código Civil habla de la adquisición por contratos a través de la tradición, viene a referirse al traspaso o transferencia como modo de adquirir la propiedad. La palabra tradición viene del latín *traditio*, que es el acto de entregar una cosa a una persona física o jurídica.

En nuestro ordenamiento jurídico, el mero hecho de la celebración de un contrato como el de compraventa, no es prueba suficiente de la transferencia del dominio, sino que se debe acreditar la tradición de la cosa vendida. Art. 1462 del Código Civil “*se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador*”. La tradición de los bienes inmuebles puede hacerse con la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia, o con otorgamiento de escritura pública. Art. 1462.2 del Código Civil “*cuando se haga la venta mediante*

*escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato”*

Por tanto, la celebración de un contrato privado de compraventa no es prueba del hecho de su otorgamiento frente a terceros, ni tiene poder para transmitir la propiedad de un inmueble sin que se haga la entrega del bien. En cambio, la escritura pública de compraventa puede sustituir la entrega material del inmueble, permitiendo así la transmisión de la propiedad sin entrega del inmueble.

El procedimiento habitual para iniciar el trámite de adquisición de un inmueble es la firma de un contrato de reserva o de un contrato de arras para garantizar la operación de compraventa, y finalmente firmar la escritura de compraventa. Una vez se haya adquirido el inmueble mediante escritura pública, el comprador debe de cumplir una serie de obligaciones y responsabilidades, entre ellas, llevar a cabo una serie de trámites posteriores a la compra: el pago de los impuestos aplicables a dicha operación y la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

Veamos uno a uno los pasos que cualquier comprador de un inmueble, debe de seguir.

#### 1.1.2 Comprobación de título y registro de propiedad

En primer lugar, antes de comprar el inmueble, se debe de consultar su situación jurídica, para conocer: sus características (superficie construida y útil de la vivienda, si se trata de una Vivienda de Protección Oficial), los datos del titular o de los titulares actuales y si existen cargas o gravámenes sobre el mismo (hipotecas o embargos). Esta información la proporciona el Registro de la Propiedad mediante lo que se denomina como nota simple registral.

#### 1.1.3 Contrato de reserva y contrato de arras

En la compraventa de inmuebles es frecuente que con carácter previo a la firma de la operación de compraventa ante Notario, se firme un contrato privado entre comprador y vendedor con el objeto de garantizar que la operación saldrá adelante. Hay dos posibles contratos: el de reserva y el de arras. Estos contratos aunque tengan la misma finalidad y sean muy similares en cuanto a su estructura y contenido, no tienen la misma seguridad.

El contrato de reserva es más utilizado para compras de viviendas sobre plano, donde el comprador entrega una señal o reserva (pago de una cantidad de dinero)

y el vendedor se compromete a venderla. Ni comprador ni vendedor pueden echarse para atrás, es un contrato de obligado cumplimiento, no se puede rescindir, a menos que vengan recogidas en las cláusulas del contrato las causas de rescisión; y la operación debe llevarse a cabo en el plazo estipulado y al precio pactado.

En cambio, el contrato de arras viene recogido en el Código Civil (art. 1454) amparándolo de una seguridad jurídica, dado que en el caso de que la operación no se llevase a cabo por parte del comprador, éste perderá la cantidad entregada, y si el que incumple es el vendedor, éste tendrá que devolverle al comprador el doble del importe entregado. Es el utilizado en compraventa entre particulares.

#### 1.1.4 El préstamo hipotecario

El siguiente paso en la compra de una vivienda (o en la compra de cualquier otro tipo de inmueble), es buscar financiación.

El préstamo hipotecario es la cantidad de dinero que una entidad bancaria presta para la adquisición de un inmueble, a cambio de intereses. Supone una obligación en la que el propio inmueble es la garantía de que el pago del préstamo se llevará a cabo. Si incumple con el pago, el acreedor podrá solicitar la venta pública del inmueble para cobrar la deuda. Se establece por tanto, un derecho real de garantía sobre la vivienda que se adquiere con el importe prestado por la entidad bancaria. Hay que tener en cuenta que el banco concederá el préstamo hipotecario en función a su valor real, no del pactado.

Por lo que si una persona, ya sea física o jurídica, que vaya a comprar un inmueble, necesita financiación para la compra del mismo, deberá antes de la firma de la escritura de compraventa, informarse en diferentes entidades bancarias sobre las opciones que les ofrecen cada una, y negociar las condiciones de las mismas (intereses, comisiones, gastos, importe de las cuotas, plazo de amortización...)

La entidad bancaria realizará previamente un estudio de solvencia e informará si le concede o no el préstamo.

En caso de que la entidad bancaria conceda el préstamo y el interesado acepte la oferta, se procederá por parte de la entidad bancaria a la preparación de una serie de documentos (compromiso, proyecto del contrato, información del reparto de gastos, seguros o garantías que se exijan...) para posteriormente remitir todo al notario para la formalización de la escritura del préstamo hipotecario. Lo más

habitual es que se formalice en el mismo acto tanto la escritura de compraventa como la del préstamo hipotecario ante notario, haciendo entrega en ese momento del importe del préstamo para que se pueda realizar el pago de la compraventa.

Es vital hacer una pre-tasación

#### 1.1.5 La Escritura de Compraventa

El contrato de compraventa es un acuerdo privado entre dos partes, comprador y vendedor. La parte vendedora se compromete a la entrega del inmueble a la parte compradora a cambio de una cantidad de dinero que la parte compradora deberá entregar a la parte vendedora.

La escritura de compraventa es un documento público que se realiza ante un notario público, otorgando de seguridad jurídica a ambas partes al ser un documento fehaciente, entendiéndose la fe que da el notario de las declaraciones de los otorgantes, de su voluntad de vender y comprar, y que ambas partes están de acuerdo con las condiciones acordadas en la operación. Este documento es el que permitirá la inscripción de la compraventa del inmueble en el Registro de la Propiedad.

La parte compradora es la que suele elegir la notaría.

#### 1.1.6 Liquidación de Impuestos

Tras la compra del inmueble, el comprador está obligado a pagar una serie de impuestos que variará dependiendo de si se trata de un inmueble nuevo o de segunda mano, y de la Comunidad Autónoma.

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD): estos impuestos se aplican en la compra de una vivienda nueva, esto es cuando el inmueble se adquiere al promotor cuando la construcción o rehabilitación del inmueble esté terminada (primera entrega de viviendas). El comprador tiene la obligación de soportar este impuesto, y resultará de multiplicar el precio de la vivienda por el tipo impositivo vigente en el momento de la compra. Actualmente, el tipo impositivo del IVA asciende con carácter general al 10% (4% si es de protección oficial). En Canarias, el tipo impositivo del IGIC es del 6,5%.

- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) concepto Transmisiones Onerosas: este impuesto se paga cuando se compra una vivienda de segunda mano (viviendas usadas por su segunda y posteriores entregas). El comprador tiene la obligación de ingresar este impuesto él mismo, en la Hacienda Autonómica en que se halle situado el inmueble, y aunque el tipo impositivo a aplicar dependerá de la Comunidad Autónoma donde se encuentre la vivienda, se aplica un tipo de entre el 6% y el 10%.  
En cuanto a la base imponible de este impuesto, se tomará el mayor valor entre el valor real que se ha pagado por el inmueble (valor escriturado) y el valor de referencia de Catastro. Sobre qué es el valor de referencia de Catastro, se explicará en el apartado 5 de este trabajo.  
Finalmente saber que el plazo para pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales es de 30 días hábiles desde que se celebre el acto o contrato.

#### 1.1.7 Inscripción en el Registro de la Propiedad

El siguiente paso, después de haber firmado la escritura de compraventa y abonado el pago de los impuestos, y en un plazo de sesenta días desde la firma de la compraventa, es inscribir dicha escritura en el Registro de la Propiedad, para que quede constancia del documento público. La inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, pero sí recomendable, ya que es una garantía de que eres el propietario legal. No obstante, en el caso de que se haya solicitado un préstamo hipotecario, sí sería obligatoria su inscripción. Para que se inscriba, hay que presentar una copia de la escritura pública, los justificantes del pago de los impuestos y el último recibo del IBI. El Registro de la Propiedad tiene quince días hábiles para calificar e inscribir el acto si la documentación es correcta.

#### 1.1.8 Cambio de titularidad en el Catastro

Si la compra del inmueble se realiza en escritura pública y/o se inscribe en el Registro de la Propiedad dentro de los dos meses siguientes a la adquisición, y consta la referencia catastral del inmueble adquirido en el documento de la compra, el comprador está exento de comunicárselo al Catastro, se encargaría la Notaría y/o el Registrador de la Propiedad. Ahora bien, sino se cumplen los requisitos anteriores, entonces sí habrá que notificar el cambio de titularidad al Catastro.



## 1.2 ADQUISICIÓN POR DONACIÓN

La adquisición de un inmueble por donación, es una adquisición a título lucrativo (sin contraprestación) que se produce entre personas por actos inter vivos, es decir, se realiza estando el transmitente vivo. El donante es quien otorga la donación y lo hace de forma voluntaria sin recibir nada a cambio, y el donatario es la persona que recibe y acepta la donación. El Código Civil la define como “*el acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra, que la acepta*” (artículo 618)

¿Qué debo hacer si recibo un inmueble en donación?

### 1.2.1 Escritura pública ante notario

El art. 633 del Código Civil establece como requisito obligatorio para su validez, en la donación inter vivos de una cosa inmueble, es que deba hacerse en escritura pública, no es posible donar un inmueble mediante un contrato privado, y debe determinarse los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, así como la aceptación por el donatario y el ánimo de donar del donante, que debe realizarse estando el donante en vida. Por tanto, para dar validez a este negocio jurídico, como requisito formal, se debe de otorgar en escritura pública, teniendo así garantía ante terceros conforme el art. 606 del Código Civil. De modo que, si no se realizara en escritura pública, será nulo de pleno derecho y no tendrá ningún efecto jurídico.

La documentación necesaria a aportar en notaría son los DNI del donante y donatario, el título de propiedad del bien donado y el recibo de pago de IBI.

### 1.2.2 Impuesto sobre Donaciones

Es un impuesto estatal pero cedido a las Comunidades Autónomas. Las características de este impuesto son: es un impuesto directo porque grava directamente la riqueza, en particular la manifestación que de la misma supone las adquisiciones a título gratuito; subjetivo porque se tiene en cuenta las circunstancias personales del sujeto pasivo; progresivo porque desarrolla su capacidad impositiva a través de una tarifa progresiva, es decir, a mayor base liquidable, mayor tipo impositivo y, por tanto, mayor carga fiscal.

El objetivo de este impuesto es la adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e inter vivos.

La base imponible en las donaciones está constituida por el valor neto de los bienes donados, es decir, su valor real minorado por las cargas y deudas deducibles.

El plazo para la presentación de este impuesto es regulable por cada Comunidad Autónoma. En el caso de Canarias el plazo es de un mes, a contar desde el momento en que se cause el acto o contrato, conforme al art. 26 del Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos.

La presentación de este impuesto exige la autoliquidación obligatoria, es decir, que son los propios interesados los que deben de determinar la deuda tributaria mediante autoliquidación del impuesto.

#### 1.2.3 Plusvalía Municipal o Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Es un tributo directo que se regula a nivel local (Ayuntamiento) y que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos debido a la transmisión de la propiedad. En este caso, el pago de la plusvalía municipal corresponde al donatario.

Veremos este impuesto más desarrollado en el epígrafe 4 de este trabajo.

#### 1.2.4 Inscripción en el Registro de la Propiedad

La inscripción de la adquisición de un inmueble en el Registro de la Propiedad no es un trámite obligatorio, pero sí muy recomendable para evitar problemas con terceros adquirentes de buena fe en un futuro.

Para proceder a la inscripción, habremos previamente liquidado y pagado el Impuesto de Donaciones, porque será exigido junto con una copia de la escritura pública de donación otorgada ante notario. También se exigirá el pago de la plusvalía municipal si lo que se dona es una vivienda.

### 1.3 ADQUISICIÓN POR SUCESIÓN

La adquisición de un inmueble por muerte del causahabiente (a título mortis causa) es otra de las vías de adquisición de inmuebles a título lucrativo.

Según fuentes cincodias.elpais.com de 05 de agosto de 2023, *“la primera mitad del año se cerró con 107.073 herencias de viviendas registradas en toda España, la mayor cifra de la serie histórica que parte del 2007”*, datos que el Instituto Nacional de Estadística (INE) recoge en su última estadística de transmisiones de derechos de propiedad. No obstante, aunque sea la mayor cifra obtenida hasta ahora, seguramente hubiese sido mucho más porque muchas personas renuncian a su herencia, siendo uno de las principales causas los costes asociados a la propia tramitación de la herencia, por lo que si recibes un inmueble y no dinero, el asumir esta carga supone un esfuerzo económico que no todo el mundo puede hacer frente.

Una herencia se puede obtener a través de un testamento (por voluntad del difunto) o por el parentesco.

Veamos cómo se realiza la transmisión de un inmueble por herencia.

#### 1.3.1 El testamento

El testamento es el instrumento jurídico mediante el cual se dispone y ordena la sucesión y la herencia de las personas después de su muerte que se otorga ante notario el cual pone en conocimiento al Registro General de Actos de Última Voluntad para que pueda ser consultado por cualquier persona que crea tener derecho a la herencia del fallecido tras su muerte. El plazo para consultar el registro es de 15 días después de la defunción y se presenta el modelo oficial de la solicitud ante la Gerencia Territorial del Ministerio de Justicia, junto con un certificado de defunción y el comprobante de pago de una tasa. Si existe testamento, los herederos darán inicio al trámite legal para hacerse con el derecho de propiedad de su parte de la herencia.

#### 1.3.2 Sucesión legítima

Conforme al artículo 912 del Código Civil *“la sucesión legítima tiene lugar cuando uno muera sin testamento, o con testamento nulo, o que haya perdido después su validez”*. Y en el propio Código Civil, en su artículo 807, encontramos el orden de los herederos forzosos o legitimarios. Los primeros en heredar serán los hijos del fallecido, quienes recibirán siempre partes iguales de la herencia y

los nietos, quienes recibirán partes iguales de lo que le hubiese correspondido a su padre o madre. En segundo lugar, les corresponde a los ascendientes del fallecido (padre o madre) recibir la herencia en partes iguales. Y tanto si hay descendiente o ascendientes que hereden, el viudo o viuda del testador tiene derecho a una parte de la herencia que se denomina usufructo viudal. Si en cambio no existen descendientes o ascendientes en línea sucesoria, el cónyuge viudo tendrá derecho a dos terceras partes de la herencia. Finalmente, si no existieran descendientes, ascendientes ni cónyuge viudo, la herencia les corresponderá a los hermanos del fallecido en partes iguales.

### 1.3.3 Aceptación de la herencia

El acto de aceptación de la herencia es un acto voluntario y libre donde quien es llamado a heredar declara su voluntad de querer ser heredero, de aceptar la herencia. El Código Civil establece que la herencia podrá ser aceptada mientras no prescriba la acción para reclamar la herencia, que es de 30 años, por lo que se dispone de 30 años para aceptar o repudiar una herencia.

### 1.3.4 Escritura de aceptación y adjudicación de herencia

La escritura de aceptación y adjudicación de herencia es un documento público que se realiza ante notario.

Si hay testamento, se otorgará escritura de herencia ante notario en la que comparezcan todos los interesados, las circunstancias personales del fallecido, el contenido íntegro de su testamento y los bienes que integran la herencia, con su valoración, reparto y adjudicación. Si no hay testamento habrá que hacer una declaración notarial llamada “declaración de herederos ab intestato” donde se determine quiénes son los herederos legales del fallecido y escritura de herencia.

### 1.3.5 Impuesto sobre Sucesiones

Es un impuesto estatal pero cedido a las Comunidades Autónomas, lo que conlleva a que son las Comunidades Autónomas las que establece su propia normativa al respecto. Dentro de las Comunidades Autónomas, las que más beneficios fiscales ofrecen son Madrid o Canarias.

El objetivo de este impuesto está constituido por la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio.

La base imponible de este impuesto se constituye por el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal, el valor real de los bienes y derechos, minorado por las cargas y deudas que fueran deducibles.

El plazo para la presentación de la autoliquidación de Sucesiones es de 6 meses contados desde el día del fallecimiento del causante (art. 67.1.a. del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones)

#### 1.3.6 Plusvalía Municipal o Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

El pago de la plusvalía municipal corresponde a los herederos.

Este impuesto lo veremos desarrollado en el epígrafe 4 de este trabajo.

#### 1.3.7 Inscripción en el Registro de la Propiedad

Para inscribir cualquier tipo de herencia en el Registro de la Propiedad, es necesaria la aportación de los siguientes documentos:

- El Certificado de Defunción, para poder acreditar la muerte del testador. Se obtiene en el Registro Civil.
- El Certificado del Registro de Actos de Últimas Voluntades, para acreditar cuál es el último testamento, o bien para acreditar que no hay testamento.
- El documento acreditativo del pago o aplazamiento del Impuesto sobre Sucesiones.
- En el caso de una vivienda, se deberá aportar también el pago de la plusvalía municipal.
- Si hay testamento: escritura de herencia otorgada ante Notario.
- Si no hay testamento: declaración notarial de herederos y escritura de herencia.

## **2. TENENCIA EN PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**

El pasado 30 de junio de 2023 el Instituto Nacional de Estadística (INE) publicó “Censos de Población y Viviendas 2021”, una información sobre hogares y viviendas que publica cada diez años. En ella podemos conocer que la propiedad sigue siendo el principal régimen de tenencia de las viviendas en España, representando el 75,2% los hogares españoles que residen en una vivienda en propiedad en 2021, y siendo el 15,5 % los hogares que disponía de una segunda residencia.

