Boletín Oficial

DE LA

ASOCIACIÓN BALEAR DE ASESORES INMOBILIARIOS

ADPI

ASSESSORS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA//AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO

AÑO 23 NÚMERO 183

Enero/Febrero 2019

Boletín Oficial
ABAI

Enero/Febrero 2019
AÑO 23 NÚMERO 183

Sumario

Actualidad Corporativa ..... **págs. 3-8**

«*Desde el GABINETE FISCAL-TRIBUTARIO-CONTABLE*»:

CUESTIONES BÁSICAS DEL MODELO 179 ..... págs. 3-4

«*Desde el GABINETE JURÍDICO*»:

Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del **Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler** ..... págs. 5-6
Pronunciamiento del tribunal supremo respecto al reparto de los gastos hipotecarios ..... pág. 7

«*Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL*»:

Novedades laborales para el 2019 ..... pág. 8

Actualidad ..... **págs. 9-12**

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).

Información General ..... **págs. 13-19**

¿Está el Precio de la vivienda en máximos históricos? ..... págs. 13-14
Previsiones en los precios de venta y alquiler de vivienda para 2019 .... págs. 15-16
Los desahucios por impago del alquiler se disparan hasta máximos de cinco años ..... pág. 17
El motor del mercado residencial echa el freno: la venta de casas usadas se estanca ..... pág. 18
La actualización del catastro sube el IBI en 728 municipios y lo baja en 449 ... pág. 19

Formación Continuada ..... **págs. 20-31**

La modificación de fincas: segregación, división, agrupación y agregación .. págs. 20-30

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pág. 31

Consultorio Formativo ..... **págs. 32-35**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ..... pág. 35

La Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios ha adoptado las medidas y niveles de seguridad del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Avda. Jaime III, nº 17-2º Piso.- Despachos 18 y 19, Código Postal 07012 de Palma de Mallorca, (Baleares) - o bien, dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, Código Postal 46010, de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: abai@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: A.B.A.I.
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-1508-1997

Boletín Oficial
DE LA
ASOCIACIÓN BALEAR DE ASESORES INMOBILIARIOS

Redacción y Administración
Avd. Jaime III, nº 17 - 2º Piso
Despachos 18 y 19.
07012 - PALMA DE MALLORCA
BALEARES
Tel .- 971 73 26 86
Fax.- 971 73 61 49

E-mail: abai@atp-guiainmobiliaria.com
@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes
Web: www.atp-abai.com

ACTUALIDAD Corporativa

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde el GABINETE FISCAL-TRIBUTARIO-CONTABLE»

CUESTIONES BÁSICAS DEL MODELO 179

Con carácter excepcional, la declaración correspondiente al ejercicio 2018 tendrá carácter anual, debiendo presentarse entre el 1 y el 31 de enero de 2019

El plazo de presentación del modelo 179 es trimestral, comprendiendo las operaciones de cesión realizadas en cada trimestre natural, debiendo declararse hasta el último día del mes natural siguiente a la finalización del correspondiente trimestre:

Primer trimestre: ***del 1 al 30 de abril***
Segundo trimestre: ***del 1 al 31 de julio***
Tercer trimestre: ***del 1 al 31 de octubre***
Cuarto trimestre: ***del 1 al 31 de enero***

No obstante, y con carácter excepcional, la declaración correspondiente al ejercicio 2018 tendrá carácter anual, debiendo presentarse entre el 1 y 31 de enero de 2019.

Las personas y entidades obligadas a presentar dicho modelo son las que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 54.ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Se consideran **«intermediarios»** a efectos de la obligación de presentar el modelo 179 las personas y entidades que presten el servicio de intermediación entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán dicha consideración las personas o entidades que constituidas como plataformas colaborativas intermedien en la cesión de uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información, con independencia de que preste o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de la imposición de condiciones respecto de los cedentes o cesionarios del servicio en relación al mismo tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

Por tanto, tienen la consideración de intermediarios a estos efectos, no sólo los intermediarios digitales (especialmente plataformas colaborativas), sino cualquier otro (intermediarios analógicos o tradicionales) cuya actividad en la operación haya consistido en la efectiva confluencia entre oferta y demanda de la cesión de dichas viviendas.

Se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocione y realizada con finalidad gratuita u onerosa.

En todo caso quedan excluidos de este concepto:

- ***Los arrendamientos de vivienda, considerando como tales aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.***
- ***Los alojamientos turísticos, que se rigen por su normativa específica.***
- ***Por tanto, quedan excluidos los establecimientos hoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues y campamentos de turismo, entre otros.***
- ***Sin embargo,la cesión de pisos turísticos queda sometida a la nueva obligación de información.***
- ***El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.***

Los siguientes usos y contratos:

- ***El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.***
- ***El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.***
- ***Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.***
- ***El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.***

La información que se suministra en dicho modelo es la siguiente:

Con carácter obligatorio:

- ***Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.***
- ***Identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuvieran asignada.***
- ***Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.***
- ***Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda.***
- ***Fecha de inicio de la cesión.***

Con carácter opcional:

- ***Número de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda.***
- ***Fecha de intermediación en la operación.***
- ***Identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago).***

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde el GABINETE JURÍDICO»

DEROGADO

REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

BOE Núm. 21
jueves 24 de enero 2019

RESOLUCIÓN DE 22 DE ENERO DE 2019, DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE DEROGACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El BOE del martes 24 de enero publicó la ***Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler***, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el Congreso de los Diputados **acordó derogar el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 304, de 18 de diciembre de 2018.

Tras la publicación de esta Resolución en contra del decreto, ***éste queda sin valor legal.*** Por lo tanto, **los contratos de alquiler firmados a partir del día 24 de enero**, cuando se publicó el cambio en el Boletín Oficial del Estado (BOE), **volverán a regirse por la normativa anterior, aprobada en el año 2013**.

Sin embargo, ***la anulación no tiene efectos retroactivos***, y este decreto llegó a estar en vigor durante 35 días *-desde que el Consejo de Ministros lo aprobó y fue publicado en el BOE, el 18 de diciembre, hasta que el Congreso lo rechazó-*. ***Esto quiere decir que, durante los próximos años, los contratos firmados en esos 35 días se regirán por la normativa que el Gobierno quería aprobar y que el Congreso rechazó (es decir, Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler)***. Un contexto que puede llegar a generar confusión e inseguridad jurídica, según critican fuentes del sector. Eso sí, como advierten organismos que protegen al consumidor, los inquilinos deben saber que no están obligados a actualizar el contrato de arrendamiento a la ley que ahora vuelve a entrar en vigor.

Para los contratos de arrendamiento firmados a partir del pasado jueves, 24 de enero de 2019, la nueva normativa es la vieja normativa, es decir, la que aprobó se aprobó en el año 2013. Esta norma era más flexible en términos de control de renta y menor garantista para el inquilino en lo referente a duración de contratos y exigencia de avales.

El periodo mínimo de duración del alquiler se flexibiliza y pasa a tres años, con prórroga tácita de uno, independientemente de si el propietario es persona física o una empresa. A los tres años, si ninguna de las partes manifiesta su intención de escindir el contrato, éste se prorrogará durante un año más, y no tres, como planteaba el nuevo Gobierno. El decreto prematuro del Ejecutivo contemplaba dar mayor garantías al inquilino, ampliando los contratos a cinco años, y a siete si el propietario era una empresa, una diferencia que había recibido críticas del sector empresarial, que consideraba discriminatoria esta medida. El decreto actual da una mayor garantía al propietario, que podrá recuperar su inmueble a los tres años de firmar el contrato. Por la parte del arrendador, no será necesario prorrogar el contrato si, pasado el primer año de duración, el propietario le dice al inquilino que necesita la vivienda para destinarla a vivienda permanente para él o para sus familiares. Una cuestión, por otro lado, que también se preveía en el decreto que quería aprobar el Gobierno. El periodo de preaviso por la parte del inquilino seguirá siendo de un mes.

El propietario también podrá recuperar la vivienda en caso de impago por parte del inquilino a los 10 días de presentar el procedimiento judicial. La norma que el Gobierno quería aprobar en el Congreso modificaba este procedimiento y permitía que el inquilino alegase vulnerabilidad social, lo que obligaba al juez a pedir un informe a los servicios sociales. En caso de que el informe ratificase esa situación, el desahucio se paralizaba un mes (dos si el propietario era una persona jurídica).

En cuanto a los avales, los propietarios podrán exigir avales ilimitados adicionales al mes, y no las dos mensualidades de renta, adicionales a la fianza, que incluía el real decreto que se pretendía aprobar desde el Gobierno.

A partir de ahora, los incrementos de renta pueden efectuarse anualmente en función de lo pactado. En la nueva se introducía la obligación de indexar los alquileres de menos de 600 euros (considerados rentas reducidas) al incremento del IPC.

En lo referente a incentivos fiscales, los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato, que pasaban a correr a cargo del casero si era una empresa, serán sufragados de nuevo por los inquilinos.

También se suprime la exención del pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en los alquileres de vivienda para uso estable, y las posibles bonificaciones en el IBI para alquileres sociales o para recargar un extra a los propietarios de viviendas vacías.

Por otro lado, *las Comunidades de Vecinos no podrán prohibir los apartamentos turísticos en el edificio si no hay unanimidad en el voto para introducir esta prohibición en los estatutos*. Asimismo, seguirá existiendo un solapamiento entre la Ley de Arrendamientos Urbanos y las normativas de las comunidades que quieran controlar los pisos turísticos.

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE NÚM. 21

Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/24/pdfs/BOE-A-2019-799.pdf

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde el GABINETE JURÍDICO»

PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO AL REPARTO DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

Sin duda, la seguridad jurídica, constituye uno de los pilares fundamentales de toda comunidad que se aprecie o, en su caso, aspire a ser, una sociedad avanzada. Esta breve reflexión, viene al hilo, del desconcierto anidado en la ciudadanía, como consecuencia de los continuos vaivenes que, algunas decisiones del Tribunal Supremo, han provocado a la hora de pronunciarse sobre el espinoso tema del pago de impuestos y el reparto de los gastos hipotecarios.

En relación al pago de impuestos, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, se limita a seguir el criterio marcado por la Sala de lo Contencioso, que tras unas primeras decisiones controvertidas para algunos, que lo atribuían a la entidad financiera, volvió a la doctrina tradicional de que dicho pago, lo debe de afrontar el cliente, lo que a su vez determinó que, el Gobierno de España, cambiara la normativa para que no fuera así, pero solo en relación a la nueva contratación de hipotecas y sin que tuviera efectos retroactivos.

Respecto al resto de gastos, como sabemos, el Pleno del Tribunal Supremo ya declaró en su día abusiva la práctica de los bancos de endosar todos los gastos a los hipotecados si bien, con posterioridad y, sorprendentemente cambió radicalmente su criterio, matizando, a mayor abundamiento, en su caso, la no retroactividad de los efectos de dicha nueva decisión. Dicha falta de seguridad jurídica, ha determinado que en la práctica, los tribunales fijaran repartos muy distintos en cada caso, dependiendo del juzgado que resolvía.

Tras intentar enmendar, el Gobierno de España, esa discrepancia surgida en el propio seno de nuestro más alto Tribunal, hace escasos días, la Sala Civil del Tribunal Supremo ha dictado una serie de sentencias, que tratan de aclarar de forma definitiva y uniforme, **cual es el criterio que los tribunales ordinarios deben seguir, a la hora de clarificar, cómo debe hacerse el reparto de gastos hipotecarios**:

> *Al respecto, se establece de forma clara que, los gastos de notaría y de gestoría deben ser pagados a medias por los clientes y las entidades financieras, puesto que van en beneficio de ambas partes contratantes mientras que, el arancel registral debe de correr a cargo de la entidad financiera, porque se realiza en su beneficio.*

Finalmente, respecto a la comisión de apertura de las hipotecas:

> *El Tribunal Supremo, ha determinado su incompetencia para analizar su contenido, ya que forma parte del precio de la hipoteca, si bien, si que admite esa función fiscalizadora en relación a los controles de transparencia, a la hora de valorar, si se ha informado de esa comisión debidamente. La respuesta es que sí, ya que los bancos informan muy en detalle de estas comisiones y nada indica que el cliente la pague sin ser consciente de ello.*

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde el GABINETE SOCIO-LABORAL»

NOVEDADES LABORALES PARA EL 2019

Le informamos que desde el 1 de Enero de 2019 entra en vigor el ***Real Decreto 1462/2018***, que establece una subida del Salario Mínimo Interprofesional para 2019 del 22,3%, fijando el **nuevo salario mínimo durante 2019 en: 900 €/mes (1.050€ en 12 pagas) o 12.600 €/año**.

Así mismo, destacar otro cambio importante, consecuencia de la aplicación del ***Real Decreto Ley 28/2018***, de 28 de Diciembre, que **elimina todos los contratos de formación bonificados para menores de 30 años. Ahora el límite de edad para estos contratos de formación es hasta los 24 años inclusive**.

El **único contrato bonificado que se mantendría sería el contrato para la formación y el aprendizaje**, que permite aplicar una ***reducción del 100%*** en los Seguros Sociales, que desde la entrada en vigor de este Real Decreto, **sólo se podría realizar con jóvenes de hasta 24 años inclusive**.

También desaparecen los siguientes contratos bonificados:

- ***Contrato a tiempo parcial con vinculación formativa.***
- ***Contrato indefinido de apoyo a emprendedores.***
- ***Contratación indefinida por microempresas.***
- ***Incentivos para nuevos proyectos de emprendimiento joven.***

Igualmente, han derogado la bonificación que existía para los contratos en prácticas.

Además, **desde el 1 de Enero se aplican las siguientes novedades**:

- ***La tarifa plana de autónomos*** pasa a ser una única cuota mensual de 60 € durante 12 meses.
- ***Se endurecen las sanciones*** contra los trabajadores denominados "falsos autónomos".
- ***Los contratos temporales de 5 días o menos*** se penalizan con una cuota empresarial del 40% en los seguros sociales.
- ***Los trabajadores con prácticas no laborales*** o académicas se incluyen en el Régimen General desde enero de 2019.

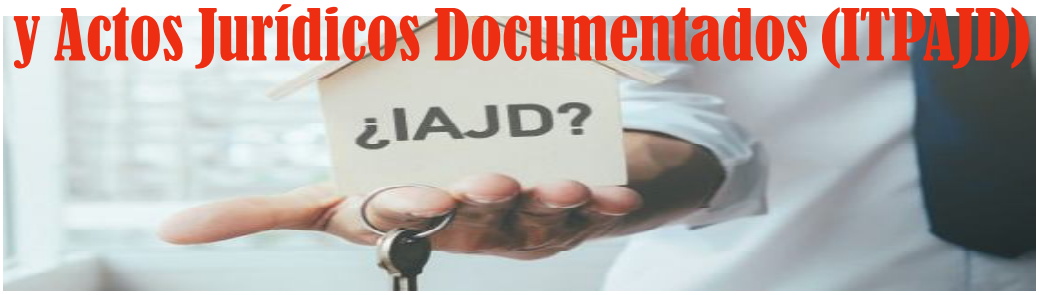
AUTÓNOMOS

La cobertura de las contingencias profesionales será obligatoria y se llevará a cabo con la misma entidad, gestora o colaboradora, con la que se haya formalizado la cobertura de la incapacidad temporal. El sistema específico de protección por el cese de actividad pasa a ser de carácter obligatorio.

Durante el año 2019, **las cuantías de las bases mínimas de cotización en el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos se incrementarán en un 1,25 por ciento** respecto de las vigentes en el año 2018. ***Base mínima 944,40 euros***.

Actualidad

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)



El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que grava 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.

Se encuentra regulado en el 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.

Impacto del impuesto de las hipotecas

Millones de euros.	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Andalucía	516,1	360,4	322,3	279,4	281,1	334,9
Aragón	85,1	64,7	44,1	40,9	35,6	40
Asturias	-	-	-	24,4	31,1	25,9
Islas Baleares	93	66,2	63,4	55,8	64,8	87,6
Canarias	79,9	62,3	45,3	44,6	47,1	59,2
Cantabria	47,7	35,4	24,6	23,1	18,3	20,5
Castilla- La Mancha	148,9	93	102,9	80,6	78	64,3
Castilla y León	146,1	107,2	85,2	75,1	64,7	73
Cataluña	498,9	425,1	349,3	287	294,7	359,8
C. Valenciana	321,1	234,3	197,2	165,7	156,8	199,9
Extremadura	49,4	42	27,9	22	22,2	23,6
Galicia	149,4	116,6	92,1	75	69,9	82,9
Madrid	501,9	380,2	269,2	245,6	257,9	290,9
Murcia	115,7	81,4	58,8	54	51,2	58,5
Navarra	24,4	18,4	15,4	11,7	9,8	9,3
País Vasco	80,9	58,5	41,3	38,5	-	-
La Rioja	22,4	28,8	13,5	10,3	8,2	10,5
TOTAL CC.AA.	**2.880,9**	**2.174,5**	**1.752,5**	**1.533,7**	**1.492,1**	**1.741,5**

El pasado mes de noviembre España estuvo pendiente del Tribunal Supremo, que reunía una treintena de magistrados para que definan el futuro de la sentencia que obliga a los bancos a pagar el impuesto de las hipotecas, el de Actos Jurídicos Documentados .

La sentencia, conocida el pasado 18 de octubre, provocó un auténtico terremoto en los mercados y hundió a los bancos. La misma fue puesta en suspenso un día después para que el Supremo la estudiara y revisara, argumentando un "giro radical" en la jurisprudencia y habida cuenta de "su enorme repercusión económica y social". Se prevé una larga reunión con amplias divisiones, lo que puede llevar a la decisión.

NOVEDADES:

ITPYAJD, ISD e IDMT

Orden HAC/1375/2018, de 17 diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte.

En vigor el 01/01/2019.

Se aprueban los precios medios de venta, utilizables como medios de comprobación a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte.

Se sustituyen las tablas de los anexos I, II, III, y IV de la Orden HFP/1258/2017, de 5 de diciembre por las contenidas en los anexos I, II, III y IV de la presente orden.

El BOE del 18/12/2018 publica el RD-Ley 21/2018 de 14 de Dic (Medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler), con entrada en vigor el 19/12/2018.

Respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se modifica el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y se establece la exención de este impuesto en los contratos de alquiler de vivienda para uso estable y permanente.

El BOE del 09/11/2018 publica el RD-Ley 17/2018 de 8 de Nov (Modificación del TR. de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)

En vigor el 10/11/2018.

Se modifican los artículos Art. 29 y Art. 45 de la LITPAJD.

Se modifica el artículo 29 para determinar que el sujeto pasivo, cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, será el prestamista, estableciendo así una excepción a la regla general establecida en el párrafo primero del propio artículo 29.

También se modifica el artículo 45 para que aquellos supuestos en los que el prestatario venga gozando de una exención subjetiva sigan quedando exceptuados de gravamen sin que se vean afectados por la reforma del artículo 29.

Ver Modificación y rectificación jurisprudencia sujeto pasivo Impuesto Actos Jurídicos Documentados. Sentencia TS, Sala de lo Contencioso, Nº 1669/2018, Rec 5911/2017, de 27-11-2018

Las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, Nº 1505/2018, de 16 de octubre, Nº 1523/2018, de 22 de octubre, y Nº 1531/2018, de 23 de octubre, anulan en número 2 del artículo 68 del Reglamento del Impuesto sobre TP y AJD.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) se caracteriza por:

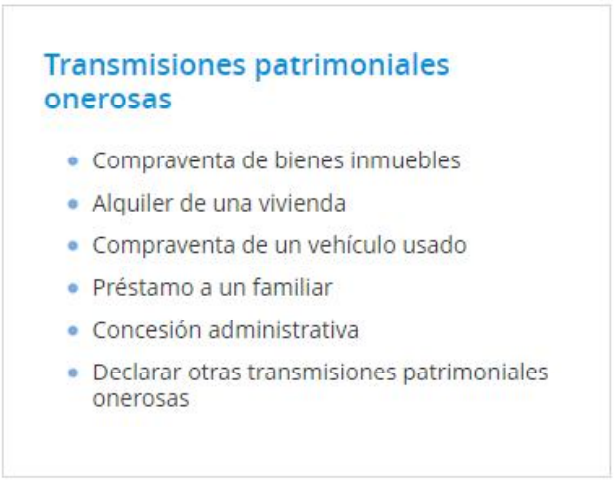
Indirecto	No grava una manifestación directa de riqueza.
Real	No requiere relacionar el hecho con el sujeto pasivo.
Objetivo	No tiene en cuenta las circunstancias del sujeto pasivo.
Instantáneo	El hecho es un acto concreto y devenga cuando se realiza.
Cedible	A las CCAA

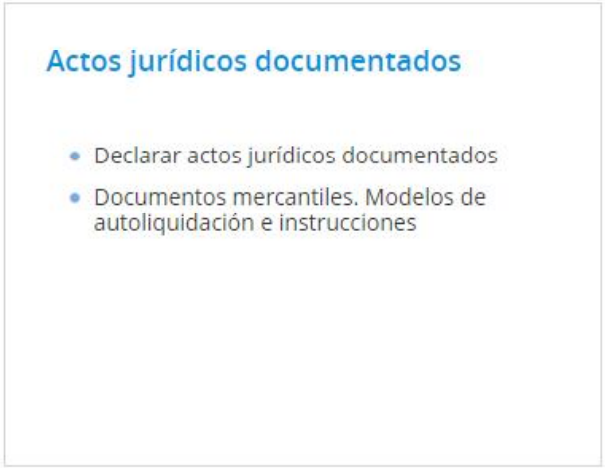
Se distinguen tres hechos imponibles diferentes:

1. Transmisiones patrimoniales onerosas (TPO): grava el tráfico patrimonial de carácter civil o entre particulares.

2. Operaciones societarias: financiación empresarial, derivados de contratos de sociedad y los desplazamientos patrimoniales ligados a éstos, como la constitución de una sociedad, fusión, etc.

3. Actos Jurídicos Documentados (AJD): documentos notariales, letras de cambio.





Ámbito territorial del ITPAJD

A) Por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español o en territorio extranjero, cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España. No se exigirá el impuesto por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, sitos en territorio extranjero, ni por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza que, efectuadas en territorio extranjero, hubieren de surtir efectos fuera del territorio español.

B) Por las operaciones societarias realizadas por entidades en las que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que tengan en España la sede de dirección efectiva, entendiéndose como tal el lugar donde esté centralizada de hecho la gestión administrativa y la dirección de los negocios.
- Que tengan en España su domicilio social, siempre que la sede de dirección efectiva no se encuentre situada en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, dicho Estado no grave la operación societaria con un impuesto similar.
- Que realicen en España operaciones de su tráfico, cuando su sede de dirección efectiva y su domicilio social no se encuentren situados en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, estos Estados no graven la operación societaria con un impuesto similar.

C) Por los actos jurídicos documentados que se formalicen en territorio nacional y por los que habiéndose formalizado en el extranjero surtan cualquier efecto, jurídico o económico, en España.

Sujetos pasivo del ITPYAJD (Art. 34 del Reglamento del Impuesto sobre TP y AJD)

a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.

b) En los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos y las certificaciones a que se refiere el Art. 206 ,Ley Hipotecaria, la persona que los promueva, y en los reconocimentos de dominio hechos a favor de persona determinada, ésta última.

c) En la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se realice este acto.

d) En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario.

e) En la constitución de fianzas, el acreedor afianzado.

f) En la constitución de arrendamientos, el arrendatario.

g) En la constitución de pensiones, el pensionista.

h) En la concesión administrativa, el concesionario; en los actos y contratos administrativos equiparados a la concesión, el beneficiario.

INFORMACIÓN GENERAL

¿ Está el Precio de la vivienda en máximos históricos ?

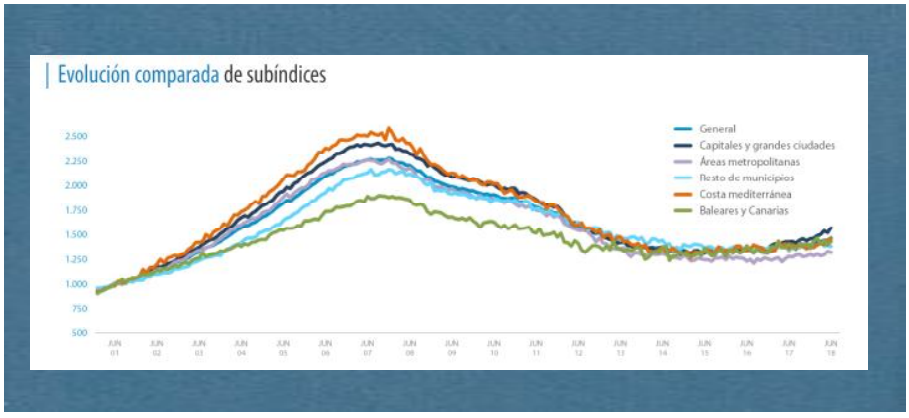
Los precios de la vivienda acumulan ya tres años de recuperación. Aunque la mayoría de las zonas están aún lejos de alcanzar los máximos históricos de 2007, hay zonas que ya han vuelto a conquistar ese nivel, como por ejemplo los distritos premium de Madrid y algunas localidades españolas, principalmente en las islas.

Los datos indican que la vivienda no está viviendo aún en ningún estado de burbuja. Aunque las transacciones han rebotado con fuerza, ni las hipotecas, ni los precios, ni los visados de obra nueva ni el empleo en la construcción se sitúan aun en nivel cercanos a los de 2007.

Los precios de la vivienda acumulan ya aproximadamente tres años de recuperación

El precio de la vivienda es siempre el dato más comentado y aunque acumula subidas en los últimos 12 meses en todos los segmentos, los datos medios indican que todos ellos también siguen lejos de sus máximos.

Precio vivienda: ¿Qué localidades y distritos están ya en máximos históricos?



Sin embargo, el mercado inmobiliario español se compone de miles de pequeños micro-mercados en los que los datos reflejan su propia realidad. Y es que podemos llegar a encontrar que en un mismo barrio el precio de la vivienda en una calle lleve una tendencia y velocidad determinada y en la calle paralela lleve otro distinto.

Si hacemos un zoom mayor con los datos públicos que existen, encontramos que en el último informe de precios ya hay 16 zonas en España en las que el precio de la vivienda marcó máximo histórico en el primer semestre de 2018. Llama la atención que en la anterior foto de estos datos existían dos disritos de Barcelona en la lista (Ciutat Vella y Eixample) que se han alejado de máximos tras tocarlos en el último semestre de 2017.

Barcelona (municipios)	Precio (€/m2) en junio 2018
Sant Just Desvern	3.933

Madrid (distritos)	Precio (€/m2) en junio 2018
Centro	4.987
Chamberí	5.202
Retiro	4.876
Salamanca	5.930

C. Valenciana (municipios)	Precio (€/m2) en junio 2018
Gran Alacant	1.456

Andalucía (municipios)	Precio (€/m2) en junio 2018
Benhavís	2.325

Baleares (municipios)	Precio (€/m2) en junio 2018
Calvià	3.428
Eivissa	5.299
Palma De Mallorca	2.809
Sant Josep De Sa Talaia	3.523
Santa Eulalia Del Río	3.588

Canarias (municipios)	Precio (€/m2) en junio 2018
San Bartolomé De Tirajana	2.570
Adeje	2.233
Arona	2.254
Granadilla De Abona	1.525

Así, por ejemplo, el precio de la vivienda en los mejores distritos de Madrid (Centro, Salamanca, Chamberí y Retiro) vuelve a estar en su nivel históricamente más alto. En el caso de Salamanca roza ya los 6.000 euros/m^2 de media. Y es que, por ejemplo, el distrito centro de Madrid acumula una subida de más del 40% desde los mínimos del tercer trimestre de 2014.

Igualmente, se repite este hecho en varias localidades de Baleares (Calviá, Eivissa, Palma de Mallorca, Sant Josep da Sa Talaia y Santa Eulalia del Río), así como en Canarias (San Bartolomé de Tirajana, Adeje, Arona, Granadilla de Abona). Por último, algún municipio de la costa mediterránea con mucha demanda, como Gran Alacant y Benhavís) también alcanzan nivel máximos.

Se trata en todos los casos de precios de viviendas de segunda mano en zonas exclusivas y en las que los inversores se han lanzado a posicionarse cuanto antes para aprovechar la recuperación y también como inversión para alquilar. Fueron en su día las zonas que mejor aguantaron las caídas y han sido las primeras que han recuperado los máximos.

Son zonas aún muy concretas, con una realidad totalmente diferente al resto del mercado español y que porcentualmente representan un pequeño porcentaje de la geografía española, pero que son indicativos de la tendencia del mercado.

Previsiones en los precios de venta y alquiler de vivienda para 2019

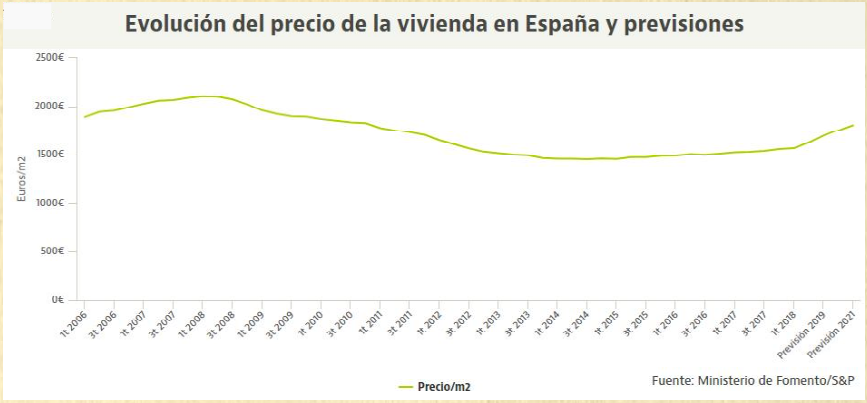
El precio de venta de la vivienda aumentó el año pasado un 5,15% a nivel nacional y se prevé que en 2019 continúe este crecimiento, aunque de manera más moderada, entorno a un 3,75%. Por otro lado, se anticipa que el volumen de ventas aumentará alrededor del 10%. Puesto que el comportamiento del mercado inmobiliario varía mucho según la zona.

Previsión en precios de compraventa

La evolución de los precios en el mercado de compraventa será más heterogénea que en el mercado de alquiler. Se distinguen tres grandes tendencias. En primer lugar, un grupo de provincias se encuentra por encima de la media nacional (3,75%) con aumentos previstos de hasta un 10% en 2019. Las tres provincias que más verán subir su precio de venta son Islas Baleares (10,16%), Barcelona (8,58%) y Madrid con aumentos previstos entorno a un 8,35%. Destacar que estas provincias son de las regiones con el precio del metro cuadrado más elevado de todo el país.

En segundo lugar, otras zonas verán el precio de la vivienda aumentar de forma más moderada y ligeramente por debajo de la media nacional, entre otras La Coruña (3,01%), Salamanca (1,87%) y Sevilla (1,28%). Y, por otra parte,15 provincias verán bajar su precio de compraventa en 2019, siendo las mas afectadas León (-2,48%) y Palencia (-3,24%).

Bajando el nivel de análisis, seguirá el buen comportamiento de las ciudades de más de 50.000 habitantes de las metrópolis de Madrid y Barcelona; éstas percibirán su precio acrecentado entre un 13% y un 3%. Ambas capitales están ya a solo un 6,9% y un 9,5% por debajo del precio máximo del 2007. En contraposición, las ciudades de su corona con mayor renta bruta disponible se encuentran entre el 20 y 30% por debajo del máximo.



Previsión de alquileres

Los precios de alquiler subirán entorno a un 10,15% a nivel nacional.

Todas las provincias sufrirán un aumentó en el precio del arrendamiento, y las que verán mayor incremento son Las Palmas de Gran Canaria (14,06%), Málaga (12,93%) y Santa Cruz de Tenerife (12,25%). La Comunidad de Madrid se encuentra en cuarta posición con un aumento previsto de un 11,2% en 2019. El precio en las provincias de Cataluña crecerá de forma más reducida que en el resto del país, con una subida media de 4,8%.

Una decena de provincias ya superaron los precios máximos de arrendamiento registrados en el pasado. Sin sorpresa, se encuentra en este grupo las Islas Baleares y la Comunidad de Madrid, pero también provincias menos esperadas como Segovia. Otras zonas están a punto de superar los precios máximos jamás alcanzados en su mercado de alquiler: es el caso de Sevilla (1 punto por debajo del máximo registrado) y Vizcaya (2,8% por debajo).

Un análisis del mercado inmobiliario nos permite observar que mientras los precios de compraventa a nivel nacional siguen un 40% por debajo de los máximos alcanzados en el mercado durante la burbuja inmobiliaria, los alquileres están ya ligeramente por encima (un 0,59%) de los precios máximos alcanzados en esa época.

Repuntes en el precio de los alquileres

La creciente tendencia al alquiler (aunque todavía reducida en comparación con Europa), la escasez de oferta en las grandes ciudades y el auge de los alquileres turísiticos a través de plataformas como Airbnb han provocado que el precio de los alquileres se haya incrementado. Prueba de ello es el repunte de +4,2% en el índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA) que acumula ya 26 meses consecutivos al alza.

Legislación más restrictiva con el alquiler

El incremento de los alquileres supera el 30% en el período 2014-18 en algunas ciudades y se acerca al 50% en áreas turísticas como Palma de Mallorca. Esta subida, que impide el acceso a la vivienda a un número creciente de ciudadanos, está llevando a algunos ayuntamientos a imponer restricciones o incluso prohibir los arrendamientos turísticos en zonas centrales. Por otra parte, el nuevo Gobierno se plantea modificaciones de la legislación de arrendamientos urbanos, entre las que destacan la ampliación del contrato tipo de alquiler desde 3 a 5 años y la prórroga desde 1 hasta 3 años, vincular la subida de los alquileres al IPC e introducir incentivos fiscales a propietarios que alquilen con rentas inferiores a determinados precios de referencia fijados por las administraciones. Aunque no existe una visibilidad clara acerca de estos cambios legislativos debido al limitado margen de maniobra del Gobierno actual, una renovación menos frecuente de los contratos y ligada al IPC contribuiría a frenar el auge de los alquileres y, con ello, del precio de la vivienda.

LOS DESAHUCIOS POR IMPAGO DEL ALQUILER SE DISPARAN HASTA MÁXIMOS DE CINCO AÑOS

En el segundo trimestre del año se practicaron 17.152 lanzamientos de viviendas, un incremento de un 1,7% respecto al mismo período del año pasado, el primero tras cuatro trimestres consecutivos a la baja, según las cifras publicadas por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Por el contrario, las ejecuciones hipotecarias iniciadas disminuyeron un 6,2%.

De acuerdo con el informe "Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales", el aumento de los lanzamientos practicados es consecuencia del incremento del 6,1% que han experimentado los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Durante el periodo analizado, se produjeron 10.491 lanzamientos por impago de alquiler, que en términos porcentuales supone un 61,2% del total de lanzamientos del trimestre.

Se trata además de la cifra más alta desde el segundo trimestre de 2013, cuando se registraron 10.527 desahucios por impago del alquiler. El CGPJ empezó a registrar los datos de lanzamientos en el año 2013.

Por contra, los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias fueron 5.672 (33,1% del total), cifra que supone una disminución del 8,5%. Los 989 lanzamientos restantes (que representan el 5,7% del total) derivan de otras causas.

Por territorios, Cataluña (con 4.170, el 24,3% del total nacional) ha sido, con diferencia, la comunidad autónoma en la que se practicaron más lanzamientos en el segundo trimestre de 2018, seguida por Andalucía (con 2.718), Comunidad Valenciana (con 2.245) y Madrid, con 1.878.

Asimismo, se observaron importantes incrementos en Murcia, en Extremadura, Cataluña y Canarias. Al igual que el trimestre pasado, Galicia ha mostrado una reducción interanual superior al 50%, con seguridad debida a la huelga de funcionarios.

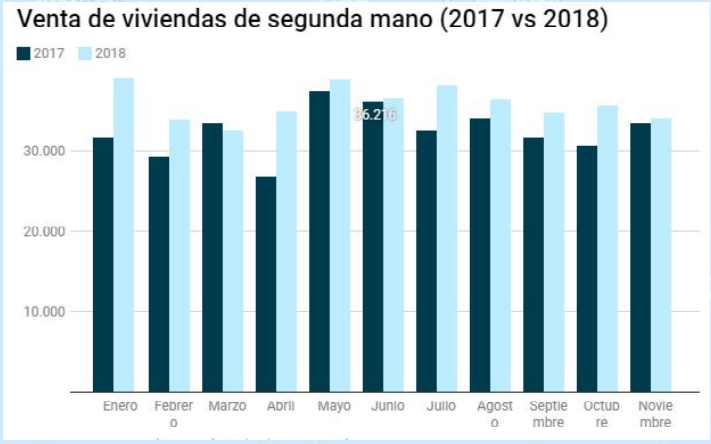
El informe elaborado por la Sección de Estadística ofrece asimismo los datos relativos a las ejecuciones hipotecarias presentadas. En el periodo sometido a análisis, sumaron un total de 7.216. Si bien esta cifra indica un descenso del 6,2% con respecto al mismo trimestre de 2017, se ha observado una desaceleración en la disminución de las ejecuciones hipotecarias, pues en los siete trimestres anteriores las reducciones oscilaron entre el 26% y el 46,5%.

El motor del mercado residencial echa el freno: la venta de casas usadas se estanca

Nuevos datos que mitigan la euforia en torno al mercado inmobiliario español.

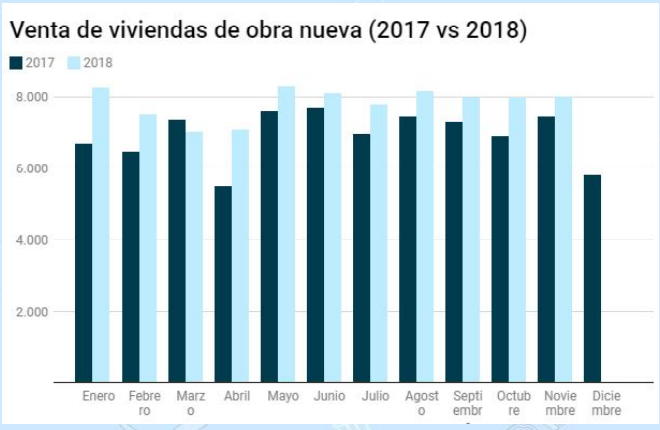
La venta de viviendas aumentó un 2,8% el pasado mes de noviembre de 2018 en relación al mismo mes del año 2017, hasta sumar 42.510 operaciones. Este tímido incremento, el octavo consecutivo es, sin embargo, muy inferior al que se logró en octubre, cuando este indicador subió un 15,8%, registrando su mejor octubre en 11 años.

Son datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) que muestran además, un descenso del 3,2% intermensual, su mayor retroceso en un mes de noviembre desde 2014. No obstante, si tenemos en cuenta el número de transacciones hasta noviembre, la cifra es un 10,6% superior a la registrada durante el mismo periodo del año anterior.



El 90,4% de las viviendas transmitidas por compraventa en el penúltimo mes del año pasado fueron viviendas libres y el 9,6%, protegidas. La compraventa de viviendas libres aumentó un 1,9% el pasado mes de noviembre en tasa interanual, hasta sumar 38.084 transacciones, en tanto que las operaciones sobre viviendas protegidas avanzaron un 11,3%, con 4.066 transacciones.

Una vez más, los datos vuelven a reflejan un comportamiento dispar por tipología de viviendas. Así, por ejemplo, las transacciones sobre viviendas usadas -que representa aproximadamente ocho de cada diez operaciones- se incrementaron apenas 1,6% en noviembre de 2018 en relación al mismo mes de 2017, hasta totalizar 34.107 unidades, mientras que la compraventa de viviendas nuevas avanzó un 7,9% en tasa interanual, hasta 8.043 transacciones.



"El mercado de la vivienda sigue registrando buenas cifras, pero se aprecia una moderación de la actividad que viene marcada por las regiones que hasta ahora habían concentrado el mayor dinamismo del mercado, como son Madrid, Cataluña y las islas. Precisamente es en estas regiones donde se han concentrado las mayores subidas del precio de la vivienda, con incrementos interanuales que superan el 10%"

La actualización del catastro sube el IBI en 728 municipios y lo baja en 449

Entre los municipios donde sube figuran localidades de las provincias de Barcelona, Valencia o Madrid

La cantidad que pagan anualmente los propietarios de viviendas, locales y terrenos en concepto del impuesto de bienes inmuebles (IBI) ***subirá en 2019 en cerca de 728 municipios***, mientras que bajará en unas 449 localidades. Esta variación deriva de la ***actualización del catastro para 1.179 municipios***, aprobada en Consejo de Ministros y que fue publicada el sábado 29 de Diciembre de 2008 el Boletín Oficial del Estado (BOE) junto con las tablas de los coeficientes de actualización sobre los que se ajustará la valoración de los bienes.

Esta actualización no implica que varíe el tipo del impuesto -*que es de carácter municipal y que fija cada ayuntamiento*-, pero sí lo hace la ***valoración del inmueble***, que es la base imponible sobre la que se aplica.

La actualización había sido ***solicitada por los ayuntamientos*** y en algunas ocasiones supone la revisión de valoraciones que no se habían modificado desde los años ochenta.

Precisamente el tiempo transcurrido desde la última actualización es el que indica qué municipios tienen ***que revalorizar al alza*** y cuáles a la baja los inmuebles y en qué cuantía.

De los 728 municipios, aquellos que revisaron por última vez el catastro antes de 2004 verán incrementada la valoración de las viviendas, con un coeficiente que varía entre el **1,05** para los que se sitúan entre 1984 y 1989 y del **1,03** para los que lo hicieron entre 1990 y 2000. El coeficiente será de **1,02** para aquellos municipios que revisaron por última vez el catastro entre 2001 y 2003. Es decir, que un inmueble valorado en 1985 en 100.000 euros pasará ahora a constar en el catastro 105.000 y este será el importe sobre el que se aplique el tipo del IBI.

En dónde sube y dónde baja

Entre los municipios que revisan al alza sus inmuebles figuran localidades de Cuenca, Barcelona, Salamanca, Zaragoza, Valladolid, Girona, Guadalajara, Lugo, La Rioja, Ávila, Zamora, Valencia, Toledo, Tarragona, Soria, Segovia, Palencia, Ourense, Huesca, Jaén o Madrid. Cádiz se ve afectada en su capital de provincia.

Por el contrario, los cerca de ***449 municipios que actualizaron por última vez el catastro entre 2005 y 2013***, en plena burbuja inmobiliaria, ***verán ahora reducido el valor de los inmuebles***. En este caso, el coeficiente oscila entre el **0,97** -*para los municipios revisados entre 2005 y 2011*- y el **0,93** para los de 2012 y 2013. *Por ejemplo, un inmueble registrado en 100.000 euros en 2013 ahora pasará a estar valorado en 93.000 euros. Las revisiones a la baja afectan a municipios de Guadalajara, Palencia, Soria, Cantabria, Almería, Zamora, La Palmas o Burgos y a grandes localidades de Madrid, y también a ciudades como Avilés, Zaragoza y Almería.*

Formación Continuada

LA MODIFICACIÓN DE FINCAS: SEGREGACIÓN, DIVISIÓN, AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN.

Una finca registral puede aumentar o disminuir su cabida si se le añade o se le resta superficie. Los cambios en la configuración originaria de una finca se producen principalmente por una segregación de una porción de la finca inscrita, por una agrupación de una finca inscrita con otra, por una agregación de una finca o porción de finca a una finca inscrita, y por una división de finca en fincas registrales independientes.

Todas estas modificaciones de fincas tienen que ser realizadas por el titular registral de la finca. Si la finca es ganancial pero la finca está inscrita a nombre de un solo de los cónyuges la modificación puede hacerla sólo el cónyuge titular.

A) LA SEGREGACIÓN

Es la modificación de finca que consiste en separar de la finca originaria una porción para que constituya finca independiente.

La segregación y la división son operaciones de modificación de fincas muy semejantes. En la división las fincas resultantes son más de una y no hay finca resto. La opción entre una y otra dependerá de las circunstancias. En principio hay que optar por la segregación por razón del Impuesto de Actos Jurídicos Documentado que grava al 1 por ciento la modificación de finca. En la segregación el impuesto recae sólo sobre la finca segregada, y en la división el impuesto recae sobre toda la finca. Pero cuando la finca resto en realidad se compone de parcelas discontinuas la solución más adecuada es la división.

Sólo se puede segregar una porción de finca, ya sea rústica o urbana, siempre que se tenga licencia municipal de segregación o declaración de su innecesaridad. La licencia de segregación tiene una validez de tres meses. La licencia no tiene que ser interpretada en un sentido literal: Así si se autoriza para segregar 80 metros de una finca de 500 el interesado puede o bien segregar la mayor o bien segregar la menor (que será lo habitual) o bien dividir la finca en dos.

En la escritura de segregación hay que reseñar el lindero o punto cardinal de la finca matriz por donde se efectúa la segregación. Después de describir la finca segregada es preciso también describir la situación en que queda la finca matriz que ahora se denominada finca resto. A veces sucede que de la finca matriz se han practicado sucesivas segregaciones y algunas no todavía no se han inscrito, en este caso se puede indicar que la finca matriz tiene la superficie que resulta de la última segregación practicada aunque esta no coincida con la que resulta del Registro.

La escritura de segregación tiene que contener un requerimiento expreso del segregante para que se notifique la segregación al Ayuntamiento correspondiente mediante el envío de copia autorizada.

En las fincas rústicas la división o segregación, además de contar con la correspondiente licencia o declaración de su innecesaridad, debe hacerse respetando la unidad mínima de cultivo que (salvo contadas excepciones) es de dos mil quinientos metros para fincas de regadío y dos hectáreas y media para las fincas de secano. La segregación que se haga sin respetar esta limitación es nula, por eso es importante reseñar en toda descripción de finca rustica que es finca indivisible por debajo de la unidad mínima de cultivo. No obstante se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente (retracto) establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa.

En cuanto a la segregaciones de parte de pisos o locales comerciales que están en régimen de propiedad horizontal hasta la reforma de la LPH de junio 2013 no se requería licencia municipal pero si autorización de la comunidad de propietarios o previsión estatutaria que permita la segregación sin necesidad de acuerdo de la comunidad. Esta modificación supone una alteración de las cuotas.

El art. 10, 3 b de la Ley de Propiedad Horizontal tras su modificación por la ley 8/2013 de 26 de junio, exige autorización administrativa para la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e

independientes y para el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte. Este requisito no queda enervado por contar en los estatutos de la división horizontal del edificio la posibilidad de llevar a cabo segregaciones sin necesidad de autorización de la junta de propietarios. Por tanto, para cualquier segregación, agrupación o división de fincas en una PH es preciso obtener licencia expresa, y aprobación por la junta de propietarios (3/5 de propietarios y 3/5 de cuotas), aun cuando la posibilidad de segregar, agrupar o dividir componentes, se encuentre recogida en los estatutos de la Comunidad.

La DG en la Resolución de 20 de marzo de 2014 llega a la conclusión de que toda segregación de vivienda o local, precisa autorización administrativa "en todo caso", ya que su omisión constituye defecto que impide la inscripción registral de la operación. Por ello cualquier modificación del régimen de propiedad horizontal que aumente o disminuya el número de elementos privativos, se encuentra sujeto a la necesidad de autorización administrativa, como requisito imprescindible para la inscripción.

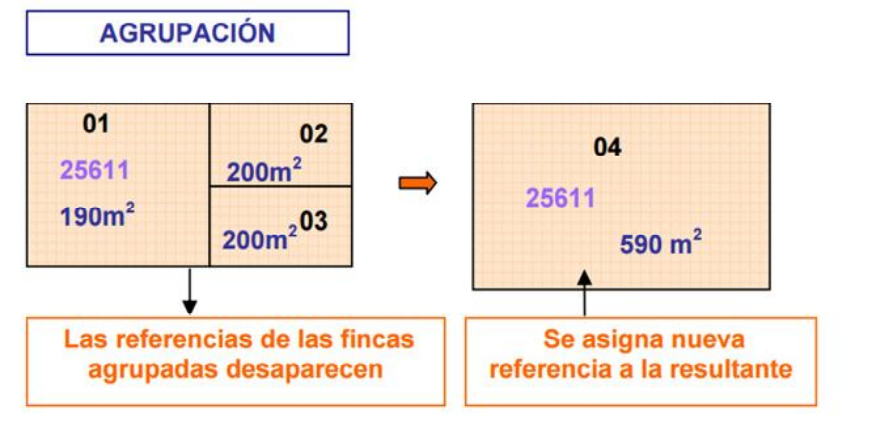
B) LA DIVISIÓN

La división de finca es la modificación de finca que consiste en sustituir una finca registral por la que resulten de su fragmentación o reparto. El gravamen es sobre la totalidad de la finca. Igual que la segregación requiere licencia municipal y que se respete la unidad mínima de cultivo.

La legislación urbanística prohíbe la división de fincas rusticas que den lugar a núcleos de población. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística en fincas rústicas aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente.

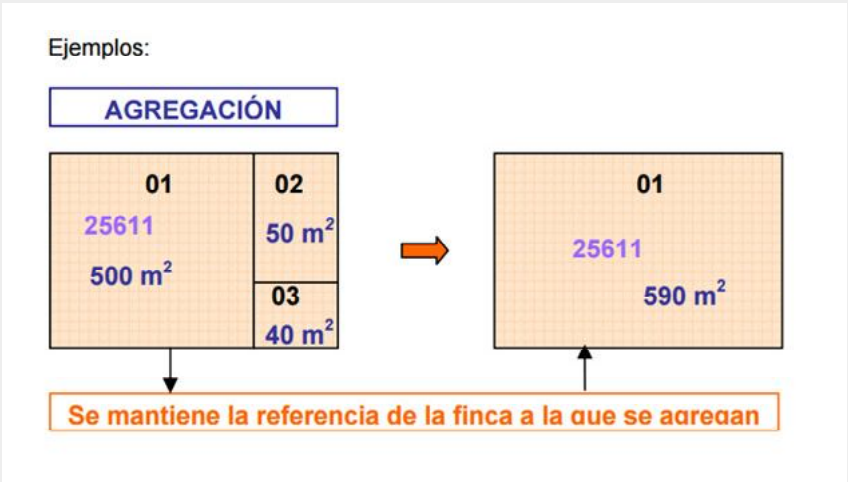
C) LA AGRUPACIÓN

La agrupación resulta de la fusión de dos o más fincas registrales que se reúnen para formar una nueva. El gravamen de IAJD también es del uno por ciento. Puede agruparse fincas de distintos propietarios o con distinto carácter, es decir fincas que sean gananciales de los cónyuges con fincas privativas de uno sólo de ellos, en estos casos de debe precisar en la agrupación el porcentaje de participación de cada agrupante en la finca resultante de la agrupación. Así si A y B aportan cada una finca de 500 metros en la finca agrupada se constituye un pro indiviso del 50 por ciento. También cabe la posibilidad de agrupar fincas que no sean colindantes que tengan una finalidad común de explotación.



D) LA AGREGACIÓN

La agregación supone añadir a una finca inscrita una finca o porción segregada de otra finca. La finca que se agrega, o la suma de las fincas que se agreguen, no pueden ser superiores a la quinta parte de la finca receptora de la agregación.



La Expropiación Forzosa

La expopiación forzosa es una transferencia coactiva de la propiedad de un particular a la Administración pública, diferente de la compraventa en el Código Civil, lo que la convierte en una institución peculiar del Derecho Público, por razón del interés público y previo pago de una indemnización.

El expropiado tienen derecho a una indemnización equivalente al valor de la cosa expropiada, lo que la diferencia de otras figuras, como la confiscación; por eso, el texto constitucional habla de la correspondiente indemnización, aunque no dice que tenga que ser previa a la privación de la propiedad.

Regulación de las expropiaciones

La regulación actual de la expropiación forzosa se contiene básicamente en la Ley de Expropiación inmobiliaria Forzosa (en lo sucesivo LEF) de 16 de diciembre de 1954 y en el Reglamento de 26 de abril de 1957, así como en los arts. 33 y 149.1.18 de la Constitución. Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 junio 2008, del Texto refundido de la ley del Suelo.

La apreciación acerca de si es o no necesaria la ocupación de un bien en concreto es una garantía fundamental para el particular.

La declaración de utilidad pública explícita o implícita garantiza la concurrencia del interés general, que vienen a justificar la expropiación, pero no entra ni de lejos en apreciación alguna acerca de la necesidad de que para llevarlo a cabo se ocupe un bien determinado con preferencia a otro.

Ciertamente, la Administración puede tomar como referencia el proyecto y los replanteos afectados, pero no siempre constarán con la precisión obligada los derechos e intereses afectados. En todo caso, es preciso dar una intervención al interesado, cuando menos para conseguir una indemnización suficiente desde el punto de vista jurídico del bien o derecho afectado.

Elementos que intervienen en la expropiación

Sujetos. Un elemento subjetivo de la expropiación forzosa está formado por el expropiante, expropiado y beneficiario.

Expropiante. Es el titular de la potestad expropiatoria y que, según la Ley de Expropiación Forzosa, sólo corresponde al Estado, Provincia, Municipio, y a las Comunidades Autónomas.

Expropiado. Es el titular de las cosas, derechos o intereses objeto de la expropiación. La característica más importante es que el status de expropiado no lo adquiere en virtud de ninguna cualidad ni circunstancia personal, sino como consecuencia de su relación con las cosas objeto de la expropiación.

Beneficiario. Es el adquirente inmediato de la transmisión forzosa que se efectúa o el que, dicho de otro modo, se beneficia directamente del contenido del acto expropiatorio cuando éste no se concreta en una transmisión de propiedad. El Reglamento lo define diciendo que es el sujeto que representa el interés público o social, para cuya realización está interesado a instar a la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado.

Objeto. La Ley de expropiación forzosa ha expansionado el objeto de la expropiación inmobiliaria forzosa que ya no se limita a bienes inmuebles, sino que también se extiende a los demás derechos e intereses patrimoniales legítimos, hablando incluso el Reglamento de las expropiaciones de facultades parciales del dominio o de derechos o intereses legítimos.

Causa. Es un elemento importante de la institución de la LEF y puede ser bien la utilidad pública o bien el interés social.

Contenido. Toda intervención administrativa que implique privación singular de propiedad, derechos o intereses patrimoniales legítimos a que se refiere el art. 1 de la Ley, es una expropiación forzosa a todos los efectos.

Proceso que lleva el expediente de Expropiación

La expropiación es un procedimiento formal y riguroso.

Requisito previo en el procedimiento expropiatorio

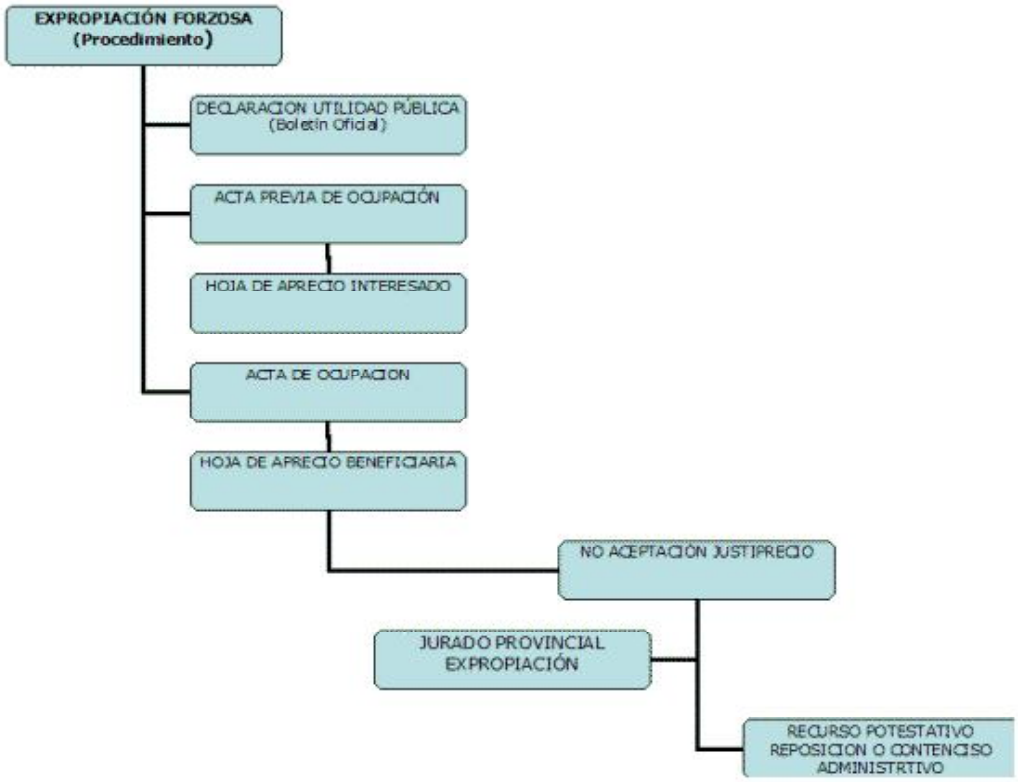
La declaración de utilidad pública o interés social: es requisito indispensable para iniciar el procedimiento expropiatorio, por lo que no forma parte del procedimiento acabado de citar.

La declaración se ha de realizar por ley, siempre que no se trate de alguno de los casos en que dicho requisito se considere implícito (por ejemplo, obras del Estado incluidas en planes de obras públicas).

Esta regla es especialmente aplicable cuando se trate de bienes muebles, así como a la declaración de utilidad social como causa determinante de la expropiación.

Cuando la ley haya declarado la utilidad pública o el interés social en forma genérica, para una categoría especial de bienes muebles, obras, servicios o bienes, entonces la autorización en cada caso concreto del ejercicio de la potestad expropiatoria deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros.

Esquema del procedimiento de expropiación



Fases del procedimiento de expropiación forzosa

Necesidad de ocupación

El procedimiento de expropiación comienza realmente con el acuerdo de la Administración en que determina concretamente cuáles son los bienes y derechos que han de ser objeto de expropiación.

A estos efectos, la Ley de Expropiación Forzosa prevé una dualidad de procedimiento:

Excepcionalmente el Consejo de Ministros podrá, previa declaración de urgencia, dictar el correspondiente acuerdo en virtud del cual podrá efectuarse la expropiación mediante la ocupación de los bienes afectados, sin necesidad de cumplir el trámite de la declaración de la necesidad de la ocupación.

En el procedimiento normal de expropiación se inicia con una relación concreta e individualizada que el beneficiario debe formular de los bienes o derechos que considere necesario expropiar.

Información Pública

Que se abrirá durante un plazo de 15 días, a cuyo fin cuando se trate de expropiaciones del Estado, aquella relación habrá de publicarse en el BOE y en el Boletín Oficial de la Provincia respectiva, así como en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, comunicándose, además, a los Ayuntamientos en cuyos términos radique la cosa expropiable, para que la fijen en el tablón de anuncios.

Finalizada la información pública, se abre otro período de 29 días durante el cual la Administración examine y califica los escritos de oposición presentados e incorpora las certificaciones y documentos extendidos por el Registro de la propiedad y otras dependencias.

Declaración de necesidad de ocupación

La fase final, termina con el acuerdo del órgano competente, de NECESIDAD DE OCUPACIÓN. Este acuerdo se ha de publicar y, además notificarse individualmente a todos los interesados en el expediente. Contra el mismo cabe recurso de alzada ante el Ministerio correspondiente.

La fijación del justiprecio

La fijación de la indemnización o justiprecio, constituye, como es obvio, el problema capital de una Ley de expropiación.

El criterio tradicional de someter las diferencias de apreciación pericialmente establecida a una decisión motivada y preparada por una tercera estimación pericial ha de reconocerse que no ha sido nunca propugnado como procedimiento ideal, sino más bien como un último recurso, al que empíricamente se acude en defecto de reglas tasadas que permitan una determinación automática del valor del objeto de la expropiación.

Los criterio automáticos añaden a su intrínseca objetividad la ventaja de eliminar gran número de reclamaciones ya que sustraen la base sobre la cual cabe plantearlas, que no es otra que la pluralidad abierta indefinidamente de los medios de estimación.

Mutuo Acuerdo entre expropiado y expropiante

Según la Ley de Expropiación Forzosa, el primer medio al que deben acudir el expropiante o beneficiario y el expropiado para valorar la cuantía de la indemnización es el del acuerdo amistoso, para el que disponen de un plazo de 15 días.

Si durante el mismo hay acuerdo positivo, se da por concluido el expediente iniciado; pero en el supuesto de que aquél no se lograra, se seguirá el procedimiento del Jurado Provincial de Expropiación sin perjuicio de que, en cualquier momento de su tramitación, puedan ambas partes llegar a dicho acuerdo mútuo.

Resolución del Jurado de Expropiación

A falta de acuerdo, habrá de procederse según los trámites legales previstos.

En efecto, se tramita una pieza separada encabezada por la descripción del bien a expropiar.

La Administración requiere al propietario para que, en un plazo de 20 días presente una hoja de aprecio, motivando la valoración que podrá ir avalada por un perito.

En igual período la Administración debe aceptar o rechazar dicha valoración, si acepta, termina el expediente y se procederá al pago como requisito previo a la ocupación; y si la rechaza, extenderá hoja de aprecio fundada que se notificará al propietario para que, en el plazo de 15 días decida.

En caso de desacuerdo pasa el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Inmobiliaria.

Criterios de valoración de bienes inmuebles

Según la Ley de Expropiación inmobiliaria Forzosa, las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plan o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

Como indica la exposición de motivos, del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 junio 2008, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. “los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación”.

Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación inmobiliaria no serán objeto de indemnización a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubiesen realizado de mala fe.

El valor fiscal como elemento fundamental del justiprecio.

En principio la Ley de Expropiación inmobiliaria Forzosa, se basa en el valor fiscal de los bienes declarados con anterioridad por los interesados.

Pero consciente de las dificultades que este sistema conlleva en la práctica, combina el sistema con otros criterios y, lo más importante, permite a las partes enfrentadas la libertad de estimación con arreglo a lo que establece el art. 43 de la Ley:

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquélla.

El Jurado Provincial de Expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo.

En la expropiación de suelo, serán aplicables los criterios de valoración establecidos en la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo, cualquiera que sea la finalidad, urbanística o de otro carácter que la legitime según establece el art. 73 de esta Ley.

La afectación del bien a expropiar

Dice la Ley que en todos los casos de expropiación forzosa se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en la propia Ley, un 5 por 100 como premio de afección. Sin embargo el Reglamento matiza que, en caso de fijación de justiprecio por mutuo acuerdo de las partes, no procederá el pago del premio de afección.

El pago del justiprecio

El pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso de que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio. Dicho pago está exento de gravámenes fiscales y, en caso de no ser aceptado por aquél, se procederá a consignarlo en la Caja General de Depósitos.

La retasación del bien expropiado

La Ley de Expropiación Forzosa, ante el hecho de que el pago se demore por parte de la Administración, ha establecido la retasación <<si transcurrieren dos años sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se haga efectivo o consigne>>, para lo que exige que se proceda de nuevo a evaluar las cosas o derechos objeto de la expropiación.

La nueva evaluación se hará a instancia del expropiado, por quien se formulará nueva hoja de aprecio en la forma prevista legal y reglamentariamente, sin necesidad de requerimiento de la Administración. Presentada esta instancia, se seguirán los trámites ordinarios para la fijación del justiprecio.

Posesión del bien expropiado: Acta de ocupación

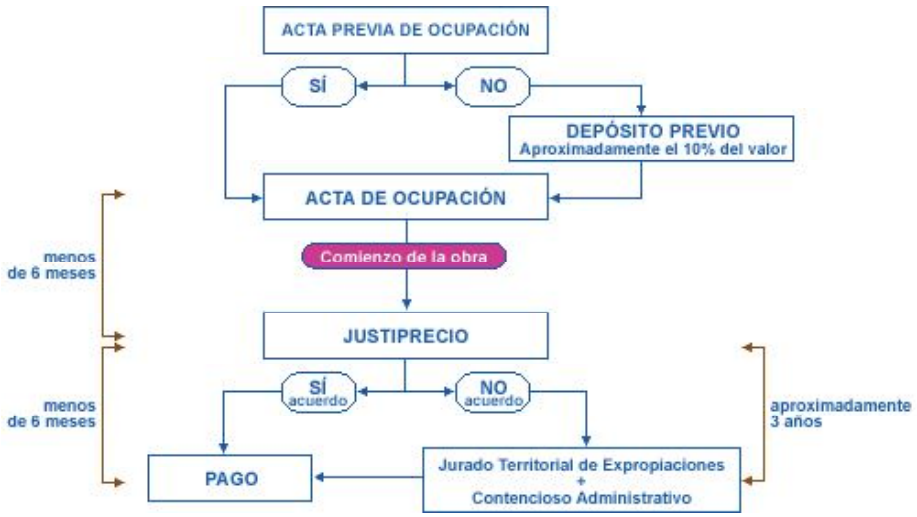
Hecho efectivo el justiprecio, se podrá ocupar la finca o ejercitar el derecho expropiado.

El acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y demás Registros Públicos se inscriba y tome razón de la transmisión de dominio y se verifique en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada.

Procedimiento de urgencia en expropiación

Los órganos competentes para efectuar la referida declaración de urgencia son tanto el Consejo de Ministros, como los órganos que ostenten la potestad ejecutiva y reglamentaria conforme a lo dispuesto en los estatutos de autonomía. En la práctica, la declaración de urgente ocupación de bienes y derechos, ha venido formalizándose mediante Decretos, bien sea del Gobierno, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento.

Fases del procedimiento de urgencia



Publicación de relación de derechos y bienes afectados:

Mediante los correspondientes anuncios en Diarios Oficiales, B.O.E., B.O.P, Edictos en los Esquema Expropiación Tablones Oficiales, se debe publicar la relación individualizada de los bienes y derechos.

La convocatoria al levantamiento de actas previas, por razones de economía procedimental, puede incluirse en el anuncio de información pública de la relación de bienes y derechos afectados; de este modo, hasta el momento de la formalización de la correspondiente acta previa, y con un mínimo de 15 días, los interesados pueden formular por escrito alegaciones, tendentes a subsanar posibles errores en la relación de bienes y derechos y, así mismo, oponerse a la concreta necesidad de ocupación de su parcela.

Convocatoria para el pago del depósito previo

En el acta de ocupación se abona o consigna el depósito previo y se ocupa jurídicamente el bien en base a lo preceptuado en el artículo.52.6 Ley de 16 diciembre 1954 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Anotación preventiva en el Registro de la Propiedad

Se realiza la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de las actas de ocupación, tal y como contemplan los artículo.32 RH y artículo.60.3 D de 26 abril 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa., suspendiéndose la inscripción hasta que, una vez fijado definitivamente en vía administrativa el justiprecio, se proceda al pago o consignación del mismo, convirtiéndose la anotación en inscripción. Previamente se ha de proceder a la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en un plazo máximo de 30 días hábiles.

Notificación individual de la propuesta de adquisición y hoja de aprecio

La cantidad consignada en la Propuesta puede ser aceptada por el interesado dentro del plazo de los 15 días hábiles siguientes a la recepción por el mismo de la notificación correspondiente.

Si transcurre el plazo de 15 días sin tener constancia de la aceptación de la propuesta, se entiende que el interesado discrepa de la valoración y dispone de un nuevo plazo de 20 días para formular Hoja de Aprecio.

Tras la hoja de aprecio de la propiedad, en caso de rechazo por la administración, ésta formula su Hoja de Aprecio que remite a los afectados.

El propietario dispone de 10 días hábiles para aceptar o rechazar la misma.

En caso de rechazo se remite el expediente al Jurado Provincial de Expropiación, que resolverá sobre el justiprecio. Con posterioridad se podrá levantar el Acta de Pago que sirve de título para inscribir la propiedad, a favor de la administración expropiante o del beneficiario, en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».
La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia.
Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- La segregación de una finca consiste en:

a) La modificación de finca que consiste en sustituir una finca registral por la que resulten de su fragmentación o reparto.

b) Añadir a una finca inscrita una finca o porción segregada de otra finca.

c) Separar de la finca originaria una porción para que constituya finca independiente.

2.- En la escritura de segregación hay que reseñar:

a) El lindero o punto cardinal de la finca matriz por donde se efectúa la segregación, describir la situación en que queda la finca matriz y contener un requerimiento expreso del segregante para que se notifique la segregación al Ayuntamiento correspondiente mediante el envío de copia autorizada.

b) La porción segregada y si se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario,

c) La licencia municipal con autorización de la comunidad de propietarios o previsión estatutaria que permita la segregación sin necesidad de acuerdo de la comunidad.

3.-Los principales elementos que intervienen en la expropiación forzosa son:

a) Sujeto, expropiante, expropiado, beneficiario, objeto, causa y contenido.

b) Expropiante, expropiado, objeto y causa.

c) Acta de ocupación, retasación del bien y pago del justiprecio.

4.- La Ley de Expropiación Inmobiliaria Forzosa, establece como criterio de valoración de bienes inmuebles que:

a) La nueva evaluación se hará a instancia del expropiado, por quien se formulará nueva hoja de aprecio en la forma prevista legal y reglamentariamente, sin necesidad de requerimiento de la Administración.

b) Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plan o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

c) En todos los casos de expropiación forzosa se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en la propia Ley, un 5 por 100 como premio de afección.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Edificaciones Arrendamientos

EDIFICACIONES. ARRENDAMIENTO: VIVIENDA CEDIDA GRATUITAMENTE

Pregunta

¿Está exento el arrendamiento de una vivienda a un Ayuntamiento que posteriormente la destina, de forma gratuita, al acogimiento de inmigrantes o de personas desalojadas de sus viviendas?.

Respuesta

Para que el arrendamiento de una edificación o parte de la misma esté exento se requiere no sólo que se utilice exclusivamente como vivienda, sino que, además el uso como vivienda de la edificación se realice necesaria y directamente por el arrendatario, lo cual implica que el arrendamiento de una vivienda que posteriormente sea objeto de cesión por el arrendatario en el ejercicio de una actividad empresarial, está sujeto y no exento.

Por el contrario, cuando el arrendatario de una vivienda no tiene la condición de empresario o profesional (por ejemplo, por realizar exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito -artículo 5.uno.a) de la Ley 37/1992 -) o actúa, por cualquier otra razón, como consumidor final, ya sea persona física o persona jurídica, el arrendamiento de la vivienda está exento, sin perjuicio de que este consumidor final permita el uso de la vivienda a otras personas.

Normativa/Doctrina
Artículo 5 , 20.Uno.23º Ley 37 / 1992 , de 28 de diciembre de 1992 .
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0322 - 06 , de 21 de febrero de 2006

EDIFICACIONES. ARRENDAMIENTO: VIVIENDA RURAL

Pregunta

¿Cómo tributa el arrendamiento de una vivienda rural según se alquile con o sin servicios hoteleros así como cuando se alquila a una empresa?

Respuesta

El arrendamiento está en todo caso sujeto al IVA al tener el arrendador la condición de empresario a efectos del IVA.

Ahora bien, el arrendamiento de una vivienda rural a los consumidores finales que la destinen exclusivamente a vivienda está sujeto y exento siempre que el arrendador no se obligue a la prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Está sujeto y no exento el arrendamiento cuando el destinatario sea una persona jurídica (en este caso el tipo aplicable es el 21% y cuando se prestan servicios propios de la empresa hotelera, aplicándose en este supuesto el tipo impositivo del 10%).

Los servicios complementarios del servicio de hostelería son, entre otros, los servicios de recepción, teléfono, bar, restaurante, custodia de maletas, etc. En particular se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los siguientes:

- Servicio de limpieza del interior del apartamento prestado con periodicidad semanal.
- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado con periodicidad semanal.

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de limpieza de las zona comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado.
- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

Normativa/Doctrina
Artículo 20 Uno.23º Ley 37 / 1992 , de 28 de diciembre de 1992 .
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1644 - 06 , de 31 de julio de 2006
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1248 - 06 , de 29 de junio de 2006
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0030 - 14 , de 13 de enero de 2014
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 4766 - 16 , de 10 de noviembre de 2016
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1651 - 18 , de 12 de junio de 2018

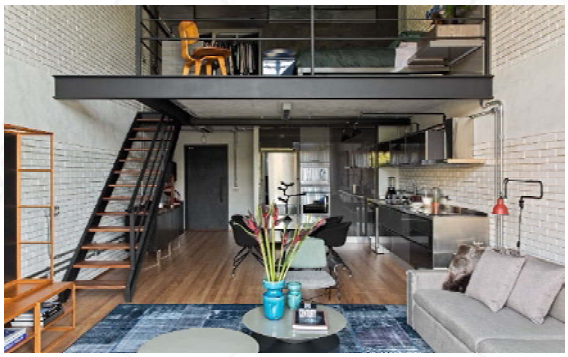
EDIFICACIONES. ARRENDAMIENTO: LOFTS

Pregunta

¿Está exento el arrendamiento de lofts destinados a viviendas?.

Respuesta

Estará sujeto pero exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, el arrendamiento de los lofts cuando los mismos estén destinados directa y exclusivamente a la vivienda por parte del arrendatario o su familia, no extendiéndose la exención a los arrendamientos de lofts que no sean utilizados directamente por los arrendatarios o sus familiares como su lugar de habitación o morada y sean utilizados por éstos para otros usos, como pudiera ser su uso como oficina.



Si bien para aplicar el tipo reducido del 10% a las entregas de edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas únicamente es necesaria dicha aptitud, con independencia de la finalidad a que los destine el adquirente, para poder aplicar la exención prevista en el artículo 20. Uno. 23º de la Ley 37/1992 es necesario que los edificios o parte de los mismos, además de ser aptos para vivienda, se destinen directa y exclusivamente a su uso como tal.

La acreditación del uso como vivienda o como oficina de la edificación o parte de la misma por parte del arrendatario podrá ser efectuada por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, no pudiendo considerarse, con carácter general, probado el hecho del uso directo y exclusivo de la edificación o parte de la misma como vivienda por parte del arrendatario o de su familia por la mera obtención del certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de que, en cada caso concreto, la Administración tributaria pueda estimar que tal medio de prueba, u otros admitidos en derecho, distintos de los mismos, por sí solo o valorados conjuntamente caso de existir varios, prueban suficientemente el referido hecho.

Normativa/Doctrina
Artículo 20 .Uno.23º Ley 37 / 1992 , de 28 de diciembre de 1992 .
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0892 - 10 , de 03 de mayo de 2010
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1651 - 18 , de 12 de junio de 2018

EDIFICACIONES. ENTREGA: ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Pregunta

¿Qué efectos produce el hecho de que en un contrato de leasing inmobiliario de un inmueble, pactado inicialmente para quince años, el arrendatario ejercite la opción de compra anticipadamente?

Respuesta

El artículo 20.Uno.22º de la Ley del IVA prevé una exclusión a la exención contenida en el mismo en aquellos casos de entregas de edificaciones que sean consecuencia del ejercicio de una opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, cuando dicha entrega se efectúe por parte de empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero y los contratos tengan una duración mínima de diez años.

Por tanto, en el caso de que dicho ejercicio se efectuara de forma anticipada al término del contrato cuando éste tuviera una duración de diez años o cuando teniendo una duración superior, no haya transcurrido el plazo mínimo exigido de diez años, ha de entenderse que tendrá lugar la resolución del contrato de arrendamiento financiero y por consiguiente la excepción a la exención no será aplicable a la entrega del inmueble. A estos efectos, se asimilará al ejercicio de la opción de compra el compromiso del arrendatario de ejercitar la opción de compra frente al arrendador.

Tratándose de un contrato de arrendamiento financiero con una duración de quince años, el ejercicio anticipado de la opción de compra del inmueble transcurrido el plazo mínimo de diez años desde el inicio del mismo constituirá una entrega de bienes sujeta y no exenta del IVA.

Normativa/Doctrina

Artículo 20 Uno.22º.A) a) Ley 37 / 1992 , de 28 de diciembre de 1992 .

Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1333 - 16 , de 31 de marzo de 2016

Resolución TEAC , de 27 de julio de 2005 .

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c
2.- a
3.- a
4.- b

ASOCIACIÓN BALEAR

DE

ASESORES INMOBILIARIOS

Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Avda. Jaime III, nº 17-2º Piso.- Despachos 18 y 19.- 07012- PALMA DE MALLORCA -Baleares-
Telf.- 971 73 26 86 .- Fax.- 971 73 61 49

E-mail: abai@atp-guiainmobiliaria.com E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-abai.com Web Corporativa: www.atp-group.es

@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes