

Razones por las que los bienes inmuebles resultan gravados con intensidad en el actual sistema tributario español

- Suponen una clara manifestación de la riqueza. Principio capacidad de pago.
- Su titularidad se considera controlable para la administración.



Tributación de los bienes inmuebles en el sistema fiscal español

Clasificación según el supuesto gravado

- Impuestos que gravan periódicamente la **mera tenencia** de bienes inmuebles
- Impuestos que gravan periódicamente los **rendimientos** de bienes inmuebles
- Impuestos que gravan ocasionalmente la **ganancia patrimonial** que se manifiestan en el **transmitente** con su transmisión onerosa "inter vivos" (venta) o con su transmisión lucrativa "inter vivos" (donación)
- Impuestos que gravan ocasionalmente la **ganancia patrimonial** que se manifiesta en el **adquirente** con su adquisición lucrativa "inter vivos" o "mortis causa" (sucesión o donación)
- Impuestos que gravan ocasionalmente la **transmisión** de bienes inmuebles (tráfico civil o mercantil)

Clasificación según el supuesto gravado

Impuestos que gravan la mera tenencia de bienes inmuebles

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto sobre el Patrimonio
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Imputaciones de renta)
- Impuesto sobre la Renta de no Residentes (Imputaciones de renta)
- Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes



Clasificación según el supuesto gravado

Impuestos que gravan los rendimientos de los bienes inmuebles

- **Impuesto sobre Renta de las Personas Físicas.**
(Rendimientos del capital inmobiliario, Rendimientos de las actividades económicas)
- **Impuesto sobre la Renta de no Residentes**
- **Impuesto sobre Sociedades**



Clasificación según el supuesto gravado

Impuestos que gravan la transmisión de bienes inmuebles

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados



Clasificación según el supuesto gravado

Impuestos que gravan las ganancias patrimoniales manifestadas en el transmitente (transmisiones onerosas "inter vivos")

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre la Renta de no Residentes (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbanas



Clasificación según el supuesto gravado
Impuestos que gravan las ganancias patrimoniales
manifestadas en el transmitente
(transmisiones lucrativas “inter vivos”)

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Física (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre la Renta de no Residentes (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre Sociedades

Clasificación según el supuesto gravado
Impuestos que gravan las ganancias patrimoniales
manifestadas en el adquirente (adquisiciones lucrativas
“ inter vivos” y “ mortis causa”)

- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana



CONSTITUCION ESPAÑOLA 1978

Organización territorial (NIVELES)



- AUTONOMICO
- ESTATAL
- LOCAL

Principios de financiación

- Autonomía
- Solidaridad
- Autosuficiencia financiera
- Coordinación

Arts. 2,137, 142 y 156 CE 78

LEGISLACION REGULADORA

Financiación Autonómica

LOFCA 8/80 con sus modificaciones posteriores

Ley 21/ 2001 de 27 de diciembre de medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las CCAA de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía.

Financiación Local

Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales



FISCALIDAD INMOBILIARIA TRIBUTOS SISTEMA ACTUAL LEGISLACION REGULADORA



NIVELES TERRITORIALES

- ESTATAL
- AUTONOMICO
- LOCAL

TRIBUTOS ESTATALES

- IMPUESTO SOBRE LA RENTA Ley 35/06 Reglamento RD 439/ 07
- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES Ley TR 5/04 Reglamento RD1776/04
GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES DE ENTIDADES NO RESIDENTES TR 5/04
Reglamento RD1776/04
- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES Ley TR 4/04
- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO Ley 37/92

TRIBUTOS AUTONOMICOS

- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO Ley 1/91 de 6 de junio
- IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES Ley 29/87 RD Reglamento1629/91
- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS
TR 1/93 Reglamento RD 828/95 RD

TRIBUTOS LOCALES

- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES TR 2/04 Ley Reguladora Haciendas Locales
- IMPUESTO SOBRE INCREMENTO VALOR TERRENOS TR 2/04 Ley Reguladora Haciendas Locales



Impuestos que gravan ANUALMENTE la tenencia de bienes inmuebles

**IMPUESTOS
ESTATALES**



**Impuesto sobre la Renta de las Personas (IRPF)
ó
Impuesto Bienes inmuebles Entidades no Residentes
(IRNR)
IMPUTACIONES DE RENTAS INMOBILIARIAS
GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES
ENTIDADES NO RESIDENTES**

**IMPUESTOS
AUTONOMICOS**



IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

**IMPUESTOS
LOCALES**



**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES
GRAVAMEN ESPECIAL BIENES INMUEBLES
PARA ENTIDADES NO RESIDENTES**

PARA DETERMINAR LA **BASE IMPONIBLE** EN LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN PERIODICAMENTE EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES SE UTILIZA EL **VALOR CATASTRAL**.

La administracion no puede discutir anualmente el valor de los bienes gravados.



Determinación de la Base Imponible

Impuestos que gravan

ANUALMENTE la tenencia de bienes inmuebles

IRPF:

IMPUTACIONES DE RENTAS INMOBILIARIAS.

Excepto vivienda habitual, construcciones rústicas indispensables y suelo sin edificar.

PARA BIENES REVISADOS CON POSTERIORIDAD A 1-1-94 1,1% VALOR CATASTRAL. PARA RESTANTES 2,2 % VALOR CATASTRAL.

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO:

Excepto vivienda habitual valor menor 150.253,03 euros

MAYOR DE TRES VALORES :

- **VALOR DECLARADO EN ISYD ó ITPPY AJD**
- **VALOR COMPROBADO POR LA ADMINISTRACION**
- **VALOR CATASTRAL**

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:

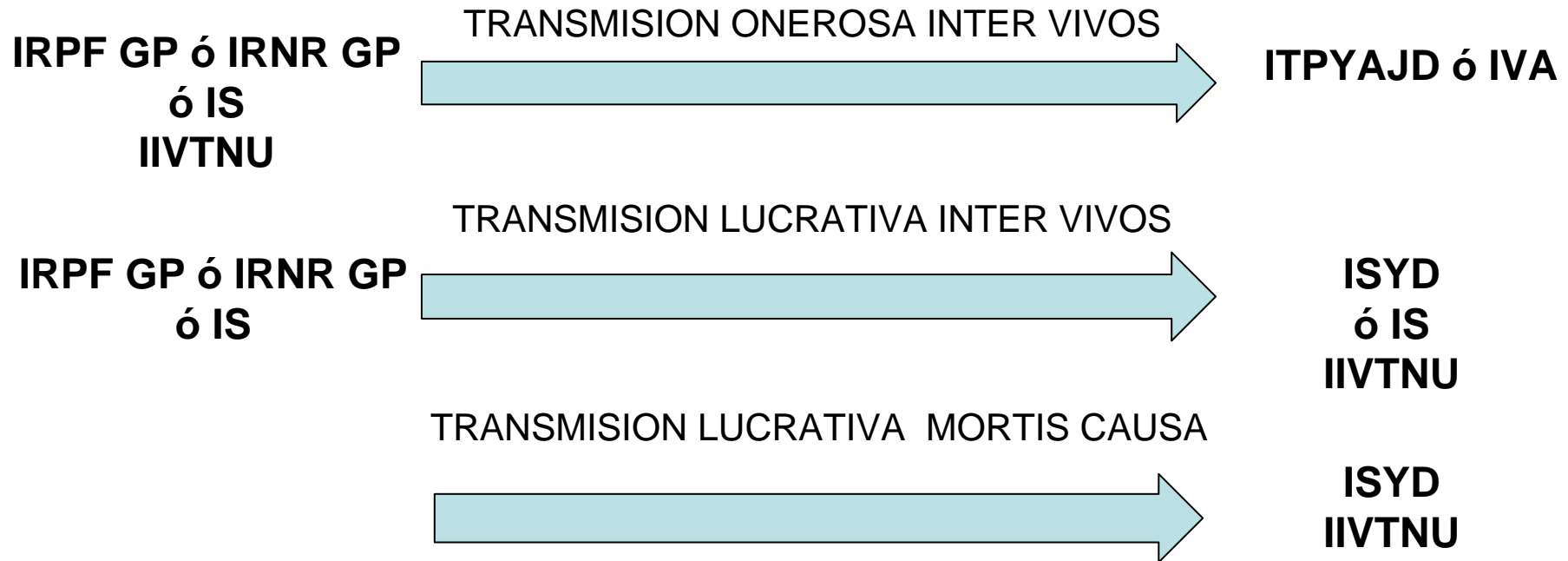
VALOR CATASTRAL



Impuestos que gravan la transmisión de bienes inmuebles

TRANSMITENTE

ADQUIRENTE



BIEN INMUEBLE TRANSMISION



DETERMINACION BASE IMPONIBLE

Impuestos que gravan ocasionalmente la transmisión de bienes inmuebles

IMPUESTO TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS
IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS GANANCIAS PATRIMONIALES
VALOR REAL

Que la jurisprudencia asimila al VALOR DE MERCADO

En todos ellos se admite la comprobación de valores por la administración una de cuyas modalidades es el dictamen de peritos de la administración, contra el que el contribuyente puede solicitar la aplicación de la tasación pericial contradictoria.

Para determinar el Valor Real en impuestos autonómicos algunas CCAA utilizan como referencia el VALOR CATASTRAL multiplicándolo por un coeficiente igual o mayor a dos para compensar la disminución que en el valor catastral supone el coeficiente de referencia al mercado habitualmente 0,5

IMPUESTO INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS NATURALEZA
URBANA

Se utiliza un porcentaje del VALOR CATASTRAL del suelo exclusivamente, que se multiplica por un coeficiente dependiendo del periodo de tiempo que el contribuyente



IMPUESTO sobre el PATRIMONIO (I)

Ley 19/91 de 6 de junio.

Objeto (art. 1): Grava el patrimonio neto de la personas físicas (conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales.

Hecho Imponible (art. 3): La titularidad por el sujeto pasivo del patrimonio neto en el momento del devengo(31 de diciembre de cada año)

Sujeto pasivo (art. 5): Las personas físicas, por obligación **personal o real**.

L21/01 ptos. conexión y alcance cesion (art 23), alcance competencias normativas (art 29) y delegación competencias (arts 46a51), adaptación de normativa (art59).

Exenciones (art.4) (**ambito inmobiliario**)

- La **vivienda habitual** hasta importe max. de 150.253,03 € por cada s. p. propietario.
- Los bienes** integrantes del **Patrimonio Histórico Español**, inscritos en los registros e inventarios L16/85 y los bienes integrantes del **Patrimonio Histórico de las CCAA**.
- Los **bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de una actividad empresarial o profesional**, siempre que se ejerza de forma habitual personal y directa y constituya su principal fuente de renta, y



IMPUESTO sobre el PATRIMONIO (II)

L 19/91 de 6 de junio.



Base Imponible (art.9) **valor de patrimonio neto** del sujeto pasivo, que se determinará por diferencia entre:

- Valor de los bienes y derechos de que sea titular el sujeto pasivo
- Cargas y gravámenes de naturaleza real y deudas u obligaciones personales de las que deba responder.

Valoración de bienes inmuebles (art.10) Se computaran por el mayor de los tres valores siguientes:

- **Valor Catastral**
- **Valor comprobado por la administración a efectos de otros tributos**
- **Precio, contraprestación o valor de adquisición.**

Con **reglas especiales** para:

- Inmuebles en construcción

(valor solar + coste construcción hasta fecha devengo)

- Derechos sobre inmuebles adquiridos en propiedad a tiempo parcial:

-Si suponen la titularidad parcial del inmueble, según las reglas anteriores

-si no comportan la titularidad parcial del inmueble, por el precio de adquisición

LAU 29/94 (disp. trans. 2ª c 10) Los inmuebles arrendados con contratos celebrados antes 9-5-85 se valorarán capitalizando al 4% la renta devengada siempre que el valor resultante sea inferior al resultado de aplicar las reglas IP



IRPF (I)

LEY 35/06 de 28 de noviembre

sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial leyes Impuestos Sociedades, Renta no Residentes y Patrimonio

Art.1 LEY 35/06 El impuesto **grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad** la renta de las **personas físicas** de acuerdo con su naturaleza y con sus circunstancias personales y familiares.

Art. 6 LEY 35/06

Hecho imponible: obtención de renta por el contribuyente.

Componen la **renta** del contribuyente:

- Los rendimientos del trabajo
- Los rendimientos del capital
- los rendimientos de las actividades económicas
- Las ganancias y pérdidas patrimoniales
- Las imputaciones de renta que se establezcan por ley



IRPF (II)

LEY 35/06 de 28 de noviembre



sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial leyes
Impuestos Sociedades, Renta no Residentes y Patrimonio
Art. 15 LEY 35/06 **Base imponible y liquidable**

La **base imponible** estará constituida por el importe de la renta disponible del contribuyente.

Reglas para su determinación:

- Las **rentas del contribuyente se clasificarán en renta general o del ahorro**.
Los rendimientos netos se obtendrán por diferencia entre ingresos computables y gastos deducibles.
Las ganancias o pérdidas patrimoniales por diferencia entre valores de adquisición y transmisión.
- Se integraran y compensaran las rentas según su origen.
- El resultado de estas operaciones dará lugar a la de la **base imponible general y del ahorro**.
- **La base liquidable, general y del ahorro, será el resultado de aplicar en la base imponible las reducciones previstas legalmente.**



IRPF (III)

LEY 35/06 de 28 de noviembre

sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial leyes Impuestos Sociedades, Renta no Residentes y Patrimonio

Arts 44 y 46 Ley 35/06

La renta del periodo impositivo se dividirá en **renta general** y **del ahorro**.

La **renta general** estará constituida por:

los rendimientos y las ganancias y perdidas patrimoniales que no tengan la consideración de renta del ahorro, así como por las imputaciones de renta.

Los rendimientos procedentes de entidades vinculadas formarán parte de la renta general

La renta del ahorro estará constituida por:

- Los rendimientos del capital mobiliario que la ley especifica (participaciones, cesiones de capital propio, rendimientos de contratos de seguros y de imposición de capitales)
- Las ganancias y perdidas derivadas de transmisión de elementos patrimoniales.



IRPF (IV)

LEY 35/06 de 28 de noviembre
sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial leyes
Impuestos Sociedades, Renta no Residentes y Patrimonio

Calculo del Impuesto estatal (Arts 62 a 70 Ley 35/06)

La **cuota integral estatal** será la suma de las cantidades resultantes de aplicar a **las bases general y del ahorro los tipos definidos respectivamente** en los arts. 63 y 65 de la Ley 35/06.

Gravamen autonómico (Arts 71 a 77 Ley 35/06)

La **cuota integral estatal** será la suma de las cantidades resultantes de aplicar a **las bases general y del ahorro los tipos definidos respectivamente** en los arts. 74 y 76 de la Ley 35/06.

Cuota diferencial (Arts. 79 y 80 Ley 35/06)

La **cuota diferencial** será el resultado de **minorar** la cuota líquida total del impuesto con , que será la suma de las cuotas liquidas estatales y autonomicas, en los importes de las **deducciones** establecidas legalmente.



IRPF (V)

LEY 35/06 Reglamento RD 439/ 07



Rendimientos del capital inmobiliario

Todas las utilidades o prestaciones provenientes de bienes inmuebles rústicos o urbanos
-cuya titularidad corresponda al contribuyente
-no afectos a actividades económicas

Serán **rendimientos íntegros** procedentes de la titularidad de bienes inmuebles o de derechos reales sobre los mismos, todos los que deriven
-del arrendamiento
-o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso y disfrute sobre aquellos

Rendimientos netos = rendimientos íntegros - gastos deducibles y reducciones

Gastos Deducibles: Todos los necesarios para la obtención de rendimientos, entre ellos los gastos de **conservación y reparación** (efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso y sustitución de elementos) pero no los de **ampliación y mejora**.

(Jurisprudencia : todas las obras necesarias para producción de ingresos)

Amortización 3% sobre mayor valor: adquisición o catastral (solo para construcción)

Reducciones: arrendamiento vivienda 50% rendimiento neto hasta 100% arrendatarios jóvenes con ingresos superiores al mínimo establecido y rendimientos netos con periodo de generación superior a 2 años o irregulares



IRPF (VI)

LEY 35/06 Reglamento RD 439/07



Ganancias patrimoniales En **transmisión onerosa o lucrativa** su importe será la diferencia entre los valores de transmisión y adquisición.

En demás supuestos (incorporación bienes o derechos) su valor de mercado

Valor de transmisión: Importe real por el que la transmisión se haya efectuado. Si el efectivamente satisfecho fuese inferior al de mercado prevalecerá este.

(Se admite comprobación valor de transmisión)

Menos gastos y tributos inherentes transmisión satisfechos por transmitente.

Valor adquisición: Importe real por el que la adquisición se haya efectuado

Mas gastos y tributos inherentes a la adquisición satisfechos por el adquirente

Mas inversiones y mejoras

Menos importe amortizaciones en su caso efectuadas

El importe de la adquisición **se actualizará** (solo inmuebles) con los coeficientes de las leyes de presupuestos distinguiendo entre las fechas de adquisición, inversiones, mejoras y amortizaciones.

Si la **adquisición** o **transmisión** se hubiese efectuado a **título lucrativo** el valor será el determinado a efectos del ISYD, no el comprobado (salvo Ley Tasas)



IRPF (VII)

LEY 35/06 Reglamento RD 439/ 07



Ganancias patrimoniales

Régimen transitorio Consecuencia de mantener los derechos adquiridos en la legislación anterior.

Las **ganancias patrimoniales** derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas (cuya desafectación se haya producido con mas de tres años de antelación a la fecha de transmisión), adquiridos antes de 31 de diciembre de 1994, **se reducirán por cada año que exceda de dos de permanencia del elemento patrimonial en el patrimonio del sujeto pasivo, hasta 31 de diciembre de 1996, un porcentaje de 11,11%**, redondeando por exceso, con lo que resultan no sujetos los inmuebles con un periodo de permanencia superior a 10 años a 31 de diciembre de 1996.

A efectos del calculo de la ganancia patrimonial se distingue entre la que se produce hasta 19-1-06 a la que será de aplicación el régimen transitorio y la posterior a la que no será de aplicación.

LAS GANANCIAS PATRIMONIALES TRIBUTAN AL TIPO PROPORCIONAL 18%



IRPF (VIII)

LEY 35/06 Reglamento RD 439/ 07

IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS

Se considera renta imputada a los bienes inmuebles urbanos calificados como tales a efectos del IBI (y desde 1-1-97 construcciones rústicas no indispensables), **no afectos a actividades económicas ni generadores de rendimientos del capital inmobiliario, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado:**

- **Con carácter general el 2% del valor catastral** (determinándose proporcionalmente al nº de días que corresponda en cada periodo impositivo)
- **Para bienes inmuebles revisados o modificados a partir 1-1-94 1,1%**
Sí a la fecha del devengo los bienes careciesen de valor catastral o este no hubiese sido notificado a su titular, se imputará el 1,1% del 50% del valor a efectos del impuesto sobre el patrimonio

Para inmuebles en construcción no se estimará renta alguna

Para derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles* se prorrateará la base liquidable a efectos del IBI en función de la duración del contrato de aprovechamiento. Cuando no se pueda determinar la base liquidable se tomará como base de imputación el precio de adquisición.

No procederá la imputación de renta inmobiliaria cuando la duración del derecho no exceda de dos semanas por año.



Gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes

Capítulo VI (arts 40a45) TR 5/04 Capítulo IV (art 20) RD1776/04
Legislación Reguladora Impuesto no Residentes



Sujeción (art 20TR): Se exige a las entidades no residentes que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre los mismos.