Conozcamos a continuación que obligaciones fiscales conlleva ser propietario de un inmueble.

### **2.1 IBI**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un impuesto municipal de exacción obligatoria que grava la propiedad de bienes inmuebles en España.

Se calcula sobre la base del valor catastral del inmueble que es determinado por el Catastro Inmobiliario, y el tipo impositivo lo determina cada ayuntamiento respetando los límites establecidos por la ley. Este impuesto es obligatorio para los titulares de un inmueble en propiedad, o titulares del derecho real de usufructo o superficie, o el titular del derecho de uso y habitación.

#### **2.1.1 El nuevo recargo del IBI para las viviendas vacías**

Es una de las novedades incluidas en la Ley de Viviendas de 2023 que entró en vigor el 26 de mayo de 2023, tras haberse publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 25 de mayo de 2023, y determina que los ayuntamientos podrán aplicar incrementos en el IBI del 50%, del 100% o del 150% pero sobre aquellas viviendas vacías que cumplan las siguientes particularidades:

- La vivienda debe ser de uso residencial
- La vivienda debe estar desocupada de forma permanente y sin causa justificada, durante un periodo mínimo de 2 años. A partir de los 2 años se puede aplicar el incremento del IBI a partir del 50% que puede llegar a revalorizarse en un 100% a partir del tercer año.
- Se aplicará sólo a propietarios de cuatro o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo municipio (pensado para grandes tenientes)

## **2.2 IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO**

Aunque se trata de un impuesto limitado a las grandes fortunas porque grava el valor de los bienes de las personas físicas a partir de 700.000 euros, no podemos dejarlo de mencionar entre los impuestos que debe tenerse en cuenta por la tenencia de inmuebles.

Se trata de un impuesto cedido a las Comunidades Autónomas y por tanto dependerá de su normativa territorial, pudiendo modificar el mínimo exento, y asumir competencias normativas sobre la escala de gravamen, las deducciones y las bonificaciones de la cuota. Se caracteriza por ser un tributo de carácter directo, personal y progresivo y fue exigible hasta el 01 de enero de 2008, fecha en que se suprime la obligación de contribuir por este impuesto mediante el establecimiento de una bonificación estatal del 100% de su cuota íntegra. No obstante, se volvió a recuperar en 2011 y aunque inicialmente solo iba a ser para los ejercicios 2011 y 2012, la llegada de la crisis sanitaria en 2020, determinó su prórroga.

Este impuesto viene a someter a tributación, la titularidad del patrimonio de las personas físicas, que se grava con independencia de las rentas que éste genere. Constituye el patrimonio neto, 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 (art. 1, LIP)

La vivienda habitual está excluida del cálculo del impuesto hasta un máximo de 300.000 euros.

Los bienes inmuebles tanto de naturaleza urbana como rústica, deben valorarse en el Impuesto sobre el Patrimonio, por el mayor de los tres siguientes valores:

- El valor catastral consignado en el recibo correspondiente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- El valor determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (ITP, ISD...). Se debe de tener en cuenta el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del Catastro inmobiliario.
- El precio, contraprestación o valor de adquisición.

### **2.3 EL IMPUESTO TEMPORAL DE SOLIDARIDAD DE LAS GRANDES FORTUNAS**

El 29 de diciembre de 2022 se introdujo una nueva figura impositiva en nuestro sistema tributario. Viene recogido en el artículo 3 de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre y se trata de un impuesto complementario al Impuesto sobre Patrimonio, pero de carácter estatal y no autonómico que grava con una cuota adicional los patrimonios de las personas físicas de cuantía superior a tres millones de euros. Los sujetos pasivos del Impuesto sobre el Patrimonio cuando su patrimonio neto supere esa cantidad, están obligados a presentar este nuevo impuesto, pero lo gravado por el impuesto sobre el patrimonio se descuenta de la cuota que resulte a pagar del impuesto de solidaridad de grandes fortunas para evitar que tribute dos veces por el mismo patrimonio y concepto.

Este impuesto nació para aumentar la recaudación, siendo de aplicación exclusivamente para los ejercicios 2022 y 2023. También tiene otra finalidad, que es la de disminuir las diferencias de gravamen del patrimonio en las distintas comunidades autónomas, ya que algunos contribuyentes se benefician de una bonificación total o parcialmente del Impuesto sobre el Patrimonio por residir en ciertas comunidades autónomas, y otros contribuyentes que no, debido a que su comunidad autónoma de residencia no aplica reducciones en la cuota de este impuesto.

La estructura y la configuración de este nuevo impuesto coinciden básicamente con la del Impuesto sobre el Patrimonio.

Cobra bastante relevancia mencionar que los Gobiernos Autonómicos de Galicia y Madrid han presentado recursos de inconstitucionalidad contra este impuesto alegando que podría vulnerar el principio de seguridad jurídica, los principios de capacidad económica y no confiscatoriedad, así como la autonomía política y financiera de las comunidades autónomas. El Pleno del Tribunal Constitucional admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad nº 1258/2023 promovido por el Consejo de Gobierno de Andalucía, el pasado 21 de marzo, publicado así en el BOE de 25 de marzo de 2023, y ha denegado la petición de suspensión cautelar de este tributo mientras se resuelven los recursos que, a día de hoy, son cinco los que tiene pendiente de resolver. Queda esperar a ver cómo finalmente resuelve el Tribunal Constitucional con este impuesto tan controvertido.



## 2.4 IRPF

En la declaración anual del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) se deben incluir todos los inmuebles de los que un contribuyente es titular o tenga el usufructo del mismo, indistintamente del uso que le dé a estos y de las rentas que generen. Hay que recordar que los contribuyentes que tengan la nuda propiedad sobre un inmueble, no deben de tributarlo en su IRPF. La nuda propiedad no tributa.

### 2.4.1 La vivienda habitual

La vivienda habitual no genera renta, por lo que no tributa en el IRPF pero hemos de incluirla en la declaración.

Por otro lado, si tenemos una hipoteca sobre la vivienda y la vivienda fue adquirida antes de 2013, el contribuyente vendrá aplicando la deducción por inversión en la vivienda habitual, que es el 15% de las cantidades aportada en el pago de la hipoteca con un límite anual de 9.040 euros

### 2.4.2 Tributación sobre las viviendas vacías

Por ser propietario o titular de un derecho real de disfrute sobre un bien inmueble urbano que no constituya la vivienda habitual del contribuyente, ni genere rendimientos de capital inmobiliario y ni esté afecto a un actividad económica, sino que están a disposición de sus contribuyentes, tributan en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas como imputación de rentas inmobiliaria, que surge como presunción de una renta obtenida. La renta imputable depende del valor catastral de la vivienda, dado que se calcula, con carácter general, aplicando el 2% sobre el valor catastral del inmueble y, en ciertos supuestos, el 1,1% (inmuebles cuyos valores catastrales han sido revisados), y deberá realizarse en proporción al número de días del periodo impositivo en que se encuentre vacía.

Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V2481-19 de 17 de septiembre de 2019 y V1046-20 de 24 de abril de 2020: el consultante posee un inmueble radicado en el extranjero que no genera rendimientos de capital inmobiliario ni constituye su vivienda habitual. El consultante deberá practicar imputación de rentas inmobiliarias y al carecer de valor catastral por tratarse de un inmueble radicado en el extranjero, la renta imputada vendrá determinada por la aplicación del 1,1% sobre el 50% del valor a computar a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del inmueble, que se hace tomando el mayor valor resultante

de los tres siguientes: valor catastral, el comprado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición.

#### 2.4.3 El alquiler. Rentas inmobiliarias derivadas del arrendamiento de un inmueble

Los bienes inmuebles que estén arrendados generan unos rendimientos para el titular o titulares, ya sea por tener el pleno dominio de propiedad del bien o por ser titular de derechos reales de disfrute sobre el inmueble, que deben de tributar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) como rendimientos de capital inmobiliario.

Para el cálculo del rendimiento de capital inmobiliario, la norma establece una serie de gastos que son deducibles del rendimiento íntegro del capital inmobiliario, y serían aquellos gastos necesarios para su obtención:

- Intereses y gastos de financiación de capital ajenos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble.
- Los gastos de reparación y conservación.
- Tributos no estatales y tasas (basura, IBI, alcantarillado, alumbrado...)
- Primas de contratos de seguro por responsabilidad civil, incendio, robo...
- Gastos por servicios personales relacionados con el inmueble como es la administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines...
- Gastos por formalización del contrato vinculado al inmueble.
- Las cantidades satisfechas por servicios o suministros
- Amortización del inmueble: se aplica el 3% sobre el mayor valor entre el coste satisfecho de adquisición de la construcción (excluimos el valor que le correspondería al suelo) incluidos los gastos e impuestos inherentes a la compra, y el valor catastral del inmueble (excluido el valor del suelo)
- Amortización de bienes muebles.

Sobre el rendimiento neto que obtengamos de restarle al rendimiento íntegro los gastos deducibles, se le puede aplicar una reducción del 60% que correspondería sólo si se trata de inmuebles que han sido destinados a la vivienda.

#### 2.4.4 Las viviendas de uso turístico

Los contribuyentes que alquilen viviendas como alojamiento turístico, deben de tributar en IRPF el rendimiento obtenido como rendimientos del capital inmobiliario por los días que esté alquilada, sin que le sea de aplicación la

deducción del 60%, y por los días que permanezca vacía a disposición de sus titulares, debe de tributar con imputación de renta inmobiliaria.

#### 2.4.5 Trasteros y plazas de garaje

Cuando se alquilan de forma conjunta con la vivienda, no generan imputación de rentas inmobiliarias.

#### 2.4.6 Bienes inmuebles afectos a la actividad económica

Los bienes inmuebles que se encuentren afectos a una actividad económica, no producen rendimientos de capital inmobiliario y se considerarán afectos a una actividad económica, cuando en ellos se desarrolle la actividad económica del contribuyente. Si está afecto a la actividad al 100%, no habrá ninguna imputación de rentas que declarar, por el contrario, si su afectación es parcial, la parte no afectada tributa en IRPF como imputación de renta inmobiliaria.

Si se trata de un local comercial donde se desarrolle la actividad, los gastos asociados al inmueble serán gastos deducibles de la actividad económica si ésta tributa en el régimen de estimación directa.

Si el inmueble es adquirido por un matrimonio en régimen de gananciales y sólo uno de los cónyuges es el que desarrolla la actividad económica, en la totalidad del inmueble, ninguno de los cónyuges deberá declarar como imputación de rentas el inmueble afecto a la actividad, y ambos deberán de indicar en su declaración de la Renta, que dicho inmueble se encuentra afecto a una actividad. No existe limitación a la aplicación del porcentaje de afectación al 50% y se considera que el inmueble se encuentra afecto al 100% (art. 29 de la Ley 35/2006 del IRPF)

Por otro lado, la Ley del IRPF permite también la afectación parcial de la vivienda habitual si la actividad se desarrolla en la misma. Y como en el caso anterior, remitiéndonos al art. 29 de la Ley del IRPF, el cónyuge autónomo podrá deducir los gastos y suministros de la vivienda, computando la totalidad de los metros cuadrados que se destine a la vivienda aunque él sea propietario solo del 50% por tratarse de una vivienda en gananciales (Consulta Vinculante V0179/2023 de 07 de febrero de 2023)

## **2.5 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

Las sociedades también pueden ser propietarias de bienes inmuebles.

Vamos a ahondar únicamente en qué implicaría si la tenencia de inmueble constituyese una actividad para la sociedad, porque de no dedicarse a dicha actividad y poseer inmuebles, sería para la sociedad un activo más dentro de su balance que deberá ir amortizándose, siendo el importe de la amortización un gasto deducible para el cálculo del impuesto sobre sociedades.

### **2.5.1 Arrendamiento de bienes inmuebles como actividad económica**

Las sociedades que tengan como actividad principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español, pueden acogerse al régimen especial previsto en el art. 48 y 49 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Se trata de una bonificación de al menos el 85% de la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.

Para la aplicación del régimen fiscal se requiere que la sociedad cumpla una serie de requisitos:

- El objeto social principal que no es exclusivo, debe ser el de arrendamiento de viviendas situados en territorio español, bien sea porque las han adquirido, las han construido o las han promovido.
- El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento en cada período impositivo debe ser en todo momento igual o superior a ocho, sin límite máximo. Si en algún momento durante el ejercicio, la sociedad dejara de tener ocho viviendas, aunque vuelva a tener ocho al final del ejercicio, pierde el requisito de aplicar esta bonificación.
- Las viviendas deben permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años.
- Una vez transcurrido el período mínimo de 3 años, los inmuebles pueden ser transmitidos.
- Se debe de llevar una contabilidad separada para cada inmueble adquirido o promovido para conocer la renta imputable a cada inmueble.

### **3. TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES**

#### **3.1 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA VENTA DE UN INMUEBLE**

Son varios los documentos que el vendedor debe de reunir de forma previa a la venta de un inmueble, siendo algunos de obligado cumplimiento al ser exigidos por el notario en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

- Documentos de la vivienda
  - Nota simple
  - Certificado energético
  - Cédula de habitabilidad
  - Planos de la vivienda
  - Contrato de arras
  - Escritura de la adquisición de la propiedad del inmueble que se transmite
- Documentos del edificio
  - Certificado de inspección técnica de edificios (ITE)
  - Certificado de deuda cero con la comunidad
- Comprobantes de pago
  - Recibo del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
  - Últimas facturas de los suministros como luz, agua, gas, basura.
  - Certificado de deuda cero para cancelar la hipoteca

#### **3.2 CERTIFICADO ENERGÉTICO**

Desde el año 2013 el certificado de eficiencia energética es un documento obligatorio para vender un inmueble en España, y será requerido por el notario en el momento de la firma de la compraventa. Se debe contratar los servicios de un técnico habilitado, quien elaborará un informe donde se detalla cuánta energía consume la vivienda y el estado de las instalaciones eléctricas, que se deberá presentar ante el Organismo respectivo de la Comunidad Autónoma correspondiente para obtener la etiqueta de la vivienda que es lo que se entregará al notario.

### **3.3 CÉDULA DE HABITABILIDAD**

Es otro de los documentos administrativos obligatorios cuando lo que transmitimos es una vivienda, y acredita que dicha vivienda reúne las condiciones mínimas para ser habitada. La concede el ayuntamiento correspondiente al municipio donde radica la vivienda.

### **3.4 CERTIFICADO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

Este documento certifica el estado de conservación de la finca y sólo será necesario si el edificio tiene una antigüedad superior a 15, 30 o 45 años, dependiendo de la comunidad.

### **3.5 CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA CON LA COMUNIDAD**

Es otro de los documentos obligatorios para la venta y acredita que estás al corriente de pago con la Comunidad de Propietarios. Se debe solicitar al secretario de la comunidad de vecinos y debe contar con la confirmación del presidente y aportarlo el día de la firma de la escritura de compraventa.

### **3.6 CERTIFICADO DE DEUDA CERO Y CANCELACIÓN REGISTRAL DE LA HIPOTECA**

Para poder vender un inmueble, debe estar libre de cargas, y si en el momento de la compra de la misma se contrató una hipoteca, el banco la inscribió como carga de la vivienda en el Registro de la Propiedad, con el fin de sino pagaban las cuotas, poder ejecutar esa carga para embargar la casa y saldar con ella la deuda.

Pues bien, para poder vender una casa por la que se paga aún una hipoteca, el vendedor debe saber que tendrá que liquidar ese préstamo con el dinero obtenido en la venta y tramitar posteriormente a la formalización de la compraventa, la cancelación registral.

Los pasos a seguir son:

1º. Solicitar al banco un certificado de deuda cero. Es un documento que demuestra que has acabado de pagar la hipoteca y que el banco debe de facilitar sin coste alguno.

2º. Firmar escritura de cancelación. Tendrás que ir a un notario para encargarle la escritura de cancelación aportándole el certificado de deuda cero. El notario contactará con el banco para informarle de que acuda un representante para la firma de la escritura.

3°. Recoger la escritura de cancelación firmada por el apoderado del banco.

4°. Presentar el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) ante Hacienda. La cancelación de hipoteca está sujeta a este impuesto, pero exenta de pago. Se debe de presentar el Modelo 600 en la Hacienda de tu Comunidad Autónoma.

5°. Registro de la Propiedad. El último paso es presentar la escritura de cancelación y el Modelo 600 del IAJD sellado por Hacienda en el Registro de la Propiedad donde se encuentra inscrito el inmueble. En un plazo de 15 días se eliminará la carga hipotecaria. No obstante, es recomendable solicitar una nota simple al Registro para comprobar que ya aparece el inmueble libre de cargas.

### **3.7 TRANSMISIÓN DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL**

Una vivienda de protección oficial (VPO) es un tipo de vivienda que tiene unas características propias y cuya finalidad es favorecer el acceso a un hogar a personas con escasos recursos económicos, dado que se oferta a un precio inferior al de la vivienda libre a cambio de cumplir con una serie de requisitos. Estas viviendas deben destinarse a la residencia habitual y permanente y no pueden venderse libremente sino se cumplen unas condiciones.

