

# FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA



# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

- IBI

- Impuesto local que grava la titularidad y derechos reales que tengamos sobre cualquier bien inmueble, ya sea urbano, rústico o con características especiales.
- El impuesto se devenga con carácter general el 1 de enero de cada ejercicio.
- En el caso de que se realice la transmisión de un inmueble que tenga deudas en concepto de IBI, dicha deuda se transmite de manera solidaria a los compradores, al realizar el cambio de titularidad.
- Base Imponible: Valor catastral (suelo + construcción).
- La base imponible tiene una serie de reducciones y aplicaciones de cálculos en función de las fechas de revisión de los valores catastrales.

# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

- IBI

- Una vez ajustada la base imponible, la Ley de Haciendas Locales, fija unos tipos de gravamen mínimos y máximos para cada inmueble en función de la clasificación que tenga el bien (rustico/ urbano/ características especiales) y la tipología de municipio en la que se encuentre.

<b>Tipo de inmueble</b>	<b>Mínimo %</b>	<b>Máximo %</b>
<b>Inmuebles urbanos</b>	0,4 %	1,1 %
<b>Inmuebles rústicos</b>	0,3 %	0,90 %

# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

- IBI
  - Cada ayuntamiento parte del valor que elija entre el mínimo y máximo. A partir de ese valor se aplica un incremento en función de las características del municipio: capital de provincia o comunidad autónoma, existencia de transporte público colectivo de superficie, municipios que presten más servicios de los obligados...
  - El responsable de pagar el IBI es el propietario de la vivienda a día 1 de enero de cada año

# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

- Es un impuesto recaudado por las CCAA, teniendo potestad para modificar el limite exento, y aplicar bonificaciones.
- Grava el patrimonio de las personas físicas. Se devenga el 31 de diciembre de cada año afectando al patrimonio del que sea titular el sujeto pasivo a esa fecha.
- En la Comunidad Valenciana el mínimo exento son 600.000 € (frente a los 700.000 de la norma estatal). Para contribuyentes con minusvalías el limite se eleva al 1.000.000 €
- SUJETOS PASIVOS:
  - OBLIGACION PERSONAL: Las personas que residen fiscalmente en España deben tributar por todos los bienes y derechos que tengan, estén o no en territorio español,
  - OBLIGACION REAL: Las personas que no residen fiscalmente en España deben tributar por los bienes y derechos que estén ubicados dentro del territorio español siempre que su valor supere los 600.000 (en el caso de la Comunidad Valenciana)

# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

## • IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

### **RENTAS EXENTAS:**

Hay una serie de rentas que no hay que tener en cuenta en la base imponible del impuesto (exentas):

- **La vivienda habitual del contribuyente hasta un máximo de 300.000 €**
- **Bienes y derechos de personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad empresarial (autónomos), siempre que la actividad sea la principal fuente de renta del sujeto pasivo, y se realice de manera habitual, personal y directa.**
- Bienes integrantes del patrimonio histórico español, obras de arte y antigüedades.
- Ajuar doméstico (excluidos joyas, pieles, vehículos, embarcaciones y aeronaves)
- Derechos de contenido económico relacionados con planes de pensiones, planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial...
- Propiedad intelectual (derechos de autor) y propiedad industrial
- Rendimientos de valores exentos en IRNR.
- Participaciones en entidades en las que se tenga al menos el 5% del capital social, efectuar labores de dirección retribuidas que supongan al menos el 50% de sus ingresos, que la sociedad no sea una sociedad patrimonial (50% activo > valores o bienes no afectos a actividad económica) , es decir, que se realice una actividad económica.

# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

## • IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

- **BASE IMPONIBLE:** La norma del impuesto establece diferentes normas de valoración para los diferentes tipos de inmuebles que componen la base imponible del impuesto en función de la naturaleza del inmueble: bienes inmuebles, bienes y derechos afectos a actividades económicas, Depósitos bancarios, acciones (negociadas y no negociadas), seguros de vida y rentas temporales/ vitalicias, derechos reales, concesiones administrativas, derechos de propiedad intelectual/ industrial, joyas, pieles, vehículos...
- **BASE LIQUIDABLE:** Una vez obtenida la base imponible, la base liquidable se obtiene restando a la base imponible el mínimo exento (Comunidad Valenciana 600.000 €).
- **CUOTA INTEGRAL:** La cuota integral se obtiene aplicando a la base liquidable la tarifa del impuesto.
- **LÍMITE CUOTA INTEGRAL:** La cuota integral del IP y de las cuotas de IRPF no pueden superar el 60% de las bases imponibles del IRPF. En el caso de que haya exceso, se reduce la cuota del IP hasta que no lo haya (la reducción no puede superar el 80% de la cuota de IP).

# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

- IRPF

## IMPUTACION DE RENTAS INMOBILIARIAS

La propiedad de inmuebles urbanos o rústicos, excluida la vivienda habitual, que no generen rendimientos inmobiliarios ni estén afectos a una actividad económica, tributa en el IRPF como renta imputada.

- Inmueble urbano o rustico con construcciones no afectas a act. agrícolas.
- Bien no afecto a actividades económicas, ni arrendado.
- No vivienda habitual, ni solares.
- Que no sean inmuebles en construcción.



# FISCALIDAD POR LA TENENCIA DE INMUEBLES

- IRPF

## IMPUTACION DE RENTAS INMOBILIARIAS

### **Cuantificación:**

**2%** del valor catastral → Prorrateado al número de días que se cumplen las condiciones anteriores

**Imputación:** Este tipo de rentas se imputan en función del porcentaje de propiedad en el caso de que haya varios propietarios. Si el inmueble es ganancial, se imputará al 50% a cada uno de los cónyuges.

# FISCALIDAD POR LA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

## FISCALIDAD DIRECTA. IRPF

- Arrendamiento de vivienda -> Tributa en IRPF como Rto. Capital Inmobil.
- **RENDIMIENTO NETO = INGRESOS ÍNTEGROS – GASTOS DEDUCIBLES**
- Ingresos íntegros: Importe que se reciba por la cesión de los bienes.
- Gastos deducibles: Los necesarios para la obtención de los ingresos.
  - Intereses de financiación de la vivienda
  - Tributos no estatales que recaigan sobre la vivienda (IBI)
  - Servicios prestados por terceros: Administrador fincas, vigilancia, portería, jardinería, etc.
  - Gastos jurídicos para formalizar el arrendamiento.
  - Rentas de dudoso cobro: Siempre que hayan pasado al menos 6 meses entre la primera gestión realizada para cobrar y el 31 de diciembre.

# FISCALIDAD POR LA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

## FISCALIDAD DIRECTA. IRPF

- Gastos deducibles: Los necesarios para la obtención de los ingresos.
  - Gastos de conservación y reparación, que son los que se realizan para mantener el uso normal del inmueble, sin que haya modificación de la estructura, configuración, superficie habitables. **En ningún caso serán deducibles los gastos de ampliación o mejora.** Estas suponen un aumento de capacidad o habitabilidad y aumentan el valor de adquisición del inmueble, por lo que se tendrán en cuenta cuando se transmitan. Aunque en la practica a veces no resulta fácil distinguir entre ampliación-mejora y reparación-conservación.
  - Primas de seguro, siempre que corran a cargo del propietario.
  - AMORTIZACION
    - 3% del mayor de: Coste de adquisición o el valor catastral, sin tener en cuenta el valor del suelo.
    - La amortización se prorratea en función del tiempo que haya estado alquilada la vivienda durante el año.

# FISCALIDAD POR LA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

## FISCALIDAD DIRECTA. IRPF

- RENDIMIENTO NETO
- Los rendimientos netos de inmuebles destinados a vivienda se reducen en un 60%. En el caso de que sea Hacienda quien descubra el rendimiento “no declarado”, no se podrá aplicar esta reducción.
- EN CASO DE PARENTESCO: Cuando el contribuyente arrienda o cede un inmueble a un cónyuge o pariente de hasta tercer grado, el rendimiento neto no puede ser inferior a la renta imputada que se hubiera generado si hubiera estado vacío (2% valor catastral).

# FISCALIDAD POR LA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

## FISCALIDAD INDIRECTA. IVA.

- Los arrendamientos de vivienda para ser utilizadas exclusivamente como viviendas con los muebles, garajes y anexos que se acuerden en el contrato de arrendamiento **son operaciones exentas de IVA** por lo que el arrendador no repercutirá IVA en sus facturas.
- La aplicación de la exención tiene un carácter “finalista”. Para aplicar la exención no solo se exige que el uso que se le vaya a dar sea el de vivienda, sino que además se exige que el sea el arrendatario quien realice el uso del inmueble como vivienda y no terceras personas.
- No se aplicará esta exención cuando a la vivienda arrendada se le vaya a dar un uso mixto como vivienda y despacho profesional.

# FISCALIDAD POR LA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

## FISCALIDAD INDIRECTA. IVA.

- No está exento el arrendamiento de una vivienda a una sociedad para que la vivienda sea ocupada por un empleado de esta, aunque hay diferentes tribunales que han matizado que cuando en el contrato aparece el nombre del empleado ocupante si que están exentos.
- No se aplica la exención cuando el arrendador se comprometa a prestar servicios propios de la industria hotelera (limpieza, lavado de roca, cambio de ropa de baño, etc.)
- En el caso de arrendamientos turísticos (cesión de la vivienda a una empresa para que esta la alquile), Hacienda dice que el arrendamiento está sujeto y **NO EXENTO** de IVA, ya que el uso que va a hacer el arrendatario (sociedad intermediaria) no es un uso de vivienda. En estos casos el IVA aplicable es el general (21%) aunque si se prestan servicios propios del sector hotelero sería el 10%.

# FISCALIDAD POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

## FISCALIDAD DIRECTA. IRPF.

- La venta de una vivienda tributa en el IRPF cuando produce una ganancia patrimonial.
- A efectos de IRPF hay dos tipos de transmisiones de inmuebles: ONEORAS y LUCRATIVAS.

## TRANSMISIONES ONEROSAS

**GANANCIA PATRIM. = VALOR DE TRANSMISION – VALOR DE ADQUISICION**

**Valor transmisión**= Importe de la venta que figura en escritura siempre que no resulte inferior al valor de mercado – Gastos y Tributos derivados de la venta (plusvalía)

# FISCALIDAD POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

**FISCALIDAD DIRECTA. IRPF.**

**GANANCIA PATRIM. = VALOR DE TRANSMISION – VALOR DE ADQUISICION**

**Valor Adquisición**= Importe de la compra que figura en escritura o valor comprobado por la administración a efectos de ISD (en el caso de que adquiriera por donación o herencia) siempre que no resulte superior al valor de mercado.

- + Inversiones o mejoras (no gastos de conservación/ reparación)
- + Gastos o tributos soportados en la adquisición (IVA, TPO, ISD, ...)
- Amortizaciones (por el periodo que hubiera estado arrendado)



# FISCALIDAD POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

**FISCALIDAD DIRECTA. IRPF.**

**TRANSMISIONES LUCRATIVAS (donaciones).**

- **IMPORTANTE:** Las donaciones de inmuebles pueden generar ganancias patrimoniales en la declaración de la renta del donante, y nunca pueden generar pérdidas.
- La ganancia que se genera en el donatario no tributa en IRPF, porque ya tributa en ISD.

# FISCALIDAD POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

## FISCALIDAD DIRECTA. IRPF.

### GANANCIAS PATRIMONIALES EXENTAS

- Las transmisiones de la vivienda habitual realizadas **por mayores de 65 años**. Se permite la aplicación de la exención si en el momento de la transmisión la vivienda no es vivienda habitual, pero ha tenido esa condición en los dos años previos a la transmisión
- Las transmisiones patrimoniales (todas) realizadas por **mayores de 65 años** siempre que el importe obtenido por la transmisión se destine a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor (límite máximo para constituir rentas vitalicias de 240.000 €)
- La renta vitalicia deberá tener una periodicidad máxima de un año.
- El importe anual de las rentas vitalicias no podrá decrecer en más de un 5% respecto a la renta del año anterior.
- Se deberá comunicar a la entidad aseguradora que la renta vitalicia que se contrata procede de la reinversión del importe obtenido por una transmisión.
- La renta vitalicia debe constituirse en plazo de 6 meses desde la fecha de transmisión.
- Cuando la reinversión no se realice en el mismo año de la transmisión, el contribuyente tiene que hacer constar en la declaración del impuesto del ejercicio donde se obtenga la ganancia patrimonial, su intención de reinvertirla en las condiciones y plazos señalados.

# FISCALIDAD POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

## **FISCALIDAD INDIRECTA. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.**

- La transmisión de bienes inmuebles realizadas por particulares es hecho imponible del ITPO.
- En la Comunidad Valenciana el tipo aplicable es el 10%
- Este impuesto lo paga el comprador de la vivienda.
- En el caso de que la vivienda que se vende tenga una hipoteca, si se cancela la hipoteca para venderla libre de cargas debe pagar (el vendedor) el 1,5% de AJD por el capital pendiente que se cancele anticipadamente.

# FISCALIDAD POR LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

## **FISCALIDAD INDIRECTA. IMPUESTO SOBRE INCREMENTOS DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

- La plusvalía es un tributo municipal que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana que se ponen de manifiesto con la transmisión de los mismos.
- No están sujetos a este impuesto los incrementos de valor que experimentan los terrenos que tienen la consideración de rústicos.
- El calculo del impuesto se hace en base al valor catastral del terreno que figura en el recibo del IBI, y en base al numero de años que el bien ha estado en manos de su propietario.
- El tipo aplicable depende de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto.
- Por la forma de calcular el impuesto, siempre va a salir a pagar, ya que no se tienen cuenta la posible perdida patrimonial que se haya podido producir con la transmisión. En este sentido hay resoluciones de diferentes tribunales sobre la “legalidad” de este impuesto.