

LA FISCALITAT DE LES OPERACIONS IMMOBILIÀRIES II

Dra. Estela Rivas Nieto

Barcelona, 22/11/2018



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

3 – TRIBUTACIÓ DE LA PROPIETAT d'HABITATGES

COMPRA DE L'HABITATGE

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

CONTRACTE DE COMPRAVENDA ONEROSA

IVA: 10%

IVA VPO: 4%

PRIMERA ADQUISICIÓ:

Art. 20.uno.22ªA LIVA

se considerará 1ª entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el **promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o o en virtud de contratos de arrendamiento**, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

“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% 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 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 €

Valor a efectos ITP

- BI: “valor real del bé transmés”

TS ho equipara al valor de mercat

Comprobació de bens immoble: art. 57.1.b) LGT “Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario”

STS 842/2018 de 23 de maig (FJ 6º)

- “2) La aplicación del método de comprobación establecido en el art. 57.1.b LGT no dota a la Administración de una presunción reforzada de veracidad y acierto de los valores incluidos en los coeficientes, figuren en disposiciones generales o no.
- 3) La aplicación de tal método para rectificar el valor declarado por el contribuyente exige que la Administración exprese motivadamente las razones por las que, a su juicio, tal valor declarado no se corresponde con el valor real, sin que baste para justificar el inicio de la comprobación la mera discordancia con los valores o coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral.
- 4) El interesado no está legalmente obligado a acreditar que el valor que figura en la declaración o autoliquidación del impuesto coincide con el valor real, siendo la Administración la que debe probar esa falta de coincidencia.”

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 notarial: 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

Subjecte passiu

- art. 29 LITP: “Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”.
- art. 68 del RITPAJD : “Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan. **Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario.**”

FRASE ELIMINADA PEER STS 1505/2018, de 16 de octubre, ho ha declarat “il·legal” per un “evident excés reglamentari” (FJ 5º).

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 a la defensa dels consumidors i usuaris)

Debat qui és el subjecte passiu AJD?:

-Arts. 8 LITP, 68 RITP: adquirent (prestatarí)

-STS: banc (prestador)

sentències: retornar taxació i gestoria

STS 148/2018, de 15 marzo (sala civil): afirma, “ En su virtud, respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, en armonía con la jurisprudencia de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo, debemos concluir que el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario”(FJ 5º). El mismo tribunal, en el mismo FJ afirma, respecto los arts. 29 LITPAJD y 68 RITPAJD “Aunque se ha discutido sobre la legalidad de dicha norma reglamentaria, la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo a que antes hemos hecho referencia no ha apreciado defecto alguno de legalidad (por todas, sentencia de 20 de enero de 2004). Y como hemos visto, el Tribunal Constitucional también ha afirmado su constitucionalidad”

- STS 1505/2018, de 16 de octubre (sala contencioso-administrativo)

considera que “que el beneficiario del documento que nos ocupa no es otro que el acreedor hipotecario, pues él (y solo él) está legitimado para ejercitar las acciones (privilegiadas) que el ordenamiento ofrece a los titulares de los derechos inscritos. Solo a él le interesa la inscripción de la hipoteca (el elemento determinante de la sujeción al impuesto que analizamos), pues ésta carece de eficacia alguna sin la incorporación del título al Registro de la Propiedad.” (FJ 5º).

Y considera en su FJ 6ª “el sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documentos cuando el documento sujeto es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria es el acreedor hipotecario, no el prestatario.”

STS 6/11/2018: vs inicial

RDLLei 17/2018, de 8 de novembre: Exposició de motius

“Esta sucesión de acontecimientos ha generado una situación de inseguridad jurídica, que afecta al mercado hipotecario en su conjunto, y que es preciso abordar con carácter inmediato”

“El requisito de la extraordinaria necesidad concurre por varias razones.

En primer lugar, la situación de incertidumbre generada por los hechos expuestos hace necesario fijar de modo preciso un marco jurídico que establezca las reglas de una actividad mercantil tan común como el contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Dicha necesidad se impone como una obligación al legislador, que no puede ser desatendida por su importancia esencial para el desenvolvimiento normal del tráfico hipotecario.

En segundo lugar, y en íntima conexión con la incertidumbre generadora de la extraordinaria necesidad, el Gobierno no puede desatender el mandato constitucional de garantizar a los ciudadanos sus derechos como consumidores, dentro de los que ha de entenderse el de contar con un marco jurídico estable y claro”.

“A la urgente y extraordinaria necesidad que se acaba de justificar, ha de añadirse que concurren también las notas de excepcionalidad, gravedad, relevancia e imprevisibilidad que exigen una acción normativa inmediata (SSTC 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7). La excepcionalidad viene determinada por la situación que ha generado la sucesión de pronunciamientos judiciales diversos sobre la misma materia. La gravedad se deriva del gran número de factores, sujetos e intereses que se ven afectados por dicho régimen jurídico. En lo que se refiere a la relevancia, es palmaria la importancia cuantitativa y cualitativa que las hipotecas tienen en nuestro tráfico mercantil. Por último, la imprevisibilidad concurre por la imposibilidad de anticipar la sucesión reciente de cambios jurisprudenciales sobre esta materia”

- Uno. Se modifica el artículo 29, que queda redactado como sigue:
- «Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.
- **Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista».**

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.*

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley, se añade una nueva letra m) en el artículo 15 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que queda redactada de la siguiente forma:

«m) La deuda tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Actos Jurídicos Documentados, documentos notariales, en los supuestos a que se refiere el párrafo segundo del artículo 29 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.»

Decret llei català 6/2018, de 13 de novembre, relatiu al tipus de gravamen aplicable a les escriptures públiques que documenten l'atorgament de préstecs o crèdits amb garantia hipotecària.

D'altra part, en exercici de la capacitat normativa en matèria de tributs cedits delegada per l'Estat a les comunitats autònomes, la Generalitat de Catalunya ha aprovat diferents tipus impositius de la modalitat d'actes jurídics documentats, establint-ne de reduïts en determinats supòsits: en el cas de documents d'adquisició d'habitatges declarats protegits, inclosos també dels documents del préstec hipotecari atorgat per adquirir-los; i, en el cas de documents que formalitzen la constitució i la modificació de préstecs hipotecaris atorgats a favor de contribuents de trenta-dos anys o menys o amb una discapacitat acreditada igual o superior al trenta tres, per a l'adquisició de llur habitatge habitual. En tots aquests supòsits la voluntat del legislador era reduir la càrrega fiscal per a determinats contribuents, en atenció a la seva capacitat econòmica. Ara bé, aquesta finalitat queda desvirtuada des del moment en què esdevé contribuent del tribut l'entitat prestamista.

El Decret llei suprimeix, en conseqüència, els tipus reduïts esmentats anteriorment, de forma i manera que els documents que formalitzen l'atorgament de préstecs amb garantia hipotecària estan subjectes al tipus general de gravamen -quota gradual, actes jurídics documentats- de l'1,5 per 100.

NOTARIS: obligació enviar telemàticament operacions

Art. 229 del Reial Decret 45/2007, 19 de gener, de Reforma del Reglament Notarial

Art. 112 de la Llei 24/2001 de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social

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

Aranzels notarials - Aranzels registrals – Taxació- Gestoria- Assegurances

- **NOVA LLEI HIPOTECÀRIA**
- **BANCS:** Despeses notarials, Aranzels notarials (1era còpia de les escriptures), aranzels registrals, AJD doc notarial, gestoria?
- **Comprador:** taxació

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€

ADQUISICIO 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.

Tipus de gravamen ISD

Cataluña

L Cataluña 19/2010 art.57 redacc L Cataluña 5/2017)

Base liquidable - Hasta euros	Cuota íntegra - Euros	Resto base liquidable - Hasta euros	Tipo aplicable - Porcentaje
0,00	0,00	50.000,00	7
50.000,00	3.500,00	150.000,00	11
150.000,00	14.500,00	400.000,00	17
400.000,00	57.000,00	800.000,00	24
800.000,00	153.000,00	En adelante	32

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.

TINENÇA DE L'HABITATGE

IRPF/IRNR

IBI

Art. 72.4 LRHL: tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto (persones físiques i jurídiques)

IP

Taxa escombraries

Cànon del aigua

Impost electricitat

IRNR

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

IRPF

1. HH: exempt

2. “Segona residència”: art. 85 LIRPF

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

dies que correspongui

- No arrendament
- No afectes activitats econòmiques

Renda presumpta:
no deducció despeses

2% VC, 1,1% VC revisat últims 10 anys

CV DGT 1385-2018 de 28/05/2018: no ocupació il·legal iniciació procés desnonament

BL (fins €)	QI (€)	Resta BL (fins €)	Tipus %
0,00	0,00	12.450,00	9,50
12.450,00	1.182,75	7.750,00	12,00
20.200,00	2.112,75	15.000,00	15,00
35.200,00	4.362,75	24.800,00	18,50
60.000,00	8.950,75	En endavant	22,50

IRPF 2017 i 2018.
Tipus de gravamen general
:21,5% al 48%

Catalunya

BL (fins €)	QI (€)	Resta BL (fins €)	Tipus %
0	0	17.707,20	12
17.707,20	2.124,86	15.300,00	14
33.007,20	4.266,86	20.400,00	18,5
53.407,20	8.040,86	66.593,00	21,5
120.000,20	22.358,36	55.000,00	23,5
175.000,20	35.283,36	En endavant	25,5

IBI

FI: propietat del bé immoble (HH o segona residència)

SP: propietari.

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

BI: valor cadastral

Exempcions

Bonificacions

IP

Persona física (Renta mundial)

HH exempt: màxim 300.000 €

BI: més gran: VC bens immobles, valor comprovat Ad, valor d'adquisició

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 €

Directrius generals del Pla de Control Tributari i Duaner: Resolució de 8 de gener de 2018 (BOE 23/01/20189)

Model 720: “Declaración informativa sobre bienes y derechos situados en el extranjero”

Tipo de gravamen 2017

Cataluña

(DL Cataluña 7/2012 art.único)

Base liquidable hasta euros	Cuota euros	Resto base liquidable hasta euros	Tipo aplicable Porcentaje
0,00	0,00	167.129,45	0,210
167.129,45	350,97	167.123,43	0,315
334.252,88	877,41	334.246,87	0,525
668.499,75	2.632,21	668.500,00	0,945
1.336.999,75	8.949,54	1.336.999,26	1,365
2.673.999,01	27.199,58	2.673.999,02	1,785
5.347.998,03	74.930,46	5.347.998,03	2,205
10.695.996,06	192.853,82	En adelante	2,750

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) al llarg de 20 anys

Subjecte passiu: transmitent

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 (prorrateig)
- Període 1 - 5 anys.....3,7
- Període fins 10 anys.....3,5
- Període fins 15 anys.....3,1
- Període fins 20 anys.....2,8

CONSTITUCIONALITAT IIVTNU

Problema: reforma LRHL 39/1988 per la llei 51/2002 de 27 de 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

STS 1163/2018, de 9 de juliol (FJ 7º)

107.1, 107.2.a): nul·litat parcial

110.4: inconstitucional, nul·litat total

Acreditar: “situaciones inexpressivas de capacidad económica”, art. 105 LGT

Artículo 107. Base imponible

1. *La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.*

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

Proposició de llei de modificació LRHL 09/03/2018

Se añaade un apartado 5 en el artículo 104, con la siguiente redacción:

“5. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos, respecto de las cuales **el sujeto pasivo acredite la inexistencia de incremento de valor, por diferencia entre los valores reales de transmisión y adquisición del terreno.**

A estos efectos, el sujeto pasivo deberá declarar la transmisión no sujeta, **así como aportar las pruebas que acrediten la inexistencia de incremento de valor.**

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, como valores reales de transmisión y adquisición del terreno se **tomarán los efectivamente satisfechos respectivamente en la transmisión y adquisición** del bien inmueble, que consten en los títulos que documenten la transmisión, o bien, en su caso, **los comprobados por la Administración tributaria** a quien corresponda la gestión de los impuestos que gravan la transmisión del inmueble, en caso de que sean mayores a aquellos.

En el caso en que el valor del suelo no se encuentre desglosado, se calculará aplicando la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble.

Cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores, tomando por importe real de los valores respectivos aquellos que consten en la correspondiente declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o bien el comprobado administrativamente por la Administración tributaria a quien corresponda la gestión del impuesto que grava la transmisión en caso de que sea mayor a aquel.”

TINENCES INTERMITGES

Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

STC 95/2017, de 6 de juliol, 169/2016, de 4 d'octubre

PROPIETAT TEMPORAL:

confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu

Bens immobles o mobles (registre)

Adquisició:

- El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues.
- s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort.

Durada: no pot ésser inferior a 10 anys per als immobles i 1 any per als mobles; màxim 99 any.

títol d'adquisició de la PT es pot establir:

- pagament a terminis preu d'adquisició.
- facultat del PrT de prorrogar el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.
- dret d'adquisició preferent del PrT per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la PT.
- dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del PrT.
- dret del PrT que el titular successiu li pagui les despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles, atenent, principalment, el temps que resta de la durada de la PT i l'import de les dites despeses.

Facultats PrT:

- Totes facultats del dret de propietat: sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu.
- PT es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu i sens perjudici que li sigui notificat l'acte una vegada celebrat.
- Si el bé objecte de PT és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal.
- PrT pot transmetre una altra PT de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra.

Facultats del titular successiu:

-alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen el seu dret, i també en pot disposar per causa de mort.

-actes i els contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la PT no el perjudiquen.

-pot exigir al PrT que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del PrT. A aquests efectes, s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós.

Inscripció:

-títol d'adquisició de la PT s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.

-En la inscripció del títol d'adquisició s'ha de fer constar la durada de la PT i, si escau, el règim voluntari que s'hagi pactat.

Extinció

1. per les causes generals d'extinció de la propietat i a més:

- a) venciment del termini.
- b) deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del PrT, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.

2. Els drets reals que graven la PT, en cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la PT, subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció.

Efectes de l'extinció

-comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.

-PrT respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol.

-Les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu. En tot cas, en el moment de la finalització de la PT s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé.

PROPIETAT COMPARTIDA:

confereix a un dels dos titulars (PM), una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular (PF).

Bens immobles o mobles (registre)

Constitució (art. 556-4.2):

1. negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort.

2. títol de constitució ha de contenir:

a) quota inicialment adquirida.

b) dret d'adquisició gradual, requisits, condicions del seu exercici. Si no hi ha pacte, les quotes successivament adquirides no poden ésser inferiors al 10% del total de la propietat.

c) La contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.

Durada: 30 anys, es pot pactar altra. màxim: 99 anys.

Inscripció:

- títol de constitució s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.
- circumstàncies de l'art. 556-4.2 i, si escau, els drets de tanteig i retracte.
- bé immoble: s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del PrM s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de PC.

Facultats PrM

- a) Posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre'n la subsistència.
- b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, supòsits en els quals ho ha de comunicar al PrF, i també disposar-ne per causa de mort.
- c) Adquirir més quota de manera gradual.

-pot exercir tots els actes de rigorós domini, però necessita el consentiment del PrF per a dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària

-bé immoble en règim de propietat horitzontal: l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al PrM.

-despeses ordinàries son a càrrec PrM. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions, s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.

Obligacions PrM

-Pagar el preu d'adquisició de les quotes, si escau.

-Satisfer la contraprestació dinerària, l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota.

-Satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.

Facultats PrF

-Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, i també disposar-ne per causa de mort, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material.

-Exigir al PrM, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o se'n compromet la subsistència. El PrF té dret a accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat. Si se li nega l'accés o si, després d'haver-hi accedit, es comprova que la subsistència del bé està afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar.

Contraprestació dinerària

-La quota del PrM està afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als 2 anys immediatament anteriors. El crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelació que determini la llei.

-PrM que faci una transmissió onerosa de la seva quota ha d'aportar un document que acrediti que està al corrent de pagament de la contraprestació dinerària fins a la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

-PrM que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al PrF. Mentre no ho faci, respon solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària.

-PrF que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al PrM. Mentre no ho faci, són efectius els pagaments i les notificacions fets a l'antic PrF.

Drets de tanteig i de retracte: L'alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, que es regeixen art. 552-4.

Extinció PC:

1. causes:

- a) reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat.
- b) destrucció o pèrdua del bé.
- c) venciment del termini de durada de la PC.
- d) manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra.
- e) conversió en un règim de comunitat ordinària o especial.
- f) acord d'ambdós titulars.
- g) renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.

2. renúncia a la PC no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït a favor de tercers.

3. Un cop extingida la PC per les causes a què fan referència les lletres *c* i *d* de l'apartat 1, el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui ha estat PF pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat PrM.

Execució forçosa: de qualssevol de les quotes no extingeix PC, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents.

TRIBUTACIÓ

ADQUISICIÓ ONEROSA: IVA, ITP, AJD

“Preu inferior”

Hipoteca

Escriptura pública

ADQUISICIÓ MORTIS CAUSA: ISD

PC (PrF); PT (titular successiu)

Guany patrimonial: IRPF, IRNR, IS,

IIVTNU: art. 107 LRHL

PT interpretació propietat temporal limitada en el temps. art. 107.2.b LRHL

PC (PrM); PT (PrT)

IRPF: deducció autonòmica. Canon.

IBI

Taxa escombreries

ICIO: ordinàries/extraordinàries

Despeses comunitat

PC: ampliació quota

TRANSMISSIÓ PT/PC

EXTINCIÓ PT/PC

TRIBUTACIÓ PC

Consulta núm. 268E/16, de 17 d'agost de 2017 ATC

Qüestió: Divorci d'un matrimoni: dissolució del condomini sobre una finca i adquisició de la totalitat de la finca per part d'un cònjuge mitjançant PC.

En el vostre escrit exposeu que un matrimoni, propietari d'una finca, amb motiu del seu divorci s'està plantejant la possibilitat que un d'ells adquireixi la meitat indivisa d'aquesta finca a través de la figura de la PC. En aquest sentit es consulta:

- Si un copropietari pot fer ús d'aquesta forma jurídica de compra o bé no hauria de ser copropietari per utilitzar la figura de la propietat compartida.
- Quina és la tributació de la citada compra.

Art. 556-1 i 556-4 CC.

En resum, la PC és una figura on el nou propietari de l'immoble adquireix una quota de copropietat, a determinar per les parts, i es pacta un període de temps en què el propietari adquirent va comprant de manera gradual quotes de copropietat. Les parts acorden la quota inicial que s'ha d'adquirir, mentre que les quotes restants han de ser, en defecte de pacte, com a mínim d'un 10% del total. A tots els efectes, el propietari adquirent té l'ús exclusiu de l'habitatge i exerceix els drets i obligacions propis del propietari.

Per tant, l'adquirent, per una banda, és propietari de la quota assolida en cada moment i, per l'altra, per la part de copropietat que encara no ha adquirit satisfà uns diners, circumstància aquesta que no indiqueu en l'escrit de la consulta, o, en cas de no pactar una contraprestació dinerària, té una cessió gratuïta d'aquesta part.

D'altra banda, hem d'assenyalar que la normativa civil no estableix cap restricció al fet que l'adquirent sigui propietari d'una part de l'immoble objecte de transmissió.

TRIBUTACIÓ PC

TPO: art. 7.1.a) LITP

Per tant, en el marc d'allò que la Llei 19/2015, del 29 de juliol, anomena PC, l'operació per la qual es produeix la transmissió onerosa per un particular d'una quota de copropietat sobre l'immoble estarà subjecta a la modalitat de TPO de ITPAJD, essent el tipus aplicable el 10 % o l'11 %, en funció del valor de l'immoble.

CONTRAPRESTACIÓ:

Pel que respecta a la contraprestació dinerària per l'ús exclusiu de l'habitatge (part del qual no té la plena propietat), es pot entendre que la seva naturalesa és similar a la renda que es percep en el contracte d'arrendament d'un immoble, per això, també restarà subjecta a la modalitat de TPO del citat impost.

CESSIÓ GRATUITA:

Art. 3 LISD, donació

DRET DE SUPERFICIE

es un derecho real de goce limitativo del dominio que, con carácter general, faculta al superficiario (titular del derecho) para construir, plantar o tener en suelo ajeno una edificación, instalación o plantación de su propiedad. CV 1834/15 de 10/06

Escripura (AJD), inscripció RP (art. 53.2 Ley del suelo y rehabilitacion urbana)

CONSTITUCIÓ

IVA: empresari “Prestació de serveis” no exempta. CV DGT 2414/09, de 29/10: *“Derechos reales sobre bienes Inmuebles”-, otorga un tratamiento idéntico a las operaciones de constitución, modificación o transmisión de tales derechos al recogido para el arrendamiento de bienes inmuebles*”. Tracte successiu.

Superficiari rep el dret d'ús

Particular (sense contraprestació): ITP

SP: propietari del terreny - empresari o professional, art. 5.Uno.c) LIVA

Meritament: quan s'inscriu en el RP. 31 de desembre de cada any (si no s'ha pactat preu o no s'ha determinat la seva exigibilitat (CV0355-06 de 01/03)

BI: import total de la contraprestació (cànon, + el valor de mercat de les futures construccions o contraprestació en espècie) CV 2100/15, de 8/07. TG: 21%

“por el valor dado al derecho de superficie por las partes en el momento de la firma del contrato, con el límite del importe que resultaría de aplicar las reglas de determinación de la base imponible de los autoconsumos. Dicho importe se repartirá proporcionalmente a lo largo de la duración del contrato, imputándose periódicamente en función de su exigibilidad, que en el presente caso será cada 31 de diciembre, y ello en proporción al valor correspondiente a cada periodo debidamente actualizado conforme a criterios financieros”

Cessió construir VPO: exempt ITP: transmissió terreny, hipoteca, escriptures, requisits. art. 45.B.

12.a) LITP. CV DGT 0399/11 de 18/02

REVERSIÓ:

Entrega bens

BI: valor de mercat

Empresari: IVA. Exempció art. 20.1.22 LIVA (2 i ulteriors edificacions)