En primer lugar, no puede venderse libremente sino transcurridos diez años después del momento de su adquisición, que es cuando se pierde la calificación de vivienda protegida, por lo que no necesitarías autorización previa, aunque se haya recibido ayudas públicas. Sin embargo, si decides vender una casa VPO antes de diez años, tendrá que ser por unos de los siguientes motivos especiales que hacen necesaria la transmisión de la vivienda y debe acreditarse su justificación: por traslado a otra ciudad por motivos laborales, por un incremento del número de miembros en la familia o por necesidad de un miembro del núcleo familiar mayor de 65 años. Tendrás que presentar de forma previa, la solicitud de venta a la consejería de tu Comunidad Autónoma para conseguir la autorización a la transmisión de la vivienda protegida de promoción privada durante el periodo de protección de la misma. Tendrás que devolver todo el dinero recibido en ayudas públicas con intereses y además el comprador tendrá que cumplir una serie de requisitos para poder adquirir una vivienda VPO de segunda mano mientras la vivienda sea considerada VPO. Será la consejería quien estipule el precio máximo legal de venta.

### **3.8 TRANSMISIÓN POR DONACIÓN**

Los donantes de bienes inmuebles deben de recordar de declarar en su autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) la ganancia o pérdida patrimonial que se haya puesto de manifiesto, calculándose como diferencia entre el valor de la donación y el valor de la adquisición del inmueble.

### **3.9 PLUSVALÍA MUNICIPAL**

Las transmisiones de bienes inmuebles donde se ponga de manifiesto un incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, quedan sujetas al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o plusvalía municipal. El vendedor es el sujeto pasivo. Este impuesto lo trataremos en el apartado 4 del presente trabajo.

### **3.10 IRPF**

La venta de un inmueble constituye a efectos del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), una alteración en la composición del patrimonio del contribuyente, como también ocurre en las transmisiones por donación de bienes o derechos, originando que se obtenga una ganancia o pérdida patrimonial que debe de tributar en la Renta de las Personas Físicas.

La Ley de IRPF establece varios casos en los que no existe alteración en la composición del patrimonio, por lo que no habrá ganancia o pérdida patrimonial, y esto siempre y cuando la adjudicación se corresponda con la respectiva cuota de titularidad, sin poder darse en ningún caso, la actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos.

- En la disolución de la cosa común.
- En la disolución de la sociedad de gananciales o extinción del régimen económico matrimonial de participación.
- Disolución de comunidades de bienes o separación de comuneros.

Ahora bien, en el supuesto en que se disuelva la situación de copropiedad sobre un inmueble, adjudicándose a uno de los copropietarios, siendo el valor de la vivienda al disolver la comunidad superior al valor que tenía cuando se adquirió, por haberse actualizado los valores, se obtiene una ganancia patrimonial y es este exceso de adjudicación el que provoca una alteración patrimonial que debe tributar en el IRPF, y así lo ha dejado claro el Supremo en una reciente sentencia del pasado 10 de octubre de 2022



(STS 3585/2022): “...en los casos de división de la cosa común respetando la cuota de participación, no hay alteración patrimonial, pero sí la habrá en los casos en que se produzca una actualización del valor del bien recibido, como ocurre cuando el copropietario recibe una compensación en metálico por un importe superior a la cuota que le correspondía en el condominio.” Por tanto, si en la disolución se le diese a los bienes objeto de la división el mismo valor de adquisición, no habrá una alteración patrimonial, por lo que no se tributaría por una ganancia o pérdida patrimonial, pero si se actualiza el valor del inmueble, sí se considera que hay alteración patrimonial, y el copropietario que no se ha adjudicado el inmueble y ha recibido a cambio una compensación en metálico, tributará en el IRPF por una ganancia patrimonial.

### 3.10.1 Exención en el IRPF por venta de casa habitual mayores de 65 años

Los contribuyentes mayores de 65 años que transmitan su vivienda habitual, ya se una transmisión onerosa o una transmisión lucrativa, no tienen que declarar la ganancia patrimonial.

### 3.10.2 Exención en el IRPF por dación en pago de la vivienda habitual

Cuando hay imposibilidad de pagar un préstamo hipotecario, el deudor renuncia a su vivienda en pago del préstamo, aceptando el acreedor la vivienda como pago de la hipoteca quedando extinguida la deuda. Esta transmisión está exenta de tributar en IRPF y por plusvalía municipal desde la aprobación del Real Decreto Ley 8/2014 de 4 de julio. Esta reforma amplió las exenciones incluyendo:

- El art. 33.4 d) de la Ley de IRPF por la cual se dispone la exención de la tributación de la ganancia patrimonial generada con ocasión de dación en pago de la vivienda o de venta de la vivienda en sede de ejecución hipotecaria.
- El art. 105.1 c) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales por la cual se incluyó la misma exención para los supuestos de plusvalía municipal.

No obstante, para que sea de aplicación esta exención, hay que cumplir con unas circunstancias:

- Que la ejecución hipotecaria, o la dación en pago, recaiga sobre la vivienda habitual.
- Que la unidad familiar no disponga de otros bienes o derechos con los que satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria.
- Que la hipoteca haya sido contraída con entidades de crédito

### 3.10.3 Exención por reinversión en vivienda habitual

Quienes vendan su vivienda habitual para comprar otra que va a constituir también su vivienda habitual, Hacienda les da un plazo máximo de dos años (pueden ser tanto anteriores como posteriores a la venta) para si reinviertes el dinero recibido de la venta, en una nueva vivienda habitual, la ganancia que hayas obtenido quede exenta de tributación en el IRPF. Puede haber reinversión total porque todo el dinero obtenido en la venta se reinvierte en la adquisición de una nueva vivienda habitual, o puede haber reinversión parcial y como consecuencia el contribuyente debe de tributar por la parte que no ha reinvertido.

### 3.10.4 Ganancia Patrimonial derivada de la venta de inmuebles

La ganancia o la pérdida patrimonial que tributa en el IRPF por la transmisión de un inmueble, ya sea a título oneroso o a título lucrativo, se determinará por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición del inmueble.

El valor de adquisición está formado por el importe real por el que se adquirió el inmueble, o por el valor declarado en caso de que se haya adquirido por herencia o donación, más el coste de las inversiones y mejoras efectuadas, más los gastos y tributos inherentes a la compra (ITPYAJD, IVA o ISyD), menos el importe de las amortizaciones si el inmueble hubiese estado alquilado.

El valor de transmisión está formado por el importe real por el que se enajena el inmueble, o el valor declarado a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones cuando se hubiese transmitido a título lucrativo, menos los gastos y tributos inherentes a la venta.

La cuantía obtenida debe tributar en el IRPF, y al ser el IRPF un tributo de carácter progresivo, el tipo impositivo por el que tributa en caso de obtener una ganancia, dependerá del importe de la misma.

Actualmente la escala de aplicación de los tipos impositivos es la siguiente:

- Hasta 6.000 euros tributa a un tipo fijo del 19%
- Desde 6.000,01 euros hasta los 50.000 euros, el tipo es el 21%
- Entre 50.000,01 euros hasta 200.000 euros, el tipo es el 23%
- Y si la ganancia es de más de 200.000,01 euros, tributa al 26%

#### **4. PLUSVALIA MUNICIPAL O IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

La conocida como plusvalía municipal o el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVNTU) es un impuesto municipal de carácter potestativo, que se configura como un impuesto directo, de carácter real y devengo instantáneo, de acuerdo con el régimen jurídico previsto en los artículos 104 a 110 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Es municipal porque es recaudado y gestionado por las Corporaciones Locales y grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que se pone de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad (compraventa, permuta, donación, herencia, excesos de adjudicación, expropiación forzosa, subasta judicial o notarial y la usucapión) de los terrenos por cualquier título, durante el tiempo que se encontraron en propiedad en un período máximo de 20 años; y tiene carácter potestativo porque solo se reclama en aquellos Ayuntamientos que así lo deseen con el fin de alcanzar mayores ingresos.

Este impuesto corresponde liquidarlo tanto en el momento en el que se vende, como cuando se obtiene dicha propiedad en herencia o donación. El sujeto pasivo será el vendedor (en una compraventa), el donatario (en una donación) o los herederos (en una herencia).

Por otro lado, hay que tener en cuenta las operaciones que no están sujetas a este tributo, destacando a continuación las que más se dan habitualmente:

- Los incrementos de valor que experimenten los terrenos calificados como rústicos a efectos del IBI.
- Las aportaciones de bienes y derechos que se realicen a favor de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges.
- Aquellas transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos como consecuencia de la nulidad, separación o divorcio.
- La transmisión constitución de algún derecho de servidumbre.
- En la transmisión por dación en pago.
- En la consolidación del pleno dominio por extinción del derecho de usufructo con motivo del fallecimiento del usufructuario. La Subdirección General de Tributos Locales cambió de criterio en la Consulta Vinculante V1509-22, de 23 de junio de 2022, y considera que la consolidación de la propiedad plena

por el fallecimiento del usufructuario es un supuesto de no sujeción, ya como había dictado el Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de enero de 1999, concluyendo *“siendo el hecho imponible del IIVTNU, el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos, y no habiendo en este caso transmisión de la propiedad, ni constitución o transmisión del derecho real de usufructo, no se produce el hecho imponible del impuesto, y por consiguiente, la consolidación del dominio en el consultante por extinción del usufructo al fallecimiento del usufructuario no está sujeta al IIVTNU”*

Recalcar también que en caso de una futura transmisión de la propiedad, se tendrá en cuenta la fecha en que se adquirió la nuda propiedad y no la fecha en que se consolida el dominio, a efectos del cálculo de la plusvalía, conforme a la Consulta Vinculante V1451-22 del 20 de junio de 2022.

- Por la extinción del condominio. En este caso esta operación no constituye hecho imponible de este impuesto porque se entiende que no se produce una transmisión de dominio sino la adjudicación de la cosa común.

El cálculo de la plusvalía municipal ha sido un asunto jurídicamente controvertido, declarándose en la sentencia 182/2021 del Tribunal Constitucional, de 26 de octubre de 2021, la inconstitucionalidad y nulidad del sistema objetivo de cálculo de la base imponible de este impuesto. El Real Decreto – Ley 26/2021, de 8 de noviembre, tras la declaración de inconstitucionalidad, introduce dos métodos de cálculo de la base imponible: método objetivo y método real, siendo el propio contribuyente el que decida cuál le resulta más ventajoso.

Las novedades en el nuevo impuesto de plusvalía son:

- Nuevo método de determinación de la base imponible del impuesto (método real) que no vulnera el principio de capacidad económica del contribuyente, al tributar por la plusvalía real obtenida.

- Plusvalías menores a un año también deberán tributar: también deberán ser gravadas las operaciones en las que el período de tenencia del inmueble haya sido inferior a un año, y se computará por meses completos de tenencia del inmueble.
- Nuevo supuesto de no sujeción de plusvalía: para aquellas operaciones que demuestren la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.
- Actualización anual de los coeficientes.

Los sujetos pasivos están obligados a presentar ante el ayuntamiento la correspondiente declaración (modelo oficial que se disponga en la Ordenanza Fiscal) para practicar la liquidación procedente junto con la documentación propia de la transacción de venta, donación o herencia del inmueble, siendo el plazo de un mes cuando se trate de actos inter vivos, y de un plazo de seis meses desde la fecha de fallecimiento del causante prorrogable hasta un año a solicitud del sujeto pasivo dentro del plazo de los cinco primeros meses, cuando se trate de actos por causa de muerte.

El pago de la plusvalía municipal prescribe a los cuatro años, empezando a contar el plazo desde el día siguiente a que finaliza el plazo de pago voluntario.

#### **4.1 CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA POR EL MÉTODO OBJETIVO**

El importe del tributo se calcula multiplicando el valor catastral del suelo en el momento del devengo del tributo, por unos nuevos coeficientes en función del período de generación del incremento de valor. El nuevo método de cálculo objetivo intenta reflejar la evolución del mercado inmobiliario mediante la aplicación de estos coeficientes que son aprobados por los Ayuntamientos, pero respetando los coeficientes máximos que son indicados por la Ley en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble.

#### **4.2 CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA POR EL MÉTODO DE ESTIMACIÓN DIRECTA: PLUSVALÍA REAL**

El importe del tributo se calculará tomando como base imponible el valor real obtenido en la transacción, la diferencia entre el precio de venta y precio de adquisición del terreno (plusvalía real) y sobre el que se le aplicará el tipo impositivo a pagar, que será decidido por cada ayuntamiento, con un máximo de un 30%.

## **5. EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO**

### **5.1 CONCEPTO**

Una de las cuestiones bastante litigiosa en el ámbito tributario, era la de comprobar el valor declarado por los contribuyentes en las adquisiciones de inmuebles, a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales cuando la adquisición era onerosa, o a efectos del Impuesto sobre Sucesiones o Donaciones cuando la adquisición era gratuita. Es por eso que a partir del 1 de enero de 2022 entró en vigor un nuevo concepto tributario, el valor de referencia del mercado inmobiliario, que es el valor de los inmuebles que la Dirección General del Catastro determinará como base imponible mínima a declarar en dichos impuestos. El objetivo es sustituir el discutido valor real por el valor de mercado, pero sin embargo, no parece que el problema desaparezca totalmente, puesto que se ha creado un nuevo tema de controversia, al existir una posible vulneración del principio constitucional de capacidad económica, al estar en algunos casos tributando por unos valores que puede alejarse mucho al valor real del bien inmueble adquirido, teniendo que ingresar una cuota tributaria muy superior al que correspondería si se atiende al valor declarado por las partes en la adquisición de un bien inmueble. Por todo esto, considero importante que dediquemos un apartado completo a este tema dentro de este trabajo, al tratarse de un tema controvertido, para poder profundizar un poco más en él, y también al tratarse de una novedad legislativa que entró en vigor recientemente y del que aún quedan muchas cosas por resolver.

En la Ley 11/2021 de 9 de julio, viene recogida la modificación de la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, diciendo que la base imponible ya no será el valor real sino que será el valor de mercado, entendiéndose éste como “el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas”. En el caso de los inmuebles, se presume que este valor de mercado es el valor de referencia de Catastro, que es un valor que obtiene el catastro en función del análisis de precios publicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias. Por tanto, estamos ante una presunción legal, *iuris tantum* de veracidad, ya que la Ley en estos casos presume que el valor de mercado es lo mismo que el valor de referencia de Catastro, pero se admite prueba en contrario por parte de los contribuyentes. De modo que se invierte la carga de la prueba, ya las Administraciones no necesitan realizar una

comprobación de valores cuando existe el valor de referencia del inmueble, solo les basta imponer dicho valor, y ahora es el contribuyente el que deberá de demostrar que el valor de referencia de Catastro no corresponde con el valor de mercado del inmueble. Si el contribuyente tributa conforme al valor de referencia, no cabrá comprobación de valores ni regularización de ningún tipo.

El valor de referencia de Catastro será siempre el valor mínimo, ya que si el valor del bien inmueble escriturado es superior al valor de referencia, entonces éste será la base imponible de estos impuestos.

En el caso de inmuebles que aún no tengan asignados el valor de referencia, la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o el valor de mercado. Y aquí si existirá la posibilidad de comprobación de valores.

## **5.2 MODOS DE IMPUGNACIÓN**

Ahora bien, ¿cómo se puede impugnar el valor de referencia? Como veníamos diciendo, habrá casos en los que el valor de referencia sea superior al valor escriturado y se vulnere el principio constitucional de capacidad económica, ya que el contribuyente no estaría contribuyendo al sostenimiento de las cargas públicas atendiendo a su concreta capacidad económica. Pues bien, hay dos vías de impugnación que vienen previstas en el art. 10.3 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, en el caso de tener que tributar por este impuesto, o previstas también en el art. 9.4 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones si estuviésemos en el caso de liquidar este impuesto: recurrir la liquidación que realice la Administración Tributaria, que en este caso sería tributar conforme al valor escriturado y cuando llegue la liquidación que imponga el valor de referencia, recurrirla; o presentar solicitud de rectificación de la autoliquidación, que en este caso sería autoliquidando conforme al valor de referencia y a continuación presentar la solicitud de rectificación. Se aconseja al contribuyente que a la hora de liquidar el impuesto, no declare lo que para él es el valor de mercado del inmueble si es un valor inferior al valor de referencia, dado que la Administración podrá considerar de oficio y sin actuación adicional, el valor de referencia como base imponible, con la posible imposición de sanción. Lo más correcto es que el contribuyente liquide el impuesto declarando el valor de referencia y posteriormente inste un procedimiento de rectificación de la

autoliquidación ante la Administración Tributaria correspondiente, aportando una tasación del bien inmueble donde conste que el valor resulta ser inferior al valor de referencia establecido, solicitando la devolución de ingresos indebidos. De esta manera evitará la imposición de una sanción por parte de la Administración, aunque implique el adelanto del impuesto. En este procedimiento, la Administración Tributaria solicita un informe preceptivo y vinculante a la Dirección General del Catastro remitiéndoles la tasación aportada por el contribuyente. La Dirección General del Catastro tramita la solicitud como un Recurso de Reposición, que será resuelto favorablemente cuando el valor de la tasación difiera del valor de referencia fijado, procediendo la Dirección General del Catastro a rectificar el citado valor adecuándolo al valor de mercado acreditado mediante la tasación. Con la comunicación de la corrección del valor de referencia, la Administración Tributaria procederá a estimar la solicitud de rectificación de la autoliquidación, procediendo a la devolución del importe indebidamente ingresado por el contribuyente.

### **5.3 EXTINCIÓN DE CONDOMINIO**

La controversia aquí viene planteada cuando dos personas por ejemplo dos hermanos, son dueños pro indiviso de dos inmuebles adquiridos por herencia y se consideran que tienen ambos inmuebles un valor equivalente, pretendiendo disolver el condominio adjudicándose cada comunero, uno de los inmuebles, por lo que se entiende que no existe un exceso de adjudicación, pero ¿qué ocurre si el valor de referencia del catastro de uno de los inmuebles es superior al del otro? Aquí nos remitimos a la resolución vinculante de la Dirección General de Tributos, V0143 de 28 de enero de 2022.

En la liquidación a practicar por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, la base imponible será el valor por la parte que se adquiere, que no podrá ser inferior al valor de referencia del catastro. Si conforme a dichos valores se produjese un exceso de adjudicación, si este no fuera objeto de compensación, tributará como donación conforme al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Por tanto, vemos que en este planteamiento nos vamos a encontrar con tres opciones:

- 1) Ajustar el valor de ambos inmuebles al valor de referencia catastral, es decir, incrementar el valor del inmueble que tiene un valor inferior y como al final prevalece el valor declarado sobre el valor de catastro, pues decidir ponerle a los



dos inmuebles el mismo valor que coincidirá con el valor de referencia de uno de ellos y del otro al ser inferior el valor de referencia y superior el valor declarado, no ocasionará que haya una revisión de valores por parte de la Administración Tributaria, y lo único que ocasionará esto es que pagará un poco más de Actos Jurídicos Documentados.

- 2) Si no hay compensación económica, tributar por el Impuesto sobre Donaciones y posteriormente solicitar rectificación de la autoliquidación del impuesto de donaciones pagado por considerar que el valor de ese inmueble no corresponde al valor de referencia del catastro y que no hay donación de ningún tipo.
- 3) Compensar en metálico por la diferencia de valor de referencia de cada inmueble y tributar por el exceso de adjudicación en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

#### **5.4 IRPF**

En este apartado veremos cómo y en qué afecta el valor de referencia de Catastro al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, vamos a distinguir dos casos, cuando estemos calculando una ganancia patrimonial por la transmisión de un inmueble, y que haya sido adquirido o transmitido de forma lucrativa, bien vía herencia, bien vía donación, o si estamos calculando la ganancia patrimonial por la venta de un inmueble que haya sido adquirido o transmitido de forma onerosa.

En el primer caso, cuando el bien que transmitimos y del que vamos a calcular la ganancia patrimonial, haya sido adquirido o transmitido de forma lucrativa, el valor a tener en cuenta en el IRPF para el cálculo de la ganancia patrimonial es el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y esto nos lleva directamente a tener en consideración el valor de referencia de catastro.

En el caso de que se trate de adquisiciones o transmisiones onerosas, el valor a tener en cuenta en el IRPF para el cálculo de la ganancia patrimonial, es el importe real por el que se verifique la adquisición o transmisión. En este caso, no se aplica el valor de referencia de catastro, pero pudiendo la Administración realizar comprobaciones para verificar que realmente el valor declarado como el efectivamente satisfecho no resulte inferior al valor de mercado.

También el valor de referencia de Catastro afectará en el cálculo de la amortización del inmueble que tengamos alquilado para la obtención del rendimiento del capital inmobiliario, cuando el inmueble alquilado haya sido recibido en donación o por herencia. La nueva base de amortización a partir del 01/01/2022 será el valor de referencia del Catastro para estos inmuebles adquiridos de forma gratuita por herencia o por donación, ya que es el valor declarado a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siempre que el valor escriturado no sea superior.

### **5.5 IIVTNU (PLUSVALÍA MUNICIPAL)**

El valor de referencia también afecta a este impuesto y veamos cómo.

Si un contribuyente que ha adquirido un terreno de forma lucrativa (por donación o por herencia) lo transmite, para el cálculo de la plusvalía municipal a través del método de la plusvalía real, como valor de adquisición deberá tomar el valor de referencia de Catastro. Esto puede derivar que, una operación que no estuviese sujeta a este impuesto por el valor dado en escritura, si quede sujeto por el valor de referencia de Catastro, que es el valor a declarar en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En cambio, si el terreno se adquirió de forma onerosa, se tomará como base para el cálculo de la plusvalía municipal a través del método real, el mayor de los dos siguientes valores: el que conste en el título de adquisición, o el comprobado, por lo que aquí no hay una afectación del valor de referencia.

## **6. LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES POR NO RESIDENTES**

Conforme a la estadística registral inmobiliaria del primer trimestre de 2023 que publicó el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España en su publicación trimestral nº 76 en mayo 2023, la compra de viviendas registradas por extranjeros supuso un 14,52% en el primer trimestre, porcentaje superior al registrado en el cuarto trimestre del 2022, sabiendo que los extranjeros cada vez compran más viviendas en España, batiendo en 2022 un récord sin precedentes, pasando del 13% al 13,8% el peso de los extranjeros en las compraventas. Los mayores pesos durante el primer trimestre se han registrado por británicos, alemanes y franceses, seguidos de marroquíes, italianos, rumanos, belgas y neerlandeses. Las comunidades autónomas que han registrado un mayor peso de compra por extranjeros durante el primer trimestre han sido Islas Baleares (29,16%), la Comunidad Valenciana (28,35%), Canarias (28,30%), Murcia (21,44%), Cataluña (15,60%) y Andalucía (14,64%).

Otro de los datos más relevantes de esta estadística es conocer el número de operaciones superiores a medio millón de euros que permitieron a los compradores extranjeros no comunitarios solicitar la Golden Visa para obtener el permiso de residencia en España. El peso de la compra de viviendas por importe superior a los 500.000 euros, fue del 10,13% entre las compras realizadas por extranjeros en 2022, de las que el 42,28% fueron realizadas por ciudadanos extranjeros no comunitarios, que supuso en 2022 conceder en total 476 visados a extranjeros.

Conozcamos a continuación los trámites necesarios para la compra de una vivienda en España siendo extranjero y sus implicaciones fiscales.

### **6.1 TRÁMITE DE ADQUISICIÓN POR COMPRAVENTA**

Los pasos que se debe de seguir para la adquisición de un inmueble por compraventa por parte de un extranjero son:

- Elección de la propiedad, pago del depósito y firma del documento de arras.
- Obtención del NIE.
- Abrir una cuenta bancaria en una entidad española para el pago de los impuestos. Aunque no es obligatorio, sí es recomendable.
- Si vas a financiar la compra, deberás pedir una hipoteca en España para no residentes.

- Firma de la Escritura de compraventa ante notario.
- Liquidación de los impuestos: debe de pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales si se compra un inmueble de segunda mano, o pagar IVA si se trata de compra de viviendas nuevas. Aparte del IVA en las compras de viviendas nuevas, pagará también Actos Jurídicos Documentados.
- Inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad
- Contrataciones de servicios de agua y luz.
- Registrarse como propietario en las oficinas del Catastro par la domiciliación del pago del IBI y en las oficinas del Ayuntamiento para el pago de la basura.

## **6.2 OBTENCIÓN DEL NIE**

Si no tienes un permiso de residencia, el primer trámite que debes de realizar para poder comprar un inmueble en territorio español, es solicitar el NIE como no residente. El número NIE es un número único, personal e invariable que sirve para identificar a los extranjeros en España ante las diferentes administraciones y es el que te va a dotar de capacidad legal para la compra de cualquier propiedad porque te lo exigirán para poder firmar cualquier documento público, abrir una cuenta bancaria, liquidar los impuestos y registrar la compra en el Registro de la Propiedad, al tener que asignar la propiedad a un individuo particular.

### **6.2.1 NIE de no residente**

Si la intención es solo la de comprar un inmueble sin intención de vivir en él, sin querer residir de forma legal en España porque no permanecerá en el país más de 183 días al año, entonces lo que deberás de solicitar es un NIE de no residente. Este trámite se puede iniciar desde España o desde el país de origen del extranjero. Lo primero que se tiene que hacer es acreditar para qué quieres este NIE de no residente, es demostrar que tienes suficientes motivos para solicitarlo y que te lo concedan. En este caso, el motivo es tu voluntad de comprar una propiedad y, para justificarlo, basta con presentar el contrato de arras firmado por el vendedor, o un acta notarial en la que declares tu expresa voluntad de realizar la compra del inmueble. Una vez tengas cualquiera de estos documentos probatorios, podrás completar el trámite que dependiendo desde dónde lo realices, será de una manera o de otra.

Si lo solicitas desde España, deberás acudir a una comisaría de policía con cita previa y aportando la siguiente documentación para que te entreguen en el momento, el documento que contiene el NIE:

- Modelo de solicitud EX15.
- La documentación que justifique el motivo por el que se solicita el NIE.
- Pasaporte completo, válido y en vigor.
- Pago de la tasa correspondiente.

El NIE que te entregarán es de carácter temporal de una validez de 90 días (3 meses) desde la fecha de emisión.

Si el trámite lo realizas estando fuera de España, deberás otorgar un poder notarial a un profesional, como un gestor administrativo, para que pueda solicitar en tu nombre, el NIE como no residente y proceder al resto de los pasos desde España. Esto deberás de realizarlo desde el consulado español ubicado en tu país de residencia.

### **6.3 TARJETA DE RESIDENCIA GOLDEN VISA**

Desde 2013, los ciudadanos extracomunitarios que quieran adquirir una vivienda en el territorio español, pueden obtener un permiso de residencia de dos años, renovables, siempre que realice una inversión inmobiliaria de al menos 500.000 euros sin utilizar una hipoteca para financiar la compra.

Si el ciudadano extracomunitario realiza esa inversión mínima en España, podrá iniciar el proceso de solicitud de residencia legal, siendo posible tramitarlo desde España entrando al país como turista y en un plazo de 3 meses deberá comprar la vivienda y solicitar la residencia.

Otros requisitos que debe de cumplir el ciudadano extracomunitario una vez realizada la compra de la propiedad para conseguir la residencia son:

- Contratar un seguro médico privado con una compañía española.
- Presentar un certificado de antecedentes penales para demostrar la ausencia de cualquier tipo de delito.

El proceso de solicitud legal se divide en dos pasos:

1. Solicitud del visado/residencia: puedes solicitar un visado desde tu país de origen, que se concedería por un año y podrás entrar a España donde se te permite cambiar a un permiso de residencia de dos años.
2. Obtención del permiso de residencia: estando ya en España sin necesidad de solicitar previamente el visado en el consulado, puedes solicitar residencia por inversión. Debes de entrar en España como turista, con un visado de estudiante o cualquier otro permiso de residencia.

Y finalmente, una vez tengas tu visado o permiso de residencia, los últimos pasos a realizar son:

- Registrarte en el ayuntamiento para empadronarte.
- Visitar la oficina de inmigración y registrar tus huellas dactilares para que puedan emitir tu tarjeta de residencia física (TIE)

#### **6.4 TRIBUTACIÓN DE LOS INMUEBLES DE NO RESIDENTES**

Los inmuebles de no residentes situados en territorio español, están sometidos a tributación en España. Por tanto, una vez adquirida la propiedad del inmueble, se debe de tener presente el cumplimiento de otras obligaciones fiscales de carácter anual que se debe de pagar por la tenencia de una propiedad inmobiliaria en España.

- El impuesto sobre la Renta de No Residentes por las rentas obtenidas o el uso propio del inmueble.
- En caso de ser residente, presentaría el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- El Impuesto sobre el Patrimonio, solo si posee bienes superiores a 700.000 euros.

#### **6.5 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES**

Las personas no residentes que sean propietarios de algún inmueble urbano situado en España, estarán obligados a presentar el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Si el inmueble urbano es de uso propio, por la mera tenencia del mismo, deberán declararlo y tributar por una renta ficticia que se obtiene de aplicar sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, un porcentaje,

con carácter general el 2%, y si se trata de valores catastrales revisados, se aplicará el 1,1%. El plazo de presentación del impuesto (Modelo 210) por rentas imputadas de inmuebles urbanos, es el año natural siguiente al devengo (31 de diciembre)

Si el inmueble está alquilado, se deberá declarar el rendimiento obtenido, que en caso de que los arrendadores no sean residentes de un país miembro de la Unión Europea, no se les permite deducir ningún gasto, teniendo que declarar el importe íntegro recibido del arrendamiento y pagar el 24% de esos ingresos. En cambio, si los arrendadores son residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea, podrán deducir los gastos previstos en la Ley del IRPF, siempre en proporción al tiempo que ha estado alquilado, y pagarán el 19% sobre el beneficio. El plazo de presentación del impuesto si resulta a ingresar, son los veinte primeros días naturales de abril, julio, octubre y enero, en relación con las rentas que se devenguen en el trimestre natural.

Si el inmueble se transmite, habrá que calcular la ganancia patrimonial obtenida por diferencia, con carácter general, entre los valores de transmisión y de adquisición conforme a la normativa de IRPF, y tributar por el 19% sobre la misma, presentando el Modelo 210 en el plazo de 3 meses empezando a contar a partir del primer mes desde la transmisión. La persona que adquiera el inmueble, sea o no residente en España, está obligada a retener e ingresar en Hacienda el 3% de la contraprestación acordada, presentando el Modelo 211 en el plazo de 1 mes desde la transmisión del inmueble. Esta retención es para el vendedor, un pago a cuenta del impuesto que le corresponda ingresar por la ganancia obtenida de la transmisión del inmueble. En caso que la cantidad retenida fuese superior a la cuota a ingresar, podrá solicitar la devolución del exceso.

## **6.6 LA VENTA DEL INMUEBLE AMUEBLADO**

Como dato curioso, saber que en la escritura de la venta del inmueble, se debe de informar sobre si se transmite amueblado o no, y si se valora por separado el mobiliario o no. Esto es debido a que como el comprador está obligado a retener el 3% sobre el precio de venta del inmueble, no se debe de aplicar sobre el valor del mobiliario, porque en España por los convenios de doble imposición, se va a tributar únicamente por la ganancia patrimonial obtenida en la venta del inmueble y no por la venta del mobiliario que tributará en el país de residencia del vendedor.

## **7. DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y DERECHO DE NUDA PROPIEDAD**

Los derechos reales de disfrute sobre un bien inmueble, están presentes en el día a día y son: usufructo, derecho de uso y habitación, derecho de superficie o servidumbre, entre otros, y son derechos que permiten a las personas, el uso o disfrute de un bien inmobiliario del que no son propietarios, como consecuencia del desmembramiento del pleno dominio (la propiedad), separando la facultad que integra el derecho de propiedad mediante estos derechos reales y el derecho de nuda propiedad.

### **7.1 USUFRUCTO**

El derecho de usufructo sobre una vivienda, otorga al titular del mismo, la posibilidad de disfrutar y obtener los frutos de la cosa. El usufructuario es el que tiene derecho a poder disponer sobre el inmueble para alquilar o para vender, es el que, al obtener los frutos del mismo, los declara en su IRPF.

### **7.2 DERECHO DE USO**

El derecho de uso permite al titular hacer uso de una cosa que pertenece a otra persona para cubrir sus necesidades y las de su familia.

### **7.3 DERECHO DE HABITACIÓN**

El derecho de habitación faculta al titular, la ocupación de las habitaciones de un inmueble de uso exclusivo como alojamiento sin que se contemple el pago de una renta, manteniendo el propietario de la vivienda su pleno dominio en la parte que no se encuentre afectada por el citado derecho.

Como característica de este derecho real, es que se cede de forma gratuita parte de un inmueble y, por tanto, no genera rendimientos del capital inmobiliario para el cedente, pero sí que éste tendrá que tener en cuenta que deberá tributar por imputación de rentas inmobiliarias por la parte que ha cedido.



#### **7.4 DERECHO DE SUPERFICIE**

Es el derecho que tiene una persona de construir o edificar sobre el vuelo o el subsuelo de una finca ajena, conservando la propiedad de forma temporal, dado que una vez transcurra el tiempo establecido, la edificación revierte a favor del propietario del terreno. La constitución de este derecho debe otorgarse en escritura pública y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Esto genera que se devengue por un lado el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por los documentos notariales, y por otro lado, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas en caso de que se constituya el derecho entre particulares, y si se efectuara por un empresario o profesional que actúa en el ejercicio de su actividad, quedaría sujeto a IVA o a IGIC.

#### **7.5 DERECHO DE SERVIDUMBRE**

El artículo 530 del Código Civil define servidumbre como *“un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble perteneciente a distinto dueño”*. Esto quiere decir que se genera una disminución de los derechos que tiene el titular del inmueble en favor del predio dominante que es la propiedad en cuyo favor se constituye la servidumbre.

Hay distintos tipos de servidumbres: servidumbre de paso, servidumbre de desagüe, servidumbre de acueducto, servidumbre de medianería, servidumbre de paso aéreo, etc. En lo que respecta al precio o a la indemnización que pueda recibir el titular de la finca sobre la que se constituya la servidumbre, tributa en el IRPF como rendimiento del capital inmobiliario.

#### **7.6 DERECHO DE NUDA PROPIEDAD**

Es aquel derecho de una persona sobre un inmueble, sobre el que tiene el dominio por ser propietario pero no tiene la posesión del mismo por haber sido cedida a otra persona a través del derecho real del usufructo. Por lo que mientras perdure el usufructo, el nudo propietario no puede hacer uso, disfrute y aprovechamiento del inmueble, y no tendrá que imputar renta inmobiliaria por el inmueble en su Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, este es el criterio de la Dirección General de Tributos (resolución V1752-20).