Base imponible (art 21TR): **valor catastral** de los bienes inmuebles. Cuando no existiese valor catastral el valor determinado con arreglo disposiciones **IP**.

Exenciones (art 42TR): se establecen ampliamente. Con carácter general **quedan exentas las entidades que se consideran "controlables"**

Tipo de gravamen y deducibilidad del mismo (art 43y44TR) **3%**, que tendrá consideración de gasto deducible a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Devengo y declaración (art 45TR) el devengo se produce el 31 de diciembre de cada año y deberá declararse e ingresarse en el mes de enero siguiente. La falta de autoliquidación e ingreso vencido el periodo establecido dará lugar a su exigibilidad por el procedimiento de apremio sobre los bienes inmuebles siendo título suficiente la certificación expedida por la Administración tributaria.



Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (I) L 29/87 RD 1629/91



Objeto (art.1 L, 1R): **Grava los incrementos de patrimonio obtenidos a título lucrativo por personas físicas.** Los obtenidos por las p. j. serán gravados IS.

Hecho imponible (arts.1L, 10a15R)

- La adquisición de bienes o derechos “mortis causa”
- La adquisición de bienes y derechos “inter vivos”
- La percepción de cantidades en concepto de seguro sobre la vida

Se establecen dos **presunciones** de existencia de transmisiones lucrativas (art 4L, 15R)

Sujeto pasivo (arts. 5 L, 16a20R):

- En sucesiones el causahabiente
- En adquisiciones lucrativas “inter vivos” el donatario
- En seguros sobre la vida el beneficiario

Por obligación **personal o real**. Responsabilidad subsidiaria (arts 8 L, 19y20 R)

Devengo (arts. 24L, 47R)

- En adquisiciones “mortis causa” y seguros sobre la vida el día del fallecimiento del causante o asegurado.
- En adquisiciones lucrativas “inter vivos” el día que se celebre el acto o contrato.

L 21/01 de medidas fiscales y administrativas financiación CCAA establece (art 24) alcance de la cesión y pto. de conexión, (art 40) alcance de las competencias normativas, (arts 46a50) alcance de la delegación de competencias, (art 61) adaptación normativa con reforma 1/20/87



Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones(II) L 29/87 RD 1629/91



BASE IMPONIBLE (arts 9y10L, 21y22R)

- En transmisiones “**mortis causa**” y **lucrativas “inter vivos”** el **valor neto** de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose por tal el **VALOR REAL** minorado por las **cargas y deudas** que fueran deducibles.
- En seguros sobre la vida las cantidades percibidas por el beneficiario.

Cargas deducibles (arts 12y16L, 31y36R) solo las establecidas directamente sobre los bienes que disminuyan realmente su valor, como censos y pensiones.

Normas especiales para adquisiciones “mortis causa” (arts 11a15L, 22a34R)

Se describen los “bienes adicionales” que se presumen incluidos en el caudal hereditario.

Se deducen las deudas acreditadas y los gastos establecidos. Se añade el 3% (ajuar domestico).

Normas especiales para adquisiciones “inter vivos” (arts 16y17L y 35a38R)

Solo deducibles las deudas garantizadas mediante D.R. cuando se asuman por el adquirente.

Normas especiales para valoración de usufructo y otras instituciones (art 26Ly49a52R)

COMPROBACION DE VALORES (art.18L, 40R) La administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos por los medios que establece art 57LGT58/03.

El valor declarado prevalecerá sobre el comprobado si fuera superior.

Si el nuevo valor obtenido fuese superior al que resultase de la aplicación de las reglas IP, surtirá efecto en dicho impuesto por la anualidad corriente y las siguientes.



Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (III) L 29/87 RD 1629/91



Base liquidable (art 20L, modificado art 61L21/01 y 42R)

Se obtendrá aplicando en la base imponible, en primer lugar **las reducciones** establecidas por el estado y después las aprobadas CCAA conforme a lo previsto L21/01

En adquisiciones “mortis causa”:

- La cantidad establecida según el **grupo (I a IV)** al que pertenezca el s.p., función de su edad y grado de parentesco con el causante o asegurado. Complemento caso minusvalía.
- El 95% del valor de la actividad empresarial o participación en entidad a la que corresponda la exención en el IP (art 4.1) cuando se transmita “mortis causa” según condiciones legales.
- La cantidad de 122.606,47€ en adquisiciones “mortis causa” de la vivienda habitual del fallecido por conyuge, descendientes, etc... según las condiciones establecidas legalmente.
- El 95% del valor de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, o del correspondiente de las CCAA, a los que se refieren los apartados 1, 2 y 3 del art 4 IL19/91 IP también con los requisitos de parentesco y permanencia.

En adquisiciones lucrativas “inter vivos”.

- El 95% del valor de la actividad empresarial o participación en entidad a la que corresponda la exención en el IP(art 4.1), para donantes de 65 años o mas, según las condiciones legales.
- El 95% del valor de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español, o del correspondiente de las CCAA, según lo dispuesto para adquisiciones “mortis causa”

Cuota íntegra (art 21L, modificado art 61L21/01 y 43R)

Se obtiene aplicando la **escala** aprobada CCAA y supletoriamente la estatal

Cuota y deuda tributaria (art 22y23L, modificados art 61L21/01 y 44 a 46R)

Se obtienen respectivamente aplicando los **coeficientes multiplicadores** función del **grupo** y del **patrimonio preexistente** aprobados CCAA y supletoriamente los estatales, así como deducciones y bonificaciones establecidas CCAA y supletoriamente las estatales.



Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
y Actos jurídicos Documentados (I)
TR 1/93 RD 828/95



Grava (art 1TR,1RD)

- Las **TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS**
- Las **OPERACIONES SOCIETARIAS**
- Los **ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS**

Ámbito territorial de aplicación (art 6TR, 6a9RD) **L21/01** establece; (art 25) el alcance de la cesión y puntos de conexión, (art 41) alcance de las competencias normativas, (art 46a51) alcance de la delegación de competencias, (art61) adaptación normativa con reforma varios arts TR1/93

TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS

hecho imponible, sujeto pasivo, tipo de gravamen

TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y SEMOVIENTES, Y CONSTITUCIÓN Y AMPLIACIÓN DERECHOS REALES EXCEPTO GARANTÍA

Sujeto pasivo adquirente a aquel a cuyo favor se realice el acto gravado

Tipo el determinado CCAA y supletoriamente 6% inmuebles 4% muebles y semovientes

CONST. Y AMPL. DE DR DE GARANTÍA Y CONTRATOS DE PRÉSTAMO, FIANZA Y PENSION

Sujeto pasivo aquel a cuyo favor se realice el acto gravado, prestatario, acreedor afianzado o pensionista. **Tipo** 1%.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Sujeto pasivo el arrendatario **Cuota** mediante efectos timbrados o según escala determinada CCAA y supletoriamente según la establecida art 12TR1/93

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Sujeto pasivo el concesionario **Tipo** el que determine la CCAA y supletoriamente 4%



Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
y Actos jurídicos Documentados (II)
TR 1/93 RD 828/95



TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS. Base imponible (Art.10TR,37a50RD)

El VALOR REAL del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes pero no las deudas aunque estén garantizadas mediante prenda o hipoteca.

OPERACIONES SOCIETARIAS. Hecho imponible, sujeto pasivo, tipo de gravamen

En constitución de sociedades, aumento de capital, fusión, escisión, aportaciones que efectúen sus socios **y traslado** dirección efectiva o domicilio social.

Sujeto pasivo la sociedad. **Tipo** 1%

En disminución del capital social y disolución de la sociedad,

Sujeto pasivo los socios. **Tipo** 1%

OPERACIONES SOCIETARIAS. Base imponible(art.25TR65R)

En constitución de sociedades y aumento de su capital social, el capital social.

En aportaciones de los socios, el valor neto de la aportación.

En traslados de sede el haber líquido: activo real –pasivo exigible.

En disolución y disminución de capital el valor real de los bienes entregados a los socios, sin deducción de gastos y deudas.

En escisión y fusión el nuevo ente creado y el aumento capital sociedad absorbente.

SE ASIMILAN A SOCIEDADES las ENTIDADES especificadas arts 22TRy 55RD



Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
y Actos jurídicos Documentados(III)
TR 1/93 RD 828/95



ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS (Documentos Notariales)

Hecho imponible (art. 28TR67R): Escrituras, actas y testimonios notariales.

Sujeto pasivo (art.29TR68R) : El adquirente del bien o derecho, o en su defecto las personas que soliciten los documentos notariales o aquellos en cuyo interés se expidan.

Cuota Tributaria (arts31y32TR, 71a75RD)

Cuota fija: Las matrices y copias excepto copias simples se extenderán en papel timbrado,

Cuota variable: Las primeras copias de escrituras y actas notariales cuando tengan por objeto cantidad o cosa evaluable, contengan actos o contratos inscribibles y no queden sujetas a SyD ni conceptos TPO ni OS, tributarán tipo CCAA y supletoriamente 0,5%

ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS **Base imponible** (art.30TR69y70RD)

Servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

En escrituras de obra nueva será el valor real de coste de la obra que se declara.

En escrituras de propiedad horizontal este valor real de la obra +v alor real terreno.

En agrupaciones agregaciones y segregaciones el valor real de las fincas agrupadas, el de la finca agregada y el de la finca que se segregue.



Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
y Actos jurídicos Documentados(IV)
TR 1/93 RD 828/95



DEVENGO (arts 49 TR, 92y93RD) En transmisiones patrimoniales el día que se realice el acto o contrato gravado. En operaciones societarias y actos jurídicos documentados el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.

COMPROBACION DE VALORES (art 46TR, 91RD) La administración podrá comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos, o en su caso de la operación societaria o acto jurídico documentado, por los medios que establece art 57LGT58/03, uno de ellos dictamen de peritos de la Administración.

El valor declarado prevalecerá sobre el comprobado si fuera superior.

Si el nuevo valor obtenido fuese superior al que resultase de la aplicación de las reglas IP, surtirá efecto en dicho impuesto por la anualidad corriente y las siguientes.

En la modalidad **transmisiones patrimoniales**, en **transmisión de créditos y derechos se exigirá el impuesto del mismo modo que para los bienes sobre los que recaigan** en los siguientes casos (art 17TR, 16y17RD)

- a) Cuando los valores transmitidos representen participaciones en entidades cuyo activo al menos en un 50% lo constituyan inmuebles y el adquirente obtenga al menos una posición de control sobre las mismas
- b) Cuando las acciones transmitidas hayan sido recibidas por aportaciones de bienes inmuebles , siempre que no haya transcurrido un año entre aportación y transmisión.



COMPROBACION DE VALORES, PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN Y TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

(arts. 57, 134 y 135 LGT 58/03)



El **valor** de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser **comprobado** por la administración tributaria mediante los medios que establece el art.57 LGT 58/03, uno ellos el **dictamen de peritos de la administración**.

La **tasación pericial contradictoria**, regulada en el art.135LGT 58/03 podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso la valoración resultante.

La comprobación de valores se efectuará través del procedimiento regulado art134 LGT58/03

La **valoración deberá estar debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados**. Los obligados tributarios podrán promover la tasación pericial contradictoria contra la valoración o plantear cualquier cuestión relativa a la misma en el recurso o reclamación que en su caso interpongan contra el acto de regularización.

Los interesados podrán promover tasación pericial contradictoria en corrección comprobación

- Dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda
- O bien cuando el interesado estime que la notificación no contiene expresión suficiente de datos y motivos, podrá interponer recurso o reclamación reservándose el derecho a interponer tasación pericial contradictoria.

Si el valor del perito designado por la administración no difiere en mas del 10% y de 12000 €, deben cumplirse ambas condiciones, al del perito del obligado tributario prevalecerá este. Si la diferencia es mayor se designará perito tercero, cuya tasación prevalecerá tomando como límite el valor declarado por el obligado tributario y el comprobado por la administración.



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN