

# **MARC NORMATIU TRIBUTARI APLICABLE A L'HABITATGE: fiscalitat de les operacions immobiliàries**

**Dra. Estela Rivas Nieto**

Barcelona, 23/10/2017



**Diputació  
Barcelona**

#DibaOberta

# 1 – INTRODUCCIÓ AL SISTEMA IMPOSITIU ESTATAL, AUTONÒMIC I LOCAL

## 1.1 TRIBUTS: impostos, taxes i contribucions especials

Art. 2.1 LGT : Llei 58/2003, de 17 desembre

TRIBUTS: ingressos públics que consisteixen en prestacions pecuniàries exigides per una Ap com a conseqüència de la realització del supòsit de fet al que la llei vincula el deure contribuir, amb la finalitat primordial d'obtenir els ingressos necessaris per al sosteniment de les despeses públiques.

també, podran servir com a instruments de la política econòmica general i atendre a la realització dels principis i finalitats de la CE

IMPOSTOS: exigits sense contraprestació: HI està constituït per negocis, actes o fets que posen de manifest la capacitat econòmica del contribuent

## TAXES

Art. 6 Llei 8/1989 de 13 abril (LTPP)

- utilització privativa o aprofitament especial del domini públic,
- prestació de serveis/realització d'activitats en règim de Dret Públic que es refereixin, afectin o beneficiïn de manera particular a l'obligat tributari, quan els serveis o activitats no siguin de sol·licitud o recepció voluntària per als obligats tributaris, o no es prestin o realitzin pel sector privat.

Art. 13 LTPP, 20 LRHL (Llei reguladora de les Hisendes Locals, RDLeg 2/2004, 5 març)

## CONTRIBUCIONS ESPECIALS

obtenció per l'obligat tributari d'un benefici o augment de valor dels seus béns, com a conseqüència de la realització d'obres públiques o de l'establiment o ampliació de serveis públics

Llei 7/1985 de 2 abril 1985 (Llei de Bases del règim local)

## PREUS PÚBLICS

contraprestacions pecuniàries per la prestació de serveis o activitats en règim de Dret Públic en les quals concorren 2 circumstàncies:

- Que no siguin de sol·licitud o recepció obligatòria per als ciutadans.
- Que siguin prestades o realitzades pel sector privat.

No són tributs.

No reserva del llei.

No principi d'equivalència de costos

# 1 – INTRODUCCIÓ AL SISTEMA IMPOSITIU ESTATAL, AUTONÒMIC I LOCAL

## 1.2 Competències fiscals de les CCAA i entitats locals

PODER TRIBUTARI: arts. 4 LOFCA (8/1980 de 22 setembre), 157.1 CE

### RECURSOS CCAA:

1. ingressos procedents del seu patrimoni i altres de Dret privat.
2. impostos, taxes i contribucions especials propis.
3. tributs cedits (total o parcialment) per l'Estat.
4. participació al Fons de Garantia de Serveis Públics Fonamentals.
5. recàrrecs que poguessin establir-se sobre els tributs de l'Estat.
6. participacions en els ingressos de l'Estat (a través dels fons i mecanismes que estableixin les lleis).
7. operacions de crèdit.
8. multes i sancions (de la seva competència).
9. preus públics propis

## TRIBUTS CEDITS CCAA

1. IRPF: el 50%.
2. IP.
3. ITPAJD.
4. ISD.
5. IVA: 50%.
6. Impostos Especials de Fabricació: 58%.
7. Impost sobre l'Electricitat.
8. Impost Especial sobre Determinats Mitjans de Transport.
9. Els Tributs sobre el Joc

No: IS, IRNR (Convenis OCDE)

**ENTITAT LOCALS** - Arts. 133.2, 156.1 CE

Suficiència i autonomia financera

LRHL, ordenances fiscals

IBI, IAE, IVTM, ICIO, IIVTNU

## Tributs PROPIS A CATALUNYA

- Gravamen de protecció civil
- Cànon de l'aigua
- Impost sobre grans establiments comercials
- Cànon sobre la deposició controlada de residus municipals
- Cànon sobre la incineració de residus municipals
- Cànon sobre la deposició controlada de residus de la construcció
- Cànon sobre la deposició controlada de residus industrials
- Impost sobre les estades en establiments turístics
- Impost sobre l'emissió d'òxids de nitrogen a l'atmosfera produïda per l'aviació comercial
- Impost sobre l'emissió de gasos i partícules a l'atmosfera produïda per la indústria
- Impost sobre els habitatges buits
- Impost sobre el risc mediambiental de la producció, manipulació i transport, custòdia i emissió d'elements radio tòxics
- Impost sobre begudes ensucrades envasades
- Impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica
- Impost sobre els actius no productius de les persones jurídiques (suspès)

## 2 – TRIBUTACIÓ DE LA PROPIETAT

### 2.1 - COMPRA DE L'HABITATGE

**Onerosa:**

IVA: 10%

ITP: 10%

AJD -DN

Aranzels notarials - Aranzels registrals

Taxació

Gestoria

Assegurances

**Lucrativa:** ISD

IRPF: punt de connexió: residència habitual contribuent



**HABITATGE HABITUAL:** edificació que compleixi els requisits:

a) contribuent l'habiti de forma efectiva i amb caràcter permanent en el termini de 12 mesos comptats a partir de:

- data d'adquisició de l'habitatge (habitatge acabat)
- data d'acabament de les obres (habitatge construït).

b) contribuent resideixi durant un termini continuat de, al menys, **3 anys**.

**EXCEPCIONS:** HB encara que no transcorri 3 anys:

Circumstàncies exigeixen necessàriament el canvi d'habitatge: matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció del primer treball/ treball millor, discapacitat, .

- òrgans administratius: VALOREN I COMPROBEN CADA SUPOSIT

**S'INCLOU:** 2 places de garatge, jardins, parc, piscina, instal·lació esportives

## **PRIMERA ADQUISICIÓ: IVA**

**Habitatge:** 10%

**VPO:** 4%

## **SEGONA ADQUISICIÓ: ITP** Catalunya: Model 600. termini 1 mes

ITP punt de connexió: transmissions i arrendaments bens immobles: CCAA on radiquin els immobles

**Subjecte passiu:** adquirent

**Habitatge:** 10% (a partir 1 milió €: 11%)

**VPO:** 7%

**HB família nombrosa:** 5%.

Requisits simultanis:

- SJ: membre de la família nombrosa.
- suma de les Bis totals, menys mínims personals i familiars, a l'IRPF corresponents als membres de la família nombrosa no han d'excedir de 30.000 € (aquesta quantitat s'incrementa en 12.000 €/fill)

## **Persones amb discapacitat 5%:**

Contribuent: persona amb disminució física, psíquica o sensorial.

-També s'aplica quan la discapacitat concorri en algun dels membres de la unitat familiar del contribuent.

- requisit: la suma de les BIs totals, menys mínims personals i familiars IRPF, corresponents als membres de la unitat familiar no excedeixi de 30.000 €.

- Minusvalidesa en grau igual o superior al 65%

## **Joves 5%:**

si en la data de meritació impost

- aquest té 32 anys o menys.

- sempre que, la BI total, menys el mínim personal i familiar, a la seva última declaració de l'IRPF no excedeixi dels 30.000 €

## **HIPOTECA**

ITP – TPO (constitució d'un dret real)

1% de l'import capital garantit incloent interessos, indemnitzacions i conceptes anàlegs

## **DOCUMENT NOTARIAL**

AJD, DN 1,5%

Termini 1 mes

Punt de connexió: quota gradual documents notariais: CCAA en la que radiqui el Registri on s'ha d'inscriure

\*Incompatible ITP – AJD (quota variable). Només AJD (1,5%).