## **8. CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES**

La consolidación del dominio es el acto por el que la propiedad vuelve a ser plena, es decir, el usufructo y la nuda propiedad vuelven a estar en manos de una misma persona, que pasa a tener el pleno dominio del bien inmueble. Esto ocurre cuando se extingue el usufructo que había originado el desmembramiento del dominio, quedando en manos distintas el usufructo y la nuda propiedad. Analicemos a continuación los supuestos de consolidación, los efectos y las implicaciones fiscales. Pero antes mencionar que dentro de los supuestos que nos encontremos, pueden darse casos en que la consolidación de dominio no tribute. La diferencia de cuándo tributa y cuándo no, está en si los derechos de usufructo y de nudo propietario fueron adquiridos por un tercero o no. Si fueron adquiridos por un tercero, al consolidar el dominio existe tributación, dado que el nudo propietario adquiere en ese momento una parte del inmueble que antes no poseía. Sin embargo, si ya el nudo propietario tenía la plena propiedad de un inmueble con anterioridad a la constitución del usufructo, en el momento en que consolida nuevamente el dominio, no debe de tributar porque no supone una nueva adquisición, sino la recuperación del pleno dominio sobre el inmueble que ya poseía con anterioridad (Consultas Vinculantes de la Dirección General de Tributos, V0643-11 y V0928-12)

Por otro lado, hay que tener en cuenta que, al producirse la consolidación de dominio, debemos de cancelar el derecho de usufructo en el Registro de la Propiedad. Los pasos a seguir para este trámite son los siguientes:

1. Se debe de redactar una instancia dirigida al Registro de la Propiedad, con los datos del inmueble, los datos de la persona que tiene el pleno dominio y la causa que motiva la inscripción debidamente acreditada.
2. Acudir ante notario para legitimar la firma del propietario en la instancia redactada, sin necesidad de otorgar escritura, es suficiente un documento privado con firma legitimada.
3. Liquidar el impuesto que corresponda y presentar la documentación en el Registro de la Propiedad.

### **8.1 POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO (USUFRUCTO VITALICIO)**

Cuando fallece el usufructuario, se extingue el usufructo, y el nudo propietario se convierte legalmente en el propietario de la totalidad del inmueble. Para el usufructuario, no existe una ganancia o pérdida patrimonial por la transmisión lucrativa por causa de su muerte, y por tanto, no tributa en el IRPF (artículo 33.3 b. de la Ley del IRPF). Para el nudo propietario, la consolidación del dominio no tributa en el IRPF, pero sí se le exigirá la liquidación del impuesto que corresponda según el título de constitución del usufructo, es decir, deberá liquidar el mismo impuesto que liquidó en el momento en que se constituyó el usufructo y la nuda propiedad pero ahora solo por el porcentaje que él no tributó en ese momento y que ahora está adquiriendo. En el momento de la adquisición de la nuda propiedad, no liquidó el impuesto sobre todo el valor del inmueble, sino solo por la parte que le correspondía a la nuda propiedad, y ahora al adquirir la plena propiedad, deberá liquidar la parte que adquiere que es la parte que corresponde al usufructo. Por tanto, lo que se ha venido manteniendo conforme a reiteradas doctrinas de la Dirección General de Tributos, es que existe un único hecho imponible y un solo tributo, entendiéndose que solo hay una adquisición, pero que se realiza en dos fases, en dos momentos distintos, y que la adquisición del usufructo por fallecimiento del usufructuario, no es una adquisición mortis causa, y todo esto conforme a lo dispuesto en el art. 42.2 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados *“en la consolidación del dominio desmembrado por título oneroso, siempre que la consolidación se produjera por cumplimiento del plazo previsto o por muerte del usufructuario, se exigirá al nudo propietario, la liquidación correspondiente a la extinción del usufructo sobre el tanto por cien por el que no se hubiera liquidado el impuesto al adquirirse la nuda propiedad”*. Por tanto, conforme al título de constitución del usufructo, el nudo propietario liquidará los siguientes impuestos en el momento de la consolidación del dominio:

- Si la desmembración del dominio se constituyó a título oneroso (por compraventa): tributará por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP). Se calculará aplicando el tipo impositivo que correspondió al usufructo en el momento de la desmembración, si no ha variado, sino se aplicará el nuevo tipo impositivo que esté vigente en el momento de la consolidación,

sobre el valor que el bien pudiese tener en este momento; y se dispone de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al día en que se produzca la extinción del usufructo, para la presentación del impuesto.

- Si la desmembración del dominio se constituyó a título lucrativo (por herencia o por donación): tributará por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), tomando el valor del bien en el momento del desmembramiento y aplicando el tipo medio efectivo del gravamen correspondiente a la desmembración del dominio, siempre aplicando la normativa existente en el momento inicial y no con la norma vigente en el momento en que se consolida el dominio (Consulta Vinculante V0655/2018 de la Dirección General de Tributos, entre otras). En este caso, el plazo de presentación del impuesto son seis meses contados desde el día del fallecimiento.

## **8.2 POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL USUFRUCTO TEMPORAL**

En este supuesto, la única diferencia con respecto a la consolidación del dominio por muerte del usufructuario es que, en este caso, se genera en el IRPF del usufructuario una pérdida patrimonial por la diferencia entre el valor de transmisión, que será cero, y el valor de adquisición, que será el valor real de la adquisición más las inversiones y mejoras efectuadas en el bien inmueble adquirido, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición satisfechos por el adquirente, menos el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles si el inmueble sobre el que se constituyó el usufructo estuvo arrendado generando rendimientos del capital inmobiliario para el usufructuario, menos lo que resulte de restarle al coste de adquisición el número de años de duración del usufructo temporal por los ejercicios en los que el bien inmueble estuvo a disposición del usufructuario y no arrendado.

## **8.3 POR RENUNCIA DEL USUFRUCTUARIO**

La renuncia de un usufructo ya aceptado, se considerará, a efectos fiscales, como una donación del usufructuario al nudo propietario y tributará por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. El nudo propietario liquidará este impuesto y para el usufructuario se generará una ganancia o pérdida patrimonial que tributará en su IRPF.

#### **8.4 POR CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO EN EL USUFRUCTUARIO**

Si el usufructuario adquiere la nuda propiedad y consolida el dominio, se le exigirá el impuesto correspondiente al negocio jurídico en cuya virtud adquiriera la nuda propiedad. Y el nudo propietario deberá tributar en su IRPF, la ganancia o la pérdida patrimonial por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición de la nuda propiedad.

#### **8.5 POR CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO EN EL NUDO PROPIETARIO POR DONACIÓN O TRANSMISIÓN ONEROSA DEL USUFRUCTO.**

Si el usufructuario transmite su derecho al nudo propietario, obtendrá una ganancia o pérdida patrimonial a tributar en su IRPF. Y al nudo propietario que adquiere el usufructo y consolida el dominio, se le exigirá el impuesto correspondiente al negocio jurídico en cuya virtud adquirió la nuda propiedad, como en el caso de consolidación de dominio por fallecimiento del usufructuario.

## **9. APORTACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PRIVATIVO A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Nos parece que es también relevante, el incluir en este trabajo, un apartado para mencionar al menos lo más importante, sobre cómo se realiza la aportación de un bien inmueble privativo de uno de los cónyuges a la sociedad de gananciales, y cómo afecta tributariamente a los cónyuges la realización de esta operación, comentando las más recientes sentencias del Tribunal Supremo al respecto, dado que ha sido, y sigue siendo, otra de las operaciones más habituales y controvertidas en el marco tributario respecto a los bienes inmuebles.

### **9.1 LA APORTACIÓN**

Conforme al artículo 1323 del Código Civil *“los cónyuges podrán transmitirse por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos”*. Por tanto, es posible que se aporten bienes privativos a la sociedad de gananciales, pudiéndose realizar la aportación al inicio de la sociedad o durante su vigencia.

Cuando se aporten bienes inmuebles, será requisito imprescindible que conste en escritura pública ante notario, siendo la prueba fehaciente de que se ha realizado la aportación y en qué condiciones, recogiendo si se ha realizado de forma onerosa o de forma gratuita, porque esto tiene implicaciones en el momento de la disolución de la sociedad de gananciales.

- Si la aportación del bien privativo a la sociedad de gananciales se hace de forma gratuita, el bien se integra en el activo de la sociedad de gananciales.
- Si la aportación del bien se hace con carácter oneroso, nace un crédito a favor del aportante frente a la sociedad de gananciales, conservando su derecho al reintegro en el momento de su liquidación.

### **9.2 TRIBUTACIÓN Y JURISPRUDENCIA**

De entrada, nos puede parecer que la aportación de un bien privativo de uno de los cónyuges a la sociedad de gananciales, constituye una alteración en la composición de su patrimonio, generando una ganancia o pérdida patrimonial a tributar en su IRPF, y conforme si la aportación se efectuara de forma gratuita o con carácter oneroso, habría que liquidar el Impuesto de Sucesiones y Donaciones por el cincuenta por ciento del valor

del bien que recibe el cónyuge, o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, aunque estaría exento conforme al art. 45.1 B) 3 del Texto refundido del ITPAJD. Pues bien, este era el criterio de la Dirección General de Tributos, reiterado en varias consultas como en las Consultas V2300-19, V1792-18 y V2206-08, entre otras. Pero estos criterios fueron revisados no hace mucho, por el Tribunal Supremo mediante la Sentencia nº 295/2021, de 3 de marzo de 2021 (recurso 3983/2019), en la que sentó los siguientes aspectos básicos:

- La aportación de un bien privativo a favor de la sociedad de gananciales, no produce la copropiedad del bien entre los cónyuges sobre una cuota determinada, no hay división de cuotas, sino que ambos cónyuges son titulares del total. Por tanto, desde el momento en que existe sociedad de gananciales hasta que se disuelva, los dos propietarios lo son de la totalidad del inmueble.
- El cónyuge aportante del bien privativo a la sociedad de gananciales, sigue siendo propietario de dicho bien, al 100%, porque no hay división de cuotas hasta que se disuelva la comunidad.
- No existe una transmisión, porque el bien privativo sale de su patrimonio, pero se queda en la sociedad de gananciales, por tanto ambos cónyuges son titulares al 100% sin división de cuota.
- La aportación gratuita de bienes privativos a la sociedad de gananciales no constituye una donación al otro cónyuge al no formar parte en ningún momento, del patrimonio privativo del otro cónyuge, sino que se trata de una aportación que se realiza en favor de la sociedad de gananciales, que es un patrimonio separado, distinto del privativo de cada uno de los cónyuges.
- La aportación de bienes privativos a la sociedad de gananciales, sea a título gratuito o de carácter oneroso, no tributa ni en ISD ni en ITPAJD.

En cuanto al IRPF, el Tribunal Supremo no se ha pronunciado al respecto, pero hemos encontrado una interpretación que adopta el Tribunal Económico- Administrativo Regional (TEAR) de Madrid en su resolución de 25 de mayo de 2022, donde dice “*que en línea de la STS de 03 de marzo 2021, considera que no hay alteración patrimonial en el supuesto de la aportación de un bien inmueble a la sociedad de gananciales en ninguno de los cónyuges*”. Por lo que al considerar que no se transmite nada, no hay tributación en el IRPF.

## **10. LA EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO**

El artículo 392 del Código Civil establece que *“hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”*, añadiendo el art. 450 que *“cada uno de los partícipes de una cosa que se posea en común, se entenderá que ha poseído exclusivamente la parte que al dividirse le cupiera durante todo el tiempo que duró la indivisión”*.

La extinción de condominio sobre un bien inmueble, consiste en disolver la propiedad común del bien, cediendo una de las partes a la otra, la propiedad del inmueble, al tratarse de un bien indivisible que no puede repartirse entre las partes. Por tanto, en la extinción del condominio no hay una traslación de dominio.

La extinción de condominio es una operación habitual en los divorcios cuando los cónyuges tenían una vivienda en común, o en una herencia donde varios hermanos reciben en propiedad un inmueble y alguno no quiere continuar formando parte de la comunidad. A continuación recordemos los aspectos más relevantes de cómo afecta a cada uno de los comuneros la extinción del condominio donde se disuelve el régimen de copropiedad, algunos aspectos ya mencionados en otros apartados de este trabajo, pero con la finalidad de concentrarlos en este apartado.

### **10.1 COMUNERO QUE ADQUIERE EL BIEN INMUEBLE SOBRE EL QUE RECAE EL CONDOMINIO**

En la disolución de comunidades de bienes sobre bienes indivisibles (un bien inmueble), resulta de aplicación el supuesto de no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas regulado en el art. 7.2 b) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y se procederá a tributar la operación solamente por la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados (doctrina del Tribunal Supremo, en sentencia 1502/2019, de 30 de octubre de 2019). Estaría exento de tributar por AJD, en caso de extinción de condominio de matrimonios en régimen de gananciales sin exceso de adjudicación.

El plazo es de un mes desde que se firme escritura pública de extinción de condominio. Por otro lado tampoco esta operación está sujeta a plusvalía municipal (IIVTNU) por la misma lógica que en el caso del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales: no existe una transmisión patrimonial.



## **10.2 COMUNERO QUE TRANSMITE EL BIEN INMUEBLE SOBRE EL QUE RECAE EL CONDOMINIO**

Conforme a una reciente sentencia del Tribunal Supremo, del 10 de octubre de 2022 (sentencia nº 1269/2022), fija como doctrina, que si al disolver la comunidad se actualiza el valor del inmueble, compensándose el comunero que se queda con el inmueble al otro comunero que abandona la comunidad, por la diferencia positiva entre el valor el inmueble cuando fue adquirido y el valor en el momento de la extinción, comportará para dicho comunero que transmite su parte, la existencia de una ganancia patrimonial que queda sujeta al IRPF, al producirse una alteración en su patrimonio. Hacienda y el Tribunal Supremo entienden que no hay una transmisión patrimonial, pero si una alteración patrimonial, pero que en caso de no actualizar el valor del inmueble y lo adjudican por el mismo valor que cuando se compró, entonces no habría ni transmisión ni alteración patrimonial y por tanto no habría que pagar IRPF.

## **10.3 EL PROCEDIMIENTO DE EXTINCIÓN DE CONDOMINIO**

La extinción de condominio es un proceso legal que requiere que se cumplan ciertos requisitos:

1. Escritura pública ante notario, mediante la cual se pone fin a la propiedad compartida del bien inmueble, adjudicándolo a una sola de las partes. La documentación necesaria para la firma es:
  - Documento Nacional de Identidad de todas las partes
  - Tasación o valoración del bien inmueble
  - Título de propiedad del inmueble
  - Documentación sobre medios de pago
2. Liquidación de cargas y tributos
3. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública. La inscripción es necesaria para que surta efectos frente a terceros

## **11. CONVENIOS DE COLABORACIÓN**

### **11.1 CONVENIO CON EL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD**

Este convenio fue suscrito en marzo de 2007 entre el Consejo General de Gestores Administrativos y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Desde entonces, los gestores administrativos cuentan con acceso al registro de la propiedad a través de la firma digital, pudiendo intervenir en las operaciones de compraventa de inmuebles de forma telemática.

### **11.2 PROYECTO NETPRO**

El proyecto NETPRO surgió en 2013 de un nuevo convenio de colaboración entre el Consejo General de Gestores Administrativos y el Colegio de Registradores, con el objeto de realizar íntegramente de modo electrónico, hasta su inscripción en el Registro, compraventas de inmuebles situados en España y Portugal, por ciudadanos extranjeros.

NETPRO es una plataforma que consiste en una agencia virtual diseñada para la intermediación electrónica en el tráfico inmobiliario transfronterizo europeo, que pone en contacto profesionales del derecho que autorizan documentos públicos de distintos países europeos con profesionales de la gestión documental en España, Gestores Administrativos, cuyos despachos radican en donde se encuentran los inmuebles. A través de NETPRO, el profesional extranjero autor del documento auténtico de escrituras firmadas en el extranjero de inmuebles radicados en España, que necesite contratar los servicios de un gestor administrativo en España, dirigirá su petición indicando el trámite a realizar en España y podrá elegir de forma cómoda y rápida, el gestor con el que desea contactar mediante su selección en un mapa integrado en la plataforma NETPRO.

Con ello, se podrán cumplimentar todos los requisitos legales y administrativos relacionados con la obtención de información, presentación e inscripción de documentos en los registros de la propiedad y la tramitación ante otras administraciones de documentos formalizados en el extranjero. Los gestores administrativos se encargan de todo el proceso, incluidas las tramitaciones post-firma y la gestión del pago de los impuestos.

Lo que se ha pretendido conseguir con la firma de este convenio, es que se reactive la compraventa de inmuebles por ciudadanos extranjeros.

### **11.3 PUNTO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (PIC)**

En este caso, estamos ante un convenio de colaboración en materia de gestión catastral entre la Dirección General del Catastro y el Colegio Oficial de Gestores Administrativos de Santa Cruz de Tenerife, que fue suscrito y publicado en el BOE el 06 de diciembre de 2021.

Con este convenio se establece un Punto de Información Catastral en el Colegio para que los colegiados puedan presentar sus solicitudes, pudiendo los colegiados prestar los siguientes servicios: consulta de datos catastrales no protegidos, certificación de la referencia catastral, consulta de cartografía, consulta y certificación de datos catastrales protegidos, asistir a los obligados tributarios en la elaboración de declaraciones catastrales, presentación electrónica de declaraciones catastrales, recepción, digitalización y registro de escritos y documentación relativa a los procedimientos catastrales, etc.

## **12. SUPUESTOS PRÁCTICOS DE FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS**

Para finalizar, en este apartado, a través de supuestos prácticos, vamos a calcular algunos de los tributos que gravan las operaciones llevadas a cabo sobre bienes inmuebles.

