



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

LOS TRIBUTOS QUE GRAVAN LA VIVIENDA

**ALUMNO: RAMÓN JESÚS LATORRE
BARRIONUEVO**

JULIO, 2019

RESUMEN

Hoy en día uno de los debates más importantes que surgen en materia de vivienda es el relacionado con los distintos tributos que gravan la misma. La trascendencia que tiene la vivienda dentro de las decisiones económicas adoptados por los individuos a lo largo de su ciclo vital, propicia que su tratamiento fiscal constituya un foco de atención permanente en los análisis sobre la política tributaria. Como hemos podido ver a lo largo de la historia el sistema fiscal en un país democrático es consecuencia de la elección de sus ciudadanos, quienes establecen sus preferencias a través de los partidos políticos. Es así como en función de las capacidades que se le quieren asignar a los poderes públicos y de cómo se van a financiar las mismas, el sistema fiscal de un país presentara unas características u otras. De esta manera, si uno de los principales objetivos es promover el acceso de todos los ciudadanos de una vivienda digna y adecuada, ello determinara el nivel de ingresos necesarios para su financiación, y por consiguiente, el nivel de presión fiscal.

ABSTRACT

Nowadays, one of the most important debates which come up in terms of housing market is the one related with the diverse taxes connected to it. The transcendence of housing within the economic decisions adopted by individuals throughout their life cycle, encourages that their tax analysis is to be considered as a focus of permanent attention in the tax analysis policies. As we have seen throughout history, the fiscal system in a democratic country is a consequence of the election of its citizens, who set their preferences through political parties.

This is how, depending on the capacities that are to be assigned to the public authorities and how they will be financed, the fiscal system of a country will be composed of different characteristics.

In this way, if one of the main objectives is to promote the access of all citizens to a decent and adequate housing, this will determine the level of income necessary for financing, and therefore, the level of fiscal pressure.

ÍNDICE

RESUMEN.....	2
ABSTRACT.....	2
GLOSARIO.....	5
INTRODUCCIÓN	6
1. INCIDENCIA DE LOS TRIBUTOS EN LA VIVIENDA	7
2. EVOLUCION DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA.....	8
3. REGIMENES DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.....	13
3.1. Propiedad.....	13
3.2. Alquiler	15
4. TRIBUTACION DE LA VIVIENDA.....	16
4.1. TRIBUTOS LOCALES	18
4.1.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	18
4.1.2. Impuesto sobre Instalaciones Construcciones y Obras	20
4.1.3. TASAS	20
4.1.4. Contribuciones Especiales.....	21
4.2. TRIBUTOS AUTONOMICOS	22
4.2.1. Impuesto sobre el Patrimonio.....	22
4.2.2. Impuesto de Sucesiones y Donaciones.....	23
5. TRIBUTACION EN EL ALQUILER COMPRA Y VENTA DE VIVIENDA.....	24
5.1. Alquiler	24
5.1.1. Rendimientos íntegros a computar	24
5.1.2. Gastos deducibles	25
5.1.3. Reducción por arrendamiento de vivienda.....	25
5.1.4. Deducción por alquiler de vivienda.....	26
5.2. COMPRA DE VIVIENDA	27
5.2.1. Impuesto sobre el Valor Añadido.....	27
5.2.2. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	29
5.2.3. Deducción por inversión en vivienda habitual	30
5.3. VENTA DE VIVIENDA	31
5.3.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	32
A) Ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual	33
B) Exención para mayores de 65 años	34
C) Bonificación del 50% cuando se vende un inmueble adquirido en 2012.....	34

D) Régimen transitorio por reducción por abatimiento	34
5.3.2. Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana	35
6. MODELOS TRIBUTARIOS	36
7. CASO PRÁCTICO	37
CONCLUSION	40
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	42
ANEXOS.....	44

GLOSARIO

CCAA: Comunidades Autónomas

IAJD: Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles

ICIO: Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras

IGIC: Impuesto General Indirecto Canario

IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

IP: Impuesto sobre el Patrimonio

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido

ISD: Impuesto de Sucesiones y Donaciones

OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

TRLRHL: Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales

INTRODUCCIÓN

En estos últimos años hemos podido observar como España se encuentra entre los países con impuestos sobre la vivienda más elevados. Podemos decir que la fiscalidad sobre la vivienda es la que más ha crecido desde 1990, superando a la mayor parte de los países desarrollados.

Actualmente nuestro Sistema Tributario está configurado por una serie de tributos que van a incidir de manera directa como indirecta sobre la vivienda, es decir, ya sea gravando la manifestación de riqueza del contribuyente y que se aplica sobre la renta y la producción (IRPF, ISD, IP) o mediante aquellos tributos que gravan la utilización de la riqueza y que se emplean en la producción y el consumo (IVA, ITP, IAJD).

Otros en cambio gravan la mera titularidad del mismo como es el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que es una de las figuras más estables y que han de pagar todos los propietarios, independientemente de que sean urbanos, rústicos o de características especiales. Se trata de uno de los impuestos más recaudadores dentro del marco de la normativa local y cuya recaudación aporta la mayor parte de ingresos fiscales de los ayuntamientos.

La vivienda se convierte en un pilar fundamental en el patrimonio familiar y es una de las fuentes principales de obtención de renta. Su transcendencia fiscal ha de colocarse entre el gravamen y los incentivos o bonificaciones fiscales. Las distintas funcionalidades que presenta la vivienda, ya sea de uso personal o inversión patrimonial darán lugar a que su tratamiento dentro de la política fiscal resulte especialmente complejo.

La significación de la vivienda sirve como base para gravámenes que afectan a tres niveles administrativos, Estado, Autonomías y Corporaciones Locales. De esta forma, mientras la recaudación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados procedente de la transmisión de viviendas es competencia del gobierno autonómico, el IVA recaudado sobre las ventas de viviendas nuevas corresponde al Estado.

En cambio en las administraciones locales, sus fuentes de ingresos fiscales dependerán de aquellos impuestos a los que se encuentre sujeto el uso y la transmisión de viviendas.

Por consiguiente, la primera intención en la realización del presente trabajo será analizar la manera en la que los distintos tributos inciden en la vivienda, ya sea mediante el alquiler, compra o venta, así como, reflejar su influencia recaudatoria en nuestro sistema tributario.

1. INCIDENCIA DE LOS TRIBUTOS EN LA VIVIENDA

Para analizar la repercusión que tienen los distintos tributos en la vivienda, comenzare explicando su concepto y sus diferentes modalidades para obtener una mayor comprensión de su influencia en el mercado inmobiliario. Se trata de uno de los elementos más importantes con los que cuenta el Estado para promover el desarrollo económico. A pesar de existir multitud de definiciones que tratan de expresar con exactitud el significado y la funcionalidad de los mismos, nosotros nos acogemos a la definición dada por el art 2.1 de la Ley General Tributaria, el cual los define como:

“los ingresos públicos que consisten en prestaciones pecuniarias exigidas por una Administración pública como consecuencia de la realización del supuesto de hecho al que la Ley vincula el deber de contribuir, con el fin primordial de obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos”¹

Se trata de prestaciones que el Estado impone, las cuales son exigibles por una administración pública como consecuencia de la realización del hecho imponible al que la ley vincule el deber de contribuir o pagar.

Entre los tributos vinculados a la vivienda podemos destacar los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales. Según el Art 2 de la LGT serán impuestos *“los tributos exigidos sin contraprestación cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.”²*

Se trata de uno de los más utilizados y de mayor repercusión recaudatoria. Según la Agencia Estatal de Administración Tributaria, estos a su vez pueden ser directos gravando manifestaciones directas de la capacidad económica como son la obtención de una renta o la titularidad de un patrimonio (IRPF, IRNR, IS, IP, ISD), o indirectos

¹ Art 2 Ley General Tributaria

² Art 2 Ley General Tributaria

gravando manifestaciones indirectas como la producción o el consumo (IVA, ITP, AJD, IE).

En segundo lugar, encontramos las tasas que son *“aquellos tributos cuyo hecho imponible consiste en la utilización privativa o el aprovechamiento del espacio público, que afecten de algún modo al obligado tributario”*. Como sería el caso de las tasas que pagan por obra o utilización de la vía pública los propietarios de las viviendas.

En cambio, las contribuciones especiales son *“aquellos tributos en los que el hecho imponible consiste en la obligación por parte del obligado tributario de un beneficio o aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o la ampliación de servicios públicos”*. Citemos a modo de ejemplo, las mejoras de alumbrado o asfaltado que se producen en las calles y además de generar un beneficio general, provoca una mejoría a favor de los propietarios de la zona.

En definitiva, lo que se persigue es la obtención de ingresos para poder contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo a los fines constitucionales recogidos en el art 31.1 de la CE, el cual dispone *“que todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo a su capacidad económica”*. Se trata pues de contribuir con un sistema tributario justo conforme los principios capacidad económica, igualdad, progresividad y no confiscatoriedad.

2. EVOLUCION DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA

Hoy en día, uno de los principales propósitos que persigue el Estado de bienestar, es el acceso a una vivienda digna y adecuada conforme al art 47 de la CE española, que manifiesta que;

*“todos los españoles tendrán derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”*³

Esta expresión pone de manifiesto la importancia que adquiere la vivienda en nuestro ordenamiento, ya que supone el lugar donde cada uno desarrolla su vida personal y familiar. Se trata de uno de los avances más significativos que se han producido, pues

³ Art 47 de la CE. El derecho a la vivienda. Año 1978

obliga a todos los poderes públicos a establecer las medidas y condiciones necesarias para cumplir con este objetivo. Si observamos el siguiente grafico podemos ver como en España la evolución del precio de la vivienda va estar condicionada por el impacto de la crisis financiera vivida, destacando dos etapas comprendidas desde 2001 a 2008 de gran expansión del precio de la misma y otra etapa comprendida a partir de 2008 y de gran recesión.

Grafico N°1: El precio de la vivienda en España



Fuente - Idealista: 28 de Junio de 2019

Tras el año 2000 España vivió importantes subidas en el precio de la vivienda junto con mejoras en los tipos de interés y en las condiciones de financiación, que se tradujo en países como España en una importante expansión económica y en un incremento del consumo familiar que posteriormente pagaría y desembocaría en el estallido de la burbuja inmobiliaria tras diez años de importante expansión. La inclusión en la Política Monetaria Europea junto con la actuación del BCE manteniendo tipos de interés reducido, el mayor acceso de las condiciones de financiación y el aumento del periodo de amortización de los pisos, provoco que los inmuebles pasaran a ser activos

fácilmente adquiribles. Si bien es cierto promovido también por el tradicional pensamiento español de invertir en vivienda como aumento del patrimonio familiar.

Sin embargo en el año 2007 España paso de ser una de las economías más ricas del mundo a mostrar una evolución irregular debida en gran parte al estallido de la burbuja inmobiliaria, basada fundamentalmente en el desarrollo especulativo del ladrillo que dio lugar a un crecimiento desmesurado de la construcción. Así lo manifiesta Conde Ruiz *“El boom inmobiliario que vivió España justo antes de la crisis fue consecuencia directa de un aumento considerable de la demanda de viviendas. Este incremento provoco la subida del precio y de las construcciones de nuevas viviendas. Al realizarse un mayor número de operaciones de compra-venta y el valor de las mismas fuera mayor provoco un aumento de la recaudación”*⁴

De esta forma ostentar una vivienda digna es un tema muy delicado que se enmarca en un contexto plagado de factores determinantes como son los elevados precios de adquisición de la vivienda, ligado al conocido fenómeno de especulación inmobiliaria o el franco retroceso en la disponibilidad económica de muchas familias por su alto índice de endeudamiento.

Sin embargo, en los últimos años, aunque aun nos estamos recuperando debido en buena medida al incremento del PIB en cifras superiores a las de años anteriores, el mantenimiento de los tipos de interés en niveles muy próximos a 0% y la inflación situada en torno a un 1,1%, estamos muy lejos de aquella época dorada donde se produjo la burbuja inmobiliaria.⁵

No obstante, es de esperar que en los próximos años se produzca una subida de precios en aquellos enclaves con escasez de suelo finalista (Madrid, Barcelona). Según el informe Tinsa⁶ podemos ver como el precio de la vivienda, tanto nueva como usada, se ha disparado y ha alcanzado la cifra de 1.337€. Según los datos estadísticos, observamos un incremento del mismo superior al vivido en el tercer trimestre de 2007, época en el que la burbuja inmobiliaria disparo el precio de la vivienda en 2.044€. A pesar de ello, hay una importante brecha entre salarios y precio de vivienda, lo que

⁴ CONDE-RUIZ.JOSE IGNACIO, La crisis fiscal en España, Anuario Internacional CIDOB 2013-Relaciones exteriores de España, Madrid, 2013, Pág. 224.

⁵ La vivienda ya supone más del 4,5% del PIB. EL Mundo:

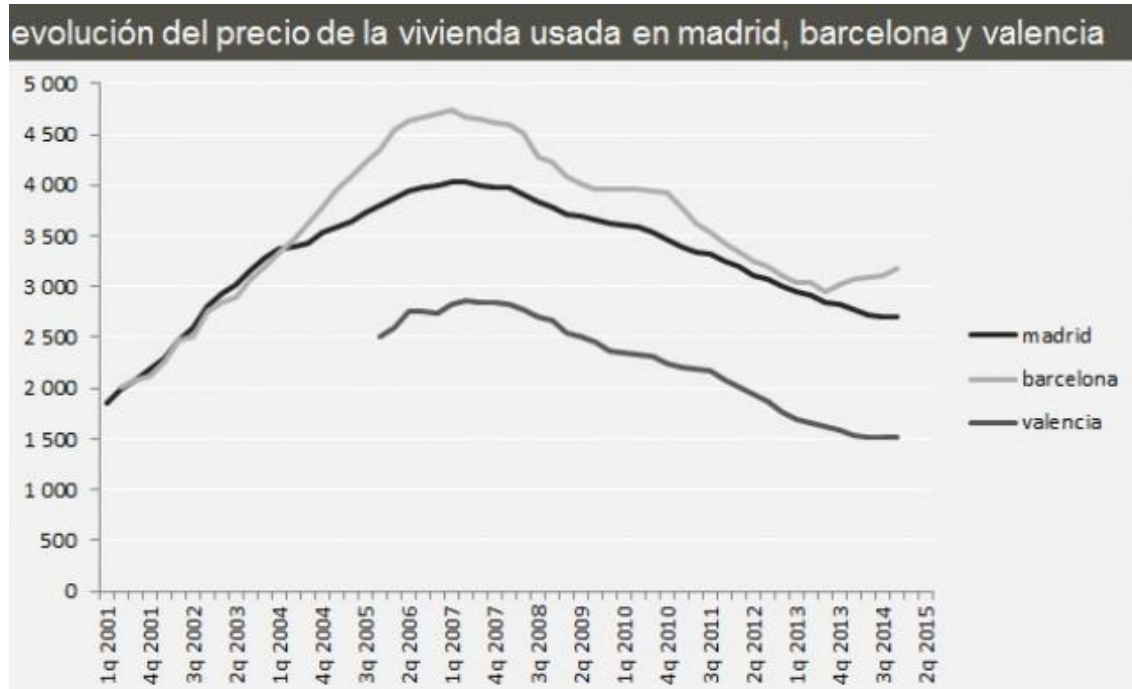
<https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/09/28/59ccd3c5268e3e407b8b4779.html>

⁶ El precio de la vivienda en España. Informe Tinsa:

<https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>

provocara un mayor esfuerzo por parte de las unidades familiares para acceder a la misma.

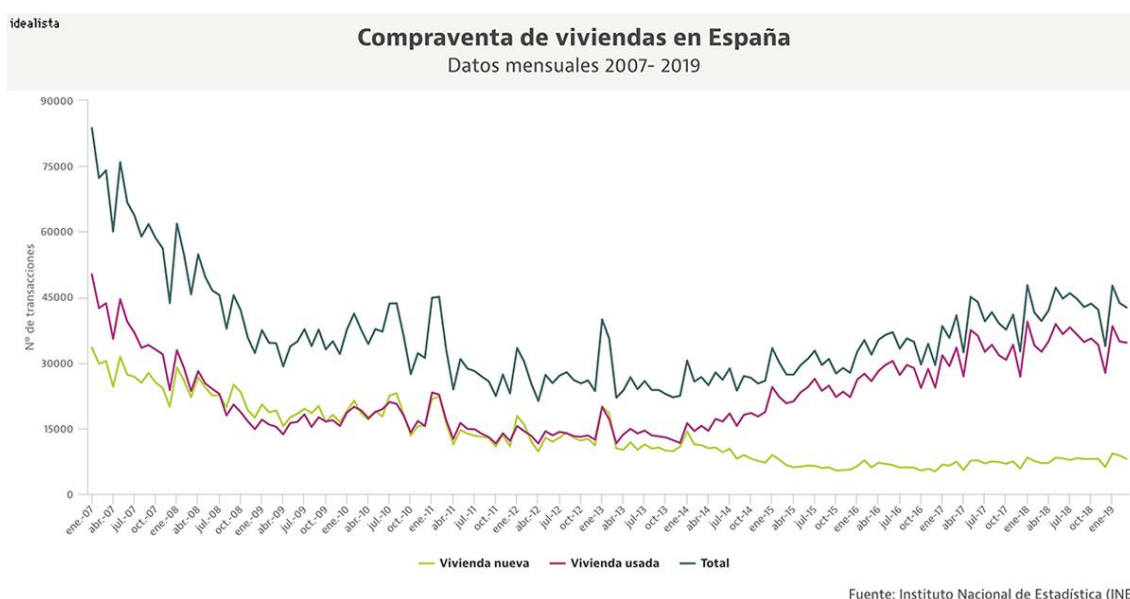
Grafico N°2: El precio de la vivienda usada



Fuente - Idealista: 11 de Junio de 2015

Por otro lado, el mercado de compra de vivienda también muestra importantes signos de crecimiento liderados por Andalucía, seguida de Valencia y Cataluña. Todo esto es consecuencia en buena medida por la preferencia de las viviendas en provincias costeras que son tradicionalmente mercados de segunda residencia tanto para ciudadanos españoles como extranjeros.

Grafico N°3: Compraventa de vivienda en España



Fuente - Instituto Nacional de Estadística: 19 de Junio de 2019

Con lo que respecta al tipo de vivienda, ya sea usada o nueva también encontramos una serie de datos muy importantes que hemos de destacar. Entre las comunidades que más han adquirido vivienda nueva encontramos Madrid, seguida de Andalucía, Cataluña y Valencia, aunque aun se sigue apostando por la vivienda usada. Esto se debe en gran medida a la mejora en las condiciones de financiación que realizan los bancos con sus stocks de vivienda, aunque este ha descendido considerablemente debido al aumento de licencias de obra nueva.

En conclusión, la naturaleza social de este derecho ha dado lugar a que tradicionalmente los poderes públicos se hayan visto abocados a aprobar toda una serie de medidas que van desde las que afectan al suelo y al urbanismo, hasta las que se centran de manera más diáfana a la política de vivienda, entre las que encontramos toda una serie de ayudas que se materializan bien en subvenciones directas o bien en la aplicación de beneficios tributarios. Y precisamente en relación a éstos últimos, recientemente hemos asistido a varias polémicas con respecto a la relación entre la fiscalidad y la vivienda. Esto, sin duda, impone la necesidad de reflexionar sobre las medidas que actualmente existen en nuestro ordenamiento tributario y su mantenimiento, o bien, su posible sustitución por otro tipo de mecanismos que

preserven la finalidad última de garantizar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna. Se trata, insistimos, de buscar soluciones a través de las cuales los poderes públicos faciliten a la ciudadanía el derecho de acceso a una vivienda conforme a los principios constitucionales.

3. REGIMENES DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

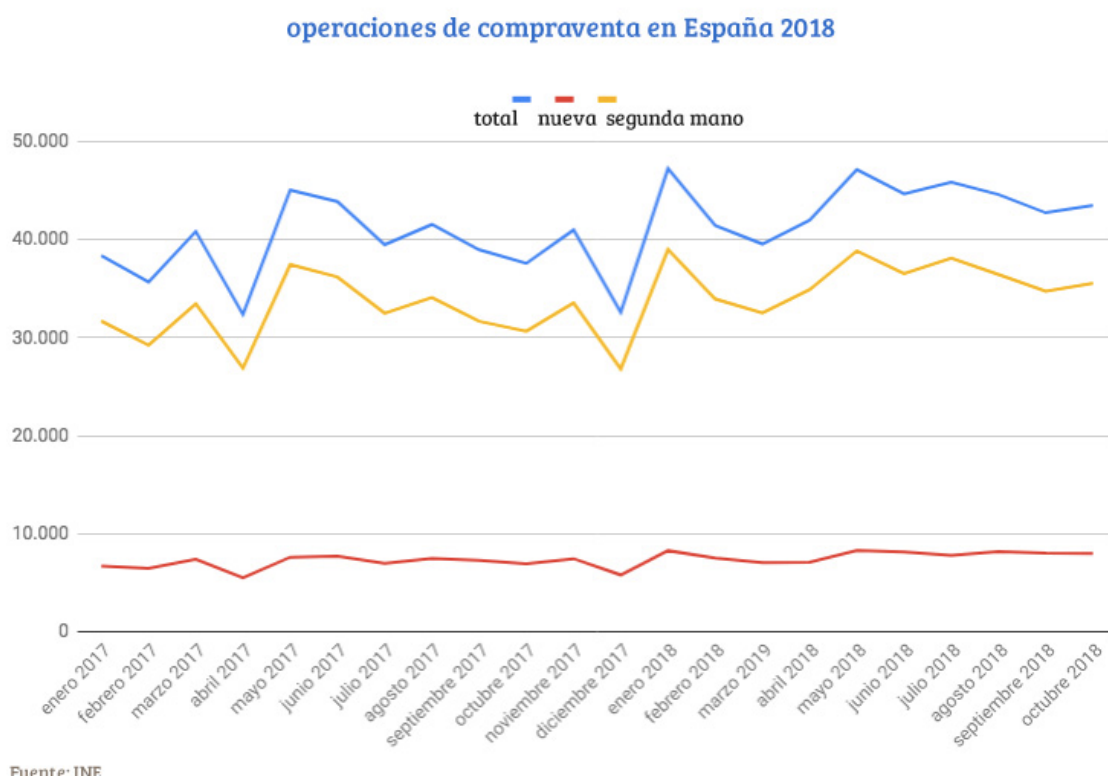
3.1. Propiedad

El hecho de que la mayoría de los españoles prefiera la vivienda en propiedad no es nada nuevo, ya que tradicionalmente España siempre promulgó una serie de leyes que favorecían el acceso a la propiedad, al contrario, de lo que ocurría en otros países europeos donde se desarrollaban campañas que promovían el alquiler social o mediante la creación de un alquiler privado que posibilitara mayor libertad de elección a la hora de elegir las distintas formas de acceso a la vivienda. Estas diferencias se manifiestan en la cultura en la que en España por citar un ejemplo:

“las familias prefieren mayoritariamente la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler. Y ello no sólo responde al deseo de cubrir las necesidades de alojamiento, porque la familia concibe la compra de una vivienda no sólo como algo necesario sino, ante todo, como una importante inversión para hacer un patrimonio familiar”⁷.

⁷ ADAME MARTÍNEZ, CASTILLO MANZANO, LÓPEZ VALPUESTA, “El Sector Público y la Inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España”, DOC., núm. 17/04, IEF, 2004. Pág. 3-35

Grafico N°4: Operaciones de compraventa en España



Fuente - Instituto Nacional de Estadística: 2 de Enero de 2019

Acontecimientos como el ocurrido en los años 90 con el boom inmobiliario, marco un antes y un después en la demanda de viviendas. Factores como el aumento del poder adquisitivo de las familias, las expectativas de las unidades familiares de invertir con fines esencialmente especulativos, junto con las políticas locales dispuestas a calificar suelo urbano sin freno, provocaron un aumento de la demanda de viviendas. Sin embargo, tras la crisis la situación cambio debido al nivel de endeudamiento de las familias, las cuales no podían cubrir ese exceso de oferta de viviendas, lo que hizo replantear nuevas políticas de acceso de vivienda en las que el alquiler empezó a cobrar mayor fuerza.

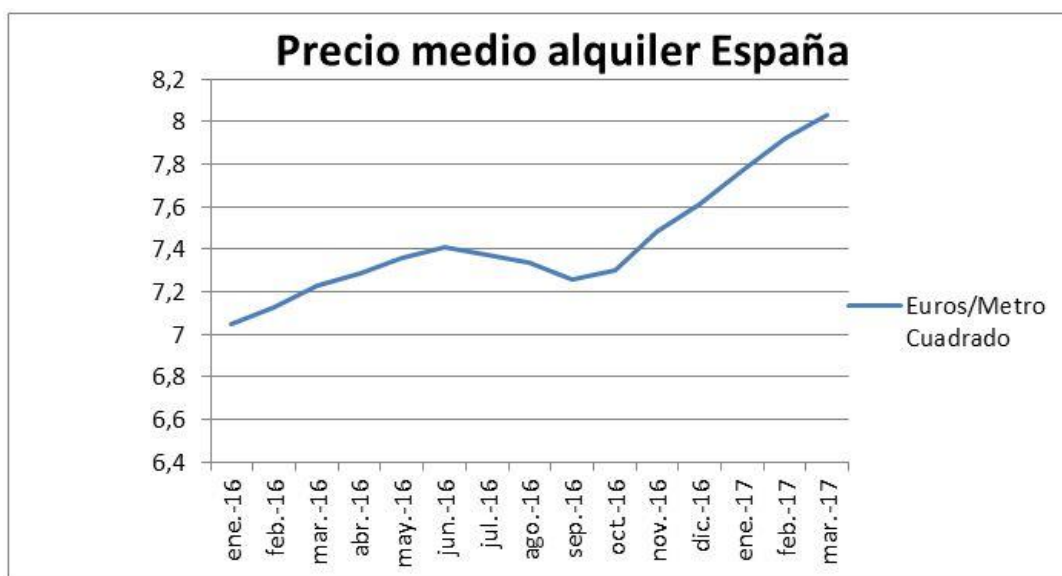
En conclusión, se prevé que con la entrada de este año la demanda de viviendas en propiedad siga creciendo pero de una manera más ralentizada a los máximos vividos en los años 2006 y 2007. El alquiler comienza a ganar peso pero aun está lejos de la opción de vivienda como propiedad. Entre este aumento, destacamos el crecimiento experimentado en viviendas usadas frente a las de obra nueva. Sin embargo, se prevé

que el número de viviendas de obra nueva crezca como consecuencia del aumento del número de licencias urbanísticas demandadas en 2016 y cuyo periodo de finalización se estima en un promedio de dos años.

3.2. Alquiler

Como bien hemos visto en el apartado anterior, se ha optado culturalmente por ostentar la vivienda en propiedad, debido a los numerosos incentivos y medidas que tradicionalmente se han aplicado. A pesar de ello, el alquiler comienza a ganar peso en el sector inmobiliario, pues la incapacidad de las familias para poder ahorrar, junto con la inestabilidad del momento y otros factores como la desconfianza de la población en aumentar su nivel de endeudamiento, hacen que la opción arrendataria sea cada vez más aceptada. De esta forma, el tratamiento fiscal que se le da va a ser un elemento condicionador en este escenario. Para muchos alquilar una vivienda es tirar el dinero debido a que actualmente se ha abierto el grifo crediticio, lo que ha provocado que los poderes públicos estudien la situación y lleven a cabo una serie de medidas que faciliten el acceso de la vivienda a través del alquiler. Estas medidas no solo han repercutido en este tipo de viviendas sino también sobre todos aquellos ciudadanos que la disfrutaban en este régimen. De esta manera podemos afirmar, aun más si cabe, que a pesar de que la opción arrendataria haya cobrado fuerza por las razones anteriormente mencionadas, la aplicación de ciertas medidas que facilitan al acceso del alquiler con opción a compra afianza aun más si cabe la accesibilidad de la población a poder ostentar una vivienda en propiedad.

Grafico N°5: Precio Alquiler en España



Fuente: Elaboración propia a partir datos Fotocasa.

Fuente - Fotocasa: 18 de Enero de 2017

4. TRIBUTACION DE LA VIVIENDA

Como venimos exponiendo, la figura inmobiliaria juega un papel muy importante en nuestro sistema tributario. El mero hecho de ostentar una vivienda, su adquisición o posterior transmisión genera una serie de beneficios que deben ser gravados por las Administraciones públicas. Esto se debe principalmente a que los inmuebles constituyen una manifestación inequívoca e inmediata de riqueza que ha de ser tomada en cuenta para calcular los diferentes tributos que le repercuten. Por tanto, esta capacidad económica del contribuyente debe encontrarse sujeta a tributación.

La titularidad de los bienes supone el hecho de gozar y disponer de los mismos sin más limitación que las contenidas en la ley. Por consiguiente, remitiéndonos al objeto del presente estudio haré una especial mención a las distintas figuras tributarias que gravarán la vivienda en función de todos los niveles de Gobierno, ya sea local, estatal o autonómico y que podemos observar en el cuadro que detallo a continuación.

FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

TRIBUTOS QUE GRAVAN	ESTADO	CA	ENTIDADES LOCALES
Promoción, Construcción, Rehabilitación	IS IVA IRPF	ITPAJD	ICIO TASAS C.ESPECIALES
Tenencia y Transmisión	IRPF IS IVA	IP ITPAJD	IBI IIVTNU
ALQUILER	IVA IS	ITPAJD	TASAS

Fuente - ELABORACION PROPIA

Como podemos ver destacamos aquellos tributos que se aplican a la construcción y venta encontramos el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), como consecuencia de la compra del suelo urbano y aquellos materiales que se destinan a la construcción; el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras de titularidad de los Ayuntamientos para poder licitar dicha operación, así como, las tasas y las contribuciones especiales que se encargan de gravar aquellas actividades vinculadas al proceso de construcción. En un mismo sentido, encontramos el Impuesto de Sucesiones y el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas para aquellos impuestos que se deriven la promoción y construcción cuando se trate de empresas societarias o empresas individuales.

Con lo que respecta a la compra de la vivienda nueva encontramos el IVA que se produce como consecuencia de la adquisición de la mismas, así como el Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que son tenidos en cuenta a la hora de realizar la compraventa en viviendas usadas o formalizar la hipoteca.

Una vez adquirida deberemos hacer frente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grava la posesión, el Impuesto del Patrimonio o el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas si se produce el alquiler.

En cambio, en la transmisión de inmuebles se aplicara también el IRPF o el Impuesto de Sucesiones en función de la ganancia patrimonial obtenida. Sin embargo, cuando se produzcan transmisiones a título oneroso se hará frente al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana que se aplicara a las plusvalías.

No obstante para profundizar sobre el tema detallaremos cada uno de los tributos que van incidir en la vivienda en función de si se trata de tributos locales, estatales y autonómicos, destacando al IBI, ICIO, IIVTNU, tasas y contribuciones especiales como los tributos que mayor incidencia realizan sobre la vivienda.

4.1. TRIBUTOS LOCALES

4.1.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Cuando eres propietario de un inmueble estás obligado por el mero hecho de serlo, al pago anual a la Administración Local del llamado Impuesto de Bienes Inmuebles, como fiel reflejo de esa capacidad económica. Se trata de un impuesto de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles clasificados en rústicos, urbanos y de características especiales. Así lo ha manifestado Calvo Ortega que considera que *“la renta y el patrimonio de los sujetos gravados por el IBI son señales claras de esa capacidad económica”*⁸.

Este se encuentra regulado en los arts. 60 y 77 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, que fija los recursos de las entidades locales y los

⁸ CALVO ORTEGA, R., “Principio de capacidad económica y prohibición de la doble imposición: prohibición de la doble imposición”, VLEX, 2001,p.1.

principios de tributación local⁹. Se trata de uno de los recursos tributarios más importantes y utilizados por los Ayuntamientos, los cuales tienen la potestad de decidir sobre el tipo de gravamen y las bonificaciones practicadas. No obstante, la capacidad de las Entidades Locales para su gestión no es absoluta, sino que se limita en los términos en los que establezca la Ley Estatal¹⁰

Conforme establece el art 59.1 del TRLRHL, estos organismos estarán obligados en todo momento a exigir el pago del impuesto, por lo que podemos manifestar que se trata de un impuesto de titularidad municipal y de exención obligatoria.

Sin embargo, esta Ley ha sido objeto de numerosas transformaciones debido a la necesidad de adaptarse a las condiciones del momento, abordar conceptos no tratados, así como, aumentar la autonomía de las entidades locales y otras cuestiones vinculadas al desarrollo del impuesto. A pesar de todo, se ha tratado de mantener en todo momento la forma originaria, salvo ciertas novedades en la base imponible o sujeto pasivo, entre otros aspectos.

Según el art 63 del TRLRHL, serán sujetos pasivos de este impuesto todos aquellos contribuyentes que tengan derecho de concesión administrativa sobre los inmuebles o servicios que se encuentren vinculados al mismo, ya sea derecho de superficie, usufructo o propiedad.

Además este impuesto según el art 75 del TRLRHL se devengará el 1 de enero de cada año tomando como periodo impositivo el año natural, por lo que el pago del mismo le corresponderá al propietario que ostente la vivienda a esa fecha independientemente que la transmisión o venta se produzca posteriormente. De esta manera observamos como el hecho imponible en este caso es la vivienda, independientemente la naturaleza rústica o urbana que disponga (Art 61 del TRLRHL).

Se trata como vemos, de uno de los instrumentos recaudadores más importantes a pesar de la importante crisis económica pasada. Tras la crisis, se produjo un importante descenso en el número de construcciones, sin embargo, no tuvo una repercusión negativa recaudatoria, pues su persistencia y éxito se debe en buena parte a que se trata de un tributo que recae sobre la posesión y no sobre la adquisición de inmuebles. De

⁹ BOE. Num.59, de 09/03/2004. Ministerio de Hacienda

¹⁰ JABALERA RODRIGUEZ,A., "Gestión tributaria local. El procedimiento de aplicación de los impuestos municipales", Universidad de Granada, Pag.96.

esta forma, aunque se vivió un descenso notorio en el número de construcciones de obra nueva, continuaba existiendo un gran stock de viviendas sujetas a este tributo. Si bien es cierto, todo ello no hubiera sido posible sin la nueva reforma presupuestaria, tributaria y financiera.

En conclusión, desde la instauración del impuesto en sustitución de tres tributos (contribución territorial rústica, urbana y el impuesto municipal sobre solares) hasta ahora, los recursos públicos aportados por el IBI se han mantenido estables. Se ha producido una importante mejoría tanto en la determinación del hecho imponible como en lo referente al sujeto pasivo, factores que nos ayudan a comprender con mayor exactitud el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su importante repercusión en las arcas públicas.

4.1.2. Impuesto sobre Instalaciones Construcciones y Obras

Este impuesto viene contenido en los artículos 100 a 103 del TRLRHL. Se trata de uno de los impuestos más completos por parte de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, lo cual significa que nos hallamos ante un impuesto esencialmente jurisdiccional. Lo podemos definir según el art 100.1 LHL como:

“El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obra”

Como podemos observar de la definición anterior, se trata de un impuesto indirecto municipal con carácter potestativo que deberá hacer frente la persona que va a realizar la obra o mejora en la vivienda con independencia de ostentar la propiedad.

Se trata de uno de los tributos locales más recaudatorios con los que cuenta los ayuntamientos aunque hoy en día se ha producido un importante descenso del número de construcciones y por tanto su contribución ha sido inferior.

4.1.3. TASAS

La tasa la podemos definir como un tributo en el que el hecho imponible lo va a formar el uso de un dominio público o actividad administrativa de la que se pueda beneficiar una persona determinada.¹¹

Las tasas están muy vinculadas con el principio de equidad, pues se pretende que con el pago de la mencionada tasa, se cubra el gasto del servicio que se presta, sin que su recaudación supere el coste real del servicio. Se trata de instrumentos gestionados principalmente por los Ayuntamientos. Cuando ostentamos un inmueble, este va estar vinculado al pago de una serie de tasas, como puede ser la tasa para solicitar la licencia de realización de una obra.

Podemos decir, que se trata de un mecanismo más de los utilizados para la financiación de los servicios públicos locales, el cual se apoya en dos elementos fundamentales: la coacción en su exigencia y la ocasionalidad con que se producen las circunstancias que argumentan su cumplimiento.

Citamos a modo de ejemplo, la tasa de recogidas de basuras en la que el hecho imponible lo va constituir, la recogida de la misma en espacios urbanos, ya sea viviendas, aparcamientos o locales donde se ejerzan actividades industriales. Otro caso, sería la tasa de acometidos de alcantarillado y aguas residuales, en la que se va prestar el servicio de acometido de la red de alcantarillado, junto con la evacuación de excretas y otras aguas residuales.

4.1.4. Contribuciones Especiales

Se trata de un tributo también gestionado por los Ayuntamientos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por parte del sujeto que paga el impuesto, de un beneficio o aumento de valor de sus bienes, como resultado de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

La determinación del hecho imponible vendrá determinada en el art 28 del TRLRHL, el cual supondrá un gasto, ya sea obra o mejora de servicio que supondrá un beneficio a

¹¹ CORTES DOMINGUEZ,M., Ordenamiento tributario español, Ed. Civitas, Madrid,1985,Pag.177

aquellos propietarios de las viviendas colindantes y que provocara un aumento de valor de la misma.

Un ejemplo, sería la mejora del acerado de las calles, las cuales provocan un beneficio para la comunidad en general, pero en especial para aquellas viviendas de los edificios situados en las calles donde se ha realizado la citada obra.

4.2. TRIBUTOS AUTONOMICOS

4.2.1. Impuesto sobre el Patrimonio

El impuesto sobre el patrimonio se trata de un tributo directo, periódico, general y personal que grava la propiedad o posesión del patrimonio, es decir, lo que grava es el patrimonio neto una vez calculada la diferencia entre los bienes y derechos y las cargas de naturaleza real o obligaciones personales de las que pueda responder el sujeto pasivo.

Se trata de un impuesto directo por gravar un patrimonio no pudiéndose trasladar la carga tributaria a una tercera persona, periódico (se exige anualmente a fecha de 31 de diciembre), general (comprende todos los bienes y derechos del sujeto pasivo) y personal (al establecerse en función de las circunstancias personales de cada persona).

Ahora bien en el caso de los bienes inmuebles su hecho imponible vendrá determinado por el valor mayor del valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (ITP, AJD, ISD) o el de adquisición. Aun así, el art 68.1.3 de la Ley de IRPF establece una exención a aquellas viviendas habituales del contribuyente hasta un importe máximo de 300.000 € como bien detalle el documento anexo nº5 que se añade al final del estudio.

En definitiva se trata de un impuesto adecuado para gravar la manifestación de la riqueza de los individuos, además de servir de complemento a otros impuestos como el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto de Sucesiones y Donaciones para ayudar a detectar con mayor efectividad ciertas ganancias patrimoniales no justificadas y garantizar una adecuada redistribución de la renta y la riqueza.

4.2.2. Impuesto de Sucesiones y Donaciones

El Impuesto de Sucesiones se trata de un impuesto muy longevo que ha sufrido innumerables modificaciones a lo largo de la historia. Se trata de un impuesto vigente en nuestro país desde 1987 y se encuentra plasmado en la Ley 29/1987 de Impuesto de Sucesiones y Donaciones y en el Real Decreto posterior 1629/1991 que aborda su reglamento. Se trata de una figura impositiva que se exige en todo el Estado español, aunque las respectivas Comunidades Autónomas disponen de autonomía para llevar a cabo dentro de su territorio la correspondiente gestión y liquidación. Por consiguiente, cuando se va llevar a cabo su tramitación se ha de tener en cuenta la legislación vigente de la Comunidad Autónoma competente, y en defecto de que esta no haya regulado dicha materia, se aplicara la normativa estatal sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Este impuesto lo que trata de gravar en resumidas cuentas son las adquisiciones de bienes y derechos que se produzcan por herencia o cualquier otro título sucesorio, los que se adquieren por donación a título gratuito o inter vivos, así como la percepción de cantidades derivadas de contratos de seguros.

No obstante, de este impuesto se podrán aplicar deducciones de todas aquellas cargas o gravámenes que minoren el valor de la herencia y que siempre se encuentren justificadas.

En Andalucía se ha llevado a cabo una modificación del impuesto que tiene por objeto bonificar al 99% todas adquisiciones lucrativas inter vivos y mortis causa por contribuyentes de los grupos I (descendientes y adoptados menores de veintiún años) y II (descendientes y adoptados de veintiuno o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes). Del mismo modo, no elimina la reducción autonómica de 1.000.000 de euros que se aprobó durante la anterior legislatura para los mismos grupos de parentesco, es decir, todos los andaluces sólo pagarán el 1% del valor de los bienes que hereden por línea directa si supera el millón de euros –las herencias menores no pagan nada desde la reforma anterior– y el 1% del bien o cantidad que les donen, sea cual sea ésta. En definitiva se trata de un impuesto que se aplica a la herencia de una persona una vez fallecida, haciéndose cargo del mismo todas aquellas personas beneficiarias y llamadas a heredar en los seis primeros meses.

5. TRIBUTACION EN EL ALQUILER COMPRA Y VENTA DE VIVIENDA

5.1. Alquiler

El arrendamiento de una vivienda lo podemos definir como el contrato en virtud del cual, el arrendatario se compromete a pagar una determinada cuota a la otra parte, denominada arrendador, a cambio de proporcionarle el uso y disfrute de una edificación habitable para satisfacer las necesidades de vivienda del arrendatario.

Estos rendimientos que se obtienen como consecuencia del arrendamiento del inmueble se han de declarar en todo momento como rendimientos de capital inmobiliario, salvo en aquellos casos en los que se produzca el arrendamiento como actividad económica. En esta excepción, la legislación establece que debe haber una persona empleada a jornada completa conforme al art 27.2 de la ley de IRPF¹².

5.1.1. Rendimientos íntegros a computar

Entre los rendimientos íntegros a computar encontramos todas aquellas cantidades percibidas por el arrendatario o cesionario de los bienes y derechos de uso y disfrute del bien inmueble, o en su caso, las que deba satisfacer el arrendatario o subarrendatario de los bienes inmuebles. Del mismo modo también se consideran rendimientos íntegros el importe correspondiente a los bienes cedidos en el mismo, es decir, si la vivienda se encontraba amueblada.

No obstante, en el caso de que no se satisfaga la cantidad pactada se admite la posibilidad de considerarla como saldo de dudoso cobro, siempre que se muestre fehacientemente que dichas cantidades no haya sido cobradas pasados seis meses desde que se produzco la reclamación hasta fin de año, a no ser que el inquilino muestre que no puede hacer frente a la deuda.

¹² Art 27.2 IRPF, Publicado en BOE núm. 285 de 29/11/2006.

5.1.2. Gastos deducibles

Para la correcta determinación del rendimiento neto se han de deducir todos aquellos gastos que han servido para su obtención, así como, aquellas cantidades destinadas para la amortización del inmueble y aquellos bienes cedidos en el mismo que responden a su depreciación efectiva.

Existen numerosos gastos que se pueden deducir, pero para no extendernos demasiado haremos referencia a aquellos que nos parecen más importantes. Entre las novedades encontramos la posibilidad de deducir los intereses de la cláusula suelo, siempre y cuando exista sentencia judicial firme y un acuerdo con la entidad financiera, la cual reconozca dicha devolución, así como aquellos gastos de rehabilitación que mejoren la mencionada vivienda.

No obstante, en lo referente a la amortización se podrá deducir un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral sin incluir el valor del suelo. En el caso de desconocer el valor del suelo, este lo podremos obtener prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

Por otro lado, no podrán deducirse, las indemnizaciones satisfechas como consecuencia de siniestros en los bienes inmuebles y que provoque una minimización del valor del patrimonio del contribuyente. Del mismo modo, no podrán deducirse las mejoras efectuadas en los bienes inmuebles, sin perjuicio de la recuperación de su coste por vía de las amortizaciones.

5.1.3. Reducción por arrendamiento de vivienda

La reducción prevista en el alquiler de la vivienda según la Ley de IRPF es de un 60% del rendimiento obtenido por el arrendamiento de inmuebles que se destinen a vivienda del arrendatario. Es importante señalar que si la finalidad del alquiler no es la de vivienda habitual o permanente como puede ser el caso de aquellas viviendas que se alquilan para montar un gabinete de abogadas o la sede de alguna empresa no tendrán derecho a la mencionada reducción. Del mismo modo ocurre con aquellas viviendas que se alquilan para periodos vacacionales puesto que no cumplen el carácter continuado y habitual del arrendatario.

No obstante, además de la anterior reducción, se podrá aplicar un 30% de reducción más a la cantidad resultante, siempre y cuando se obtengan rendimientos cuyo periodo de generación sean superiores a dos años (imputados en un único periodo impositivo) o aquellos rendimientos obtenidos irregularmente en el tiempo.

Por otra parte, el importe máximo del rendimiento neto resultante sobre la que se aplica la reducción del 30% no puede superar el importe de los 300.000€

5.1.4. Deducción por alquiler de vivienda

Casi la mayor parte de las Comunidades Autónomas cuenta con una deducción en el alquiler de la vivienda. Principalmente dichas deducciones se aplican para los inquilinos pero podemos encontrar algunos casos en las que las mencionadas deducciones se aplican también a los propietarios. Esta deducción viene recogida en el art 68.7 de la ley de IRPF y se llevara a cabo para todos aquellos contratos de arrendamiento que hayan sido celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2015. Esta variara en función de la Comunidad Autónoma que se trate pero en líneas generales la mayoría realiza deducciones a aquellos inquilinos que tienen un determinado nivel de renta.

La deducción estatal que podrán aplicar los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales será del 10,05% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por alquiler de la vivienda habitual. La base máxima de aplicación de esta deducción será de 9.040 € anuales cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales. En cambio, cuando esta base este comprendida entre 17.707,20 € y 24.107,20 € la base de deducción será de 9.040 € menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales.

En Andalucía la cantidad deducible será de un 15 % de las cantidades satisfechas por alquilar la vivienda habitual, con un máximo de 500 € anuales¹³. Ahora bien, solo podrán beneficiarse de dicha deducción aquellos inquilinos que tengan una edad inferior a 35 años y que no perciban más de 19.000 € en tributación individual y 24.000 € en tributación conjunta entre la base imponible y la base de ahorro. Del mismo modo, es

¹³ RENTA 2018: Reducciones para inquilinos en Andalucía. Visitable en red: <https://blog.enalquiler.com/2019/el-alquiler-en-la-renta/renta-2018-deducciones-para-inquilinos-en-andalucia/>

fundamental que el arrendador de la vivienda aparezca reflejado en la correspondiente declaración.

5.2. COMPRA DE VIVIENDA

Normalmente cuando adquirimos una vivienda no afecta a actividad económica y se encuentren a nuestro nombre, debemos de incluirla en la declaración de la renta. El hecho de comprar una vivienda constituye una de las decisiones más importantes de nuestras vidas, por lo que hemos de tener en cuenta la cantidad de impuestos a pagar. En cualquier caso, hemos de diferenciar entre la adquisición de una vivienda nueva o una ya usada, pues su tratamiento fiscal es diferente.

De esta manera tendrá la consideración de vivienda nueva aquella que compramos directamente al constructor una vez finalizada la misma o cuando nos las alquila durante dos años con opción a compra una vez finalizado ese periodo. Sin embargo tendrá la consideración de vivienda usada aquella que se adquiere una vez finalizado ese plazo.

Por tanto cuando adquirimos una vivienda deberemos hacer frente al IVA (10%) que es el tipo general o al 4 % cuando se trate de viviendas de protección oficial o promoción pública. Una vez realizada la edificación se procederá a la formalización de la escritura pública y se deberá hacer frente al Impuestos de Transmisiones Patrimoniales en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados que será el 0,5 % del valor declarado o el tipo de gravamen que haya establecido la Comunidad Autónoma en el que se encuentra la vivienda.

5.2.1. Impuesto sobre el Valor Añadido

El IVA lo podemos definir según el art 1 de LIVA como “un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava bajo las formas y condiciones previstas en la Ley, las entregas de bienes y prestaciones de servicios de empresarios o

profesionales, las adquisiciones intracomunitarias de bienes y las importaciones de bienes”¹⁴

Se trata de un impuesto regulado en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre (LIVA) y RD 1642/1992, de 29 de diciembre (RIVA) por el que se aprueba el reglamento del IVA. Se trata de un impuesto cuyo rendimiento es cedido a las Comunidades Autónomas en un 50%. No obstante, su gestión y recaudación siempre se llevarán a cabo por los organismos estatales sin posibilidad de que las Comunidades Autónomas puedan hacerse cargo.

Por tanto, cuando adquirimos una vivienda deberemos hacer frente al pago de este impuesto. Normalmente el tipo general que se aplica cuando compramos una vivienda es del 10%, aunque este variara en función de si se trata de una vivienda de protección oficial en cuyo caso será del 4%.

De esta manera, el tipo general a aplicar será de un 10%, mientras que en aquellas viviendas que se encuentren en régimen de protección oficial o promoción pública, el tipo aplicable será del 4%. En cambio, cuando hablamos de arrendamientos que nos posibilitan la opción a compra, inclusive hasta dos plazas de aparcamiento y anexos, se aplicara el 10% o el 4% en caso de viviendas que se encuentren en protección especial de régimen especial o promoción pública. Así mismo, se pagara un 21 % de IVA cuando se trate de locales comerciales en los cuales se destine una proporción a vivienda habitual. Además también responderán con este tipo las plazas de garaje que se transmitan con la vivienda si son más de dos unidades. Si el numero de de plazas de garaje es inferior al que anteriormente hemos dicho se pagara el mismo tipo impositivo que el de la vivienda.

En definitiva, los tipos impositivos variaran en función de la tipología de la misma, en la que el responsable del pago del tributo será el adquirente de la mencionada vivienda, el cual realizara el pago al vendedor y este último, será el responsable de ingresar el correspondiente tributo a hacienda.

¹⁴ Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. BOE num. 312, de 29/12/1992. Entrada en vigor: 01/01/1993.

5.2.2. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Cuando lo que vamos a adquirir es una vivienda ya usada, debemos hacer frente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Se trata de un impuesto que la población aun desconoce y que grava mayoritariamente la transmisión de viviendas y de vehículos. Este impuesto dependerá de la cantidad del precio que se tiene en escritura y de la ubicación, puesto que este variara en función de la Comunidad Autónoma en la que se adquiriera la vivienda usada.

Se trata de un impuesto diferente y que variara en función de la Comunidad Autónoma en la que nos encontremos. Viene regulado en el Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, que lo define como “un tributo de naturaleza indirecta que gravara las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados”.

Se trata pues de un tributo cedido a las CCAA y que de manera indirecta gravara como anteriormente hemos especificado, las transmisiones patrimoniales onerosas que se lleven a cabo en territorio español o extranjero, cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España; las operaciones societarias con sede o domicilio social en España, así como, aquellos actos jurídicos documentados que se hubieren llevado a cabo en nuestro territorio, o los que habiéndose formalizado en el extranjero, tengan efecto jurídico en España. Este impuesto oscilara entre un 4% y un 10 % como podemos ver en el siguiente grafico.

Grafico N°6: Impuesto por la compra de vivienda usada

Impuestos de la compra de una vivienda usada

Comunidad Autónoma	ITP (%)	AJD de la hipoteca (%)
Andalucía	8,00%	1,50%
Aragón	8,00%	1,50%
Asturias	8,00%	1,20%
Baleares	8,00%	1,20%
Canarias	6,50%	0,75%
Cantabria	10,00%	1,50%
Castilla - La Mancha	9,00%	1,50%
Castilla León	8,00%	1,50%
Cataluña	10,00%	1,50%
Ceuta	6,00%	0,50%
Comunidad de Madrid	6,00%	0,75%
Comunidad Valenciana	10,00%	1,50%
Extremadura	8,00%	1,50%
Galicia	10,00%	1,50%
La Rioja	7,00%	1,00%
Melilla	6,00%	0,50%
Murcia	8,00%	1,50%
Navarra	6,00%	0,50%
País Vasco	4,00%	0,50%

Fuente: Idealista

Fuente - Idealista: 2 de Abril de 2018

En relación al sujeto pasivo del impuesto, este diferirá en función de la modalidad de que se trate. En las transmisiones patrimoniales onerosas el sujeto pasivo será el adquirente de dicho patrimonio, es decir, el comprador que adquiere la vivienda usada.

En cambio cuando la vivienda se adquiere mediante hipoteca se hará frente al impuesto de Actos Jurídicos Documentados que oscilará entre el 0,5% y el 1,5% sobre la responsabilidad hipotecaria total y no sobre el importe del préstamo. En Andalucía se paga un 1,5% del valor de compraventa como hemos visto en el gráfico nº6.

5.2.3. Deducción por inversión en vivienda habitual

La deducción por inversión en vivienda habitual supone uno de los incentivos fiscales más importantes que promueven el acceso a la vivienda. No solo es aplicable a la compra de una vivienda habitual, sino también en aquellos casos de reforma, rehabilitación, construcción, ampliación, así como, adecuación de la misma en aquellos casos de discapacidad.

Por ello es importante delimitar que se entiende por vivienda habitual. Según el art 68 de la LIRPF tendrán esta consideración aquellas en las que el contribuyente viva de forma continuada en un plazo de tres años.

Serán objeto de deducción aquellas adquisiciones que hayan realizado los contribuyentes en concepto de vivienda habitual con fecha anterior al 1 de enero de 2013 o hubiesen abonado con anterioridad a esa fecha cantidades para la construcción, reforma, así como, cuando se trate de reformas que tenga como principal objetivo facilitar la vida domestica de personas con discapacidad.

No obstante, es de obligado cumplimiento que las deducciones practicadas por parte del contribuyente se hayan realizado en un periodo impositivo devengado con anterioridad al 1 de enero de 2013.

En cuanto a las cantidades máximas de objeto de deducción, son el 15 % de un máximo 9.040 € anuales siempre que las cantidades satisfechas se hayan dedicado para la construcción, adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos aquellos gastos que hayan ocurrido a cargo del contribuyente. Este importe deducible será exclusivo para todas aquellas cuantías invertidas en vivienda habitual, con la excepción de aquellas obras o reformas que tengan como principal objetivo la rehabilitación de la vivienda de personas con discapacidad. En el caso que la declaración se realizara de forma conjunta la cantidad deducible será de 12.080 € anuales, siendo dicho importe compatible con la deducción anterior, es decir, este importe se aplicara con independencia de la base máxima aplicable a la deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual.

5.3. VENTA DE VIVIENDA

Cuando hablamos de venta de una vivienda, estamos haciendo referencia al acto en virtud del cual, una parte traspasa la propiedad inmobiliaria a otra persona, tras haber pactado un precio convenido. Dicha transacción, requiere que la ganancia patrimonial

sea gravada en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como, en el Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, también denominado como plusvalía municipal. Sin embargo, también existen una serie de operaciones que existe la obligación de reflejar dicha ganancia patrimonial si se demuestra que esa cantidad obtenida por la operación de venta se destina a la adquisición de otra vivienda habitual. No obstante casi nadie queda libre del pago de la plusvalía municipal salvo que si dicha operación reflejase una pérdida.

5.3.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Normalmente cuando llevas a cabo la operación de venta de una vivienda, el principal impuesto que nos viene en mente y al que tenemos que hacer frente es el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Por esta cuestión es de vital importancia reflejar en todo caso la ganancia o pérdida que obtenemos a la hora de realizar la venta de un inmueble.

Esta ganancia se reflejara en el IRPF, sin embargo , el cálculo del mencionado importe no es tarea fácil y requiere de un estudio detallado de aquellos gastos y demás operaciones que se encuentren vinculadas a la transmisión para poder precisar con mayor exactitud dicha ganancia patrimonial.

En dicho sentido, por regla general dicha cuantía será el resultado de realizar la diferencia entre el valor de adquisición y su valor de transmisión, es decir, lo que se trata es de sumar todos aquellos gastos asociados a la compra de la casa (IVA o el ITP) mas el importe de la transmisión menos los gastos de venta que lleva aparejados la transmisión de la vivienda.

No obstante, concurren casos en los que no será obligatorio tributar, como es la ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual, mayores de 65 años que vendan su vivienda habitual y aquellas personas mayores de 65 años que destinen la renta obtenida a contratar una renta vitalicia que a continuación en los apartados siguientes abordaremos.

A) Ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual

Según el artículo 38 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio modificado a 28/02/2015, manifiesta que :

“Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen”

El objetivo de la exención fiscal es que este beneficio se aplique a la vivienda habitual y no a segundas viviendas. De esta forma el contribuyente podrá ahorrarse una serie de impuestos que van del 19 % al 23% de esa ganancia siempre que se destine para vivir de forma permanente en ella.

Si dicha adquisición se lleva a cabo a través de una hipoteca, la cantidad que se reinvierte será aquella que resulte después de cancelar la deuda pendiente de pago. La cuestión es determinar que se entiende por vivienda habitual. Tendrá esta consideración aquella vivienda que se encuentra habitada de forma continuada en un plazo de tres años, además de ser habitada como máximo en un año desde que se produjo la adquisición. Se mantendrá dicha consideración aun no cumpliéndose dicho plazo cuando se produzca el fallecimiento, matrimonio o separación y el traslado laboral por parte del contribuyente.

En cuanto al plazo de reinversión, este deberá hacer de una sola vez o a plazos en un periodo no superior a dos años anteriores o posteriores desde que se produjo la transmisión de la vivienda habitual¹⁵.

¹⁵ AEAT. Exenciones por reinversión en vivienda habitual.

B) Exención para mayores de 65 años

Todos aquellos contribuyentes que tengan una edad superior a los 65 años y decidan vender su vivienda habitual, no tendrán la obligación de declarar la ganancia obtenida como consecuencia de dicha transmisión. Así lo establece la Ley 35/2006 en su art 33.4, el cual manifiesta que:

“Estarán exentas las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de vivienda habitual para mayores de 65 años o personas en situación de dependencia de conformidad con la ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia”.

Esta exención será de un 100% siempre y cuando la vivienda sea habitual. En cambio cuando la titularidad de la misma no es única, solo será aplicable dicha exención a la parte que ostente el propietario mayor de 65 años.

En cambio, si decides donar una casa no debes olvidar que estás obligado a declararla a través del Impuesto de Sucesiones y Donaciones pero el que la dona estará obligado a pagar en el IRPF a través de la ganancia que haya obtenido.

C) Bonificación del 50% cuando se vende un inmueble adquirido en 2012

También tendrá una bonificación del 50% aquellas ganancias patrimoniales que se hubiesen adquirido a partir del 12 de marzo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012. Excluyéndose adquisiciones familiares.

D) Régimen transitorio por reducción por abatimiento

Se aplicaría a las ganancias derivadas de la transmisión de un inmueble que fue adquirido antes del 31 de diciembre de 1994, a partir del 1 de enero de 2015. Esta reducción que se aplica a aquellos elementos patrimoniales que no estén sujetos a actividad económica se calculara de la siguiente forma:

- Si los elementos patrimoniales transmitidos son bienes inmuebles, la ganancia patrimonial se reduce en un 11,11% por cada año de permanencia del inmueble hasta el 31 de diciembre de 1994, redondeado por exceso. (Es decir, si el inmueble fue adquirido el

30 de junio de 1993, habrán transcurrido 1,5 años hasta el 31 de diciembre de 1994 y, por lo tanto, el porcentaje reductor aplicable será del 22,22%).

No obstante desde 2015 estos coeficientes solo serán aplicables en el momento en el que el importe de las ventas efectuadas que se acogen a ellas alcance los 400.000 €, es decir, cuando superen dicha cuantía dejen de ser aplicables.

5.3.2. Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El IIVTNU es un impuesto esencialmente municipal de carácter potestativo, que se configura como un impuesto directo, de carácter real y devengo instantáneo, que grava las plusvalías que se obtienen derivadas de la transmisión por cualquier título la propiedad de un inmueble o cualquier derecho real sobre el mismo de acuerdo con el régimen previsto en los arts. 104 a 110 de la LRHL.

Se trata como podemos observar, de un impuesto que trata de gravar un incremento del valor experimentado como consecuencia de la transmisión de un inmueble. Según Pérez Lara” grava una manifestación directa de capacidad económica como es la renta obtenida por el contribuyente en las transmisiones de los terrenos de naturaleza urbana”¹⁶

Ahora bien con lo que respecta al sujeto pasivo que debe hacer frente al pago del impuesto debemos diferenciar entre si la transmisión se produce a título lucrativo o a título oneroso. En el primer de los casos, llámese donación o herencia la persona que debe hacer frente al pago del mencionado impuesto, es la persona que adquiere el inmueble o la persona en cuyo nombre se constituya o se transmita el derecho real. En el segundo caso, como es la compraventa, deberá hacer frente al pago del impuesto la persona que transmite el inmueble o la que constituye o transmite un derecho real.

Así mismo, según el caso mencionado en el párrafo anterior tendrán la consideración de sujeto pasivo aquella persona física o jurídica referida en el art 35.4. de la Ley 58/2003 del 17 de diciembre, General Tributaria que adquiera el terreno o en cuyo caso se

¹⁶ PEREZ LARA, J.M., “Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana”, Tirant Online, 2009, Pag.1

transmita a su favor el derecho real que se trate, siempre y cuando el contribuyente sea una persona jurídica no residente.

Con lo que respecta a las exenciones entre las más significativas encontramos la transmisión de bienes incluidos en el conjunto histórico-artístico o aquellos que han sido declarados como bienes de interés cultural. Así mismo, estarán exentas aquellas transmisiones de bienes en las que la cuantía liquidable sea inferior a seis euros.

En el caso de bonificaciones la más destacable es aquella por causa de muerte. Esta bonificación es potestativa para cada Ayuntamiento y puede llegar hasta el 95% de la cuota íntegra. Los acuerdos sustantivos y formales los establecerá el Ayuntamiento en la ordenanza fiscal. Otra también destacable es la establecida en la ley 49/2002 de régimen fiscal de entidades sin ánimo de lucro, la cual será de aplicación a aquellos bienes y bonificados del IBI.

En cuanto al devengo del tributo este tendrá lugar en los actos inter vivos, en el momento de la transmisión, como es la compraventa en la que la fecha de devengo es la escritura de compraventa. En cambio, en los supuestos en los que se produce la defunción del contribuyente, este no se devenga en el momento en que la herencia se acepta, sino cuando se ocasiona la muerte.

6. MODELOS TRIBUTARIOS

Existen multitud de modelos tributarios dentro de la página web de la Agencia Tributaria, pero nos centraremos en los más utilizados, puesto que la fiscalidad en España gira en torno a tres figuras tributarias: IVA, IRPF e impuesto de sociedades. Entre los modelos que con más frecuencia se utilizan vamos a encontrar los siguientes:

Modelo 100: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Se trata de un impuesto real, progresivo y directo que grava la renta obtenida en un año natural por las personas físicas residentes en España. Es uno de los pilares más significativos del sistema tributario

Modelo 303: Impuesto sobre el Valor Añadido

Impuesto que se paga por la entrega de bienes y prestaciones de servicios realizadas dentro del territorio español por empresarios o profesionales a título oneroso en el desarrollo de sus actividades económicas. Podrá ser del 21%, 10% o del 4%.

Modelo 600: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Se trata de un modelo de autoliquidación de las transmisiones patrimoniales onerosas, los actos jurídicos documentados sujetos al ITPAJD y las operaciones societarias.

Modelo 650: Impuesto de Sucesiones y Donaciones

Se trata de un impuesto que determina la fiscalidad de herencias y entregas de dinero o bienes entre parientes (o no). En otras palabras, el porcentaje que hay que pagar a la Agencia Tributaria por heredar un bien de otra persona fallecida.

Modelo 714: Impuesto sobre el Patrimonio

También conocido como el impuesto sobre la riqueza o fortuna. Se trata de un impuesto que se aplica individualmente, no sobre los ingresos anuales o transacciones sino sobre el patrimonio personal de las personas físicas.

7. CASO PRÁCTICO

Supongamos que compramos una casa de nueva construcción en la C/Pintor Zabaleta N° 13 en el Termino Municipal de Jaén. Esta operación nos va llevar aparejados numerosos gastos como pueden ser los gastos de compraventa o los gastos de formalización de la hipoteca.

Entre ellos encontramos el IVA puesto que se trata de una operación que se realiza sobre el consumo, que en este caso será la adquisición de la vivienda. El tipo aplicable será del 10% puesto que se trata de una vivienda que se la he comprado directamente al promotor. La misma me ha costado 300.000 € por lo que me supondrá un importe de 30.000 €. Ahora bien, si la mencionada vivienda fuese de protección oficial supondría un tipo del 4% sobre el valor de adquisición, como podemos ver en la documentación anexa.

No obstante, este no será el único tributo que se aplicara a la adquisición del inmueble. Normalmente el registro ante el notario de la propiedad de la misma supondrá el pago de un impuesto para hacer constancia de dicha propiedad, al igual que si la adquisición se realizase mediante hipoteca, que en cuyo caso, se hará frente al pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que variara en función de la Comunidad Autónoma que se trate entre un 0,5 % y un 1,5 % de la compraventa, es decir, en Andalucía nos supondría un 1,5 % sobre el precio de compra.

En cambio, si me comprara una vivienda de segunda mano (aquella que hemos adquirido a un tercero que la ha disfrutado durante un periodo de tiempo) deberemos de hacer frente al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Este al igual que el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados también variara en función de la CCAA y del precio escriturado, que en el caso de Andalucía será de un 8%. Además no se puede olvidar la deducción que se aplicará en el caso de que la vivienda adquirida fuera con anterioridad al 1 de enero de 2013, en cuyo caso se aplicara una deducción del 15% de un máximo de 9.040 €.

Sin embargo, estos no serán los únicos gastos los cuales deberemos hacer frente cuando compremos una vivienda de primera o segunda mano. Una vez adquirida la vivienda además del IVA, IAD o el ITP anualmente deberemos de pagar el Impuesto de Bienes Inmuebles que se trata de un impuesto periódico que se paga anualmente por el mero hecho de ostentar la propiedad de la misma. En el caso de Jaén se encuentra entre los más reducidos por lo que una vivienda con un valor catastral de 50.000 € supondría una cuota de 300€ y una con un valor de 100.000 € supondría el pago de unos 600 €.

Además de este tributo de naturaleza local, se deberá hacer frente a una serie de de tasas como podría ser el servicio de alcantarillado o depuración de aguas que vincula al inmueble o aquellas contribuciones especiales que mejore por ejemplo el acerado de la calle donde se encuentra situada nuestra casa (genera un beneficio general pero sobre todo para aquellas viviendas situadas en la calle donde se encuentra la vivienda que hemos adquirido) Esta situación nos supondría un coste adicional de 66,6 € por habitante en las tasas según estudios estadísticos del Consejero General de Economistas y Webs de los Ayuntamientos que vemos en el grafico anexo referente a los ingresos y tasas del Ayuntamiento de Jaén.

Del mismo modo, la media a la que asciende el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y obras será de 4, 4 € por habitante para cualquier actividad que lleve aparejada la modificación o rehabilitación de la vivienda habitual, así como, aquellas tasas que se utilizan para la utilización del dominio público local por colocar un remolque donde colocar el escombros de la citada obra.

Por otro lado, si decidimos alquilar la vivienda se deberá incluir el importe recibido como rendimientos de capital inmobiliario. En cuanto, a los gastos deducir incluiremos todos aquellos que nos ayudan a la obtención del rendimiento como pueden ser los gastos de comunidad, reparaciones realizadas en el inmueble, Impuesto sobre Bienes Inmuebles o la amortización del coste de la vivienda en un 3% o el valor catastral sin incluir el valor del suelo. Por lo tanto si la adquirimos por un valor de 250.000 € y el valor catastral es de 90.000 € correspondiéndole el 20% al suelo, nuestro importe deducible será de 6.000 €. $(250.000 \text{ €} \times 3\% = 6.000 \text{ €})$

De la misma forma, se podrá obtener una reducción en el alquiler del 60 % de los rendimientos obtenidos tras haber realizado la diferencia entre los ingresos percibidos y los gastos que hubiera hecho el contribuyente.

En otras palabras, imaginemos que tenemos un piso alquilado desde hace cinco años, por una renta anual de 4.000 €. Los gastos de comunidad al igual que el caso anterior son de 500 € y el valor del piso son de 42.000 € correspondiéndole 10.000 € al valor del suelo.

RENDIMIENTOS		4.000 €
GASTOS DEDUCIBLES		1.460 €
COMUNIDAD	500 €	
AMORTIZACION(42.000-10.000)X3%	960 €	
RENDIMIENTO NETO	2.540 € (4.000-500-960)	
REDUCCION (60%)	0,60 de 2.540	1.524 €
RENDIMIENTO NETO		1.016 € (1.460-1.524)

Por último, si decidimos vender la vivienda la ganancia obtenida ha de tributar por el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas a no ser que se destine la ganancia obtenida para la adquisición de otra vivienda habitual o se trate de personas mayores de 65 años que se encuentren en situación de dependencia. De esta manera, la tributación variara en función de la ganancia obtenida. Si la ganancia es de 6000 € tributaría un 19%, las comprendidas entre 6000 € y 50.000 € un 21 % y las superiores a 50.000 € ascenderán a un 23 %¹⁷.

CONCLUSION

Como hemos podido ver a lo largo del presente trabajo la vivienda se ha convertido en una pieza clave en la recaudación de fondos, puesto que está sujeta a multitud de tributos que de una manera directa como indirecta van a incidir en ella superando con creces a la mayoría de los países desarrollados. Es más, se podría decir que la misma se ha triplicado debido al gran número de viviendas tanto en propiedad como en alquiler con las que cuenta el territorio español.

Esta repercusión recaudatoria que ostenta a en nuestro sistema tributario se debe en buena parte por que constituye uno de los mecanismos más utilizados por la población para poder aumentar su patrimonio.

Ahora bien, este poder recaudatorio variará en función de la forma con la que cada particular ostente misma, pues requiere de un tratamiento diferenciado ya sea si se encuentra en régimen de propiedad, alquiler o su venta.

El mero hecho de tener una vivienda como su posterior transmisión genera una serie de beneficios que de una manera o otra deben ser gravados por parte de las Administraciones Publicas y que a través de mecanismos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el Patrimonio o el Impuesto de Sucesiones van a agilizar dicha operación, pues nos ayuda a reflejar esa manifestación de riqueza con la que cuenta el contribuyente. Del mismo modo hemos podido observar como el IBI a dejado en un segundo plano a otros impuestos que lo han intentado complementar como son el IP y el ISD puesto que a pesar del descenso del número de construcciones de viviendas continúa siendo una de las figuras más estables a pesar de la importante crisis

¹⁷ Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

vivienda, puesto que solo el hecho de ser propietario de la vivienda te obliga al pago del mencionado impuesto.

En lo que respecta a la transmisión esta vendrá determinada por dos figuras impositivas como son el IVA o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en función si la vivienda que se adquiere es de primera mano o se trata de una vivienda ya usada. Una vez transmitida se registrara el cual supone el pago de una tasa, mientras que si se dicha transmisión se realiza mediante hipoteca se realizara frente al pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

En cambio en las ventas, la ganancia patrimonial será plasmada en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como en el Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Lo que se trata en reglas generales es de reflejar si has obtenido una ganancia patrimonial o una perdida para determinar si debes pagar impuestos en función de ese incremento patrimonial que has obtenido o compensarlo con otras ganancias patrimoniales. No obstante esta ganancia patrimonial en algunos casos se puede encontrar exenta de tributar si dicha cantidad se destina para reinvertir en otra vivienda habitual.

En definitiva, podemos ver como el tratamiento fiscal que se le da a la vivienda es un tanto complejo debido en gran parte a la influencia recaudatoria con la que cuenta, por lo que es necesario un estudio detallado de la situación y de sus distintos tributos que de una manera directa como indirecta van a repercutir de una manera positiva en el sostenimiento de las arcas públicas de acuerdo a los principios de igualdad, progresividad y no confiscatoriedad.¹⁸

¹⁸ GOROSPE OVIEDO, J.I., y HERRERA MOLINA, P.M., La virtualidad del principio de capacidad económica en el ordenamiento tributario español. Estudios en homenaje al profesor Perez de Ayala, 2007, p. 16

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ADAME MARTINEZ, CASTILLO MANZANO, LOPEZ VALPUESTA, “El sector Publico y la Inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España”, DOC., núm. 17/04, IEF, 2004

CALVO ORTEGA, R., “Principio de Capacidad Económica y prohibición de la doble imposición: prohibición de la doble imposición”, VLEX, 2001

CASANA MERINO, F. El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Marcial Pons, Madrid, 1994

CHECA GONZALEZ, C.: Los tributos locales. Análisis jurisprudencial de las cuestiones sustantivas más controvertidas, Civitas, Madrid, 2000

CORTES DOMINGUEZ, M., Ordenamiento tributario español, Ed. Civitas, Madrid, 1985

DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS. Consultas tributarias 1997-2019: https://petete.minhafa.gob.es/consultas/?num_consulta=V3659-16

GARCIA-VAQUERO. La fiscalidad de la vivienda en España. Documentos ocasionales, N°0506. Banco de España, 2005

GOROSPE OVIEDO, J.I., y HERRERA MOLINA, P.M., La virtualidad del principio de capacidad económica en el ordenamiento tributario español. Estudios en homenaje al profesor Pérez de Ayala, 2007

JABALERA RODRIGUEZ, A., “Gestión tributaria local. El procedimiento de aplicación de los impuestos municipales”, Universidad de Granada, 2003.

JUNTA DE ANDALUCIA. Impuestos asociados a la compra de una vivienda: <https://www.juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/compra/impuestos.html>

LEY GENERAL TRIBUTARIA. BOE A-2003-23186: <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/12/17/58/con>

LEY GENERAL TRIBUTARIA. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO. BOE-A-1991-14392: <https://www.boe.es/eli/es/l/1991/06/06/19/con>

MENENDEZ MORENO, A., Derecho Financiero y Tributario. Parte General, Lex Nova, 10ªedición, 2009.

PEREZ LARA, J.M., “Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana”, Tirant online, 2009.

REVISTA EL MUNDO. VISITABLE EN RED EN:
<https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/09/28/59ccd3c5268e3e407b8b4779.html>

SANCHEZ SILVESTRE, Mª. A., “Análisis del conflicto IVA-ITPO en las operaciones inmobiliarias”, Tesis Doctoral, Valencia, 2015.

ANEXOS

Anexo N°1: Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (Modelo 100)

ANEXO I



Agencia Tributaria
Teléfono: 901 33 55 33
www.agencia tributaria.es

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
Declaración **Ejercicio 2017**

Página 1

Modelo
D-100

Primer declarante y cónyuge, en caso de matrimonio no separado legalmente

Primer declarante

(01) NIF (02) Apellidos y nombre

Importante: los contribuyentes que tengan la consideración de empresarios o profesionales y hayan cambiado de domicilio habitual, deberán comunicarlo presentando declaración censal (modelo 036 o 037) de modificación de datos.

Domicilio habitual actual del primer declarante

(15) Tipo de vía (16) Nombre de la vía pública

(17) Tipo de edificación (18) Número de casa (19) Indicador del número (20) Bloque (21) Portal (22) Escalera (23) Planta (24) Puerta

(25) Datos complementarios del domicilio (26) Localidad/Población (si es distinto del municipio)

(27) Código Postal (28) Nombre del Municipio (29) Provincia

Si el domicilio está situado en el extranjero:

(35) Domicilio/Adres (36) Datos complementarios del domicilio (37) Población/Ciudad (38) Código Postal (39) Provincia/Región/Estado (40) País (41) Código País

(42) País de residencia en la UE en 2017 (excepto España) (43) Nacionalidad

Sexo del primer declarante:
H: hombre (05) M: mujer (06)

Estado civil (al 31-12-2017):
Soltero/a (07) Casado/a (08) Viudo/a (09)

Fecha de nacimiento: (10) (11) (12)

Grado de discapacidad. Clave: (13)

Cambio de domicilio: Si ha cambiado de domicilio, consigne una "X" (14)

Datos adicionales de la vivienda en la que el primer declarante tiene su domicilio habitual actual. Si el primer declarante y/o su cónyuge son propietarios de la vivienda, se consignarán también, en su caso, los datos de las plazas de garaje, con un máximo de dos, y de los trasteros y anexos adquiridos conjuntamente con la misma, siempre que se trate de fincas registrales independientes.

Unidad (clase)	Porcentaje de participación, en caso de propiedad o usufructo	Situación (clase)	Referencia catastral
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)
(50)	Primer declarante: (51) Cónyuge: (52)	(53)	(54)

Solo si ha consignado la clave 3 en la casilla 50: NIF arrendador: (55) Si no tiene NIF, consigne Número de identificación en el País de residencia: (56)

Cónyuge (los datos identificativos del cónyuge son obligatorios en caso de matrimonio no separado legalmente)

(57) NIF (58) Apellidos y nombre

Importante: los contribuyentes que tengan la consideración de empresarios o profesionales y hayan cambiado de domicilio habitual, deberán comunicarlo presentando declaración censal (modelo 036 o 037) de modificación de datos.

Domicilio habitual actual del cónyuge, en caso de tributación conjunta (si es distinto del domicilio del primer declarante)

(59) Tipo de vía (60) Nombre de la vía pública

(61) Tipo de edificación (62) Número de casa (63) Indicador del número (64) Bloque (65) Portal (66) Escalera (67) Planta (68) Puerta

(69) Datos complementarios del domicilio (70) Localidad/Población (si es distinto del municipio)

(71) Código Postal (72) Nombre del Municipio (73) Provincia

Si el domicilio está situado en el extranjero:

(75) Domicilio/Adres (76) Datos complementarios del domicilio (77) Población/Ciudad (78) Código Postal (79) Provincia/Región/Estado (80) País (81) Código País

(82) País de residencia en la UE en 2017 (excepto España) (83) Nacionalidad

Sexo del cónyuge (H: hombre; M: mujer): (84)

Fecha de nacimiento del cónyuge: (85) (86) (87)

Grado de discapacidad del cónyuge. Clave: (88)

Cónyuge no residente que no es contribuyente del IRPF: (89)

Cambio de domicilio: Si el cónyuge ha cambiado de domicilio, consigne una "X" en esta casilla. (Solamente en caso de declaración conjunta) (90)

Representante

(91) NIF (92) Apellidos y nombre o razón social

Devengo

Atención: este apartado únicamente se cumplimentará en las declaraciones individuales de contribuyentes fallecidos en el ejercicio 2017 con anterioridad al día 31 de diciembre.

Fecha de finalización del periodo impositivo: (93) (94) (95) **2017**

Opción de tributación

Indique la opción de tributación elegida (marque con una "X" la casilla que proceda):

Atención: solamente podrán optar por el régimen de tributación conjunta los contribuyentes integrados en una unidad familiar.

Tributación individual (96) Tributación conjunta (97)

Comunidad o Ciudad Autónoma de residencia en el ejercicio 2017

Clave de la Comunidad Autónoma o de la Ciudad con Estatuto de Autonomía en la que tuvo/btuvieron su residencia habitual en 2017: (98)

Anexo N°2: Impuesto sobre el Valor Añadido (Modelo 303)



Agencia Tributaria
Teléfono: 901 33 55 33
www.agenciatributaria.es

Impuesto sobre el Valor Añadido
AUTO-LIQUIDACIÓN

Rellenar Formulario

Modelo
303

Identificación (1)

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

Devengo (2) Ejercicio Período

NIF Apellidos y Nombre o Razón social

¿Está inscrito en el Registro de devolución mensual (Art. 30 RIVA)? SI ☐ NO ☐

303150969598 6


Liquidación (3)

IVA Devengado

	Base Imponible	Tipo %	Cuota
Régimen general	01	02	03
	04	05	06
	07	08	09
Recargo equivalencia	10	11	12
	13	14	15
	16	17	18
Adquisiciones intracomunitarias ..	19		20
Total cuota devengada (03 + 06 + 09 + 12 + 15 + 18 + 20)			21

IVA Deducible

	Base	Cuota
Por cuotas soportadas en operaciones interiores corrientes	22	23
Por cuotas soportadas en operaciones interiores con bienes de inversión ..	24	25
Por cuotas devengadas en las importaciones de bienes corrientes	26	27
Por cuotas devengadas en las importaciones de bienes de inversión	28	29
En adquisiciones intracomunitarias de bienes corrientes	30	31
En adquisiciones intracomunitarias de bienes de inversión	32	33
Compensaciones Régimen Especial A.G. y P.		34
Regularización inversiones		35
Regularización por aplicación del porcentaje definitivo de prorata (sólo 4T o mes 12)		36
Total a deducir (23 + 25 + 27 + 29 + 31 + 33 + 34 + 35 + 36)		37

Diferencia (21 - 37)

Atribuir a la Administración del Estado..... %

Cuotas a compensar de periodos anteriores

Entregas intracomunitarias

Exportaciones y operaciones asimiladas

Operaciones no sujetas o con inversión del sujeto pasivo que originan el derecho a deducción.....

Exclusivamente para sujetos pasivos que tributan conjuntamente a la Administración del Estado y a las Diputaciones Forales. Resultado de la regularización anual.

 euros

Resultado (40 - 41 + 43)

A deducir (exclusivamente en caso de autoliquidación complementaria):

Resultado de la anterior declaración de declaraciones del mismo concepto, ejercicio y período

Resultado de la liquidación (46 - 47)

Compensación (4)

Si resulta negativa consignar el importe a compensar

 C

Sin actividad (5)

Sin actividad - ☐

Devolución (6)

Manifiesto a esa Delegación que el importe a devolver reseñado deseo me sea abonado mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada de la que soy titular:

Importe: D

Código Cuenta Cliente (CCC)

Entidad	Sucursal	DC	Número de cuenta

Ingreso (7)

Ingreso efectuado a favor del **Tesoro Público**, cuenta restringida de colaboración en la recaudación de la AEAT de autoliquidaciones.

Importe: I

Código Cuenta Cliente (CCC)

Entidad	Sucursal	DC	Número de cuenta

Complementaria (8)

Si esta autoliquidación es complementaria de otra autoliquidación anterior correspondiente al mismo concepto, ejercicio y período, indíquelo marcando con una "X" esta casilla.

☐ Autoliquidación complementaria

En este caso, consigne a continuación el número de justificante identificativo de la declaración anterior.

Nº. de justificante

Firma (9)

Lugar y fecha

Firma

Anexo N°3: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Modelo 600)

 Agencia Tributaria Delegación de (1): Administración de: Código Administración:		IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS		Modelo 600
Espacio reservado para la etiqueta identificativa (si no dispone de dicha etiqueta, consigne sus datos en este apartado y adjunte fotocopia del documento acreditativo del N.I.F. o, en su defecto, del D.N.I.)		603164972811 5 		
SUJETO PASIVO (2)	N.I.F./D.N.I. Apellidos y nombre o razón social		CLAVE / CONCEPTO (3) 	
	Calle/Plaza/Avda. N.º Esc. Piso Prta.		DEVENGO (4) día mes año	
TRANSMITENTE (9)	N.I.F./D.N.I. Apellidos y nombre o razón social		NÚMERO DE SUJETOS PASIVOS (6):	
	Calle/Plaza/Avda. N.º Esc. Piso Prta.		NÚMERO DE TRANSMITENTES (7):	
Municipio Provincia Código Postal Teléfono		ETIQUETA IDENTIFICATIVA		
DATOS DEL DOCUMENTO	TIPO (8): ☐ Administrativo ☐ Judicial ☐ Privado		Identificación del notario, letrado, autoridad judicial o administrativa (9):	
	Localidad de formalización/otorgamiento (10):		N.º de protocolo (11):	
DATOS DEL BIEN, OPERACIÓN O ACTO	Concepto (12):		Otros datos identificativos (13):	
	TIPO (14): ☐ URBANO ☐ RÚSTICO		Referencia catastral (15): Valor catastral (16): Superficie (17):	
DATOS DEL BIEN, OPERACIÓN O ACTO	Via pública/paraje (18): N.º Esc. Piso Prta.		Valor dedarado (19):	
	Municipio: Provincia: Código Postal:			
AUTO-LIQUIDACIÓN	VALOR (20):		Base imponible %	
	(21) ☐ EXENTO ☐ NO SUJETO		Reducción %	
AUTO-LIQUIDACIÓN	FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL O NO SUJECCIÓN (22):		Base liquidable (1-3) %	
	(23) ☐ LIQUIDACIÓN COMPLEMENTARIA		Tipo %	
AUTO-LIQUIDACIÓN	DATOS DE LA PRIMERA LIQUIDACIÓN:		Cuota %	
	Número:		Bonificación en cuota %	
AUTO-LIQUIDACIÓN	Fecha de presentación:		A ingresar (6-8) %	
	Importe ingresado:		TOTAL A INGRESAR	
PRESENTADOR DEL DOCUMENTO (24)	N.I.F./D.N.I. Apellidos y nombre		Teléfono	
	Calle/Plaza/Avda. N.º Esc. Piso Prta.			
PRESENTADOR DEL DOCUMENTO (24)	Municipio Provincia Código Postal FAX			
	El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquel.			
INGRESO	FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR			
	Ingreso efectuado a favor del Tesoro Público, cuenta restringida de la Delegación de la A.E.A.T. para la Recaudación de los Tributos		Forma de pago: ☐ En efectivo ☐ E.C. Adeudo en cuenta	
INGRESO	Importe		Código cuenta cliente (CCC)	
	Entidad Sucursal DC Núm. de cuenta			

Los contribuyentes, en sus relaciones con las Administraciones tributarias, gozan de los derechos generales definidos en el artículo 3 de la Ley 1/1998, de 26 de febrero, de Derechos y Garantías del Contribuyente, así como de los derechos particulares definidos en el resto de su artículo.

Ver. 3.0/2008 

Ejemplar para la Administración

Anexo Nº4: Impuesto de Sucesiones y Donaciones (Modelo 650)

 MINISTERIO DE HACIENDA	 Agencia Tributaria Delegación de _____ Administración de _____ Código Administración _____	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones Adquisiciones "mortis causa" Documento de ingreso DECLARACIÓN ORDINARIA	Rellenar Formulario Modelo 650
--	--	---	--

Sujeto pasivo

Espacio reservado para la etiqueta identificativa
(si no dispone de etiquetas, haga constar a continuación sus datos identificativos, así como los de su domicilio fiscal)

N.I.F. _____

APELLIDOS Y NOMBRE _____ Teléfono _____

Calle/Plaza/Avda. _____ Nombre de la vía pública _____ Número _____ Esc. _____ Piso _____ Puerta _____

Municipio _____ Provincia/Pais _____ Cód. Postal _____

653373542282 1



Devengo

Causante

N.I.F. _____ Apellidos y nombre _____

Calle/Plaza/Avda. _____ Nombre de la vía pública _____ Número _____ Esc. _____ Piso _____ Puerta _____

Municipio _____ Provincia/Pais _____ Cód. Postal _____

Presentador

N.I.F. _____ Apellidos y nombre _____

Calle/Plaza/Avda. _____ Nombre de la vía pública _____ Número _____ Esc. _____ Piso _____ Puerta _____

Municipio _____ Provincia/Pais _____ Cód. Postal _____

Liquidación

Cuota resultante de la autoliquidación

Ingreso

Ingreso efectuado a favor del **Tesoro Público**, cuenta restringida de la A.E.A.T. para la **Recaudación de los Tributos**.

Importe
 Forma de pago: ☐ En efectivo ☐ E.C. Adeudo en cuenta

Código cuenta cliente (CCC) _____

Entidad	Sucursal	DC	Número de cuenta

Fecha y firma

Fecha:

Firma: _____

Fdo.: D./D.ª _____

Ejemplar para la Administración

Anexo N°5: Impuesto sobre el Patrimonio (Modelo 714)



Agencia Tributaria
Teléfono: 901 33 55 33
www.agenciatributaria.es

Impuesto sobre el Patrimonio

Declaración

Ejercicio 2017

Página 1

Modelo
D-714

☐ **Sujeto pasivo**

Datos de identificación del sujeto pasivo:
NIF: _____ Apellidos y nombre: _____

Sujetos pasivos con discapacidad:
Si el sujeto pasivo es una persona con discapacidad, indique en esta casilla, expresado en porcentaje, el grado de discapacidad que tiene reconocido **9** _____
En el caso de la Comunidad Valenciana, consigne también si la discapacidad es física o psíquica **11** _____

Domicilio habitual actual del sujeto pasivo:

15 Tipo de Vía (1)	16 Nombre de la Vía Pública
17 Tipo de numeración (2)	18 Número de casa (3)
19 Calificador del número (4)	20 Bloque
21 Portal	22 Escalera
23 Planta	24 Puerta
25 Datos complementarios del domicilio (5)	26 Localidad / Población (6)
27 Código Postal	28 Nombre del Municipio
29 Provincia	

Si el domicilio está situado en el extranjero:

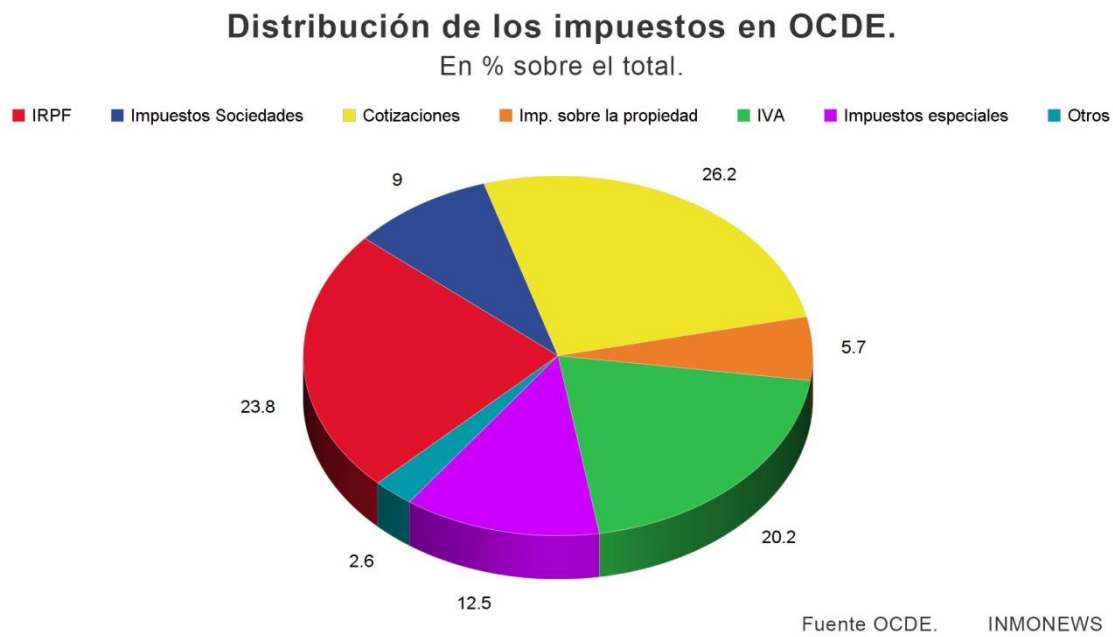
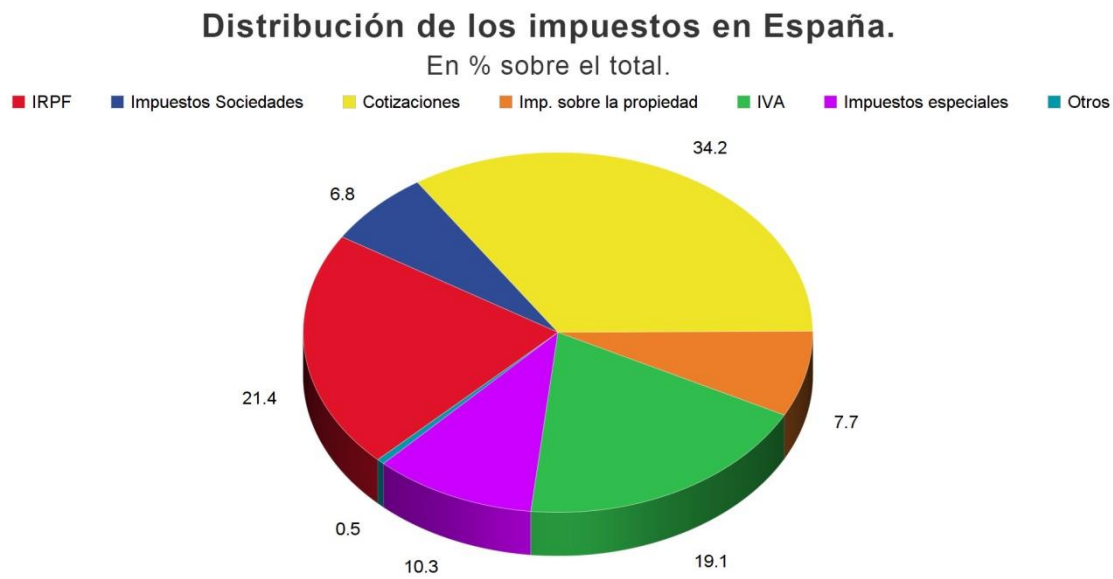
35 Domicilio / Address	36 Datos complementarios del domicilio
37 Población/Ciudad	39 Código Postal (ZIP)
41 País	40 Provincia/Región/Estado
42 Código País (7)	
43 Nacionalidad	

(1) Consigne la denominación correspondiente al tipo o clase de vía pública: calle, plaza, avenida, glorieta, carretera, bajada, cuesta, pasaje, paseo, rambila, ... etc.
(2) Indique el tipo de numeración que proceda: número (NUM.), kilómetro (KM.), sin número (S/N), ... etc.
(3) Número identificativo de la casa o, en su caso, punto kilométrico.
(4) En su caso, consigne el dato que completa el número de la casa (BIS, duplicado -DUP-, moderno -MOD-, antiguo -ANT-, ... etc.) o el punto kilométrico (metros).
(5) En su caso, se harán constar los datos adicionales que sean necesarios para la completa identificación del domicilio (por ejemplo: Urbanización El Alcotán, Edificio La Peñota, Polígono Miralcampo, ..., etc.).
(6) Nombre de la localidad o población, cuando sea distinta del Municipio.
(7) Código alfabético de dos dígitos correspondiente al país o territorio de que se trate, según la relación de códigos de países o territorios que figura en la Ayuda.

Anexo N°6: Modelo Impuesto sobre Bienes Inmuebles

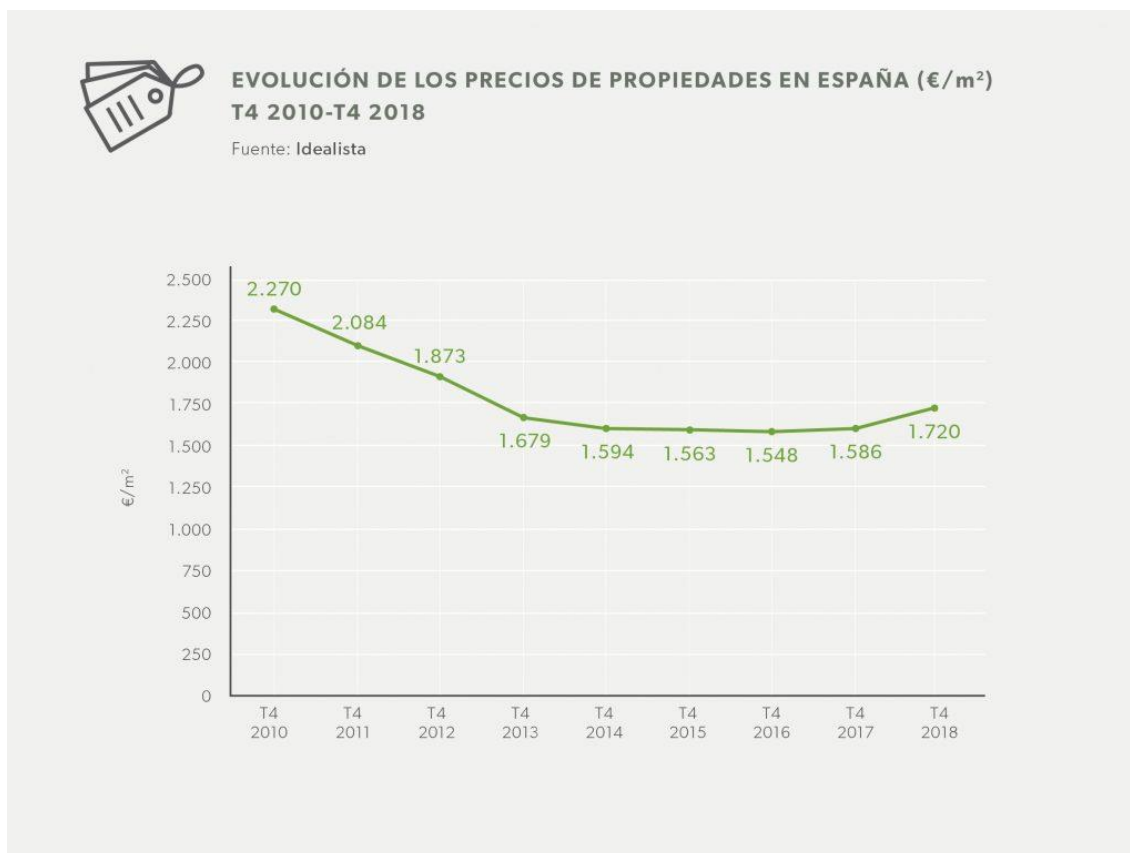
Periodo de pago 20/06/2016-30/06/2016	Emitora 41 091 3	Referencia 1600750186 44	Identificación 001 16 01	Impuesto 1.221,70 €
EXPEDIENTE: 200609058691 NÚMERO DE RECIBO: 201600750186				
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES NATURALES URBANA PERIODO LIQUIDADO: 01/01/2016 AL 30/06/2016				
NO SOO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA C.I.F.: P4100031F Agencia Tributaria de Sevilla Este documento no será válido sin certificación mecánica o firma autorizada	OBJETO TRIBUTARIO: CL GRAMIL N:63 A B Referencia Catastral: 7941005 TG34748 0001 E 2 Número Fijo: 11232427 Superficie: 882,00 m2 Coef. partic.: 100,00% LIQUIDACION Uso: INDUSTRIAL Base Liquidable: 212.468,37€ Año ult. rev.: 0 V. Base: 117.554,70€ Tipo de gravamen: 1,1500% V. Suelo: 125.831,30€ V. Constr: 88.637,07€ Cuota íntegra: 2.443,39€ VALOR CATASTRAL (Base Imponible): 212.468,37€ Liquidación Sujeto Pasivo: 100,00% Cuota Int. Sujeto Pasivo: 2.443,39€ Bonificación: 0,00% Derecho Prevalente: Propietario Cuota Líquida (Anual): 2.443,39€ Bonif. Fiscales: DEUDA TRIB. SEMESTRAL: 1.221,70€			
	Código IBAN de cuenta cliente			
	DNI/NIF: 28311523H Ref. Documento: 200609058691			
	N: 0001 Piso 2 Pta. G			
	41004 SEVILLA			
	SEVILLA			
	0075 3253 000049153-001 1			
	*****1.221,70 EUR			
	CLAVES: BANCO POPULAR ESPAÑOL 3263 SEVILLA, URB. 24 200609058691 17 MAY 2016			
	Ejemplar para el Contribuyente			

Anexo N°7: Impuestos en España



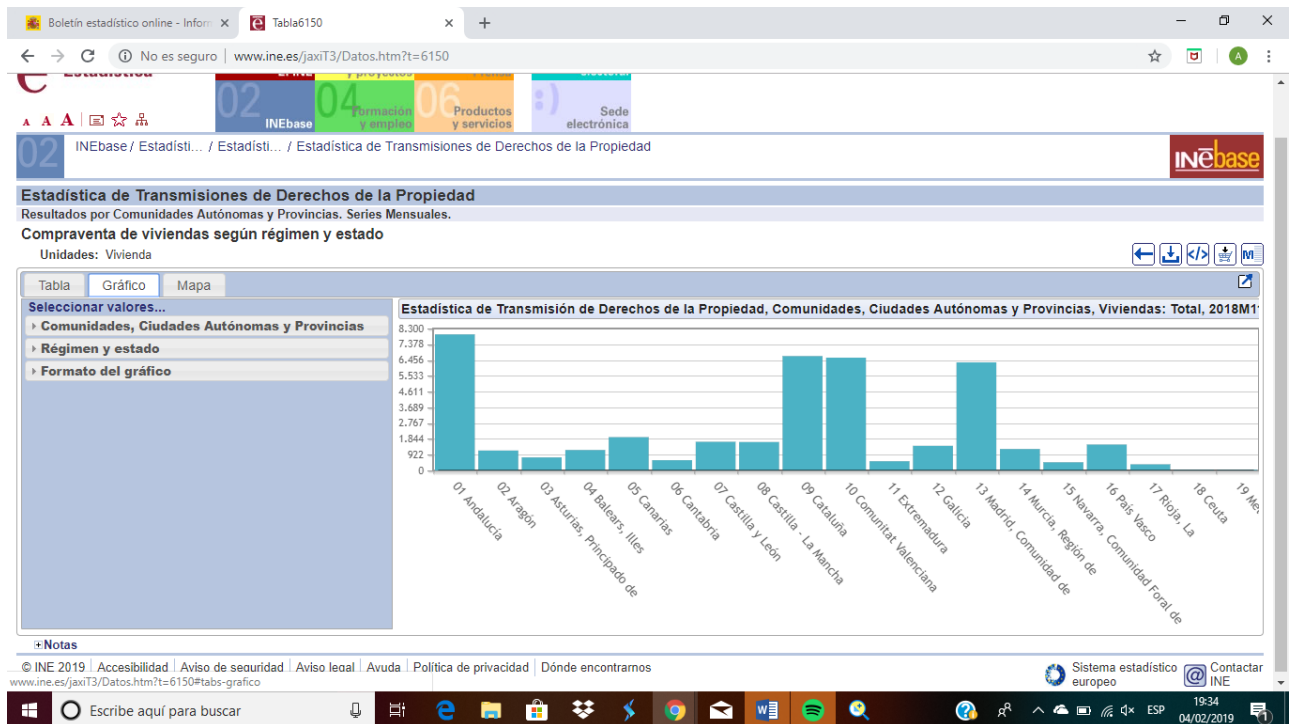
Fuente - OCDE: 27 de Diciembre de 2018

Anexo N°8: Evolución precio de la vivienda en España



Fuente - Idealista: 12 de Julio de 2019

Anexo N°9: Transmisiones de Derechos de Propiedad

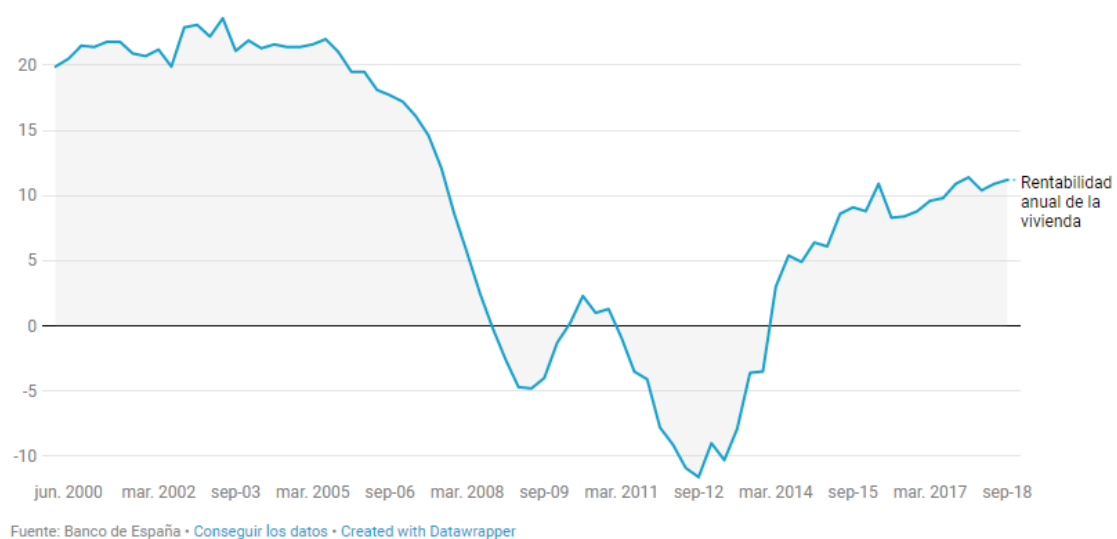


Fuente - INE: 12 de Junio de 2019

Anexo N°10: Rentabilidad anual vivienda

Rentabilidad total de la vivienda

Rentabilidad anual en porcentaje, en base a la revalorización del precio y la rentabilidad bruta del alquiler.

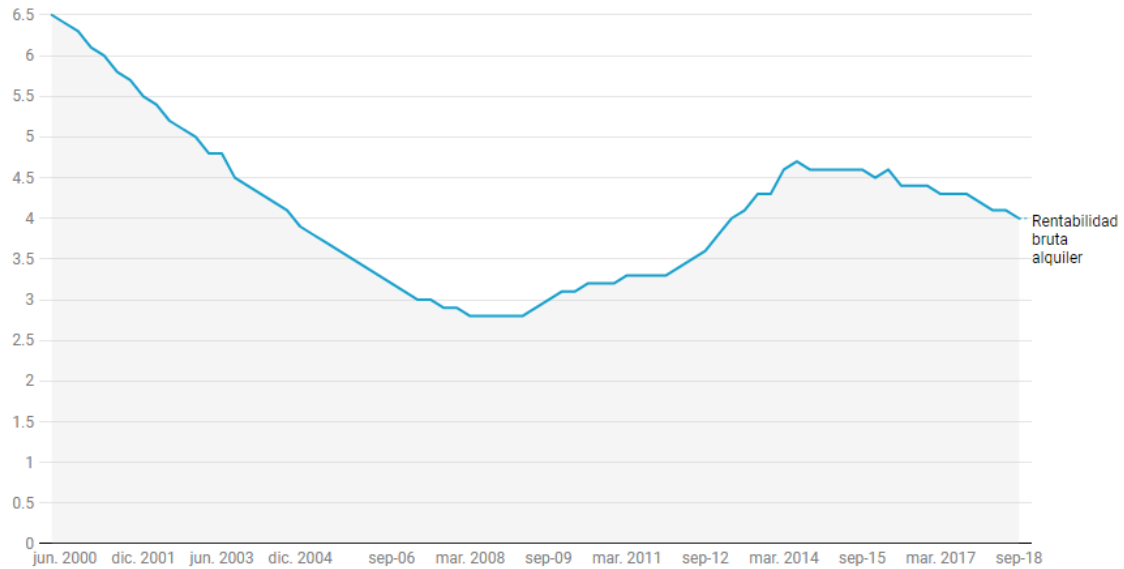


Fuente - Banco de España: 29 de Enero de 2019

Anexo N°11: Rentabilidad del alquiler en España

Rentabilidad del alquiler en España

Rentabilidad bruta, en porcentaje. Fuente: Banco de España



Fuente - Banco de España: 29 de Enero de 2019

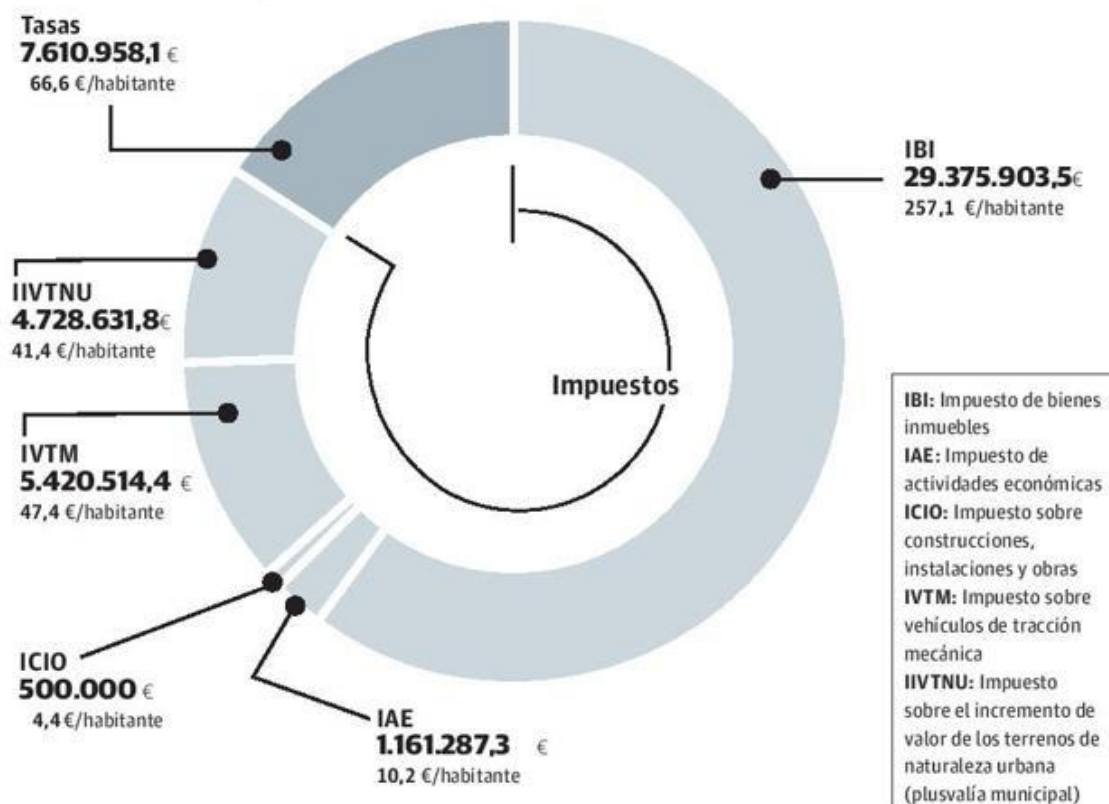
Anexo N°12: Base liquidable Impuesto sobre el Patrimonio

Base liquidable Hasta euros	Cuota íntegra Euros	Resto base liquidable Hasta euros	Tipo aplicable Porcentaje
0,00	0,00	167.129,45	0,24%
167.129,45	401,11	167.123,43	0,36%
334.252,88	1.002,75	334.246,87	0,61%
668.499,75	3.041,66	668.499,76	1,09%
1.336.999,51	10.328,31	1.336.999,50	1,57%
2.673.999,01	31.319,20	2.673.999,02	2,06%
5.347.998,03	86.403,58	5.347.998,03	2,54%
10.695.996,06	222.242,73	en adelante	3,03%

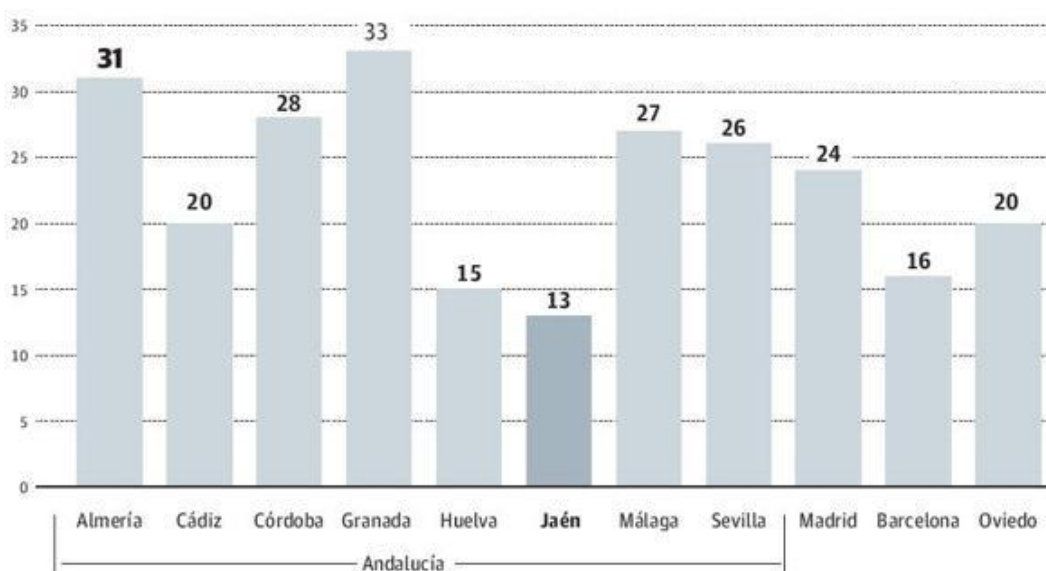
Ley 19/1991, de 6 de Junio del Impuesto sobre el Patrimonio Andalucía

Anexo N°13: Ingresos y tasas Ayuntamiento de Jaén

Fuentes de ingresos del Ayuntamiento de Jaén



Número de tasas de los ayuntamientos



Fuente: Consejo General de Economistas y webs de los ayuntamientos.

C.I.V./R.M.G

Fuente - Consejo General de Economistas y webs de los Ayuntamientos: 16 de Agosto de 2018