0,5%: préstec hipotecari adquisició HH persona de 32 anys o menys o persona amb discapacitat igual o superior al 33%. Sempre que la BI minorada en el mínim personal i familiar no sigui superior a 30.000 €

0,1%: doc d'adquisició VPO o el seu préstec hipotecari

NOTARIS: obligació enviar telemàticament operacions

**QUALIFICACIÓ:** actes i contractes subjectes a l'impost seran qualificats per l'Administració (per a la seva liquidació), d'acord amb la seva veritable naturalesa jurídica, amb independència de la denominació que les parts

-----

**STS 705/2015, 23 de desembre (sala civil):** clàusula abusiva (nul·la): beneficiari assumeixi tots els costos del préstec/hipoteca: aranzels notariais i registrals i AJD. Normativa consumidors (art. 89.3. RDLeg 1/2007, 16 de novembre, llei general per al defensa dels consumidors i usuaris)

Debat qui és el subjecte passiu AJD?:

- Arts. 8 LITP, 68 RITP: adquirent (prestatari)
- STS: banc (prestador)

sentències: retornar taxació i gestoria

# IRPF: ADQUISICIÓ HABITATGE

**PART ESTATAL: SUPRIMIDES des de 01/01/2013**

Deduccions inversió habitatge habitual: Règim transitori: HB comprar abans de 01/01/2013

15% (7,5% part estatal, 7,5% part autonòmica). Màxim: 9.040 €

9% part autonòmica (total 16,5%): adquisició abans 30-7-2011, BI inferior a 30.000 € i es trobin en algunes d'aquestes situacions: tenir 32 anys o menys a la data de meritació de l'impost; haver estat a l'atur durant 183 dies o més de l'exercici; tenir un grau de discapacitat igual o superior al 65%; formar part d'una unitat familiar que inclogui 1 fill a la data de meritament de l'impost. (a partir 01/01/2017).

Deduccions rehabilitació HB i Deduccions adequació HB raons minusvalidesa: PART ESTATAL sempre que hagin pagat quantitats abans 01/01/2013 i les obres estiguin acabades abans 01/01/2017.

Rehabilitació: 7,5% estatal i 1,5% autonòmic. Màxim 9.040 €

Persones amb discapacitat: 10% estatal i 15% autonòmic. Màxim 12.080€

## LUCRATIVA ISD – reduccions BI (= BL)

Punt de connexió:

- adquisició mortis causa: CCAA on el causant tingui la seva residència a la data del meritament
- donació de be immoble: CCAA on radiqui

### **Successió:**

adquisició HH del causant per part del cònjuge, descendent, ascendent, adoptat, adoptant o col·lateral (en aquest cas, major de 65 anys i que hagués conviscut amb la persona causant durant els 2 anys anteriors a la defunció)

95% del valor de l'immoble

límit: 500.000 € (s'ha de prorratejar entre els subjectes passius; el límit individual no pot ser inferior a 180.000 €).

Condició: adquirent ha de mantenir HH 5 anys.

## Donacions:

1. quantitats destinades adquisició 1er HH
2. immoble destinat a constituir el 1er HH

95% import donat

Límit: 60.000 € límit. 120.000 € per als donataris amb un grau de discapacitat igual o superior al 65%.

### Requisits:

- a) donació en escriptura pública (s'indica expressament així)
- b) persona donatària ha de ser descendent de la persona donant, i no pot tenir més de 36 anys, llevat que tingui un grau de discapacitat igual o superior al 65%.
- c) BI IRPF donatària no pot ser superior (restant mínims personal i familiar) a 36.000 € /120.000 € donatària té una discapacitat igual o superior al 65%.

\* diners: donatària ha d'adquirir l'immoble, termini màxim 3 mesos a comptar de la data donació.



## 2 – TRIBUTACIÓ DE LA PROPIETAT

### 2.2 – TINENÇA DE L'HABITATGE

IRPF

IBI

IP

Taxa escombraries

Cànon del aigua

Impost electricitat

IRNR

Impost sobre els habitatges buits (persona jurídica)

Impost sobre els actius no productius de les persones jurídiques: tràmit recurs inconstitucionalitat núm. 4063-2017 BOE 27/09/2017. Llei suspesa de forma cautelar des de 28 juliol 2017

Si fem obres: ICIO, llicència d'obres, taxa per ocupació d'espai públics, fiança, contribucions especials

# IRPF

1. **Habitatge habitual:** exempt

2. **“Segona residència”:**

“imputació rendes immobiliàries”: immobles urbans (habitatges/locals)

dies que correspongui

- No arrendament
- No afectes activitats econòmiques

Renda presumpta:

no es pot deduir cap despesa

2% VC

1,1% VC revisat últims 10 anys

# IBI

Fet imposable: propietat del bé immoble (HH o segona residència)

subjecte passiu: propietari.

Pot repercutir l'impost a l'arrendatari (LAU)

base imposable: valor cadastral

Tipus de gravamen general: LRHL: 0,4%-1,10%

Barcelona: 0,75% bens immobles urbans (ordenança fiscal 1.1 BCN)

Exempcions

Bonificacions

## IP

Persona física (Renta mundial)

HH exempt: màxim 300.00 €

BI: VC bens immobles

Reducció genèrica BI 500.000 € (mínim exempt de tributació residents Catalunya)

Tipus gravamen progressiu: 0,21% a 2,75%

Obligació declarar (obligació personal i real):

- Quota positiva
- Valor bens/drets superior a 2 milions €

## 2 – TRIBUTACIÓ DE LA PROPIETAT 2.3 – TRANSMISSIÓ DE L'HABITATGE

### IRPF:

VH: exempció reinversió (comprar una nova/rehabilitar-la). 2 anys.

Guany/pèrdua patrimonial: diferència valor adquisició i valor transmissió

### VALOR D'ADQUISICIÓ actualitzat:

(+) Import real escriptura pública en què es va formalitzar la compra

(+) inversions i millores (no despeses de conservació i reparació)

(+) despeses i tributs (estatals/locals) pagats adquisició (notaria, registre de la propietat, IVA/ITP, AJD; no els interessos de la hipoteca/préstec)

(-) amortitzacions

### VALOR DE TRANSMISSIÓ: import real de la transmissió

(-) si els satisfà el transmissor: notaria, comissions dels agents (intermediaris – apis/advocats), IIVTNU

### IIVTNU

IRNR: retenció 3% quan transmissor és no resident sense EP. Ho paga adquirent

Gravamen especial sobre bé immobles d'entitats no residents: només residents en paradisos fiscals per la propietat bé immoble al territori. 3% VC

### IS

## IIVTNU

increment de valor dels **terrenys** de naturalesa urbana que es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la seva propietat (inter vius/mortis causa)

Subjecte passiu: transmissent

Termini: 30 dies hàbils. Successió/donació: 6 mesos.

Exempcions (art. 105 LRHL), bonificacions, no subjecció (art. 104 LRHL)

BI: increment del valor dels terrenys (a l'efecte de l'IBI = VC) al moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys x Percentatge

### quantificació objectiva

BI: Barcelona Percentatge % (ordenança núm. 1.3)

- Període menys 1 any.....4 (prorrategit)
- Període 1 - 5 anys.....3,7
- Període fins 10 anys.....3,5
- Període fins 15 anys.....3,1
- Període fins 20 anys.....2,8

TIPUS DE GRAVAMEN: 30%

## CONSTITUCIONALITAT IIVTNU

SSTC 26/2017 de 16 febrer, 37/2017, 1 març (País Basc)

Problema: reforma LRHL 39/1988 per la llei 51/2002 de 27 desembre va treure la paraula “real” art. 107

**STC 59/2017, 11 de maig:**

Inconstitucional/nul només: situacions inexpressives de capacitat econòmica (art. 31.1 CE): no hi ha un augment del valor del terreny en el moment de la transmissió

Nul: arts. 107.1, 107.2.a), 110.4 LRHL

STC 72/2017, 5 juny (Navarra)

## 3 – TRIBUTACIÓ DEL LLOGUER – habitatge-

### 3.1 TRIBUTACIÓ ARRENDATARI

**ITP: constitució arrendament habitatge** (no IVA, exempt, no retencions)

IVA: locals, no habitatge, si servei hostaleria (neteja de llençols, tovalloles)

modalitat: TPO; tarifa AUR, model 600. Punt de connexió: CCAA on està l'habitatge

SP: arrendatari/ inquilí

Responsable subsidiari: propietari (si hagués rebut el primer termini de renda sense exigir a l'arrendatari el justificant del pagament de l'impost)

BI:

- contractes d'1 any o superior: import total de la renda a satisfer durant la vigència del contracte i mínim 3 anys.
- Contractes inferiors a 1 any: quantitat total de renda durant tot el contracte.
- Si no consta la durada del contracte: import total de la renda durant 6 anys

\*devolució: rescissió contracto declarat o reconegut judicial/administrativament. No desestiment



no és necessari presentar el contracte si s'ha dipositat la fiança INCASOI (sinó si)

TG: 0,5%

termini: 30 dies signatura contracte.

Telemàticament

Contracte 01/10/2017 de 4 anys, 600 € mensuals

BI:  $600 \times 12 \times 4 = 28.800$

QUOTA:  $28.800 \times 0,5\% = 144 \text{ €}$

**BONIFICACIÓ 99%:** Habitatges parc públic de lloguer social

Contractes a partir 29/03/2017

Art. 147 llei 5/2017, de 28 de març

# IRPF

Tram estatal: deduccions no en vigor (eliminada nous contractes 01-01-2015)  
Es manté deducció autonòmica.

10%

Màxim 300 €/ 600€ declaració conjunta

Requisits:

1. Que es trobin en alguna de les situacions següents:
  - Tenir 32 anys o menys en la data de meritació de l'impost.
  - Haver estat a l'atur 183 dies o més durant l'exercici.
  - Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 65%.
  - Ésser vidu/a i tenir 65 anys o més.
1. BI total, menys el mínim personal i familiar no sigui superior a 20.000 € anuals/30.000 declaració conjunta.
3. quantitats satisfetes en concepte de lloguer excedeixin el 10% dels rendiments nets.

## 3 – TRIBUTACIÓ DEL LLOGUER

### 3.1 TRIBUTACIÓ ARRENDADOR/PROPIETARI

IRPF

1. Rendiment capital immobiliari: tots ingressos – despeses

2. Activitat econòmica: arrendament professional

1 persona contractada (contracte laboral, jornada completa)

IAE:

epígraf 861 lloguer de bens immobles de naturalesa urbana

861.1 lloguer habitatges

persona física: no paga

IS: règim general, règim especial (bonificació 85% CI), SOCIMI

IRNR: sense EP, es pot restar despeses, 19%

## **IRPF- Rendiment capital immobiliari: ingressos –despeses NECESSÀRIES pagades propietari**

1. Interessos de capitals aliens invertits en adquisició o millora\*: altres despeses de finançament (hipoteca, préstec personal, comissió obertura del crèdit)
2. Despeses de conservació i reparació (mantenir l'ús normal)\*: rehabilitació, calefacció, porta de seguretat, aïllament tèrmic, renovació instal·lació elèctrica, canvi ascensor. NO MILLORES, NO AMPLIACIÓ, no modificació d'estructura/ superfície habitable  
\* Excés en 4 anys
3. Tributs: taxa d'escombraries, IBI, contribució especial
4. Serveis personals: porter, jardiner, vigilant, quota Càmera Oficial de la Propietat Urbana
5. Despeses jurídiques (de formalització i defensa jurídica): minuta de l'advocat/assessor
6. Impagament de rendes: Saldos de dubtós cobrament: quan el deutor estigui en concurs; quan entre el moment de la 1<sup>a</sup> gestió de cobrament i el de la finalització del període impositiu haguessin passat més de 6 mesos i no s'hagués produït la renovació del crèdit (solament gener-juny)
7. Assegurances: trencament cristalls, resp. civil, incendi, robatori.
8. Serveis i subministraments: gas, llum, aigua, telèfon, internet, anuncis de premsa.
9. Amortització ben immoble/estris: 3% béns immobles del major: cost adquisició o VC (sense valor del sòl).  
10% estris

## **Reducció del 60% RENDIMENT NET POSITIU (HABITATGE)**



Organització  
de les Nacions Unides  
per a l'Educació,  
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO  
pel Dret a l'habitatge,  
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT  
ROVIRA i VIRGILI  
Càtedra d'Habitatge

**Dra. Estela Rivas Nieto**  
**Professora de Dret Financer i Tributari, URV**  
**Subdirectora de la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV**

[estela.rivas@urv.cat](mailto:estela.rivas@urv.cat)



**Diputació  
Barcelona**

**#DibaOberta**