### **12.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES**

Doña Moretti es residente fiscal en Italia y es dueña de un apartamento situado en Tenerife, que adquirió por compraventa el 1 de abril de 2023 por importe de 180.000 euros (gastos e impuestos incluidos). El valor catastral, que ha sido revisado, es de 100.000 euros de los que corresponden 20.000 euros al valor del suelo. El 1 de agosto lo alquila, estando la vivienda alquilada hasta el 31 de diciembre del presente año, percibiendo Doña Moretti 800 euros mensuales de alquiler. Los gastos que ha pagado han sido: 90 euros de tasa de basura, 300 euros de seguro de hogar y 270 euros de comunidad. Planteado el caso, Doña Moretti acude a su gestor administrativo que le gestionó todo en el momento de la compraventa del inmueble, para que ahora le gestione la liquidación de los impuestos que debe de presentar por la tenencia del inmueble en España y por la obtención de rendimientos del capital inmobiliario.

Como gestora administrativa le informamos a Doña Moretti que al no ser residente en España y ser titular de un bien inmueble situado en territorio español, deberá tributar por las rentas que haya obtenido por haber estado alquilado, y por la renta imputada por la simple posesión del apartamento, en el país donde se sitúe el bien inmueble, esto es España, presentando el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

#### **Imputación de Renta Inmobiliaria**

Por un lado debe de tributar por la renta inmobiliaria imputada desde el 01 de abril de 2023 hasta el 31 de julio de 2023 (122 días) y se calcula aplicando el 1,1% sobre el valor catastral del inmueble, al estar revisado el valor catastral, y en proporción a los días que no ha estado alquilado durante el año, sino que ha sido destinada la vivienda para uso propio.

$$\text{Renta Imputada proporcional} = (100.000 \times 1,1\%) \times 122 \text{ días}/275 \text{ días} = 488 \text{ euros}$$

Por tanto, tenemos que la base imponible es 165 euros y el tipo impositivo a aplicar es el 19%, por lo que calcularíamos la cuota íntegra que debe de ingresar.

$$\text{Cuota íntegra} = 488 \times 19\% = \mathbf{92,72 \text{ euros}}$$

Doña Moretti debe de ingresar 92,72 euros por el período que ha tenido a su disposición el inmueble sin que le haya generado ningún tipo de rendimiento. El plazo para la presentación del Modelo 210 es durante todo el año 2024, siendo la fecha de devengo el 31 de diciembre de 2023.

### **Rendimientos del Capital Inmobiliario**

Por otro lado, como la vivienda también ha estado alquilada, habrá que tributar por los rendimientos que se generen. El cálculo de los rendimientos de capital inmobiliario es igual a ingresos menos gastos deducibles, proporcionales a 5 meses (153 días)

$$\text{Ingresos} = 800 \text{ euros} \times 5 \text{ meses} = 4.000 \text{ euros}$$

$$\text{Gastos deducibles por tasa de basura, seguro hogar y cuota de comunidad} = (90 + 300 + 270) \times 153 \text{ días} / 275 \text{ días} = 367,20 \text{ euros}$$

Gasto deducible por amortización del inmueble. Como base se toma el mayor valor entre el valor catastral de la construcción y el valor de adquisición de la construcción, que en este caso el valor catastral de la construcción son 80.000 euros (80% sobre 100.000 euros) y de la adquisición 144.000 euros (80% sobre 180.000 euros), siendo la base en este caso de 144.000 euros.

$$144.000 \times 3\% \times 153 \text{ días} / 275 \text{ días} = 2.403,49 \text{ euros}$$

$$\text{Total de gastos deducibles} = 367,20 + 2.403,49 = 2.770,69 \text{ euros}$$

$$\text{Rendimiento} = 4.000 - 2.770,69 = 1.229,31 \text{ euros}$$

$$\text{Tipo de gravamen} = 19\%$$

$$\text{Cuota íntegra} = 1.229,31 \times 19\% = \mathbf{233,57 \text{ euros}}$$

Este es el total que le corresponde ingresar a Doña Moretti por los rendimientos generados por el arrendamiento de la vivienda. Pero el abono se hará por trimestres naturales, a través de la presentación del Modelo 210. Como el arrendamiento comenzó el 01 de agosto, la liquidación correspondiente al tercer trimestre (agosto y septiembre) se realizará los primeros veinte días naturales del mes de octubre, y la liquidación del cuarto trimestre (octubre, noviembre y diciembre) se hará durante los primeros veinte días del mes de enero de 2024.

## 12.2 PLUSVALÍA MUNICIPAL

Conozcamos cómo se puede realizar el cálculo de este impuesto que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana, a través de los dos métodos que existen, para ver cuál es el más favorable para el contribuyente.

### CASO 1: MÉTODO OBJETIVO INFERIOR A LA PLUSVALÍA REAL

Una vivienda es adquirida en 2019 por 210.000 euros y se transmite en 2023 por 260.000 euros. En la fecha de la venta, el valor catastral total es de 150.000 € de los que 90.000 € representan el valor catastral del suelo (60%) y 60.000 € el valor de la construcción. El coeficiente para una operación con período de generación de 4 años es 0,17 y el tipo de gravamen establecido por el ayuntamiento correspondiente es del 30%

#### Método de la plusvalía real

$$\text{Plusvalía de la operación} = 260.000 - 210.000 = 50.000 \text{ €}$$

Base imponible = Incremento del valor real (se calcula aplicando el % que representa el valor catastral del suelo) = 60 % de la plusvalía =  $50.000 \times 60\% = 30.000 \text{ €}$

$$\text{Cuota} = 30.000 \times 30\% = 9.000 \text{ €}$$

#### Método objetivo

$$\text{Base Imponible} = \text{valor catastral del suelo} \times \text{coeficiente} = 90.000 \times 0,17 = 15.300\text{€}$$

$$\text{Cuota} = 15.300 \times 30\% = \mathbf{4.590 \text{ €}}$$

En este caso, resulta más ventajoso aplicar el método objetivo.

### CASO 2: PLUSVALÍA REAL INFEROR AL MÉTODO OBKETIVO

Una vivienda es adquirida en 2020 por 190.000 euros y se transmite en 2022 por 200.000 euros. En la fecha de la venta, el valor catastral total es de 100.000 € de los que 20.000 € representan el valor catastral del suelo (20%) y 80.000 € el valor de la construcción. El coeficiente es 0,15 y el tipo de gravamen del 30%.

#### Método de la plusvalía real

$$\text{Plusvalía de la operación} = 200.000 - 190.000 = 10.000 \text{ €}$$

$$\text{Base imponible} = 10.000 \times 20\% = 2.000 \text{ €}$$

$$\text{Cuota} = 2.000 \times 30\% = \mathbf{600 \text{ €}}$$

#### Método objetivo

$$\text{Base Imponible} = \text{valor catastral del suelo} \times \text{coeficiente} = 20.000 \times 0,15 = 3.000\text{€}$$

$$\text{Cuota} = 3.000 \times 30\% = 900 \text{ €}$$

En este caso, resulta más ventajoso aplicar el método de cálculo de la plusvalía real.

### **12.3 COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE**

La vivienda que quieren transmitir Lucía y su madre Doña María de 62 años, la adquirieron por herencia por el fallecimiento de Don Juan, marido de Doña María y padre de Lucía. El inmueble ubicado en Canarias, era un bien privativo de Don Juan, que falleció el 15 de febrero de 2021, sin haber dejado testamento, por lo que Doña María adquirió el usufructo vitalicio y Lucía la nuda propiedad sobre el inmueble. El valor real de la vivienda en 2021 era de 120.000 euros por el que liquidaron el Impuesto de Sucesiones. Los gastos de la herencia fueron de 1.500 euros.

Lucía y Doña María consiguen vender la vivienda a Don Pablo y a Doña Carmen, cónyuges casados en régimen de gananciales. El 09 de agosto de 2023 firman la compraventa ante notario. El valor de transmisión que aparece en escritura, fue de 165.000 euros y el valor de referencia de Catastro de 174.000 euros.

El valor catastral total del inmueble a la fecha de la venta es de 145.000 euros de los que 116.000 euros es el valor de la construcción y 29.000 euros el valor del suelo. El ayuntamiento donde está radicado el inmueble, tiene aprobada la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en la cual tiene aprobado que el coeficiente para una operación con un período de generación de dos años es el 0,15 y el tipo de gravamen del 30%.

Analicemos a continuación cada una de las operaciones y los impuestos que las gravan y el cálculo de cada uno ellos, tanto para los transmitentes como para los adquirentes.

### **TRANSMISIÓN ONEROSA DE UN INMUEBLE CON DESMEMBRAMIENTO DEL PLENO DOMINIO ADQUIRIDO POR HERENCIA**

En primer lugar vamos a calcular los impuestos que deben liquidar Lucía y su madre Doña María por la transmisión de la vivienda. En las ventas de inmuebles, los vendedores están obligados a liquidar dos impuestos:

- La plusvalía municipal: por el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana durante los años en que la vivienda ha sido suya y hasta su transmisión.
- El IRPF: por la alteración patrimonial que originará una ganancia o pérdida patrimonial.

Calculemos cada uno de ellos.

**Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU – Plusvalía Municipal)**

Los vendedores, Lucía y doña María, son los obligados tributarios al pago de este impuesto por la transmisión de la vivienda, Lucía lo es por transmitir la nuda propiedad, y María por transmitir el usufructo (transmisión de un derecho real de goce). Existen dos métodos para el cálculo de la plusvalía municipal, ofreciéndole al pagador de este impuesto, poder elegir el método de cálculo que le resulte más favorable.

Realizaremos el cálculo por los dos métodos para ver cuál es el más favorable para nuestras clientas.

<b>Método Objetivo</b>	<b>Plusvalía Real</b>
Base Imponible = valor catastral del suelo x coeficiente determinado por el ayuntamiento = 29.000 € x 0,15 = <b>4.350 €</b>	Base Imponible = porcentaje que representa el valor catastral del suelo x la plusvalía  Plusvalía = valor transmisión – valor adquisición = 165.000 – 120.000 = 45.000  Base Imponible = 45.000 € x 20% = <b>9.000 euros</b>

La cuota que deben ingresar se calcula aplicando el tipo de gravamen sobre la base imponible más beneficiosa para el contribuyente, que en este caso es la que nos da aplicando el método objetivo.

**Cuota** = 30% x 4.350 euros = **1.305 €**

Disponen de 30 días hábiles contados a partir del 10 de agosto de 2023 para liquidar este impuesto ante el ayuntamiento correspondiente, quien girará dos cartas de pagos: una carta de pago para Doña María como transmitente del usufructo, y otra carta de pago para Lucía como transmitente de la nuda propiedad.



### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)**

Hay que calcular la ganancia o pérdida patrimonial obtenida en la transmisión del inmueble que, con carácter general, es el importe que resulta de la diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición.

#### **Valor de transmisión**

El valor de transmisión, según establece el apartado 3 del artículo 35 de la Ley IRPF, en una enajenación onerosa, es el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado, siempre que no resulte inferior al valor normal de mercado, menos los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hayan sido satisfechos por el transmitente. En los casos de desmembración del dominio, cuando la propiedad está repartida entre usufructo y nuda propiedad, no existe una norma en el IRPF que determine en qué porcentaje respecto al precio de venta, haya que aplicar el usufructo y la nuda propiedad. La valoración es la cantidad que cada una reciba de la venta, siempre que no sea inferior al de mercado, entendiéndose en este caso el valor de mercado de su derecho. Así que si por ejemplo, Lucía cobrara todo el importe de la venta y la madre nada, el valor de transmisión del derecho viudal de Doña María será el valor de mercado de su derecho (nunca podrá ser cero), conforme resolución vinculante de la Dirección General de Tributos, V1415-10 de 23 de junio de 2010. Supongamos en este caso, que el acuerdo que han llegado madre e hija, es recibir de la transmisión un importe igual al valor de mercado del derecho de cada una, y para saber cómo se calcula el valor del usufructo y el valor de la nuda propiedad, nos remitimos al Art. 10.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El valor del usufructo es el porcentaje resultante de restar a 89 la edad de la usufructuaria en el momento de la transmisión, y el valor de la nuda propietaria, la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes.

#### Datos:

Fecha de devengo de la transmisión = 09/08/2023

Edad de María en la fecha de transmisión = 62 años

Porcentaje de usufructo =  $89 - 62 = 27\%$

Precio de venta = 165.000 €

	<b>Doña María</b>	<b>Lucía</b>
Importe transmisión	165.000 € x 27% = 44.550 €	165.000 x 73% (100% - porcentaje de usufructo) = 120.450 €
(-) Gastos incurridos por los vendedores: la plusvalía municipal	1.305 x 27% = 352,35 €	1.305 x 73% = 952,65 €
<b>(=) VALOR DE TRANSMISIÓN</b>	<b>44.197,65 €</b>	<b>119.497,35 €</b>

### Valor de adquisición

Es el valor que se declaró en el Impuesto de Sucesiones, más los gastos satisfechos en dicha adquisición, más las inversiones y mejoras, menos amortizaciones fiscalmente deducibles (en caso de que el inmueble haya estado arrendado), menos la minoración contemplada en el Art. 37.1 k) de la Ley del IRPF. Se trata de una minoración que aplica solamente el usufructuario, que se hará de forma proporcional al tiempo durante el cual el titular del derecho de usufructo no hubiese percibido rendimientos del capital inmobiliario, por el 3% anual sobre el valor de adquisición.

En este caso, el valor del usufructo es el porcentaje resultante de restar a 89 la edad de la usufructuaria en la fecha en que falleció el marido; y el valor de la nuda propietaria, la diferencia entre el valor del usufructo y el 100%.

#### Datos:

Fecha de devengo de la adquisición = es la fecha de fallecimiento de Don Juan = 15/02/2021

Edad de María en la fecha de devengo = 60 años

Porcentaje de usufructo =  $89 - 60 = 29\%$

Valor declarado en el ISD = 120.000 €

Gastos de la herencia = 1.500 €

	<b>Doña María</b>	<b>Lucía</b>
Valor declarado en el ISD	120.000 € x 29% = 34.800 €	120.000 x 71% (100% - porcentaje de usufructo) = 85.200 €
(+)Gastos satisfechos en la adquisición de la vivienda	1.500 x 29% = 435 €	1.500 x 71% = 1.065 €
(-) Minoración del Art. 37.1 k LIRPF	34.800 € x (2 años x 3%) = 2.088 €	-
<b>(=) VALOR DE ADQUISICIÓN</b>	<b>33.147 euros</b>	<b>86.265 €</b>

	<b>Doña María</b>	<b>Lucía</b>
(+) VALOR DE TRANSMISIÓN	44.197,65 €	119.497,35 €
(-) VALOR DE ADQUISICIÓN	33.147 €	86.265 €
<b>(=) GANANCIA PATRIMONIAL</b>	<b>11.050,65 €</b>	<b>33.232,35 €</b>
(X) TIPO IMPOSITIVO	Los primeros 6.000 € x 19% = 1.140 € El resto: 5.050,65 € x 21% = 1.060,64 €	Los primeros 6.000 € x 19% = 1.140 € El resto: 27.232,35 € x 21% = 5.718,79 €
<b>(=) CUOTA A PAGAR</b>	<b>2.200,64 €</b>	<b>6.858,79 €</b>

Esta ganancia patrimonial obtenida, la deben de tributar en el IRPF del ejercicio 2023. Por otro lado, hay que tener en cuenta que, por el tiempo que ha tenido el inmueble Doña María a su disposición, sino hubiese sido su vivienda habitual, ni hubiese generado rendimientos del capital inmobiliario, debe de tributar en su IRPF por imputación de rentas inmobiliarias por ser la titular del derecho real de uso y disfrute del inmueble.

## ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE

Los compradores, Don Pablo y Doña Carmen, están obligados a pagar unos impuestos asociados a la compra del inmueble. Estos impuestos son:

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) por adquirir un inmueble de segunda mano.
- El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) que grava los documentos notariales y se liquidará solo la cuota fija que hace referencia al papel timbrado.

### **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)**

La cuantía depende del porcentaje que aplica la comunidad autónoma donde se encuentre el inmueble. En este caso, el inmueble se encuentra en Canarias y el tipo que se aplica es el 6,5%. En cuanto a la base imponible, hay que tener en cuenta que será el valor mayor entre el valor de referencia de Catastro y el valor del bien inmueble escriturado.

#### Datos:

Valor escriturado: 165.000 euros

Valor de referencia de Catastro: 174.000 euros.

Tipo Impositivo: 6,5 %

$$\text{ITP} = 174.000 \times 6,5\% = \mathbf{11.310 \text{ €}}$$

Los vendedores tendrán que pagar 11.310 € por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales. El plazo de presentación del Modelo 600 es de un mes a contar desde el 09 de agosto de 2023 y se presentará ante la Agencia Tributaria Canaria.

Por otro lado, hemos visto que el valor de referencia de Catastro, que sirvió de base en el cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, es bastante superior al valor de venta pagado por los compradores. Si hubiésemos tomado el valor de compra, el importe del impuesto sería 10.725 euros. A los clientes les podemos aconsejar que liquiden el impuesto conforme al valor de referencia y presenten posteriormente una solicitud de rectificación de la autoliquidación, siempre y cuando tengan una tasación del inmueble donde conste que el valor es inferior al valor de referencia de catastro. En este procedimiento, Catastro tendrá que resolver favorablemente corrigiendo el valor, adecuándolo al valor de mercado acreditado, y con esta corrección, la Administración Tributaria procederá a estimar la solicitud de rectificación de la autoliquidación con la devolución del importe indebidamente ingresado.

## 12.4 DONACIÓN DE UN INMUEBLE

Don Tomás dona el 06 de abril de 2023, a través de escritura pública ante notario, una vivienda ubicada en Calle Castillo en Santa Cruz de Tenerife (Canarias) a su hijo Carlos de 20 años.

Esta vivienda la adquirió Don Tomás en escritura pública de compraventa, firmada ante notario el 24 de octubre de 1998 por valor de 290.000 euros.

El valor catastral del inmueble a la firma de la donación es de 280.000 euros, del que corresponde al valor del suelo el 60%. El valor de referencia del inmueble es de 430.000 euros.

En este supuesto de donación, el donante es Don Tomás quien realiza una entrega a título gratuito a su hijo Carlos (donatario), y la adquisición por parte de Carlos a título lucrativo, se considera hecho imponible de los siguientes impuestos:

- Plusvalía municipal
- Impuesto de Donaciones

Para Don Tomás, la donación del inmueble produce una alteración en la composición de su patrimonio, que generará una ganancia o pérdida patrimonial y que deberá tributar en su IRPF.

A continuación vamos a calcular los impuestos que debe liquidar el donatario.

### **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU – Plusvalía Municipal)**

Sabemos que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que es donde radica el inmueble, tiene aprobada la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en la cual tiene aprobado que el coeficiente para una operación con un período de generación igual o superior a 20 años es del 0,45 y el tipo de gravamen del 30%.

Realizamos el cálculo por los dos métodos para ver cuál es el más favorable para Carlos. Para empezar, recordar que el impuesto de plusvalía grava los incrementos de valor de los terrenos de naturaleza urbana en un periodo de 20 años. En este caso han transcurrido más de 20 años, pero no se incrementará el impuesto ni el importe a pagar.

Por otro lado, al tratarse de una transmisión gratuita, como valor de transmisión a efectos del Impuesto de Donaciones, se toma el valor de referencia Catastral.

Método Objetivo	Plusvalía Real
<p>Base Imponible = valor catastral del suelo x coeficiente determinado por el ayuntamiento = 168.000 € (280.000 € x 60%) x 0,45 = <b>75.600 €</b></p>	<p>Base Imponible = porcentaje que representa el valor catastral del suelo x la plusvalía</p> <p>Plusvalía = valor transmisión (valor de referencia catastral) – valor adquisición = 430.000 – 290.000 = 140.000 €</p> <p>Base Imponible = 140.000 € x 60% = <b>84.000 euros</b></p>

La cuota que deben ingresar se calcula aplicando el tipo de gravamen sobre la base imponible más beneficiosa para el contribuyente, que en este caso es la que nos da aplicando el método objetivo.

**Cuota** = 30% x 75.600 euros = **22.680 €**

Disponen de 30 días hábiles contados a partir del 06 de abril de 2023 para liquidar este impuesto.

### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

En Canarias, el Impuesto sobre Donaciones tiene una bonificación del 99,9%, con independencia de la cuota tributaria, cuando la donación se realiza a descendientes menores de 21 años.

La base imponible de este impuesto es el valor de referencia Catastral que es de 430.000 euros.

La base liquidable se calcula por diferencia entre la base imponible y la bonificación que se resulta de aplicar el % de bonificación sobre la base imponible = 430.000 – (430.000 x 99,9%) = 430.000 – 429.570 = 430 €

La escala aplicable en este ejercicio para bases liquidables hasta 13.010 euros es del 9%

**Cuota a pagar** = 430 € x 9% = **38,70 €**

## 12.5 ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR HERENCIA

Don Manuel, con último domicilio en Canarias, falleció el 14 de agosto de 2023 dejando a su única hija Laura (de 32 años), una vivienda ubicada en Madrid donde ella residía, valorado por 350.000 euros y una cuenta corriente con ahorros de 60.000 euros. No tenía deudas pendientes en el momento de su fallecimiento.

Los gastos de entierro y funeral satisfecho por su hija ascendieron a 3.000 euros.

El patrimonio preexistente de Laura es de 25.000 euros.

La legislación aplicable para el cálculo del Impuesto de Sucesiones, es el de la Comunidad Autónoma del último domicilio que tenía la persona fallecida, en nuestro caso, Canarias. La base imponible de este impuesto es la parte de la herencia que recibe el heredero una vez que se le ha restado a los bienes que recibe, las deudas y otros gastos deducibles, incluidos los de entierro, que tenía la persona fallecida.

$$\text{Valor de los bienes del causante} = 350.000 + 60.000 = 410.000 \text{ €}$$

A este importe hay que sumarle el 3% en concepto de ajuar conforme a la normativa estatal.

$$410.000 + 3\% \text{ de } 410.000 = 410.000 + 12.300 = 422.300 \text{ €}$$

$$\text{Base Imponible} = 422.300 - 3.000 = 419.300 \text{ €}$$

La Comunidad Autónoma de Canaria contempla una reducción por parentesco, que al ser la hija mayor de 21 años, se aplica la reducción del Grupo II de 23.125 euros.

$$\text{Base Liquidable} = 419.300 - 23.125 = 396.175 \text{ €}$$

A continuación se aplica el tipo impositivo para hallar la cuota íntegra, pero como Canarias no ha aprobado su propia tarifa, resultará aplicable la tarifa estatal recogida en el art. 21 de la Ley ISD.

Conforme la tabla adjunta, la cuota íntegra será de 79.991,44 euros

<b>Base Liquidable</b>	<b>Cuota Íntegra</b>
Hasta 239.389,13 €	40.011,04 €
Resto hasta 396.175 € = 156.785,87 €	156.785,87 x 25,50% = 39.980,40 €
Total = 396.175 €	Total = <b>79.991,44 €</b>

Base Líquida hasta Euros	Cuota Íntegra Euros	Resto Base liquidable hasta Euros	Tipo aplicable porcentaje (%)
0,00		7.993,46	7,65
7.993,46	611,50	7.987,45	8,50
15.980,91	1.290,43	7.987,45	9,35
23.968,36	2.037,26	7.987,45	10,20
37.955,81	2.851,98	7.987,45	11,05
39.943,26	3.734,59	7.987,46	11,90
47.930,72	4.685,10	7.987,45	12,75
55.918,17	5.703,50	7.987,45	13,60
63.905,62	6.789,79	7.987,45	14,45
71.893,07	7.943,98	7.987,45	15,30
79.880,52	9.166,06	39.877,15	16,15
119.757,67	15.606,22	39.877,16	18,70
159.634,83	23.063,25	79.754,30	21,25
239.389,13	40.011,04	159.388,41	25,50
398.777,54	80.655,08	398.777,54	29,75
797.555,08	199.291,40	en adelante	34,00

Una vez obtenida la cuota íntegra, Laura tributará en función del patrimonio que poseía antes de recibir la donación. A la cuota íntegra se le aplicará un coeficiente multiplicador en función de la cuantía de los tramos del patrimonio preexistente y del grado de parentesco. En este caso, Laura tiene un patrimonio valorado en 25.000 euros y pertenece al Grupo II, y conforme tablas, se le aplica el coeficiente de 1,00.

$$79.991,44 \text{ euros} \times 1,00 = 79.991,44 \text{ €}$$

Por último, aplicaremos una bonificación por parentesco que contempla la normativa Canaria, que es del 99,9 %.

$$\text{Cuota tributaria} = 79.991,44 - (79.991,44 \times 99,9\%) = 79.991,44 - 79.911,45 = \mathbf{79,99 \text{ euros}}$$

El importe que debe liquidar Laura por la aceptación de la herencia de su padre, es de 79,99 euros. Debe de presentar el Modelo 650 en el plazo de seis meses contados desde el día del fallecimiento del causante, es decir, desde el 14 de agosto de 2023.



## **12.6 ADQUISICIÓN DEL PLENO DOMINIO POR FALLECIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO**

Doña Eulalia falleció el 11 de enero de 2023 a sus 85 años de edad y era usufructuaria de la vivienda donde residía de forma habitual.

El desmembramiento de la plena propiedad se realizó a título lucrativo por donación de la nuda propiedad sobre el inmueble a favor de su hija Lola, el 29 de julio de 2008 ante notario, por valor de 129.000 euros

Con el fallecimiento de Doña Eulalia, se produce la extinción del usufructo y la consolidación del dominio sobre la vivienda. Lola es el sujeto pasivo del siguiente impuesto:

- Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

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

Lola en el momento del fallecimiento de su madre, se convierte en la propietaria de la totalidad del inmueble, y se le exigirá la liquidación del mismo impuesto que liquidó en el momento en que adquirió la nuda propiedad, pero ahora por el porcentaje que no liquidó Lola en ese momento, es decir, por el porcentaje del usufructo.

En este supuesto, Lola adquirió la nuda propiedad por donación, y el impuesto que liquidaron en el momento de la desmembración de dominio, fue el Impuesto de Sucesiones y Donaciones en la modalidad de donaciones, y se deberá aplicar también, el tipo efectivo de gravamen que se aplicó en su momento.

Calculemos el valor del usufructo y el valor de la nuda propiedad.

Usufructo en el momento de la desmembración de dominio = 89 – edad de Doña Eulalia = 89 – 70 = 19

Valor del usufructo = 129.000 x 19% = 24.510 euros

Si no hubiese reducciones aplicables, la base liquidable coincidirá con el valor del usufructo, y el tipo impositivo aplicable, será el que se aplicó en el momento de la constitución del usufructo. Lola dispondrá de 6 meses, a contar desde el 11 de enero de 2023, para presentar el Modelo 651.

### **Plusvalía Municipal**

La consolidación de dominio no supone una transmisión, ni de la propiedad ni de un derecho real, por lo que no se produce el hecho imponible de este impuesto. No está sujeto al IIVTNU.

## **12.7 EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO CON EXCESO DE ADJUDICACIÓN**

Don Esteban y Doña Paca son los propietarios de un piso que se encuentra en la Comunidad Autónoma de Canarias, ostentando cada uno el 50% de la titularidad del inmueble.

El inmueble había sido adquirido por compraventa el 10 de febrero de 2013 por importe de 98.000 euros. El valor que le da un tasador al inmueble el día 27 de agosto de 2023 es de 131.000 euros. No tienen firmada una hipoteca sobre el piso.

Desean extinguir el condominio, adjudicándose Don Esteban el inmueble y compensando en metálico a Doña Paca.

Los impuestos que se devengan en esta operación son:

- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Esta operación no devenga, ni Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ni Plusvalía Municipal, al considerarse tanto a efectos fiscales como a efectos civiles, que no hay una transmisión.

### **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados**

En este impuesto, el sujeto pasivo es don Esteban por el exceso de adjudicación adquirido. El tipo de gravamen a aplicar dependerá de la comunidad autónoma donde se encuentre el bien. En Canarias es el 1%.

La base imponible es el importe del exceso de adjudicación adquirido a valor en el momento de la extinción del condominio, que es el valor que le ha dado el tasador, es decir, el 50% del valor tasado, que es 65.500 €

$$\text{Cuota} = 65.500 \times 1\% = 655 \text{ €}$$

### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Estamos ante un caso de extinción del condominio donde hay una actualización del valor del bien en el momento de la extinción, siendo el valor superior al valor de cuando se adquirió el inmueble, lo que supone que para doña Paca se genera una alteración en su patrimonio, obteniendo una ganancia patrimonial que debe de tributar en IRPF.

El importe de la compensación debe ser el 50% del valor que le han dado al inmueble el 27 de agosto de 2023.

$$\text{Compensación en metálico} = 50\% \text{ de } 131.000 \text{ €} = 65.500 \text{ €}$$

Este sería el valor de transmisión a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial, y el valor de la vivienda cuando se adquirió en proindiviso es de 49.000 € (98.000 € x 50%).

$$\begin{aligned}\text{Ganancia Patrimonial} &= \text{Valor de transmisión} - \text{Valor de adquisición} \\ &= 65.500 - 49.000 = 16.500 \text{ €}\end{aligned}$$

Aplicamos la escala de gravamen de la base de ahorro: los primeros 6.000 € tributa al 19% y la diferencia al 21%

$$\text{Cuota tributaria} = (6.000 \times 19\%) + (10.500 \times 21\%) = 1.140 + 2.205 = \mathbf{3.345 \text{ €}}$$

Supongamos ahora que Don Esteban transmite la vivienda el 30 de noviembre de 2024, ¿qué sucede con respecto al 50% que adquirió por extinción del condominio? ¿Cómo le afecta en la transmisión?

En el momento de la venta, Don Esteban tendrá que tributar por los siguientes impuestos:

- Plusvalía municipal
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

### **Plusvalía municipal**

Como se considera que la extinción del condominio no es una transmisión patrimonial, se va a mantener los valores de cuando se adquirió en proindiviso el inmueble y la fecha de adquisición. Esto es el 10 de febrero de 2013 por valor de 98.000 euros. Por lo que el periodo de generación es de 11 años.

### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Aquí tenemos que reflejar dos momentos distintos de adquisición de la vivienda, al haber habido actualización de valores.

- Un primer momento que corresponde al 50% adquirido en proindiviso el 10 de febrero de 2013 por valor de 49.000 € (50% de 98.000 €)
- Un segundo momento que corresponde al 50% restante que adquirió en la extinción del condominio el 27 de agosto de 2023 por valor de 65.500 euros (50% de 131.000 €)

## **CONCLUSIONES**

A través de este trabajo, podemos darnos cuenta de lo realmente complejo que es nuestro sistema tributario, y que no resulta nada fácil ni sencillo el cumplimiento de las obligaciones administrativas o tributarias por la realización de una operación inmobiliaria, ya sea en el momento de la compra, por la tenencia de un inmueble o por la transmisión del mismo, y que en cada caso que nos encontremos, pueden entrar en juego miles de factores que complique más el trabajo a realizar, teniendo que tener en cuenta las distintas normativas que pudiese afectar a cada operación para cumplir correctamente con toda la gestión administrativa y con todas las obligaciones fiscales, en forma y en tiempo.

Con el desarrollo del presente trabajo, me gustaría sacar a la luz el difícil trabajo que realiza un Gestor Administrativo y, en este caso, hemos planteado sólo lo que afecta en el ámbito de las operaciones inmobiliarias, y ya se puede observar la amplitud de casuísticas que pueden darse. Todo esto hace que se deba estar en constante conocimiento de las distintas normas que intervienen en las operaciones inmobiliarias, en constante conocimiento de las jurisprudencias, doctrinas y sentencias que puedan afectar, de los cambios en la legislación... haciendo imposible que se pueda conseguir un conocimiento preciso, global y exacto del sistema tributario, dado que al ser tan cambiante, no podemos tomar nada como exacto, porque hoy puede ser algo de una manera, y mañana de otra totalmente distinta, influyendo además que interviene normativa estatal, autonómica y local que puede llegar a entrar en conflicto entre sí, y encontrarnos con distintas interpretaciones que realiza la propia Administración en un lugar o en otro, o por haberse producido un cambio normativo en medio.

Por tanto, es fundamental que los contribuyentes cuenten con un correcto asesoramiento y que provenga de un profesional cualificado para ello, que cuente con los medios y herramientas para el correcto cumplimiento de sus obligaciones administrativas y tributarias, que cuenten con una garantía de que se va a realizar un buen trabajo, por tener la formación y preparación correcta y específica para ello y por contar con un Colegio que lo respalde, teniendo la seguridad de que el trabajo que encomienda cae en buenas manos, sin defraudaciones.

En lo que concierne a las operaciones inmobiliarias, lamentablemente hay muchos que ofrecen servicios sin estar preparado ni formado en esta materia para ello, y que solo por ser más económicos, son contratados, dándose casos de estafas.

Por todo ello, me gustaría lograr que se viese lo complicado que es esta materia, que se valore la cualificación del Gestor Administrativo y que se valore su trabajo porque no es nada fácil, y que sea cuál sea la operación inmobiliaria que vayas a realizar, cuentas nada más que con un Gestor Administrativo para ello, porque aparte de contar con la preparación, cuenta con los medios y herramientas para agilizar el proceso, gracias a los convenios que el Colegio de Gestores Administrativos tiene firmado con las distintas Administraciones para que su trabajo sea eficaz y eficiente, reconocido y valorado y con sello de calidad y distinción.

Un Gestor Administrativo en tus operaciones inmobiliarias desde principio hasta fin, porque se puede contar con él desde el momento de la reserva de una vivienda en una compraventa, hasta los impuestos a liquidar tras su adquisición. Un solo profesional para todos los trámites administrativos y tributarios, agilizando el proceso de compra y de venta, de donación o de herencia de un inmueble. Este ha sido el objetivo de este trabajo, intentar plasmar todas las cuestiones que intervienen en las distintas operaciones inmobiliarias, aprendiendo muchísimo con ello, e intentando tenerlo organizado en función a tres momentos / situaciones en la que nuestro cliente pudiese encontrarse, para poder comprender mejor lo que hay que hacer en cada caso: cuando compramos un inmueble, cuando tenemos en propiedad un inmueble y cuando transmitimos un inmueble, y que en todas estas situaciones el Gestor Administrativo puede intervenir para realizar los trámites burocráticos ante las distintas Administraciones y la liquidación de los impuestos. Se ha completado el trabajo con distintas situaciones que generan más complejidad a las operaciones (operaciones inmobiliarias con no residentes, cuando hay desmembramiento de la propiedad, consolidación del dominio o extinción del condominio, entre otros), se ha mencionado los últimos cambios normativos que han sido controvertidos en estos últimos años (la plusvalía y el valor de referencia Catastral, entre otros) y se ha querido mencionar también los convenios más importantes que el Colegio de Gestores Administrativos tienen firmado haciendo que se pueda agilizar el servicio que ofrece el Gestor Administrativo en las operaciones inmobiliarias, siendo para mí el más importante y destacable de todos ellos, el Proyecto NETPRO.

Esta noticia me pareció bastante importante dado que al encontrarme en Canarias, y ver el auge que hay de compra de viviendas por extranjeros en esta zona, creí necesario y relevante el profundizar en este tema para conocer mejor su funcionamiento, cómo ha ido evolucionando esta herramienta en estos años desde su implantación, si se ha obtenido los resultados esperados con ello y si hay gestores administrativos que la hayan utilizado en Canarias, así como el número de operaciones que se han realizado en España en un año a través de esta plataforma, y si ambas partes han quedado satisfechas con el funcionamiento de la misma. Lamentablemente, a mi pesar, no he podido obtener esta información, habiendo querido entrevistar a un gestor administrativo que la conociese y así poder tener más conocimiento de ello y completar este trabajo con más información sobre esta materia, con el objetivo de algún día poder realizar una operación de compraventa con ciudadanos extranjeros. Por lo que, con respecto a esto, la única información que he podido obtener, ha sido a través de internet.

En conclusión, con este trabajo se ha pretendido hacer una guía de forma esquemática, desde otro punto de vista y lo más completa posible, aunque hayan temas en lo que no se ha profundizado mucho, pero en lo que sí se ha resaltado lo básico y esencial, para que un Gestor Administrativo que quiera profundizar en el ámbito de las operaciones inmobiliarias, pueda conocer todas las operaciones y obligaciones que un contribuyente debe cumplir en cualquiera de las tres situaciones en la que puede verse (en el momento de una compra de un inmueble, por la tenencia de un inmueble o por la transmisión de un inmueble) y para aquéllos que no son Gestores Administrativos y cuenten con ganas de echarle una lectura completa a este trabajo, que consigan adquirir algo de conocimiento y que concluyan su lectura comprendiendo que la preparación y formación de un experto en operaciones inmobiliarias es fundamental para que pueda resolver cualquier caso que se preste en cualquiera de estas situaciones y pueda tramitar y gestionar toda la documentación ante las distintas Administraciones y liquidar los impuestos, y que contando con un Gestor Administrativo, que cuenta con conocimientos en materias de derecho civil, derecho mercantil, derecho administrativo, derecho general tributario y fiscalidad de los distintos impuestos, se puede formalizar cualquier operación inmobiliaria de forma correcta y con garantía y seguridad.

Por eso quiero terminar diciendo una frase con la que espero, tras la lectura de este trabajo, te convenza y que no dudes de que es así, queriendo que sea sello de mi futuro servicio como Gestora Administrativa experta en operaciones inmobiliarias:

***Un Gestor Administrativo para tus operaciones inmobiliarias desde principio hasta fin.***

## **ABREVIATURAS**

IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
IS	Impuesto sobre Sociedades
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
DGT	Dirección General de Tributos
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SGTL	Subdirección General de Tributos Locales
INE	Instituto Nacional de Estadística
VPO	Vivienda de Protección Oficial



## BIBLIOGRAFIA

*Fiscalidad de las Operaciones Inmobiliarias*. 2020 IEDITORIAL. Instituto Europeo Asesoría Fiscal

Departamento jurídico de Sepín Fiscal. Noviembre 2021. *Plusvalía municipal: ¿y ahora qué?*

Lucía Sicre, 8 agosto 2023. *Cambiar la titularidad de una vivienda paso a paso*. Idealista

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/08/08/806958-cambiar-la-titularidad-de-una-vivienda-paso-a-paso#Cambiar+la+titularidad+de+una+vivienda+por+divorcio>

Jose María Salcedo Benavente. (Formación on-line grabada el 25 de marzo de 2022) *El nuevo valor de referencia de Catastro y su aplicación al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y en el de Sucesiones y Donaciones*. Departamento jurídico de Sepín Fiscal.

Ariadna Rodó. 9 septiembre 2022. *¿Es posible impugnar el valor de referencia catastral?* DigAbogados

<https://www.dig.es/es-posible-impugnar-el-valor-de-referencia-catastral/>

Redacción NJ. 07 de junio 2013. *Gestores Administrativos y Registradores facilitarán la compraventa “online” de inmuebles extranjeros*. Noticias Jurídicas.

<https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/2884-gestores-administrativos-y-registradores-facilitaran-la-compraventa-039;online039;-de-inmuebles-por-extranjeros/>

Colegio Oficial de Administrativos de Málaga, 2 diciembre 2014. *Los gestores administrativos presentan en Londres su participación en el proyecto NETPRO*.

<https://gestoresmalaga.com/los-gestores-administrativos-presentan-en-londres-su-participacion-en-el-proyecto-netpro/>

Denisse López. 05 de agosto 2023. *Las herencias de viviendas se disparan en 2023 a causa del Covid hasta los 107.000, récord histórico*. CincoDías.

<https://cincodias.elpais.com/economia/2023-08-05/las-herencias-de-vivienda-se-disparan-en-2023-a-causa-del-covid-hasta-los-107000-record-historico.html>

Gustavo Adolfo Murillo González, 31 mayo 2022. *Venta de inmuebles amueblados por no residentes IRNR*. Legality.

<https://legality.com/venta-de-inmueble-amueblado-por-no-residente-irnr/>

Luis García Spínola. Asesor fiscal miembro de AEDAF. *La fiscalidad de la consolidación de dominio en el nudo propietario por causa de fallecimiento*. Notario del siglo XXI

[https://www.elnotario.es/practica-juridica/8900-la-fiscalidad-de-la-consolidacion-de-dominio-en-el-nudo-propietario-por-causa-de-fallecimiento#:~:text=As%C3%AD%2C%20para%20este%20tipo%20de,fallecimiento%20del%20usufructuario\)%2C%20aplic%C3%A1ndose%20el](https://www.elnotario.es/practica-juridica/8900-la-fiscalidad-de-la-consolidacion-de-dominio-en-el-nudo-propietario-por-causa-de-fallecimiento#:~:text=As%C3%AD%2C%20para%20este%20tipo%20de,fallecimiento%20del%20usufructuario)%2C%20aplic%C3%A1ndose%20el)

Agencia Tributaria. *Extinción del usufructo y consolidación del dominio*.  
<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2020/capitulo-11-ganancias-perdidas-patrimoniales/cuadros/extincion-usufructo-consolidacion-dominio.html>

Lefebvre online. 6 de octubre 2022. *Hay que consolidar el dominio*.  
[https://basededatos.indicator.es/propiedad\\_inmobiliaria/hay\\_que\\_consolidar\\_el\\_dominio/ESACIOAR\\_EU20140401/related](https://basededatos.indicator.es/propiedad_inmobiliaria/hay_que_consolidar_el_dominio/ESACIOAR_EU20140401/related)

Lefebvre. 10 noviembre 2021. *Consolidaciones de dominio que no tributan*.  
[https://basededatos.indicator.es/isd\\_itp/consolidaciones\\_de\\_dominio\\_que\\_no\\_tributan/ESACIMAR\\_EU21050201/related](https://basededatos.indicator.es/isd_itp/consolidaciones_de_dominio_que_no_tributan/ESACIMAR_EU21050201/related)

Ana Belén Artero Morales. 27 marzo de 2023. *¿Qué es el Derecho de servidumbre?* Ineaf  
<https://www.ineaf.es/tribuna/derecho-de-servidumbre/>

Equipo de redactores de Asesor Excelente. 18 agosto 2022. *Aportación gratuita de un bien privativo a la sociedad conyugal*. Asesor Excelente.  
<https://asesorexcelente.com/aportacion-bien-privativo-sociedad-conyugal/>

Agencia Tributaria. 28 diciembre 2022. *La Dirección General de Tributos determina la tributación de la aportación de bienes a la sociedad de gananciales*.  
[https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/informacion-institucional/sobre-agencia-tributaria/2022/La\\_Direccion\\_General\\_de\\_Tributos\\_determina\\_la\\_tributacion\\_de\\_la\\_aportacion\\_de\\_bienes\\_a\\_la\\_sociedad\\_de\\_gananciales.html](https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/informacion-institucional/sobre-agencia-tributaria/2022/La_Direccion_General_de_Tributos_determina_la_tributacion_de_la_aportacion_de_bienes_a_la_sociedad_de_gananciales.html)

*Extinción del usufructo y consolidación del dominio*. 19 agosto 2016  
<https://www.gtt.es/boletinjuridico/extincion-del-usufructo-y-consolidacion-del-dominio/>

INE, 30 de junio de 2023. *Censos de población y viviendas 2021*.  
[efaidnbmnnnibpcajpcgiclfindmkaj/https://www.ine.es/prensa/censo\\_2021\\_jun.pdf](https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf)

Paloma Martínez – Almeida. 10 enero 2023. *La vivienda aportada a la sociedad de gananciales, exenta de tributar en el IRPF*. Idealista

<https://www.idealista.com/news/fiscalidad/2023/01/10/802987-la-vivienda-aportada-a-la-sociedad-de-gananciales-exenta-de-tributar-en-el-irpf>

Iberley. 23 noviembre 2022. *La DGT recuerda la tributación de la aportación de bienes privativos a la sociedad de gananciales*.

<https://www.iberley.es/noticias/dgt-recuerda-tributacion-aportacion-bienes-privativos-soc-gananciales-32019>

Primergrupo, 30 de diciembre 2021. *Transformación de bienes privativos en gananciales*. Primer grupo Inmobiliarias.

<https://www.primergrupogranvia.es/transformacion-de-bienes-privativos-en-gananciales/>

Paloma Martínez – Almeida, 24 octubre 2022. *El Supremo declara que la entrega del copropietario de parte de la casa al otro sí tributa en el IRPF*. Idealista.

<https://www.idealista.com/news/fiscalidad/2022/10/24/799783-el-supremo-declara-que-la-venta-del-copropietario-de-parte-de-la-casa-al-otro-si-tributa-en-el>

La Cambra Informa, 28 noviembre 2022. *El Tribunal Supremo declara que la extinción del condominio tributa como ganancia patrimonial en el IRPF*. Cambra Propietat.

<https://www.cambrapropietat.org/es/el-tribunal-supremo-declara-que-la-extincion-del-condominio-tributa-como-ganancia-patrimonial-en-el-irpf/>

Lucía Sicre, 22 febrero 2023. *Extinción de condominio: guía 2023 con lo necesitas saber*. Idealista.

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/02/22/804296-extincion-de-condominio-guia-2023-con-lo-que-necesitas-saber>

Redacción Helpmycash. 16 de mayo 2021, actualizado a 29 de junio 2023. *¿Es obligatorio tener el certificado energético para vender un piso?* La Vanguardia.

<https://www.lavanguardia.com/economia/finanzas-personales/20210516/7455300/certificado-energetico-vender-piso-tramite.html>

Por admin, 22 abril 2022. *¿Cómo declarar la venta de un piso heredado por varios?* Fiscal Madrid.

<https://fiscalmadrid.com/como-declarar-venta-piso-heredado/>

IIVTNU. *La SGTL cambia de criterio en los supuestos consolidación del pleno dominio*. 06 septiembre 2022. Gtt

<https://www.gtt.es/boletinjuridico/iivtnu-la-sgtl-cambia-de-criterio-en-los-supuestos-consolidacion-del-pleno-dominio/>

IIVTNU. *La consolidación del pleno dominio por fallecimiento del usufructuario es un supuesto de no sujeción*. 13 diciembre 2022. Gtt

<https://www.gtt.es/boletinjuridico/iivtnu-la-consolidacion-del-pleno-dominio-por-fallecimiento-del-usufructuario-es-un-supuesto-de-no-sujecion/?cat=consulta-de-tributos#:~:text=M%C3%A1s%20tarde%2C%20en%20febrero%20de,derecho%20de%20nuda%20propiedad%20sobre>

Abogados Quevedo 2023. *La extinción del usufructo por fallecimiento*. Abogados Quevedo.

<https://www.consultasdeherencia.es/extincion-usufructo-por-fallecimiento/>

Alberto Valiño, 30 diciembre 2021. *Reparto de la ganancia patrimonial ras venta de inmueble heredado entre usufructuario y nudo propietario*. Rankia

<https://www.rankia.com/blog/avalino/5242790-reparto-ganancia-patrimonial-venta-inmueble-heredado-usufructuario-nudo-propietario>

Jesús Banavides Lima. *Extinción de condominio*. Jesús Benavides Lima notario de Barcelona.

<https://www.jesusbenavides.es/servicios/extincion-de-condominio#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20una%20extinci%C3%B3n%20de,a%20una%20sola%20de%20ellas>.

¿Qué se necesita para hacer una extinción de condominio? Actualizado el 29 de agosto de 2023. Comparabien.

<https://comparabien.es/blog-consejos/que-necesita-hacer-extincion-condominio>

Servilegal Abogados. *La extinción de condominio. Incidencia IRPF. Actualización valores*. Servilegal Abogados

<https://www.gruposervilegal.com/la-extincion-de-condominio-incidencia-irpf-actualizacion-valores/>

Ático Jurídico, Salcedo Abogados, 21 junio 2022. *Imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF: 10 supuestos dudosos...* Ático Jurídico.

<https://aticojuridico.com/imputacion-rentas-inmobiliarias-irpf/>

Paula Eseiza, 20 de abril de 2023. *Trámites y documentos para vender un piso.* HelpMyCash.

<https://www.helpmycash.com/cat/vender-piso/tramites-para-vender-piso/>

Ariadna Roció, 9 septiembre 2022. *¿Es posible impugnar el valor de referencia catastral?* DiG Abogados.

<https://www.dig.es/es-posible-impugnar-el-valor-de-referencia-catastral/>

Catastro. *Procedimientos y trámites: cambio de titular.*

[http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/procedimientos/f\\_proc18.asp](http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/procedimientos/f_proc18.asp)

<https://aticojuridico.com/valor-transmision-irpf-valor-referencia/>

Luis Aparicio, 26 febrero 2023. *Morir de éxito: el turismo y el capital extranjero dislocan el precio de la vivienda.* CincoDías.

<https://cincodias.elpais.com/mercados-financieros/2023-02-26/morir-de-exito-el-turismo-y-el-capital-extranjero-dislocan-el-precio-de-la-vivienda.html>

Pablo Sempere, 22 marzo 2023. *La compraventa de vivienda por extranjeros se dispara un 45% en 2022, hasta las 88.800 operaciones.* CincoDías.

<https://cincodias.elpais.com/economia/2023-03-22/la-compraventa-de-vivienda-por-extranjeros-se-dispara-un-45-en-2022-hasta-las-88800-operaciones.html>

*Barcelona, Madrid y Málaga concentrarán la mayoría de las “Golden visa” concedidas por la compra de vivienda.* 8 junio de 2023. CincoDías.

<https://cincodias.elpais.com/economia/2023-06-08/barcelona-madrid-y-malaga-concentran-la-mayoria-de-las-golden-visa-concedidas-por-la-compra-de-vivienda.html>

David Marrero, 23 marzo 2023. *Los extranjeros compran más casas que nunca en España: quién y dónde compran.* Idealista.

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/03/23/805068-los-extranjeros-compran-mas-casas-que-nunca-en-espana-88-858-viviendas-en-2022>

Alberto Valiño, 30 de diciembre 2021. *Reparto de la ganancia patrimonial tras venta de inmueble heredado entre usufructuario y nudo propietario.* Rankia

<https://www.rankia.com/blog/avalino/5242790-reparto-ganancia-patrimonial-venta-inmueble-heredado-usufructuario-nudo-propietario>

JDA SFAI, 11 noviembre de 2021. *Las claves del nuevo IIVTNU.* Togas.biz  
<https://togas.biz/articulos/articulo-profesionales-las-claves-del-nuevo-impuesto-sobre-el-incremento-de-valor-de-los-terrenos-de-naturaleza-urbana-plusval-a-municipal/>

## **LEGISLACIÓN**

Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978.

Código Civil

Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ley 19/1991, de 6 de junio (BOE de 7 de junio), del Impuesto sobre el Patrimonio

Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se aprueba el Código de Comercio.

Ley 27/2017, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra fraude fiscal.

Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residente.

## **RESOLUCIONES VINCULANTES**

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0143-22, de 28 de enero de 2022. Iberley

<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-vinculante-dgt-v0143-22-28-01-2022-1537918>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0741-21 de 29 de marzo de 2021. Iberley.

<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-vinculante-dgt-v0741-21-29-03-2021-1533217>

Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V1920-22 de 08 de septiembre de 2022.

[https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V1920-22](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1920-22)

Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V1752-20 de 3 de junio de 2020

[https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V1752-20](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1752-20)

Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V1415-10 de 23 de junio de 2010

<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-vinculante-dgt-v1415-10-23-06-2010-1386711>

Consulta Vinculante de la Subdirección General de Tributos, V1509-22 de 23 de junio de 2022 de Tributos Locales.

<https://www.pratsglas.com/es/consulta-vinculante/tributos-locales-v1509-22-23062022>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0928-12 de 26 de abril de 2012.

<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-vinculante-dgt-v0928-12-26-04-2012-619481>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0643-11 de 14 de marzo de 2011

<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-vinculante-dgt-v0643-11-14-03-2011-1404761>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1451-22 del 20 de junio de 2022

## **JURISPRUDENCIAS**

Sentencia del Tribunal Supremo 1269/2022 de 10 de octubre de 2022

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5144e806da003a8fa0a8778d75e36f0d/20221021>

Sentencia del Tribunal Supremo 1016/2021 de 03 de marzo de 2021

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8b35cb2891f11750/20210329>

Sentencia del Tribunal Supremo 3585/2022, de 10 de octubre de 2022, Extinción del proindiviso en el IRPF

Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-19511>