

EL MARCO FISCAL DE LOS INMUEBLES: EL IMPACTO DE LOS IMPUESTOS A LO LARGO DEL CICLO INMOBILIARIO

Working Paper 10/2021

María José Castaño Martín
Economista

José M. Domínguez Martínez
Universidad de Málaga

José M^a. López Jiménez
Universidad de Málaga

Resumen

Este trabajo tiene como objetivo ofrecer una visión de conjunto del impacto de la fiscalidad, en España, en relación con la actividad inmobiliaria y, de manera particular, a lo largo del proceso de promoción inmobiliaria. A partir de la identificación de las distintas fases y de las operaciones principales e instrumentales, se expone el tratamiento fiscal en cada caso. Asimismo se presta atención a otras situaciones y operaciones relacionadas con los inmuebles. Finalmente, se incorpora un ejemplo ilustrativo a fin de cuantificar la carga tributaria asociada a cada fase y en el conjunto del proceso de promoción inmobiliaria.

Palabras clave: Sector Inmobiliario; Fiscalidad; Inmuebles; Impuestos.

Códigos JEL: H24; H25; K25.

1. INTRODUCCIÓN

La importancia de la actividad inmobiliaria dentro de la estructura económica de España es sumamente significativa. Según datos del INE (2021), las actividades inmobiliarias representaron el 11,5% del PIB español en el año 2019. A su vez, la construcción aportó el 6,4% de dicha macromagnitud.

Adicionalmente, ha de tenerse presente que el “complejo construcción-inmobiliario” comprende una amplia variedad de actividades, con múltiples interrelaciones sectoriales que sitúan su contribución total a los flujos de producción en cotas muy relevantes.

España es, por otro lado, un país en el que los activos inmobiliarios representan la mayor parte de la riqueza de las familias. Además de denotar riqueza, estos activos sirven como base para el desarrollo personal y familiar —también profesional y empresarial, en ocasiones— de los individuos, con un reconocimiento constitucional expreso entre los principios rectores de la política social y económica¹.

¹Según el artículo 47 de la Carta Magna, “Todos los españoles tienen 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, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés

España es uno de los países europeos donde mayor peso tiene la propiedad como régimen de tenencia de la vivienda de las familias, aunque hay que señalar la tendencia a un mayor peso del alquiler², especialmente entre los jóvenes de 16 a 29 años y entre las personas integradas en la franja de edad comprendida entre los 30 y los 44 años (Alves y Urtasun, 2019, pág. 9). Esta evolución se puede explicar parcialmente atendiendo a la crisis económica posterior a la crisis de 2008 y a “factores sociológicos ligados a cambios en las preferencias”, pero, además, “el sesgo impositivo que favorecía la compra de vivienda sobre el alquiler se ha reducido en este período debido a los cambios fiscales introducidos” (Alves y Urtasun, 2019, pág. 9).

La producción del sector inmobiliario se lleva a cabo a partir de un largo proceso articulado en un elevado número de transacciones, con el necesario apoyo de operaciones accesorias e instrumentales, incluidas las propias de financiación —y constitución del derecho real de hipoteca— para adquirir el suelo, desarrollar la promoción inmobiliaria y la construcción, así como para la compra, por último, de las fincas registrales singulares resultantes por las familias y por las empresas.

Por lo tanto, prácticamente en la totalidad de los casos, para dar respuesta al marco jurídico y por evidentes razones de seguridad jurídica y económica para los intervinientes en las transacciones inmobiliarias, las diversas operaciones de adquisición de inmuebles y financiación se otorgan ante notario y tienen acceso al Registro de la Propiedad.

La fiscalidad está omnipresente en todo ese complejo entramado. El sistema tributario despliega un gran número de efectivos para gravar las sucesivas operaciones principales y auxiliares. Teniendo en cuenta la articulación de numerosas fases en el proceso productivo, el componente tributario está llamado a tener un peso muy apreciable dentro del precio final de los inmuebles.

Este artículo tiene como finalidad ofrecer una perspectiva amplia acerca del impacto de la fiscalidad en la actividad inmobiliaria³. Dada la enorme casuística de las operaciones relacionados con los inmuebles que pueden darse en la realidad, se renuncia a ofrecer, dentro de los límites de un artículo, un tratamiento exhaustivo. Se pretende aportar una visión de conjunto y sistemática, de forma que pueda servir para abordar posteriormente la consideración de supuestos más específicos.

El trabajo está estructurado como se indica a continuación. A fin de disponer de un marco de referencia, inicialmente se expone un esquema ilustrativo de las diferentes fases del ciclo de la actividad inmobiliaria, así como de las principales operaciones y situaciones jurídicas que pueden suscitarse en torno a aquélla. Posteriormente se efectúa una primera aproximación a partir de la localización e identificación de los distintos supuestos de gravamen relacionados, de manera genérica o específica, con la actividad inmobiliaria dentro de los hechos imposables de las diferentes figuras que integran el sistema tributario español, en la triple vertiente estatal, autonómica y local. En el siguiente apartado se seleccionan aquellas situaciones jurídicas y transacciones más significativas, a efectos de exponer el tratamiento fiscal aplicable en cada caso. Finalmente, con objeto de ilustrar la aplicación de la normativa fiscal a supuestos concretos, y de calibrar el alcance total de la carga fiscal, se muestra el impacto de la tributación a lo largo de un proceso de promoción inmobiliaria representativo, a partir de la consideración de un caso hipotético.

general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Este “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” es “muy problemático y frecuentemente sujeto a polémica, no solo teórica, sino también social” (Vaquer, 2018, pág. 194), lo que, añadimos, sirve para enlazar con la promoción del régimen arrendaticio pero también con la cuestión de la tributación asociada a la adquisición y la tenencia de la propiedad.

²La elección entre las opciones de compra y alquiler de la vivienda habitual es una decisión económica de gran trascendencia que requiere ser analizada de forma minuciosa. Vid. Domínguez Martínez (2005; 2015; 2020b) y Domínguez Martínez y López del Paso (2006). Tampoco se aborda aquí el papel de los bienes inmuebles en el diseño de un sistema tributario óptimo. Vid. Domínguez Martínez (2019a).

³ Se toma como referencia el enfoque metodológico desarrollado en Domínguez Martínez (2003).

2. EL CICLO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA: FASES Y OPERACIONES

Disponer de un inmueble para uso residencial, productivo, cultural, social o de otra naturaleza, requiere habitualmente completar un largo proceso que comienza con la selección del elemento primario y básico, el suelo, sobre el que se ha de asentar la edificación planeada. Según la naturaleza del activo de que se trate, el camino a seguir puede ser uno u otro, con ítems y contenidos muy diversos.

A los efectos de este trabajo, nos centraremos en la consideración de bienes inmuebles destinados, en régimen de propiedad, a vivienda o a local para la realización de una actividad empresarial o profesional.

Más concretamente, se aborda, en sentido genérico, el proceso de promoción inmobiliaria, que queda integrado —según una visión sucinta— por las siguientes fases, no necesariamente secuenciales (esquema 1):

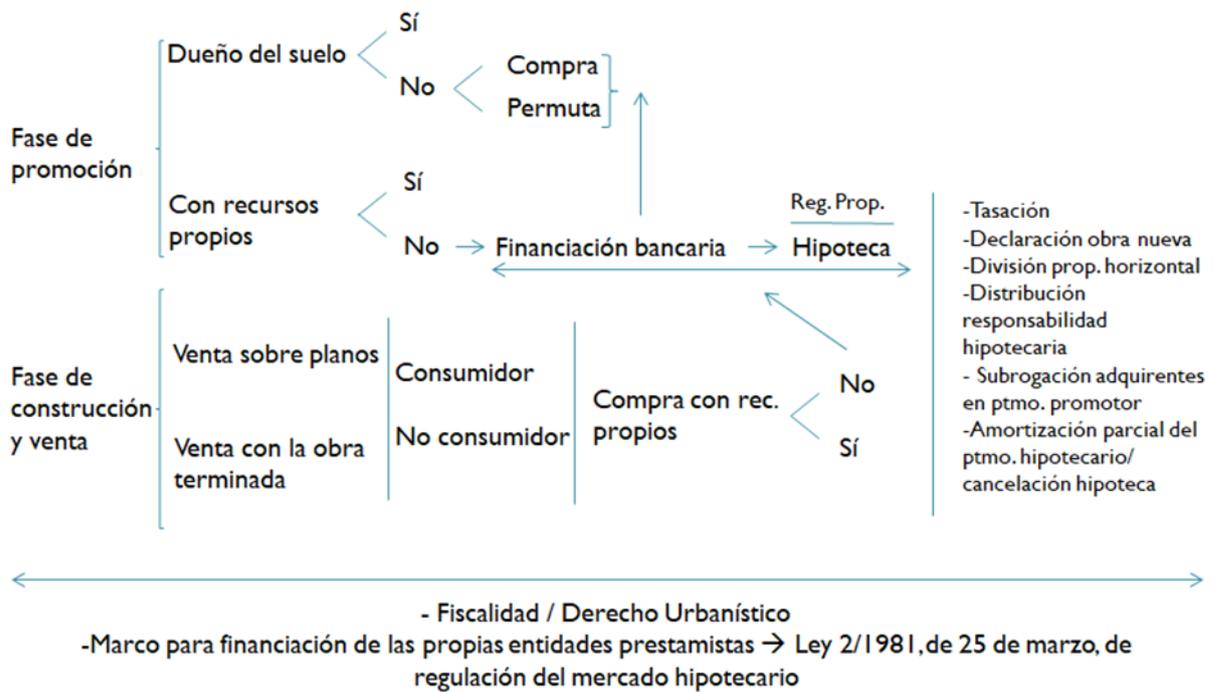
- i. Adquisición de un solar.
- ii. Preparación del proyecto de edificación.
- iii. Plan de financiación.
- iv. Obtención de autorizaciones administrativas.
- v. Construcción.
- vi. Oferta y comercialización.
- vii. Financiación al comprador, cuando corresponda, para la adquisición, con subrogación en el préstamo promotor o con recurso a otra entidad financiera a estos efectos.
- viii. Venta de viviendas y locales (contrato privado).
- ix. Formalización de escrituras públicas de compraventa y, en su caso, de préstamo hipotecario o subrogación en el préstamo promotor.
- x. Disposición de los inmuebles por sus propietarios.

En la práctica financiera más reciente, las entidades de crédito suelen prestar financiación a los promotores y constructores inmobiliarios, con una sola garantía hipotecaria inicial sobre el suelo y lo en él construido, que más adelante se va fraccionando, junto con la parte del crédito correspondiente, según se venden las viviendas o locales (López Jiménez, 2018, pág. 150).

Este fraccionamiento se produce a través de la figura de la distribución de la responsabilidad hipotecaria, por la que se entiende “el acto por el cual se procede a la fijación de la parte de crédito de que deba responder (inter partes o frente a terceros) cada una de las fincas cuando sean varias las que se hipotequen a la vez en garantía de un solo crédito (pluralidad objetiva originaria)”, o “cuando la finca hipotecada se divida en dos o más, o se segregue de ella alguna parte (pluralidad objetiva sobrevenida), lo que requiere, según el art. 123 de la Ley Hipotecaria, el voluntario acuerdo entre acreedor y deudor” (Díaz Cadórniga y Martorell García, 2009).

Puede ser más excepcional que el promotor y el constructor desarrollen la actividad inmobiliaria sin recurso a financiación ajena, pero sí será más habitual que en la compra de las viviendas o los locales el precio se pague al contado, por lo que la parte correspondiente de la financiación al promotor quedaría amortizada y la garantía sobre el inmueble parcialmente extinguida, en consecuencia.

Esquema 1: El ciclo de la promoción, construcción y venta



Fuente: López Jiménez (2021)

Podríamos considerar que, con la última de las fases enunciadas, concluye el proceso de promoción inmobiliaria, si bien a partir de entonces prosigue la vida económica de los inmuebles, dentro de alguna de las siguientes situaciones:

- Utilización en el marco de una actividad empresarial o profesional.
- Utilización como vivienda habitual.
- Utilización como segunda vivienda.
- Cesión a un tercero en régimen de arrendamiento⁴, usufructo, etcétera.

Por otro lado, el mero transcurso del tiempo va propiciando que se susciten distintas situaciones, que van desde la mera tenencia a la realización de transmisiones, onerosas o lucrativas, pasando por la constatación de posibles cambios de valoración.

En el marco reseñado puede identificarse una amplia gama de operaciones, transacciones y situaciones jurídicas: calificación urbanística, constitución de derechos reales y garantías, financiación, canjes y permutas de activos, adjudicación en pago de deudas⁵, retribución en especie, transmisiones lucrativas, aportaciones al capital de una sociedad, *leasing*, *retroleasing*, *time sharing*, vehículos financieros utilizados para inversiones inmobiliarias...

⁴La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con sus sucesivas modificaciones, ha tratado de preservar la posición del arrendatario cuando el arrendamiento recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de aquel (artículo 2.1). Según el preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, la más reciente de las normas que ha incidido en esta materia, “resulta imprescindible la adopción urgente de una norma con rango de ley que permita la modificación de diferentes disposiciones normativas para adoptar determinadas medidas que cuentan con un alto grado de consenso social y no admiten demora, al afectar al ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada de muchos hogares”.

⁵ Vid. López Jiménez (2012).

De otro lado, al hilo de los desarrollos acontecidos en un entorno económico, social, financiero y judicial cambiante han surgido diversos supuestos relacionados con los inmuebles que tienen asimismo implicaciones fiscales (*crowdfunding*⁶, plataformas para el alquiler de inmuebles⁷, viviendas con fines turísticos⁸, alquileres sociales, inmuebles ocupados ilícitamente, consecuencias fiscales derivadas de la aplicación de sentencias judiciales, moratorias de préstamos...).

3. LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL: LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS FOCOS SOBRE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Una primera aproximación lógica al sistema tributario español a los efectos de este trabajo puede ser partir de la localización e identificación de los distintos supuestos de gravamen relacionados con la actividad inmobiliaria dentro de los hechos imposables de las diferentes figuras que integran el sistema tributario español, en la triple vertiente estatal, autonómica y local.

El sistema tributario lleva a cabo un auténtico despliegue de sus efectivos ante las actividades y operaciones relacionadas con los bienes inmuebles. Dentro de ese marco, la actividad empresarial inmobiliaria se ve afectada, de forma ordinaria y general, por el cuadro tributario y fiscal vigente, al igual que otras actividades. Son diversos los puntos de impacto de la fiscalidad en cada una de las fases y procesos a través de los que se articula el desarrollo de una actividad empresarial⁹. Los tributos aplicables pueden clasificarse según distintos criterios (Domínguez Martínez, 2003): a) magnitudes económicas con las que están relacionados; b) carácter directo o indirecto; c) naturaleza del sujeto pasivo (persona física o persona jurídica); d) nivel de la Administración Pública acreedora.

Los impuestos y cargas asimiladas “comunes” son los siguientes: Impuesto sobre Sociedades (IS), Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), Cotizaciones Sociales (CSS),

⁶ Materia regulada por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. Esta Ley atiende al conocido como “crowdfunding”, entendido, según su preámbulo, como “un fenómeno con diversas manifestaciones, si bien sólo se pretende regular aquí las figuras en las que prime el componente financiero de la actividad o, dicho de otro modo, en las que el inversor espera recibir una remuneración dineraria por su participación”. Quedaría, por tanto, fuera del ámbito de esta norma el “crowdfunding” instrumentado mediante compraventas o donaciones.

La Unión Europea ha aprobado el Reglamento (UE) 2020/1503, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937.

⁷ Estas plataformas se han desarrollado especialmente en cinco sectores clave, entre los que se encuentra el del alojamiento (alquiler a corto plazo), además de en los del transporte de personas, los servicios para la vivienda, los servicios profesionales y técnicos, y la financiación (Comisión Europea, 2016, cit. en López Jiménez, 2017).

⁸ El auge de este tipo viviendas ha motivado la necesidad de la reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Según el preámbulo de este Real Decreto-ley, con la modificación del texto de 1960 se “explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial”.

Véase, por otra parte, la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

⁹ Vid. Domínguez Martínez (2007) y Edufinet (2016).

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)¹⁰, e Impuesto sobre Primas de Seguros (IPS).

En caso de que la actividad sea realizada por una persona física, en lugar del IS, entra en escena el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), además del Impuesto sobre el Patrimonio (IP) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Debe tenerse en cuenta que el IRPF, el IP, el ISD y el ITPAJD son impuestos estatales cedidos, parcialmente en el primer caso y totalmente en los otros tres, a las Comunidades Autónomas, que disponen de una considerable capacidad normativa en relación con los mismos.

Por otra parte, aun dentro del esquema tributario general, algunos tributos locales cuentan con un hecho imponible centrado específicamente en supuestos relacionados con los inmuebles. Tal es el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Las Comunidades Autónomas tienen potestad normativa para crear tributos propios, y éstos han crecido sustancialmente en los últimos años¹¹. Destacan, por ejemplo, los impuestos medioambientales o ecológicos que tienen por finalidad la protección del medio ambiente¹².

También figuran como recursos tributarios de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales las tasas y las contribuciones especiales, que pueden tener una notable incidencia en conexión con la actividad inmobiliaria.

Las tasas por prestación de servicios urbanísticos gravan la tramitación de determinados servicios urbanísticos, tales como las licencias urbanísticas, consultas e informes urbanísticos, expedición de cédulas urbanísticas o los actos de comprobación de la ejecución de obras y ejercicio de actividades de acuerdo con la licencia, todas ligadas al ámbito inmobiliario.

Las contribuciones especiales son tributos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el obligado tributario de un beneficio o un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o el establecimiento o ampliación de servicios públicos. Las cantidades recaudadas por las contribuciones especiales sólo podrán destinarse a sufragar los gastos de la obra o servicio por cuya razón se hubiese exigido el tributo.

Otra figura es la prestación patrimonial de carácter público, que implica el establecimiento unilateral de la obligación de pago por parte del poder público sin el concurso de la voluntad del sujeto llamado a satisfacerla por la prestación de un servicio gestionado de forma directa mediante personificación privada o mediante gestión indirecta, y siempre con una inequívoca finalidad de interés público¹³.

A continuación se ofrece una síntesis de los principales aspectos referentes al papel jugado por los tributos señalados.

¹⁰ Realmente comprende tres figuras impositivas: el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), el Impuesto sobre Operaciones Societarias (IOS), y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD).

¹¹ Vid. Consejo General de Economistas/REAF Asesores Fiscales (2020).

¹² Sin ser exhaustivos, actualmente se encuentra en vigor el Impuesto sobre la contaminación atmosférica, el Impuesto sobre instalaciones que incidan en el medio ambiente, el Impuesto sobre emisión de gases a la atmósfera, el Impuesto sobre vertidos a las aguas litorales, el Impuesto sobre depósito de residuos radiactivos, el Impuesto sobre depósito de residuos peligrosos o el Impuesto sobre el almacenamiento o depósito de residuos.

¹³ Vid. Domínguez Martínez (2019b; 2019c).

Cuadro 1: El papel de los diferentes impuestos y su incidencia en el ámbito inmobiliario

IMPUESTO	OBJETO IMPONIBLE ¿QUÉ GRAVA CADA IMPUESTO?	AMBITO INMOBILIARIO
IRPF	Renta global de las personas físicas	Rendimiento capital inmobiliario Imputación de rentas inmobiliarias Ganancia/pérdida patrimonial por venta de inmuebles Actividades económicas
IS	Beneficio de las personas jurídicas	Rentas por alquiler Rentas por transmisión de inmuebles
IRNR	Renta obtenida en territorio español por no residentes	Rendimiento capital inmobiliario Imputación de rentas inmobiliarias Ganancia/pérdida patrimonial por venta de inmuebles
IAE	Ejercicio de una actividad económica	Actividad de promoción inmobiliaria Actividad de arrendamiento de viviendas y locales
IP	Valor del patrimonio neto de las personas físicas	Grava la propiedad de inmuebles
ITP y AJD	Transmisiones patrimoniales onerosas Operaciones Societarias Actos Jurídicos Documentados	Transmisión de inmuebles al margen de una actividad empresarial Escrituras o actas notariales que documentan operaciones inscribibles en un registro público, valuables y no sujetas a TPO, OS o ISD.
ISD	Adquisiciones gratuitas de riqueza por personas físicas	Adquisición por herencia de inmuebles Adquisición por donación de inmuebles
IBI	Propiedad de bienes inmuebles	Grava la propiedad de inmuebles urbanos
IIVTNU	Plusvalías terrenos urbanos	Transmisión de inmuebles de naturaleza urbana en caso de beneficio
ICIO	Realización de construcciones, instalaciones y obras	Construcción, instalación u obra sujeta a licencia
IPS	Primas de seguro	Seguro de daños al inmueble y seguro decenal
IVA	Consumo de bienes y servicios	Entregas de inmuebles por el promotor y transmisiones en el ámbito empresarial

Fuente: Elaboración propia.

4. EL TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INMUEBLES ANTE DISTINTAS SITUACIONES JURÍDICAS

En este apartado se seleccionan aquellas situaciones jurídicas y las transacciones más significativas dentro del proceso completo de promoción inmobiliaria, a efectos de exponer el tratamiento fiscal aplicable en cada caso.

La fiscalidad afecta a los bienes inmuebles en las diferentes fases de actividad: a) tenencia de suelo urbano; b) transmisión de suelo urbano; c) producción inmobiliaria; d) venta; e) uso/explotación económica; f) transmisión.

Al menos 10 figuras impositivas distintas inciden directamente a lo largo del proceso de producción.

A continuación se repasan de forma sucinta:

a) Propiedad de un solar

Partimos de la consideración de la mera tenencia o propiedad de un solar por un particular, con dos precisiones previas. Por un lado, se entiende por solar la finca urbana en la que se ha completado la urbanización. Por otro lado, aunque coloquialmente hablemos de la mera tenencia o posesión del solar, desde el punto de vista jurídico se aprecia la existencia de una situación de titularidad del bien inmueble en cuestión, generalmente inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta situación de propiedad de un solar se ve afectada por los siguientes impuestos:

- IBI: La cuota tributaria vendrá dada por la aplicación del tipo impositivo sobre la base imponible, definida como el valor catastral del bien inmueble. La Ley de Haciendas Locales¹⁴ prevé la aplicación de una reducción en la base imponible tras la entrada en vigor de nuevos valores catastrales, que se aplicará durante un período de nueve años. El coeficiente reductor será del 0,9 el primer año de aplicación e irá disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición.
- IP¹⁵: En caso de que el propietario esté obligado a declarar por este Impuesto (si su base imponible supera los 700.000 euros, mínimo exento que de facto actúa como límite a la obligación de declarar), aquel debe incluir el solar entre sus bienes¹⁶. Habrá de computarlo por el mayor valor de los tres siguientes: el valor catastral, el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (ITP, ISD...), o el precio, contraprestación o valor de adquisición.
- IRPF¹⁷: No procede la imputación de rentas inmobiliarias, ya que las condiciones establecidas para ello son las siguientes: a) que el inmueble sea urbano; b) que no esté afecto a actividades económicas, ni genere rendimientos del capital inmobiliario (inmuebles arrendados); c) que no se trate ni de vivienda habitual ni de solares; d) que no se trate de inmuebles en construcción, ni que por razones urbanísticas el inmueble no sea susceptible de uso.

b) Transmisión del suelo urbano

- IIVTNU¹⁸:
 - La transmisión está sujeta al IIVTNU, que grava las plusvalías de los terrenos de naturaleza urbana. La base imponible se determina de la siguiente manera: valor catastral x coeficiente anual x años; el coeficiente anual es fijado por las Ordenanzas Municipales; los años hacen referencia al número de años de generación de la plusvalía. La cuota íntegra es el resultado de aplicar el tipo impositivo por la base imponible.
 - El IIVTNU es un impuesto que pretende gravar la plusvalía que experimentan los terrenos de naturaleza urbana, puesta de manifiesto en la transmisión de la propiedad de los inmuebles (o de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los mismos). El Tribunal Constitucional, por medio de la sentencia del Pleno nº 59/2017, de 11 de mayo de 2017, ha declarado la inconstitucionalidad del impuesto sólo en situaciones de inexistencia de incremento de valor, en caso de pérdida económica en la transmisión¹⁹.

¹⁴ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 60 a 77).

¹⁵ Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

¹⁶ La Ley 19/1991 establece la exención del impuesto respecto de los bienes necesarios para el desarrollo de una actividad económica.

¹⁷ 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.

¹⁸ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 104 a 110).

¹⁹ Según el Tribunal Constitucional: “Por las mismas razones debemos concluir aquí que el tratamiento que los preceptos cuestionados de la Ley reguladora de haciendas locales otorgan a los supuestos de no incremento, o incluso de decremento, en el valor de los terrenos de naturaleza urbana, gravan una renta ficticia en la medida en que, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, está sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpresivas de capacidad económica, lo que contradice

- El período máximo que se considera es de 20 años, lo que quiere decir que se concede exención para las plusvalías generadas en más de 20 años.
- El sujeto pasivo es el transmitente cuando la transmisión es onerosa, ya sea persona física o jurídica. Puede pactarse que se haga cargo del pago del impuesto el adquirente, pero ello no exime la responsabilidad al transmitente desde el punto de vista tributario, además de que la cláusula en cuestión podría originar dudas de legalidad en los casos en los que medie una relación de consumo, dada la intensa protección conferida al consumidor, en especial, en lo que concierne a la transmisión de viviendas²⁰.
- IRPF:
 - La venta del suelo por una persona física genera una ganancia o pérdida patrimonial que se encuentra sujeta al IRPF, y tributa en la base imponible del ahorro (escala de gravamen con tipos impositivos graduados del 19%, 21% y 23%).
- ITPAJD²¹:
 - Si la transmisión del solar la realiza un particular, la operación está sujeta a ITP por el concepto TPO²². En este caso, no procede el gravamen gradual de AJD sobre documentos notariales (DN).
- IVA²³:
 - Si la transmisión la realiza un empresario, la operación está sujeta, y no exenta, al IVA, al tipo general del 21%. Sí procede, en este caso, el

frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el artículo 31.1 CE. En consecuencia, los preceptos cuestionados deben ser declarados inconstitucionales, aunque solo en la medida en que no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpresivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor". A mayor abundamiento, vid. Domínguez Martínez (2018).

²⁰ Según el art. 89.3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, será abusiva la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario y, en particular, en la compraventa de viviendas:

- a) La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).
- b) La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.
- c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.
- d) La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

²¹ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

²² Existe exención en los siguientes casos: transmisión de solares (y cesión del derecho de superficie) para la construcción de edificios en régimen de protección oficial; aportación inicial de terrenos por los propietarios de la unidad de ejecución a la respectiva Junta de Compensación; en las adjudicaciones de solares efectuadas por la Junta a los propietarios del polígono, en proporción a los terrenos aportados; y en las operaciones de reparcelación.

²³ Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

gravamen gradual de AJD sobre DN²⁴. Las exenciones previstas en el IVA son para las entregas de terrenos rústicos y demás no edificables, y de suelo urbano²⁵.

c) Producción

▪ IAE²⁶:

- Se trata de un impuesto que grava el mero ejercicio de cualquier actividad empresarial, profesional o artística. Fue objeto de reforma con efectos a partir del año 2003, cuando se estableció una exención permanente (con declaración de alta y, en su caso, comunicación) para las personas físicas y sujetos pasivos del IS con un importe neto de la cifra de negocios (en el año anterior) inferior a 1.000.000 de euros. La cifra de negocios comprenderá los importes de la venta de los productos y de la prestación de servicios u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la empresa, deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre las ventas así como el Impuesto sobre el Valor Añadido, y otros impuestos directamente relacionados con la mencionada cifra de negocios, que deban ser objeto de repercusión (artículo 35.2 del Código de Comercio).

Asimismo, se introdujo una exención temporal por inicio de actividad, durante los dos primeros ejercicios.

- La cuota tributaria tiene las siguientes modalidades:
 - Cuota mínima municipal: Deuda tributaria = cuota tributaria + recargo provincial.
 - Cuota tributaria = cuota de tarifa (mínima municipal) x coeficiente de ponderación (según cifra de negocios, de 1,29 a 1,31) x coeficiente municipal (según situación del local).
 - Cuota de tarifa = cuota de actividad + elemento superficie.
 - Cuota provincial o nacional: Deuda tributaria = cuota tributaria = cuota de tarifa (provincial o nacional) x coeficiente de ponderación.
 - Cuota de tarifa = cuota de actividad + elemento superficie.
- El epígrafe de la promoción de edificaciones es el 833.2: cuota íntegra = cuota fija + euros x nº m² edificados o por edificar vendidos.

²⁴ En el IVA, están exentas las entregas de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación inicial a las Juntas de Compensación por los propietarios de terrenos comprendidos en polígonos de actuación urbanística; las adjudicaciones de terrenos que se efectúan a los propietarios citados por las Juntas en proporción a sus aportaciones; las entregas de terrenos a que da lugar la reparcelación. Cabe la renuncia a la exención por IVA. La renuncia tiene como propósito eludir el ITP y no tener que soportarlo como coste.

²⁵ Diferente de solar, que es la finca urbana en la que se ha completado la urbanización, como ya hemos señalado. Éste es el suelo que está excluido de la exención. Se excluyen también de la exención las entregas de terrenos urbanizados y en curso de urbanización, siempre que quien realiza la entrega sea el promotor de la urbanización de dichos terrenos.

²⁶ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 78 a 91).

- OS (ITPAJD): La modalidad de Operaciones Societarias grava la constitución de sociedades, así como las operaciones de ampliación de capital. El gravamen gradual de AJD sobre DN no procede si se aplica OS.
- IBI: Existe la posibilidad de solicitar una bonificación de entre el 50% y el 90% de la cuota (de acuerdo con lo que apruebe cada Ayuntamiento en la Ordenanza Fiscal), siempre que el inmueble no se encuentre contabilizado dentro del inmovilizado empresarial, durante el período de construcción más un año a partir del término de las obras, sin que se pueda sobrepasar el período total de tres años desde el inicio de las obras.
- IVA: Recae sobre las compras de bienes corrientes y de inversión y de servicios. Son entregas de bienes sujetas y no exentas de IVA. De acuerdo con el destino previsible, las cuotas de IVA soportado son deducibles.
- ICIO²⁷: Recae sobre la realización, dentro del ámbito municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la correspondiente licencia de obras o urbanística (independientemente de si ésta ha sido obtenida o no). La base imponible es el coste real efectivo de la construcción. Se efectúa una liquidación provisional según el presupuesto del proyecto y una definitiva según el coste real, una vez terminada la obra.
- AJD (ITPAJD): Este impuesto afecta a distintas operaciones: i) la declaración de obra nueva se encuentra sujeta a la modalidad de AJD, y la base imponible es el valor del coste total de la obra; ii) la escritura que documenta la división horizontal se encuentra sujeta a la modalidad de AJD, y la base imponible es el coste de las obras más el del solar; iii) la constitución del préstamo con garantía hipotecaria está sujeta a la modalidad de AJD y la base imponible es la responsabilidad hipotecaria. El sujeto pasivo en este caso es el prestamista²⁸.

²⁷ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (artículos 100 a 110).

²⁸ A finales de 2018, en el ámbito de la litigación bancaria con sus derivaciones en materia fiscal, se produjo la “crisis del IAJD” (Domínguez y López, 2018).

A propósito de una cláusula contractual que atribuía “indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos al prestatario”, el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en su sentencia nº 147/2018, de 15 de marzo de 2018 (y en otra posterior de la misma fecha), determinó que desde el punto de vista civil esta cláusula debía ser considerada abusiva. En cuanto al pago del IAJD, con apoyo en la normativa tributaria y en su interpretación por la Sala Tercera del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), la Sala de lo Civil estableció que, “en lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta, será sujeto pasivo el prestatario”, tal y como literalmente dictaba la normativa tributaria de aplicación.

La doctrina mantenida durante años por la Sala de lo Contencioso-Administrativo se vio alterada, súbitamente, con el giro jurisprudencial iniciado por la sentencia nº 1505/2018, de 16 de octubre de 2018 (y otras posteriores con el mismo recurrente y objeto), que determinó la anulación del párrafo segundo del artículo 68 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario”), y que el sujeto pasivo del IAJD debería ser el prestamista. A su vez, estas sentencias fueron anuladas por la propia Sala de lo Contencioso-Administrativo días más tarde, tras enconadas discusiones.

La publicación, a continuación, del Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, fijó legalmente que el sujeto pasivo del IAJD será, desde su entrada en vigor, el prestamista.

- Tasas: licencia de obras, licencia de vallas, licencia de primera ocupación... En el proceso de promoción inmobiliaria se produce el hecho imponible de varias de estas tasas.

d) Ventas

Una vez terminada la promoción en un edificio con viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales, la fiscalidad para el promotor es la que sigue:

- IIVTNU:
 - La transmisión está sujeta al IIVTNU, que grava las plusvalías de los terrenos de naturaleza urbana. En la transmisión de inmuebles, el impuesto gira sobre el valor catastral del suelo.
 - El sujeto pasivo es el promotor.
- IS²⁹:
 - Los beneficios del promotor forman parte de la base imponible del impuesto, y tributan al tipo impositivo al que tribute la sociedad (el tipo general actualmente es el 25%).

e) Comprador

La fiscalidad desde el punto de vista del comprador de los inmuebles, ya sea particular, profesional individual o empresa, sería la siguiente:

- IVA³⁰:
 - La entrega de viviendas, con garajes y anexos, realizada por el promotor, es una operación sujeta y no exenta de IVA, que tributa al tipo reducido del 10%. Además, en este caso, se aplica el gravamen gradual de AJD sobre DN.
 - La entrega de locales comerciales y garajes no vinculados con viviendas, realizada por el promotor, es una operación sujeta y no exenta de IVA, que tributa al tipo general del 21%. Además, en este caso, se aplica el gravamen gradual de AJD sobre DN.
- AJD (ITPAJD):
 - La financiación para la adquisición de los inmuebles, con préstamos con garantía hipotecaria es una operación sujeta a AJD, y la base imponible es la responsabilidad hipotecaria. El sujeto pasivo en la constitución es el prestamista.
 - En caso de subrogación en el préstamo hipotecario concedido al promotor, la operación está exenta de AJD.
- IRPF:
 - En principio, los préstamos vinculados con la adquisición no generan ventaja fiscal alguna, salvo el supuesto de los intereses satisfechos por empresarios o profesionales, cuando necesiten el bien para desarrollar su actividad, o el de los intereses de los préstamos destinados a la adquisición

²⁹ Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

³⁰ Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

de inmuebles para su arrendamiento, que son un gasto deducible de los ingresos del capital inmobiliario³¹.

f) Uso/explotación económica

Se realiza el análisis de la fiscalidad vinculada a la adquisición de la propiedad de inmuebles, ya sean viviendas y anexos o locales comerciales, por parte de un particular, de acuerdo con los distintos usos de los citados inmuebles. Esta situación de propiedad se ve afectada por los siguientes impuestos:

- IBI: La cuota tributaria vendrá dada por la aplicación del tipo impositivo sobre la base imponible, definida como el valor catastral del bien inmueble.
- IP: Si el propietario está obligado a declarar por este Impuesto (si su base imponible supera los 700.000 euros, mínimo exento que de facto actúa como límite a la obligación de declarar), debe incluir el inmueble entre sus bienes³². Habrá de computarlo por el mayor valor de los tres siguientes: el valor catastral, el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (ITP, ISD...), o el precio, contraprestación o valor de adquisición.

La vivienda habitual del contribuyente disfruta de una exención hasta un importe máximo de 300.000 euros.

- IRPF: La fiscalidad vendrá determinada por el destino o uso de los inmuebles.
 - No procede la imputación de rentas inmobiliarias si la vivienda y sus anexos vinculados tienen la consideración de vivienda habitual.
 - La propiedad de los inmuebles, excluida la vivienda habitual o suelo, que no generen rendimiento del capital inmobiliario ni se hallen afectos a una actividad económica, tributan en el IRPF como renta imputada. Como regla general, se imputa el 2% del valor catastral del inmueble sin posibilidad de deducir ningún gasto de la renta imputada.

El porcentaje será del 1,1% en los inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado en los 10 años anteriores; en los inmuebles sin valor catastral, se aplica dicho porcentaje sobre el precio o valor comprobado por la Administración, y por último, se aplica el 1,1% en caso de multipropiedad o *time-sharing*, regulada en la Ley 4/2012, de 6 de julio, mencionada anteriormente.
 - Se califica como rendimiento del capital inmobiliario el que se genera por el arrendamiento de los inmuebles, tributando por el rendimiento neto (ingresos íntegros menos gastos deducibles).

Se consideran gastos deducibles aquellos que sean necesarios para la obtención de los ingresos, incluida la amortización de los inmuebles: intereses y gastos de financiación, IBI, comunidad de propietarios, seguro de incendios, conservación y reparación, servicios y suministros...

³¹ En el caso de los préstamos destinados a la compra de la vivienda habitual, que tradicionalmente daban derecho a deducciones que han sido suprimidas por la vigente normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), se ha establecido un período transitorio para aquellos contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual, o satisfecho cantidades destinadas a la adquisición de la misma, con anterioridad al 1 de enero de 2013. De esta forma, la amortización y los intereses de los préstamos destinados a la adquisición de la vivienda que cumplan dicha condición temporal (adquisición o desembolso de cantidades anterior al 1 de enero de 2013), conllevan una deducción en la cuota del IRPF (el contenido de esta nota está tomado del sitio en Internet de Edufinet).

³² Exención de los bienes necesarios para el desarrollo de una actividad económica.

En el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reduce en un 60%.

Los rendimientos generados en más de dos años u obtenidos de forma irregular se reducen en el IRPF en un 30% (indemnizaciones percibidas, ingresos por traspaso o cesión del contrato de arrendamiento de los locales de negocio, importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio...).

g) Transmisión

Se analiza la fiscalidad de la transmisión de los inmuebles por parte de personas físicas, ya sea a título oneroso o lucrativo (*inter vivos* o *mortis causa*).

▪ IIVTNU:

- La transmisión está sujeta al IIVTNU, y se gravan las plusvalías de los terrenos de naturaleza urbana, en caso de que no exista pérdida económica en la operación. En la transmisión de inmuebles, el impuesto gira sobre el valor catastral del suelo.
- El sujeto pasivo es el transmitente cuando la transmisión es onerosa. En transmisiones a título lucrativo, el sujeto pasivo es el adquirente del inmueble, o persona en cuyo favor se constituye o transmite el derecho real³³.

▪ IRPF:

- La renta generada en la transmisión de un inmueble se califica como ganancia o pérdida patrimonial, sujeta al IRPF, y tributa en la base imponible del ahorro (escala de gravamen con tipos impositivos del 19%-21%-23%).

Como regla general, el importe de la ganancia en los supuestos de enajenación onerosa se determina por la diferencia entre el valor de enajenación o transmisión y el de adquisición del elemento patrimonial que se transmite.

Si la adquisición fue a título lucrativo, se toma como valor de adquisición el fijado en su día a efectos del ISD³⁴.

La ganancia patrimonial que se ponga de manifiesto por la transmisión lucrativa *inter vivos* tributa en el IRPF de la misma forma que en el caso de transmisiones onerosas.

- La ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de la vivienda habitual queda exonerada de gravamen si el importe obtenido en la transmisión se reinvierte en la adquisición de una nueva vivienda habitual. La reinversión debe realizarse en un plazo no superior a dos años, antes o después de la transmisión. Si la reinversión es total, se produce la exención de la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión, aunque es posible la reinversión parcial.

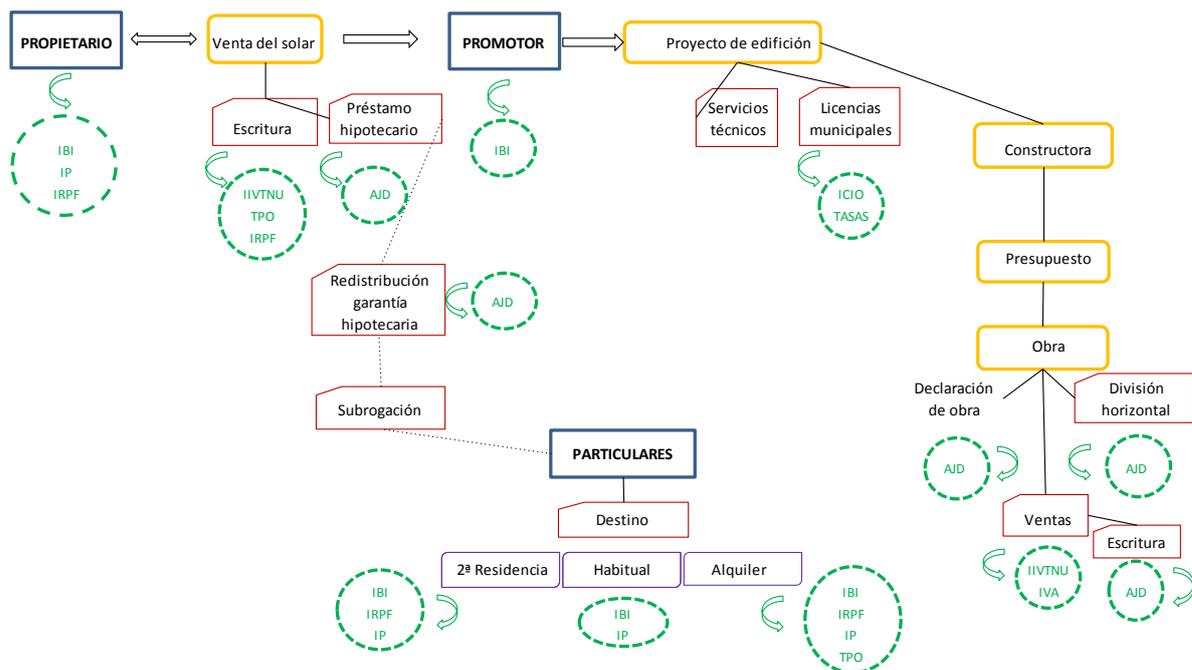
³³ En los casos de transmisión de un inmueble, aunque ello no afecta al sujeto pasivo del IBI, existe jurisprudencia que avala el prorrateo de la cuota anual entre los sucesivos propietarios, salvo pacto en sentido contrario. Vid. Domínguez Martínez (2020a).

³⁴ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

- No está sujeta a gravamen la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de cualquier vivienda por contribuyentes mayores de 65 años, si el importe de la transmisión se destina a la constitución de una renta vitalicia, en el plazo de seis meses desde la transmisión.
- La cantidad máxima total que a tal efecto podrá destinarse a constituir rentas vitalicias será de 240.000 euros. Cabe la exención parcial.
- ITP (ITPAJD): Si la transmisión de un inmueble la realiza un particular, la operación está sujeta a ITP por el concepto TPO. En este caso, no procede el gravamen gradual de AJD sobre documentos notariales (DN).
- IVA: La transmisión de un inmueble por una persona física se encuentra sujeta y exenta de IVA y, por tanto, sujeta a TPO. No obstante, si el transmitente es sujeto pasivo de IVA, se podría renunciar a la exención en el IVA, si el adquirente es también sujeto pasivo de IVA y tiene derecho a la deducción, total o parcial, del IVA soportado en la operación (como es el caso de los locales comerciales). En caso de renuncia, la operación estaría gravada por AJD.
- ISD (Donaciones): La donación de un inmueble a una persona física se encuentra sujeta a la modalidad de Donaciones del ISD. El inmueble se integra en la base imponible por el valor real. El obligado al pago en calidad de contribuyente es el donatario. Es un impuesto cedido a las Comunidades Autónomas, con capacidad normativa.
- ISD (Sucesiones): En caso de herencia o legado de un inmueble a una persona física, se tributa por la modalidad de Sucesiones del ISD. El inmueble se computa por el valor real. El obligado al pago como contribuyente es el heredero o legatario. Cada Comunidad Autónoma tiene aprobados mínimos exentos, reducciones y cambios en la escala de gravamen.

En el esquema 2 se ofrece una síntesis del impacto de la fiscalidad a lo largo del ciclo inmobiliario.

Esquema 2: Tributación asociada a cada fase del ciclo inmobiliario



Fuente: Domínguez Martínez (2003), y elaboración propia.

5. EL PROCESO DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y EL IMPACTO DE LA FISCALIDAD: UN EJEMPLO ILUSTRATIVO

Con objeto de ilustrar la aplicación de la normativa fiscal a supuestos concretos, y de calibrar el alcance total de la carga fiscal, en este apartado se muestra el impacto de la tributación a lo largo de un proceso de promoción inmobiliaria representativo. Con ese propósito se toma como referencia el siguiente caso hipotético:

- En enero de 2018, la empresa Promosol, S. A., cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria, adquiere a un particular en Málaga Capital un terreno urbano de 5.000 m² con objeto de construir 10 viviendas unifamiliares (de 300 m² construidos, 2 plazas de garaje, jardín y piscina, cada una).

Dicho terreno fue adquirido por su anterior propietario, otra sociedad mercantil, en el año 2010. El valor catastral del terreno es de 600.000 euros, con fecha de última revisión catastral en 2013. El precio de venta acordado asciende a 1.500.000 euros.

En la escritura de compraventa se estipula que el comprador se hace cargo de todos los impuestos, incluido el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

- La promotora, para hacer frente a la compra del terreno, solicita un préstamo hipotecario a una entidad financiera, con un plazo de vencimiento de 20 años y un tipo de interés fijo del 2,5% anual, por importe de 700.000 euros. La responsabilidad hipotecaria se fija en 840.000 euros. Se establece un período de carencia hasta la finalización de la construcción de las viviendas. Dicho préstamo hipotecario, como es preceptivo legalmente, se documenta en escritura pública.
- La promotora encarga a un estudio de arquitectura un proyecto de edificación, cuyo coste se estima en 2.000.000 de euros. Los honorarios por la elaboración del proyecto y por la dirección de obras se cifran en 112.000 euros.
- Con objeto de obtener la licencia municipal para comenzar la construcción, se presenta al Ayuntamiento el proyecto de ejecución, los estudios topográficos, geotécnicos...
- En octubre de 2018, la promotora contrata la construcción del conjunto residencial con una constructora por importe de 2.000.000 de euros, al tiempo que solicita un préstamo hipotecario por importe de 1.800.000 euros para financiar los gastos totales de la obra. El préstamo, a 20 años, con un período de carencia de 2 años, tiene un tipo de interés fijo del 2% anual. La responsabilidad hipotecaria se establece en 2.100.000 euros. El préstamo hipotecario, como es preceptivo legalmente, se documenta en escritura pública, y permite la posible subrogación de los adquirentes en la parte correspondiente, tanto del préstamo como de la hipoteca, a cada una de las 10 viviendas unifamiliares, con sus anexos.
- La promotora solicita la declaración de obra nueva y lleva a cabo la constitución de la división horizontal, con el objeto de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Antes de la venta de las viviendas se procede a la redistribución del préstamo hipotecario, conforme a lo señalado en el párrafo anterior.
- Las obras finalizan en marzo de 2020.
- Las viviendas, todas de las mismas características, se venden a un precio unitario de 600.000 euros (antes de impuesto) en junio de 2020. Los adquirentes, todas personas físicas, se subrogan en la parte correspondiente del préstamo hipotecario concertado por la promotora y la entidad financiera. Los contratos de compraventa de los 10 inmuebles se formalizan en escritura pública que se inscribe en el Registro de la Propiedad, al igual que la escritura de subrogación.
- De los 10 adquirentes, ocho destinan la vivienda a su primera residencia familiar, uno la considera segunda residencia y otro la destina a alquiler.

A partir de los anteriores supuestos, se procede a determinar la carga fiscal correspondiente a las distintas fases del proceso de promoción inmobiliaria reseñado. Aunque el proceso cubre varios años, se tomará como referencia la normativa fiscal aplicable en el año 2020.

La carga tributaria correspondiente a las principales operaciones identificadas aparece sintetizada en el cuadro 2.

Cuadro 2: Carga tributaria en cada fase del caso práctico expuesto

OPERACIÓN	DATOS	IMPUESTO	BASE IMPONIBLE	TIPO IMP.	CUOTA	COSTE	OBSERVACIONES
COMPRA DEL TERRENO POR PARTE DE LA PROMOTORA							
Compra terreno	Antigüedad	8 años					
	Precio venta	1.500.000					
	Valor catastral	1.000.000					
		TPO	1.500.000	8%-9%-10%	139.000	139.000	
		IIVTNU	280.000	29%	81.200	81.200	
Escritura compraventa		AJD	1.500.000	1,50%			No sujeta
Préstamo hipotecario							
	Capital	700.000					
	Responsabilidad hipotecaria	840.000	AJD	840.000	1,50%	12.600	12.600
PROMOCIÓN INMOBILIARIA							
Proyecto de construcción			2.000.000				
Realización del proyecto		IVA soportado	12.000	21%	2.520		0 IVA deducible
Licencia de obras		Tasa urbanización	2.000.000	2,00%	40.000	40.000	
	Construcción	300 m2	Licencia de obras	300	10 eur / m2	3.000	3.000
Licencia valla publicitaria y cartelera		Tasa	1		120	120	
Realización obras		ICIO	2.000.000	3,80%	76.000	76.000	
Coste de la construcción		IVA soportado	2.000.000	21%	420.000		0 IVA deducible
Dirección de obras		IVA soportado	100.000	21%	21.000		0 IVA deducible
Préstamo hipotecario							
	Capital	1.800.000					
	Responsabilidad hipotecaria	2.100.000	AJD	2.100.000	1,50%	31.500	31.500
Declaración obra nueva		AJD	2.000.000	1,50%	30.000	30.000	
Escritura división horizontal		AJD	3.500.000	1,50%	52.500	52.500	
Redistribución préstamos hipotecarios		AJD	2.940.000	1,50%	44.100	44.100	
COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DE LAS VIVIENDAS							
Venta viviendas		IVA repercutido	6.000.000	10%	600.000	600.000	
Escritura compraventa		AJD	6.000.000	1,50%	90.000	90.000	
Subrogación préstamos hipotecarios		AJD	2.940.000	1,50%			Exenta
Plusvalía terrenos	Valor catastral	1.210.000					
	Antigüedad	2 años	IIVTNU	89.540	29%	25.967	25.967
TITULARIDAD DEL SUELO							
Propiedad inmuebles	Valor catastral	1.100.000	IBI (año 2019) - coef.0,3	770.000	0,4510%	1.736	1.736 Bonificación 50%
	Valor catastral	1.210.000	IBI (año 2020) - coef.0,2	968.000	0,4510%	2.183	2.183 Bonificación 50%
TOTAL						1.229.906	

Fuente: Elaboración propia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alves, P., y Urtasun, A. (2019): “Evolución reciente del mercado de la vivienda en España”, Boletín Económico 2/2019, Artículos Analíticos, Banco de España, 11 de abril.
- Comisión Europea (2016): “Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones (Una Agenda Europea para la economía colaborativa)”, COM(2016) 356 final, 2 de junio.
- Consejo General de Economistas/REAF Asesores Fiscales (2020): “Panorama de la fiscalidad autonómica y foral 2020”, marzo.
- Díaz Cadórniga, J., y Martorell García, V. (2009): “La peligrosa distribución de la responsabilidad hipotecaria en documento privado”, Notarios y Registradores, www.notariosregistradores.com, 29 de junio.
- Domínguez Martínez, J. M. (2003): “Conceptos Básicos de Fiscalidad con especial referencia al Sector Inmobiliario”, I Máster Universitario en Gestión Económica y Urbanística de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, Universidad de Málaga, noviembre 2003.
- Domínguez Martínez, J. M. (2005): “¿Comprar o alquilar la vivienda habitual?”, Málaga Hoy, 21 de abril.
- Domínguez Martínez, J. M. (2007): “La presencia de la fiscalidad en el proceso económico de la actividad empresarial en España: una visión vestibular”, e-pública, revista electrónica sobre la enseñanza de la Economía Pública, n° 2.
- Domínguez Martínez, J. M. (2015): “Vivienda habitual: compra o alquiler?”, diario Sur, 4 de mayo.
- Domínguez Martínez, J. M. (2018): “IIVTNU: ¿impuesto sobre plusvalías o sobre minusvalías?”, blog neotempovivo.blogspot.com, 11 de agosto de 2018.
- Domínguez Martínez, J. M. (2019a): “El resurgimiento del impuesto sobre la tierra”, diario Sur, 26 de junio.
- Domínguez Martínez, J. M. (2019b): “Las prestaciones de carácter público, un concepto escurridizo”, blog neotempovivo.blogspot.com, 12 de enero.
- Domínguez Martínez, J. M. (2019c): “Las prestaciones patrimoniales de carácter público: de la Constitución a la LGT”, blog neotempovivo.blogspot.com, 26 de enero.
- Domínguez Martínez, J. M. (2020a): “La repercusión de la cuota del IBI ante una transmisión de la propiedad”, blog neotempovivo.blogspot.com, 25 de febrero.
- Domínguez Martínez, J. M. (2020b): “La vivienda en propiedad, ¿un error garrafal?”, blog neotempovivo.blogspot.com, 17 de febrero.
- Domínguez Martínez, J. M., y López del Paso, R. (2006): “Compra versus alquiler de la vivienda habitual: un análisis comparativo aplicado”, Cuadernos de Información Económica, núm. 194.
- Domínguez Martínez, J. M., y López Jiménez, J. M^a. (2018): “La revisión del sujeto pasivo en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD): algunas consideraciones”, blog neotempovivo.blogspot.com, y blog todosonfinanzas.com, 11 de noviembre.
- Edufinet (edufinet.com): Pregunta “¿Cuál es el régimen fiscal de los préstamos?”, accesible en el siguiente enlace: <https://www.edufinet.com/inicio/vision-panoramica/creditos-y-prestamos/cual-es-el-regimen-fiscal-de-los-prestamos>.
- Edufinet (2016): “Guía financiera para empresarios y emprendedores”, 2ª ed., Thomson Reuters Aranzadi.
- INE (2021): “Contabilidad nacional anual de España: agregados por ramas de actividad”, www.ine.es.
- López Jiménez, J. M^a. (2012): “La dación de viviendas en pago de deuda”, eXtoikos, n° 7.

- López Jiménez, J. M^a. (2017): “La economía colaborativa y la titularidad de los medios de producción”, eXtoikos, núm. 19.
- López Jiménez, J. M^a. (2018): “La cláusula suelo en los préstamos hipotecarios”, 3^a ed., Editorial Bosch, Barcelona.
- López Jiménez, J. M^a. (2021): “Derecho Civil –contratos inmobiliarios”, Máster Universitario en Abogacía, Asesoramiento extrajudicial, Universidad de Málaga.
- Vaquero Caballería, M. (2018): “Comentario mínimo a la Constitución española”, Muñoz Machado, S. (ed.), Crítica, Editorial Planeta, S. A., Barcelona.

ANEXO: LISTADO DE ACRÓNIMOS

AJD	Actos Jurídicos Documentados
DN	Documentos Notariales
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas
IAJD	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
ICIO	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
IOS	Impuesto sobre Operaciones Societarias
IS	Impuesto sobre Sociedades
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
ITP	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
INE	Instituto Nacional de Estadística
IP	Impuesto sobre el Patrimonio
IPS	Impuesto sobre las Primas de Seguros
IRNR	Impuesto sobre la Renta de No Residentes
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
OS	Operaciones Societarias
PIB	Producto Interior Bruto
REAF	Registro de Economistas Asesores Fiscales
UE	Unión Europea