



---

**Universidad de Valladolid**

**Facultad de Ciencias  
Económicas y Empresariales**

**Grado en Economía**

**Fiscalidad de las Operaciones  
Inmobiliarias**

Presentado por:

***Lidia Fernández Merino***

Tutelado por:

***Julián Ibáñez Casado***

*Valladolid, 22 de Junio de 2015*

## INDICE

---

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ALQUILER DE VIVIENDA.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Rendimientos íntegros a computar. ....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Gastos deducibles.....</b>	<b>6</b>
2.2.1 Gastos necesarios deducibles.....	6
2.2.2 Gastos deducibles si una parte del año no se ha alquilado el inmueble. ....	7
<b>2.3 Reducciones por alquiler de viviendas.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4 Reducciones por rendimientos irregulares.....</b>	<b>7</b>
2.4.1 Normativa aplicable hasta 2014.....	7
2.4.2 Normativa aplicable a partir de 2015.....	8
<b>2.5 Otros aspectos a tener en cuenta. ....</b>	<b>8</b>
2.5.1 Imputaciones de rentas inmobiliarias. ....	8
2.5.2 Retenciones. ....	9
<b>3. COMPRA DE VIVIENDA.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Compra de vivienda nueva.....</b>	<b>10</b>
3.1.1 Impuesto sobre el Valor Añadido. ....	10
3.1.2 Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.....	12
<b>3.2 Compra de vivienda usada. ....</b>	<b>14</b>
<b>4. VENTA DE VIVIENDA. ....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. ....</b>	<b>17</b>
4.1.1 Ganancia patrimonial exenta por reinversión de vivienda habitual.....	19
4.1.2 Venta de vivienda habitual para mayores de 65 años.....	21
4.1.3 Venta de elementos patrimoniales para mayores de 65 años.....	22
4.1.4 Hipoteca inversa. ....	23
4.1.5 Dación en pago. ....	24
<b>4.2 Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. ..</b>	<b>25</b>
<b>5. CONCLUSIONES.....</b>	<b>28</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>30</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>32</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

El 1 de Enero de 2015 ha entrado en vigor la nueva Reforma Fiscal, cuyos objetivos son, de acuerdo a lo establecido por el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas Cristóbal Montoro, *“la creación de empleo, el cierre de la brecha fiscal entre la tributación de los rendimientos de trabajo y los empresariales, el refuerzo de la competitividad empresarial e introducir una mayor equidad en el sistema tributario y lograr una reducción del fraude fiscal”*. Esta reforma afecta a numerosos ámbitos de la economía, entre los que se encuentran el sector laboral, el ahorro, las pensiones y el sector inmobiliario; que es el que más interesa para el análisis. Los puntos clave de esta reforma afectan a varios ámbitos del sector inmobiliario. Las nuevas condiciones relativas a este asunto son:

- La desaparición de los coeficientes de actualización y la limitación de los coeficientes de abatimiento a un valor de 400.000 euros por el valor de transmisión a viviendas adquiridas antes de 1994.
- Se incluye para los mayores de 65 años una exención relativa a la tributación de ganancias patrimoniales obtenidas por la venta de otros elementos diferentes a la vivienda habitual, siempre que se invierta el dinero obtenido de la operación en una renta vitalicia.
- Relativo a los alquileres, desaparece la reducción del 100 por ciento para los jóvenes menores de 30 años con rendimientos netos del trabajo superiores al IPREM; se mantiene el porcentaje del 60 por ciento de reducción de los rendimientos de alquiler de vivienda para todos los arrendamientos y se reduce el importe de la deducción en el IRPF para los propietarios de viviendas al 60% de las rentas obtenidas.

El objetivo de este trabajo es analizar la tributación a la que están sometidas las actividades de compra, venta y alquiler de inmuebles dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y cómo han afectado los puntos clave de la Reforma Fiscal en lo relativo a la tributación de estas actividades relacionadas con la vivienda.

## 2. ALQUILER DE VIVIENDA.

Según la Real Academia Española, la actividad de alquilar o arrendar consiste en *“ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios”*. De esta manera, el propietario de la vivienda recibe una renta por ceder los derechos de uso de dicho inmueble a otra persona.

Esta actividad de arrendamiento tributa por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas *“es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares”*. Se trata de un impuesto parcialmente cedido a las Comunidades Autónomas en los términos establecidos en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, y en las normas reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas.

A continuación se relatan los diferentes rendimientos a computar, gastos que pueden deducirse, reducciones por el ejercicio del alquiler y por determinados rendimientos que se consideran irregulares y por último otros aspectos a tener en cuenta, como son imputaciones por rentas inmobiliarias y retenciones para la tributación a partir de 2015 y los cambios que derivan con la Reforma Fiscal de este mismo año en algunos de estos aspectos.

Para una vivienda en alquiler, las rentas anuales percibidas derivadas de dicha actividad se deben declarar en el IRPF como “rendimientos íntegros del capital inmobiliario”. Así mismo, se deberá declarar si en lugar de ser el propietario del inmueble se posee un derecho de uso y disfrute de dicha vivienda y se cede a terceros.

De acuerdo con la Reforma Fiscal, a partir del año 2015 en el caso de que se lleve a cabo la actividad de alquiler de varias viviendas y para ello sea necesaria una infraestructura, los rendimientos obtenidos deberán tributar como “rendimientos de actividades económicas”, siempre que se cuente con un trabajador contratado a jornada completa.

Respecto al año 2014, se ha de matizar que para tributar el alquiler de vivienda como rendimientos de actividades económicas, los requisitos eran dos: contar al menos con un trabajador contratado a jornada completa y con un local exclusivo.

Los rendimientos se deben computar de forma individual por inmueble, así como los gastos y reducciones aplicables. El objetivo es conocer el rendimiento neto positivo o negativo de cada inmueble de manera individual, que finalmente se computará dentro de la base general del IRPF, calculándose de la siguiente forma:

$$\begin{array}{r} (+) \text{ Rendimiento Íntegro} \\ (-) \text{ Gastos Deducibles} \\ \hline \text{Rendimiento neto} \\ (-) \text{ (Reducciones)} \\ \hline (=) \text{ Rendimiento neto a computar en la} \\ \text{base general} \end{array}$$

A continuación, se describirá con mayor detalle lo que engloba cada uno de estos conceptos.

## **2.1 RENDIMIENTOS ÍNTEGROS A COMPUTAR.**

Como rendimientos íntegros deberán computarse:

- Los alquileres percibidos de los inquilinos y
- Los gastos que vayan a nombre del propietario y cuyo pago haya sido pactado en contrato que sea asumido por los inquilinos.

Como ingreso se deberán declarar todas las rentas del alquiler que el propietario tenga derecho a cobrar durante el año, aun en el caso en el que el inquilino deje de pagar alguna mensualidad<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> En caso de impago, se debe actuar de esta forma hasta que se resuelva el contrato de alquiler vía acuerdo con el inquilino o bien vía judicial

## 2.2 GASTOS DEDUCIBLES.

### 2.2.1 Gastos necesarios deducibles.

De los ingresos que se obtienen por el alquiler de inmuebles, se pueden deducir todos aquellos gastos que se hayan precisado para obtener dichos ingresos, como son:

- Gastos generales: son deducibles determinados tributos, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, las tasas de basura etc. siempre que no tengan carácter sancionador y sean pertenecientes al inmueble alquilado. Son también deducibles los gastos por servicios y los gastos de asesoría jurídica relativa al alquiler, así como los seguros del inmueble siempre que vayan a cargo del propietario.
- Gastos contables. Dentro de este apartado se contemplan los siguientes gastos:
  - o Amortización del inmueble: el gasto computable será del 3% del valor de la adquisición del inmueble, excluido el suelo<sup>2</sup>.
  - o Amortización del mobiliario: debe deducirse como amortización un 10% de su valor de adquisición
  - o Dudoso cobro: podrán computar como gasto las rentas no cobradas siempre que el deudor esté en concurso o hayan transcurrido más de seis meses desde la primera gestión de cobro realizada<sup>3</sup>.
- Gastos con límites: son deducibles también los gastos de conservación<sup>4</sup> y los intereses satisfechos por préstamos que se hayan solicitado bien para adquirir el inmueble alquilado o bien para su mejora, siempre que estos gastos no excedan conjuntamente, para cada inmueble, de los ingresos obtenidos<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Para determinar el valor de la edificación y del suelo, se debe acudir a la proporción establecida en los valores catastrales contenidos en el recibo del IBI

<sup>3</sup> Estas rentas deben haber computado previamente como ingreso, y si son cobradas en el futuro deberán declararse como ingreso en dicho momento

<sup>4</sup> Dentro de este grupo se encuentran los gastos de mantenimiento, reparaciones y sustitución de elementos ya existentes que se hayan deteriorado

<sup>5</sup> Si exceden, el sobrante podrá computarse en los cuatro ejercicios siguientes

### **2.2.2 Gastos deducibles si una parte del año no se ha alquilado el inmueble.**

En este caso, se deberán computar los gastos necesarios deducibles en la proporción que corresponda al número de días del año en que permaneció alquilado. Cuando se trate de gastos que sean imputables de forma exclusiva a la actividad del alquiler, podrán ser deducidos en su totalidad.

## **2.3 REDUCCIONES POR ALQUILER DE VIVIENDAS**

A partir de 2015, si una vivienda es alquilada con la finalidad de que actúe como tal (es decir, no se destinará a la realización de una actividad económica), el propietario podrá aplicarse una reducción del 60 por ciento sobre los rendimientos netos que obtenga, excepto cuando estos rendimientos sean negativos que no se aplicará ninguna reducción, de forma que dichas rentas negativas podrán compensarse por su totalidad con los rendimientos positivos de otros alquileres y rentas de base general.

Hasta el año 2014 la reducción por alquiler de vivienda cuando el arrendatario la utilice como tal era del 100 por ciento siempre que el inquilino tuviese entre 18 y 30 años y unas rentas netas anuales superiores al IPREM<sup>6</sup> (7.455,14 euros). Cuando se obtuviesen rendimientos negativos por el alquiler de alguna vivienda, el propietario también se podía reducirse en un 60 por ciento la cuantía de dicha pérdida.

## **2.4 REDUCCIONES POR RENDIMIENTOS IRREGULARES**

En este aspecto de la tributación del alquiler se han observado importantes cambios en la Reforma Fiscal de 2015, que a continuación se detallan.

### **2.4.1 Normativa aplicable hasta 2014**

Hasta 2014, se podía aplicar sobre el rendimiento neto generado por el inmueble alquilado una reducción del 40 por ciento del importe neto de los siguientes tipos de rendimientos:

---

<sup>6</sup> IPREM: El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros.

- Rendimientos netos con un periodo de generación superior a dos años o cobrados en varios pagos<sup>7</sup>.
- Importes obtenidos por traspaso o cesión del contrato de alquiler del local.
- Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
- Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

Esta reducción es aplicable tanto si el rendimiento neto es positivo como negativo, y para los tres últimos tipos de rentas irregulares su aplicación está condicionada a que se declaren todos los importes percibidos en un único año.

#### **2.4.2 Normativa aplicable a partir de 2015**

A partir de 2015, se reducirá del 40 por ciento al 30 por ciento la reducción aplicable para los rendimientos de capital inmobiliario que tengan carácter irregular. Además, para disfrutar de la reducción, las rentas obtenidas deberán imputarse a un solo ejercicio, y la cuantía máxima que podrá disfrutar de la reducción será de 300.000 euros.

No obstante, se establece que en aquellos rendimientos que se vinieran percibiendo de forma fraccionada antes del 1 de Enero de 2015 y que, de acuerdo con la normativa existente hasta 2014, tuviesen derecho a practicarse la reducción; será posible seguir aplicando la reducción del treinta por ciento a las fracciones que se imputen a partir del 1 de Enero de 2015<sup>8</sup>.

### **2.5 OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA.**

#### **2.5.1 Imputaciones de rentas inmobiliarias.**

Es importante tener en cuenta que si el inmueble no ha estado arrendado todos los días del año, el rendimiento del capital inmobiliario que se debe declarar es el proporcional a los días que dicho inmueble haya estado alquilado. Por los días en los que el inmueble haya estado vacío se debe declarar una renta

---

<sup>7</sup>Siempre que el número de años sea inferior a la mitad del número de años de generación contados de fecha a fecha

<sup>8</sup>Para ello será preciso que en el caso de que se trate de un rendimiento con periodo de generación superior a dos años, el cociente resultante de dividir el número de años de generación entre el número de periodos de fraccionamiento sea superior a dos.

imputada tal y como establece la ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Hasta 2014, dicho ingreso era de 2 por ciento del valor catastral del inmueble o del 1,1 por ciento si este valor cuenta con una actualización posterior al 1 de enero de 1994, y sobre este ingreso no era posible deducirse ningún gasto.

A partir de 2015, el valor del 1,1 por ciento sólo será aplicable cuando el valor catastral del inmueble haya entrado en vigor en el mismo año o en los diez años anteriores.

### **2.5.2 Retenciones.**

Si un local o vivienda es alquilado y el arrendatario no es un particular (por ejemplo una sociedad, un empresario individual etc.), dicho arrendatario debe practicar una retención del veintiuno por ciento sobre la renta satisfecha. En estos casos, las retenciones pueden deducirse al ser declaradas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas pero el arrendatario estará avanzando el pago de impuestos, soportando con ello un coste financiero. Es importante saber que dicha retención se puede evitar en determinados supuestos, que son:

- Vivienda alquilada para empleados: no deberán retener si una vivienda es alquilada para ser cedida a los empleados<sup>9</sup>. Esto no es aplicable a otros supuestos de cesión gratuita.
- Alquileres inferiores a 900 euros anuales: no deberán retener en alquileres inferiores a 900 euros anuales. Esto no es aplicable en el caso de que un inmueble sea alquilado a finales de año, de forma que la cuantía a percibir en dicho año no supere los 900 euros<sup>10</sup>. Tampoco en el caso en el cual el inmueble sea propiedad de una comunidad de bienes, siendo lo importante la cuantía global del alquiler<sup>11</sup>.
- Supuesto general: puede eximirse de retención de todos los inmuebles alquilados si el valor catastral conjunto de todos ellos supera los 601.012,

---

<sup>9</sup> Es importante asegurarse de que en el contrato de alquiler quede constancia de dicha finalidad.

<sup>10</sup> Dicha cuantía deberá computarse por periodos anuales.

<sup>11</sup> Aunque la renta correspondiente a cada comunero es inferior a 900 euros, si la cuantía global es superior habrá retención.

10 euros. El arrendatario no debe practicar la retención si se le facilita un certificado emitido por Hacienda conforme cumple dicho requisito.

### **3. COMPRA DE VIVIENDA.**

La compra o adquisición de vivienda se define según la RAE como “*obtener algo con dinero*”, en este caso un inmueble o vivienda. La vivienda puede ser nueva o de segunda mano y atendiendo a esta clasificación, la compra tributará de una manera u otra.

Se considera vivienda nueva, o de primera entrega “*aquellas que se adquieren al promotor cuando la construcción o rehabilitación esté terminada, salvo que las viviendas se hubieran utilizado de forma continuada por un plazo igual o superior a dos años por personas distintas de los adquirentes*”.

Así mismo, se considera vivienda usada “*aquella que es objeto de una segunda o ulterior transmisión*”.

#### **3.1 COMPRA DE VIVIENDA NUEVA.**

La adquisición de una vivienda nueva tributa por el Impuesto del Valor Añadido (IVA) y la escritura pública de compraventa quedará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD), por la modalidad Actos Jurídicos Documentados (AJD).

##### **3.1.1 Impuesto sobre el Valor Añadido.**

El Impuesto sobre el Valor Añadido<sup>12</sup> “*es un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava, en la forma y condiciones previstas en esta Ley, las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios o profesionales, las adquisiciones intracomunitarias de bienes y las importaciones de bienes.*” La recaudación de este tributo está cedida a las Comunidades Autónomas en un 50 por ciento.

---

<sup>12</sup> Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, y la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras

En la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, y la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras; se establece que el tipo impositivo aplicable a la entrega de vivienda nueva será el tipo reducido del 10%, así como para garajes y anexos en ellas situados que se transmitan conjuntamente.

El sujeto pasivo de este impuesto lo constituye el comprador de la vivienda, y la cuantía del Impuesto sobre el Valor Añadido que soporta se calculará como el resultado de multiplicar el precio de la vivienda, que es la base imponible, por el tipo impositivo vigente en el momento de la compra. El pago se realiza al vendedor, quien a su vez es el encargado de ingresar la parte correspondiente al tributo en la Hacienda Pública.

Actualmente, los tipos impositivos establecidos son dos:

- 10 por ciento, o tipo reducido, con carácter general.
- 4 por ciento, o tipo súper reducido, cuando se trate de viviendas de protección oficial, de régimen especial o de promoción pública.

El impuesto sobre el Valor Añadido no ha experimentado cambio alguno con la reforma fiscal que ha tenido lugar en 2015, pero sí lo hizo en la Reforma Fiscal de 2013 en la cual la tasa que grava la compra de vivienda pasó de ser el 4 por ciento al 10 por ciento con la intención de “castigar” esta acción.

Para finalizar este apartado, se debe matizar que, de acuerdo con el artículo 31 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; *“Tampoco estarán sujetas al concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente Título, las operaciones incluidas en el hecho imponible del impuesto cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o*

*profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido”.*

Por tanto, la razón de que la compra de una vivienda nueva no tribute por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, es la no exención de esta operación de su tributación por el Impuesto sobre el Valor Añadido (véase “*Tabla 3.1: Incompatibilidades Impositivas*” en la pág. 32 del anexo).

### **3.1.2 Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados<sup>13</sup> se trata de “*un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en los artículos siguientes, gravará: las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados. En ningún caso, un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias*”. La recaudación de este tributo está cedida en su totalidad a las Comunidades Autónomas, y son los órganos de Gobierno de cada una de ellas los que establecen la legalidad en lo que a este tributo se refiere.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tributa por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados en lo que a compra de vivienda nueva se refiere, ya que se aplica a la creación de la escritura pública de compraventa de la vivienda.

---

<sup>13</sup> Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

De acuerdo con el 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, “*será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.*”

*Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario el sujeto pasivo lo constituye el comprador de la vivienda a título de contribuyente”.*

El tipo de gravamen<sup>14</sup>, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se ha de aplicar sobre el valor real declarado, que será el valor de adquisición de la vivienda. Los tipos de gravamen son los siguientes:

- Con carácter general, el tipo impositivo será del 1,5 por ciento para la primera copia de las escrituras y actas notariales que documenten la transmisión de la vivienda.
- En el caso en el que se trate de la primera copia de la escritura y actas notariales que documenten la transmisión de inmuebles, y se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992 de 28 de Diciembre sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplica un tipo incrementado del 2 por ciento.
- El tipo se reduce al 0,5 por ciento si la escritura documenta la adquisición de viviendas que vayan a constituir la residencia habitual, así como la concesión de créditos o préstamos para sufragar los gastos que esta adquisición suponen, siempre que se dé alguno de los siguientes supuestos:
  - o Que el adquirente sea titular de una familia numerosa;
  - o Que el adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar tenga una discapacidad de al menos el 65 por ciento;
  - o Que todos los adquirentes sean menores de 36 años y se trate de su primera vivienda;

---

<sup>14</sup> Se regula en los artículos 23 a 28 del Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de Septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.

- Que se trate de una vivienda protegida y sea la primera vivienda para todos los adquirentes.
- El tipo impositivo será del 0,01 por ciento para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de vivienda habitual cuando se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:
  - El adquirente o adquirentes sean menores de 36 años y se trate de la primera vivienda para cada uno de ellos;
  - Y el inmueble que va a constituir la vivienda habitual esté situado en un municipio rural (municipios de menos de 3.000 habitantes o de menos de 10.000 si dista más de 30 kilómetros de la capital de la provincia).

### 3.1.2.1 *Bonificaciones de la cuota.*

Se producen bonificaciones del 100 por ciento en la cuota que grava la escritura en dos casos:

- Escrituras que documenten la modificación de préstamos hipotecarios, siempre que sean para la adquisición de vivienda habitual.
- Escrituras que documenten la alteración del plazo, modificación de las condiciones del tipo de interés o cualquier otra condición relativa en los créditos hipotecarios cuyo uso sea la adquisición de vivienda habitual.

Es necesario aclarar que esta bonificación en ningún caso será válida para la ampliación o reducción del capital establecido en el crédito o préstamo.

Con la reforma fiscal de 2015, este impuesto no ha sufrido modificaciones respecto al año anterior en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados y relacionado con el gravamen de documentos notariales.

## **3.2 COMPRA DE VIVIENDA USADA.**

La compra de vivienda usada está sujeta al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Este impuesto está cedido en su totalidad del Estado a las Comunidades Autónomas y su legislación se lleva a cabo desde los órganos de gobierno de dichas instituciones.

De acuerdo con el artículo 34 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 *“Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere. (...)”*, es decir, el sujeto pasivo está compuesto por el adquirente o comprador de la vivienda.

En el artículo 37 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 se estipula que *“La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. (...)”*, siendo el valor real, el valor de la vivienda adquirida<sup>15</sup>.

Sobre este valor declarado se aplica el tipo de gravamen<sup>16</sup>, que en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, varía en función de las características que para el comprador posea la vivienda:

- Con carácter general, el tipo impositivo será del 8 por ciento para la transmisión de inmuebles, constitución y cesión de derechos reales (excepto los derechos de garantía).
- En el caso excepcional para el cual la base imponible de la transmisión del inmueble supere los 250.000 euros, se aplicará el tipo general del 8 por ciento para dicha base, y se aplicará un tipo del 10 por ciento a la parte de la base que exceda esa cantidad.
- El tipo impositivo será del 5 por ciento en los casos en que las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual, siempre que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
  - o El adquirente sea titular de una familia numerosa y no supere un límite máximo de renta;

---

<sup>15</sup> Art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

<sup>16</sup> Art. 23-28 del Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de Septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.

- El adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar posea una discapacidad igual o superior al 65 por ciento, y no supere un límite máximo de renta;
  - Todos los adquirentes sean menores de 36 años, se trate de su primera vivienda y no supere un límite máximo de renta;
  - O que se trate de la transmisión de una vivienda protegida y sea la primera vivienda para todos los adquirentes.
- El tipo se reduce al 0,01 por ciento cuando el inmueble constituya la vivienda habitual y simultáneamente se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:
- Todos los adquirentes tengan menos de 36 años y se trate de la primera vivienda para cada uno de los adquirentes
  - El inmueble está situado en un municipio rural de la Comunidad de Castilla y León.

Con la reforma fiscal de 2015, este impuesto no ha sufrido modificaciones respecto al año anterior.

En este caso, la escritura de la compra de la vivienda debería tributar también por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del impuesto, pero no es así. La causa de que no tribute es la incompatibilidad (véase “*Tabla 3.1: Compatibilidades Impositivas*” en la pág. 32 del anexo) entre todas las modalidades de este impuesto (Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Operaciones Societarias y Actos Jurídicos Documentados) como así lo establece el artículo 31.2 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, en el que además también se señala que “*la no compatibilidad entre las tres modalidades del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados tiene como excepción el caso en el que una transmisión patrimonial onerosa o una operación societaria que tenga que documentarse en escritura pública o acta notarial. En este caso, debe tributar además por la cuota fija de 0,30 euros por pliego o de 0,15 euros por folio*”.

Es importante destacar que la no compatibilidad se refiere al mismo hecho imponible, no al caso en el que en una misma escritura se recojan varios hechos imponibles, sujetos a distintas modalidades de gravamen.

#### **4. VENTA DE VIVIENDA.**

Según la RAE, vender significa “*Traspasar a alguien por el precio convenido la propiedad de lo que uno posee, Exponer u ofrecer al público los géneros o mercancías para quien las quiera comprar*”. En el caso que nos ocupa, se trata de vender una vivienda o inmueble.

La venta de una vivienda está gravada por dos tributos, el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) a nivel estatal y el Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), a nivel municipal.

##### **4.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.**

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas<sup>17</sup> o IRPF “*es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares*<sup>18</sup>”. Este impuesto está cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas, de acuerdo con la *Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, y con las normas reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas.*

El hecho imponible (art. 6) de este tributo lo constituyen las ganancias patrimoniales en la cuestión que nos ocupa, es decir, en lo que a venta de viviendas se refiere. En el artículo 33.1 de esta misma ley, se definen las ganancias y pérdidas patrimoniales como “*las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se*

---

<sup>17</sup> 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* (BOE, 29-noviembre-2006) actualizado a 1/03/2015.

<sup>18</sup> BOE número 285, de 28/02/2015.

*califiquen como rendimientos. (...)” y en el artículo 34 se establece que, por norma general, “El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será: a) En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales. b) En los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso. 2. Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo.”*

Las ganancias patrimoniales exentas de tributación se establecen en el artículo 38 de la Ley, cuestiones que se abordarán más adelante con mayor detalle.

El sujeto pasivo de este tributo lo constituye, en el caso que nos aborda, el transmitente de la vivienda, que es quien recibe la ganancia patrimonial.

Para obtener la base imponible de la venta de una vivienda (art. 16) a la hora de hacer la declaración de la renta, deben realizarse los siguientes cálculos:

- Valor de adquisición actualizado. Para calcular este valor, se multiplica el valor de adquisición de la vivienda por el coeficiente de actualización según el año en el que haya sido adquirido<sup>19</sup>. En el coste de adquisición de la vivienda se incluyen todos los gastos derivados de la compra, como son el Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados etc.
- Cálculo de la Ganancia: la ganancia se calcula como la diferencia entre el valor de venta y el valor de adquisición actualizado, siendo el valor de venta el importe cobrado menos los gastos derivados de la venta (entre los que se incluyen los gastos notariales, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana etc.). Es importante tener en cuenta en este caso dos hechos importantes, que son la exención que se aplica en el caso de reinversión en otra vivienda habitual de la ganancia obtenida por parte de la venta de vivienda habitual y la venta de una vivienda adquirida antes de 1994<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Véase “Tabla 4.1: Coeficientes de Actualización” en el anexo (pág. 32).

<sup>20</sup> Véase “A. Tributación de la vivienda antigua adquirida anterior a 1994” en el anexo (pág. 33).

- Cálculo de la cantidad a pagar: una vez obtenida la cuantía de la ganancia patrimonial, esta cantidad se divide en dos tramos monetarios, que tributarán de manera diferente de acuerdo a lo establecido por la legislación relativa a este impuesto de la Comunidad Autónoma de Castilla y León<sup>21</sup>.

A continuación, se analizan con más detalle algunos casos que se consideran exentos en lo relativo a tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Estas exenciones son la ganancia patrimonial exenta por reinversión de vivienda habitual, la venta de vivienda habitual para mayores de 65 años, la venta de elementos patrimoniales para mayores de 65 años, la hipoteca inversa y la dación en pago.

#### **4.1.1 Ganancia patrimonial exenta por reinversión de vivienda habitual.**

En 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, establece 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. Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida”*. De esta manera, si el importe de la venta de la vivienda se reinvierte en la compra de una nueva vivienda habitual, no será gravado a efectos fiscales por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Podemos encontrarnos con dos casos, en relación al importe total obtenido, como en el artículo anteriormente expuesto se detalla:

---

<sup>21</sup> Véase. “Tabla 4.2: Tipos de la escala autonómica aplicables a la base liquidable general en la Comunidad Autónoma de Castilla y León para 2015” y “Tabla 4.: Tipos de la escala autonómica aplicables a la base liquidable general en la Comunidad Autónoma de Castilla y León para 2016” en el anexo (págs.32 y 33).

- Que el contribuyente no haya necesitado financiación ajena para la adquisición de la vivienda que ahora se ha vendido. En este caso, se deberá reinvertir el importe total recibido por la venta, en adquisición de la nueva vivienda habitual.
- Que el contribuyente haya necesitado financiación ajena para la adquisición de la vivienda transmitida. En este caso, el importe a reinvertir será el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Además, el artículo 41 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004 y modificado por última vez el 6/12/2013 establece, entre otras cuestiones, que *“Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión. (...) 3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual o en un año desde la fecha de transmisión de las acciones o participaciones. (...) Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquella.”*

De acuerdo con este artículo del Reglamento, sería posible adquirir la nueva vivienda habitual antes de realizar la transmisión, concretamente dos años antes.

Es necesario matizar que para que la ganancia patrimonial quede exenta de tributación, se debe invertir en la adquisición de otra vivienda que constituya la residencia habitual del contribuyente (debe ser habitada por el mismo en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición o de finalización de las obras).

Por último, los requisitos para la reinversión son dos:

- Si la transmisión de la vivienda se realiza al contado, la reinversión del importe obtenido se puede llevar a cabo de una sola vez o de forma sucesiva, en un periodo no superior a dos años.
- Si la venta se realiza a plazos o con precio aplazado, la reinversión se realizará dentro de plazo sin límite de dos años.

#### **4.1.2 Venta de vivienda habitual para mayores de 65 años.**

El artículo 33.4 b) de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas dice que *“4. Estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto: (.....) b) Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia (...)”*

Esta ley declara exentas las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de vivienda habitual para las personas mayores de 65 años. Si se trata de un matrimonio y la vivienda está a nombre de ambos, es importante que los dos tengan una edad superior a 65 años ya que si no es así, sólo estará exenta de tributación aquella parte del patrimonio obtenido por el cónyuge cuya edad sea superior a 65 años.

También se debe tener en cuenta que en el artículo 41Bis.3 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo de 2007, se establece que *“(....) 3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o*

*hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.”* Es decir, en el caso en que la persona mayor de 65 años se traslade a otra vivienda (por ejemplo una residencia), durante un plazo máximo de dos años puede vender su vivienda habitual anterior y la exención seguiría vigente.

#### **4.1.3 Venta de elementos patrimoniales para mayores de 65 años**

Además de lo anteriormente citado a las exenciones por la venta de vivienda habitual para los mayores de 65 años, en la Reforma Fiscal que ha entrado en vigor en 2015 se añade, en el artículo 38 de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias, lo siguiente: *“Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales por contribuyentes mayores de 65 años, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se destine en el plazo de seis meses a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. La cantidad máxima total que a tal efecto podrá destinarse a constituir rentas vitalicias será de 240.000 euros. Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida. La anticipación, total o parcial, de los derechos económicos derivados de la renta vitalicia constituida, determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial correspondiente”*.

Este nuevo aspecto introducido en la reforma fiscal, afecta a la venta de bienes diferentes a la vivienda habitual y supone un gran incentivo a la contratación de rentas vitalicias (aunque establece una cantidad máxima a recibir de 240.000 euros) en detrimento de otras opciones como pueden ser depósitos bancarios etc., contando además con que este tipo de rentas están exentas de tributación.

#### 4.1.4 Hipoteca inversa.

Una hipoteca inversa<sup>22</sup> es *“un préstamo con garantía hipotecaria dirigido a personas mayores de 65 años o dependientes cuya principal característica es que la entidad financiera paga una cantidad mensual garantizada temporal o vitaliciamente al titular, sin que éste ni sus herederos pierdan la propiedad de su vivienda”*. La hipoteca inversa finaliza con la muerte del beneficiario de la paga, heredando sucesores tanto la propiedad de la vivienda como la deuda generada con el banco por el pago de esta hipoteca a su beneficiario. Llegado este momento, los herederos tienen dos opciones:

- Quedarse con la vivienda, y liquidar la deuda con la entidad financiera.
- Vender la vivienda y liquidar con el importe de la venta la deuda contraída con la entidad financiera.

También puede ser cancelada en cualquier momento por parte del beneficiario antes de su muerte, aunque no es lo habitual.

Este tipo de Hipoteca presenta una serie de ventajas para las personas mayores que lo solicitan, que son las siguientes:

- El titular de la vivienda tiene la opción de seguir utilizándola, ya que no pierde la titularidad al recibir el pago, o puede también la estancia en una residencia con las mensualidades que recibe.
- Puede cancelar la hipoteca o las deudas pendientes relacionadas con la vivienda.
- Le aporta una mayor estabilidad y tranquilidad económica, ya que se trata de un ingreso complementario a la pensión.

La principal ventaja de la hipoteca inversa es que al tratarse de un préstamo, los ingresos adicionales que recibe el beneficiario no tributan.

---

<sup>22</sup> En España está regulado por la Ley 41 de 7 de diciembre de 2007, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

#### **4.1.5 Dación en pago.**

La dación en pago es “*la entrega de un bien a cambio de saldar una deuda pendiente de pago*”. En la actualidad es un concepto muy utilizado y en boca de muchos, debido a que en la situación actual de crisis en la que se encuentra nuestro país, un gran número de personas que tenían contratada una hipoteca para el pago de su vivienda no puede hacer frente a ella, con el agravante de que el valor actual de la vivienda no cubre la totalidad de la deuda contraída y se sigue teniendo una deuda con el banco.

Se regula en el artículo 33.4 d) de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el cual relata que “*Estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto (...) d) Con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Asimismo estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales. En todo caso será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.*”

Es una alternativa a la ejecución hipotecaria más favorable para el deudor. Esto se debe a que, al entregar la titularidad del inmueble al banco, el deudor salda así su deuda con la entidad mientras que, si se lleva a cabo la ejecución hipotecaria y el inmueble sale a subasta, puede que el precio que alcance éste una vez subastado sea inferior a la deuda contraída con el banco y además de perder la vivienda, el deudor seguirá debiendo una parte de la deuda. Los requisitos que se deben cumplir para poder acceder a la dación en pago se pueden encontrar en el anexo (pág. 34).

La entrega de una vivienda en sustitución del pago de una deuda tributa por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o por el Impuesto sobre el Valor Añadido, según el caso.

El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, y generalmente es asumido por los bancos debido a la imposibilidad de hacerlo frente por la otra parte. El tipo de gravamen lo establece la normativa autonómica de Castilla y León, y como ya hemos detallado en el capítulo 3.2 de este mismo trabajo, el tipo será del 5 por ciento en el caso general, y del 8 por ciento en determinados casos especiales.

El Impuesto sobre el Valor Añadido gravará esta acción en el caso en el que la dación en pago se realice entre una entidad financiera y un profesional/autónomo o empresario/empresa, y se trate de un inmueble en construcción o de nueva construcción.

#### **4.2 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana<sup>23</sup> *“es un impuesto municipal directo y de carácter potestativo 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”*, es decir, grava el beneficio o la diferencia entre el precio de adquisición del inmueble y el precio de transmisión del mismo, años después, debido a su revalorización.

Tributarán únicamente los bienes de naturaleza urbana y exclusivamente el valor del suelo, no el de la construcción.

El sujeto pasivo será *“a) en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate. b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisiones de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o*

---

<sup>23</sup> Se regula en BOP Valladolid n° 296, de 28/12/2010 (2015): *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

*transmita el derecho real de que se trate(...).*” Es decir, en el caso que nos ocupa (venta de vivienda), pagará el impuesto el vendedor de la misma.

La base imponible la constituye “*el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo de 20 años como máximo*”. Son dos los elementos que deben tenerse en cuenta para calcular la base imponible: el valor del terreno (el valor catastral en el momento del devengo del impuesto) y el porcentaje de incremento (se calcula multiplicando el número de años enteros transcurridos desde la última transmisión por el coeficiente establecido por el Ayuntamiento<sup>24</sup>).

El tipo impositivo lo determina cada Ayuntamiento, a través de una ordenanza fiscal reguladora del impuesto, y no debe superar el 30 por ciento. En Valladolid, este tipo impositivo es del 21,13 por ciento. Aplicando este tipo a la base imponible, se obtendrá la cuota tributaria que se debe pagar relativa a este impuesto.

Por último, están exentos del pago de este impuesto los siguientes casos de incrementos de valor:

- a. *“La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.*
- b. *Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico – Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo con licencia municipal obras en dichos inmuebles:*
  - i. *De rehabilitación o reconstrucción total.*
  - ii. *De conservación o mejora, siempre que el importe de estas obras supere el 85 por 100 del valor catastral correspondiente a la construcción, circunstancia que deberá ser acreditada.*

---

<sup>24</sup> Véase anexo pág. 35: C. Coeficientes establecidos por el Ayuntamiento de Valladolid para los incrementos de valor.

*Asimismo están exentos de este Impuesto los incrementos de valor correspondientes, cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:*

- a. El Estado, la Comunidad Autónoma y la Provincia, así como los Organismos Autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma y de la Provincia.*
- b. El Municipio de Valladolid y las Entidades Locales integradas en el mismo o que forman parte de él, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.*
- c. Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico docentes reguladas por la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.*
- d. Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.*
- e. Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.*
- f. Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.*
- g. La Cruz Roja Española.*
- h. Las Sociedades Anónimas Deportivas, con ocasión de las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de operaciones relativas a procesos de adscripción.”*

## 5. CONCLUSIONES

Una vez analizados todos los apartados a los que afecta la tributación de las actividades inmobiliarias, se deducen las siguientes conclusiones.

La reforma Fiscal que ha entrado en vigor el 1 de Enero de 2015, ha afectado sobre todo al alquiler y a la venta de inmuebles.

El alquiler de vivienda se ha visto afectado en varios aspectos a la hora de hacer la declaración del IRPF. En primer lugar, la reducción por alquiler de vivienda pasa de ser el 100 por cien al 60 por cien en los casos para los que el inmueble se alquile con el fin de actuar como vivienda. Cuando se obtienen rendimientos negativos derivados de esta actividad, la cuota pasa del sesenta a cero. En segundo lugar, en los casos que son considerados rendimientos irregulares, la reducción se reduce del 40 al 30 por ciento. En tercer lugar, en las imputaciones de rentas inmobiliarias, en el año 2014 existía la posibilidad de un ingreso con este fin del 2 por ciento del valor catastral y del 1,1 por ciento si este valor es posterior a 1994. En 2015, para el caso del 1,1 por ciento, sólo será aplicable si la valoración catastral del inmueble corresponde a ese mismo año o alguno de los diez años anteriores. Por último, la declaración de “rendimientos de actividad económica” también ha experimentado un cambio en los requisitos para poder hacer dicha declaración, reduciéndose en 2015 solamente a contar con un trabajador contratado a jornada completa.

Así, a partir de 2015 los inquilinos pierden incentivos fiscales ya que se elimina la deducción estatal. Los caseros o arrendadores, por su parte, pierden beneficios fiscales, entre los cuales se incluye la disminución de la reducción por alquiler de la vivienda a jóvenes, del 100 por ciento al 60 por ciento.

En cuanto a la venta de vivienda, determinados colectivos o situaciones cuentan con importantes beneficios fiscales en la tributación al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Estos casos especiales son la reinversión de la ganancia obtenida por la venta de vivienda en la compra de otra vivienda habitual, las ganancias obtenidas de la venta de vivienda habitual por personas mayores de 65 años y la ganancia derivada de la hipoteca inversa; y además

en 2015, se añade la ganancia obtenida por la venta de elementos patrimoniales para los mayores de 65 años. Añadido a estos, encontramos la dación en pago que tributa por el Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el cual es asumido por la entidad financiera en ambos casos.

La venta de inmuebles a partir de 2015 se ve beneficiada porque se rebajan los tipos impositivos que se aplican a las plusvalías obtenidas de dicha venta. Por otro lado, se ve castigada por la eliminación de los coeficientes de actualización, es decir, la acción que permite la corrección al alza de los precios de la vivienda, y con ello la posibilidad de reducir las ganancias por las que se deben pagar impuestos. Es necesario destacar también el caso de los propietarios de vivienda adquirida antes de 1994, que pierden sus beneficios fiscales acumulados hasta 2015 si no deciden vender su vivienda.

Por lo tanto, para comprobar si la reforma fiscal cumple con los objetivos para los cuales se ha creado, será necesario esperar al menos un año y observar los resultados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

Albi Ibáñez, Emilio (2014): “*Sistema Fiscal Español vol. I: Imposición Directa, Doble Imposición Internacional y Hacienda Local*”, en Ariel Economía (ed), *Sistema Fiscal Español*, Universidad Complutense de Madrid, España.

Albi Ibáñez, Emilio (2014): “*Sistema Fiscal Español vol. II: Imposición Indirecta, Regímenes Fiscales Territoriales y Recursos de la Seguridad Social*”, en Ariel Economía (ed), *Sistema Fiscal Español*, Universidad Complutense de Madrid, España.

Arranz Fleta, Santiago (2014): “Tribute menos en el IRPF por sus alquileres”, Indicator Asesores y Editores.

BOP Valladolid nº 296, de 28/12/2010 (2015): *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana*.

Badás Cerezo, Jesús y Marcos Sanjuán, José Antonio (2013) “*Renta y Patrimonio 2013*” en LEX NOVA (ed).

Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL) (2013): *DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos*.

Boletín Oficial del Estado número 163 (2015): Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.

Boletín Oficial del Estado número 288 (2014): *Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, y la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras*.

Boletín Oficial del Estado número 288 (2015): *Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.*

Boletín Oficial del Estado número 294 (2007): *LEY 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.*

Boletín Oficial del Estado número 60: *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

Boletín oficial del Estado, número 285 (2015): *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.*

Portal Tributario de Castilla y León (2015): *Compra de una vivienda nueva.*

Portal Tributario de Castilla y León (2015): *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

Portal Tributario de Castilla y León (2015): *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Portal Tributario de Castilla y León (2015): *Información básica, mínimo personal y familiar, tarifa autonómica y deducciones aplicables en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

## ANEXO

**Tabla 3.1:** Compatibilidades impositivas.

IMPUESTO O MODALIDAD DEL TRIBUTO	COMPATIBILIDAD		
	Sí	No	Prevalece
Transmisiones Patrimoniales Onerosas con Operaciones Societarias		X	Operaciones Societarias
Transmisiones Patrimoniales Onerosas con Actos Jurídicos Documentados		X	Transmisiones Patrimoniales Onerosas
Operaciones Societarias con Actos Jurídicos Documentados.		X	Operaciones Societarias
Transmisiones Patrimoniales Onerosas con Impuesto sobre el Valor Añadido		X	Transmisiones Patrimoniales Onerosas o Impuesto sobre el Valor Añadido
Operaciones Societarias con Impuesto sobre el Valor Añadido	X		---
Actos Jurídicos Documentados con Impuesto sobre el Valor Añadido	X		---
Actos Jurídicos Documentados con Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones		X	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
Transmisiones Patrimoniales Onerosas con Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones		X	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

*Fuente: Sistema Fiscal Español II (Emilio Albí, Raquel Paredes y Jose Antonio Rodríguez Ondarza)*

**Tabla 4.1:** Coeficientes de actualización.

Año de adquisición	Coeficientes
1994 y anteriores	1,3167
1995	1,3911
1996	1,3435
1997	1,3167
1998	1,2912
1999	1,2680
2000	1,2436
2001	1,2192
2002	1,1952
2003	1,1719
2004	1,1489
2005	1,1263
2006	1,1042
2007	1,0826
2008	1,0614
2009	1,0406
2010	1,0303
2011	1,0201
2012	1,0100
2013	1,0000

*Fuente: Junta de Castilla y León*

**Tabla 4.2:** Tipos de la escala autonómica aplicables a la base liquidable general en la Comunidad Autónoma de Castilla y León para 2015. Año 2014 (a declarar en 2015).

<b>Base liquidable Hasta euros</b>	<b>Cuota íntegra Euros</b>	<b>Resto base liquidable Hasta euros</b>	<b>Tipo aplicable Porcentaje</b>
0	0	12.450,00	10
12.450,00	1.245,00	5.257,20	12
17.707,20	1.875,86	15.300,00	14
33.007,20	4.017,86	20.400,00	18,5
53.407,20	7.791,86	En adelante	21,5

*Fuente: Junta de Castilla y León.*

**Tabla 4.3:** Tipos de la escala autonómica aplicables a la base liquidable general en la Comunidad Autónoma de Castilla y León para 2015. Año 2015 (a declarar en 2016).

<b>Base liquidable Hasta euros</b>	<b>Cuota íntegra Euros</b>	<b>Resto base liquidable Hasta euros</b>	<b>Tipo aplicable Porcentaje</b>
0	0	17.707,20	12
17.707,20	2.124,86	15.300,00	14
33.007,20	4.266,86	20.400,00	18,5
53.407,20	8.040,86	En adelante	21,5

*Fuente: Junta de Castilla y León.*

### **A. Tributación de una vivienda antigua adquirida antes de 1994.**

Cuando se realiza la venta de una vivienda adquirida antes del 31 de Diciembre de 1994, la ganancia derivada de dicha venta tiene derecho a la aplicación de unos “coeficientes de abatimiento” o, dicho de otra manera, a una reducción del 11,11 por ciento por cada año de antigüedad contando desde 1994 hacia atrás.

La parte de la ganancia patrimonial que será susceptible de reducción, será la que corresponda proporcionalmente al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición del inmueble y el 19 de enero de 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente. Es importante matizar que se trata de un error muy frecuente

considerar que, si el inmueble adquirido es anterior a 1986, la ganancia patrimonial queda totalmente exenta de tributación.

El coeficiente de abatimiento se ha de aplicar sobre la ganancia lineal obtenida por la venta hasta el 20 de Enero 2006, no teniendo reducción alguna el resto de la ganancia generada hasta el día de la venta.

La ganancia lineal es el resultado de dividir el importe de la ganancia por el número de días que hemos tenido el inmueble. De esta forma obtenemos la ganancia diaria. Esta ganancia diaria la multiplicamos por el número de días contados desde el día en que se produjo la compra hasta el 20 de Enero de 2006, siendo esta la parte que tendrá derecho a la aplicación del coeficiente de abatimiento.

## **B. Requisitos para acceder a la dación en pago.**

Las condiciones para poder conseguir una dación en pago son las siguientes:

1. Que la hipoteca recaiga sobre un inmueble cuyo precio de compra-venta no exceda de los siguientes valores, en función de la población de los municipios:
  - Municipios > 1 Millón habitantes: 200 mil euros
  - Entre 500 mil y 1 Millón habitantes: 180 mil euros
  - Entre 100 mil y 500 mil habitantes: 150 mil euros
  - Hasta 100 mil habitantes: 120 mil euros
2. Cumplir los criterios marcados para considerar a una persona dentro del umbral de exclusión, que son:
  - Que el préstamo hipotecario recaiga sobre la vivienda habitual.
  - Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas del trabajo o de rentas procedentes de actividades económicas.
  - Que la cuota resultante sea superior al 60por ciento de los ingresos netos de la unidad familiar.
  - Que el conjunto de miembros de la unidad familiar no tenga otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

- Que el préstamo hipotecario haya sido obtenido para la compra de la vivienda habitual, que esta sea la única de la que es propietario el deudor y que no estuvieran constituidas otras garantías reales en garantía.

### **C. Coeficientes establecidos por el Ayuntamiento de Valladolid para los incrementos de valor.**

*“El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:*

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo entre uno y cinco años: 3,5088%.*
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3,3024%.*
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2,9928%.*
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,8896%.”*