

COMPRAVENTA DE INMUEBLES

- A) Impuestos indirectos: TPO/IVA/AJD
1. Compraventas sujetas a TPO
 2. Compraventas sujetas a IVA
 3. Impuesto de AJD compraventas sujetas a IVA
- B) Impuestos directos
1. IRPF
 2. Impuesto de Sociedades
 3. Impuesto Sobre la Renta No Residente (IRNR)
- C) Impuestos especiales
1. IIVTNU (Plusvalía Municipal)
 2. IBI (antigua contribución)



A) IMPUESTOS INDIRECTOS: TPO/IVA/AJD

Consulte en caso de duda a su asesor fiscal, sin perjuicio de que le indicamos a continuación unas consideraciones respecto a dichos impuestos.

¿CUÁNDO ESTÁ SUJETA LA COMPRAVENTA A IVA Y CUÁNDO A TPO?

1) Vende un particular

Siempre está sujeta a TPO.

En realidad, casi siempre, pues hay algún caso excepcionalísimo en que está sujeto a IVA, que es cuando la finca que vende proviene de una actuación urbanística (reparcelaciones, proyectos de compensación,...), siempre que esté urbanizado y que haya satisfecho los gastos de urbanización. Está sujeto a IVA porque el particular es considerado entonces como un sujeto pasivo de IVA ocasional (aunque sea la abuela que no ha salido de casa en 5 años). (Art. 20.1º.20 Ley del IVA).

2) Vende una sociedad

Hay que distinguir:

Sujetas a IVA y no exentas:

- Ventas de solares.
- Ventas de viviendas, locales, garajes y trasteros, cuando sea la **primera transmisión ya terminadas**, es decir, de nueva promoción.

Importante excepción: si han pasado más de 2 años desde la terminación y lo que se vende ha sido utilizado ininterrumpidamente por el promotor para uso propio o alquilado a persona distinta del que compra está EXENTO de IVA, pagaría TPO. (Art. 20.1º.22 Ley del IVA).

- Ventas de viviendas, locales, garajes y trasteros, **en fase de construcción**. No es la primera transmisión pero se equipara a la venta de parcelas o fincas urbanas. Ojo el tipo es al **21%**.

- Las ventas de edificaciones destinadas a su inmediata rehabilitación por el comprador, siempre que vendedor y comprador sean sujetos pasivos de IVA (Art. 20.1º.22 Ley del IVA).

Tanto la DGT (consulta 5/03/1.997) como el TEAC (resoluciones 5/04/1.995 o 16/01/1.997) exigen que sea inmediata la rehabilitación y que ésta afecte a los elementos constitutivos o sustentantes del edificio, no reparaciones menores y además que se haga constar en la escritura. Las resoluciones de la DGT 9/10/1.986 y 4/11/1.986 indican los criterios determinantes de la rehabilitación.

Sujetas a IVA pero EXENTAS (SUJETAS POR TANTO A TPO):

Las demás, básicamente fincas no urbanas o rústicas (Art. 20.1º.20 Ley del IVA), aunque dentro de lo vendido haya edificaciones enclavadas indispensables para el desarrollo de una actividad agraria.

Un caso particular: **la renuncia a la exención del IVA:**

En ocasiones se hace la renuncia a la exención del IVA, así en caso de ventas de locales “de segunda mano” o de fincas rústicas, con lo cual hay que tributar por **IVA**.

¿Cuándo procede la renuncia a la exención del IVA?

La renuncia a la exención sólo procede cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y, en función de su destino previsible, tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado por las correspondientes adquisiciones.

La renuncia deberá comunicarse fehacientemente al adquirente con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes.

Ha de comunicarnos si va a renunciar a la exención del IVA, para hacerlo constar en la escritura.

Tras la Ley 7/2012, en estos supuestos se produce una inversión del sujeto pasivo, con lo cual **es el comprador el sujeto pasivo que ha de ingresar el IVA en Hacienda.**

En caso de renuncia a la exención del IVA el impuesto de AJD, para inmuebles situados en Andalucía, es el **2%**.

EN CASO DE QUE TENGA DUDAS SOBRE SI LA VENTA ESTÁ SUJETA A IVA O A TPO....

Para el caso en el que dude si la compraventa que va a realizar está sujeta a IVA o a TPO, consulte con su asesor fiscal. Si desea que analicemos su caso (vivienda terminada pero si Licencia de Primera Ocupación, por ejemplo), póngase en contacto con nosotros y le indicaremos lo que proceda.

1. COMPRAVENTAS SUJETAS A TPO

¿QUIÉN TIENE QUE PAGAR EL IMPUESTO?

El que compra el inmueble, que es el **sujeto pasivo**.

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

Ha de ingresar en la Hacienda Autonómica un porcentaje del precio de la venta ¿qué porcentaje? Ese porcentaje se denomina “tipo de gravamen” y va en función del precio:

EL TIPO DE GRAVAMEN

Va por tramos:

1º.- Inmuebles que no sean garajes:

Hasta 400.000€: **8%**

En la parte que excede de 400.000€ hasta 700.000€: **9%**

En la parte que excede de 700.000€: **10%**

2º.- Garajes:

Hasta 30.000€: **8%**

En la parte que excede de 30.000€ hasta 50.000€: **9%**

En la parte que excede de 50.000€: **10%**

¿SOBRE QUÉ CANTIDAD HAY QUE PAGAR ESE PORCENTAJE?

En principio ha de pagar el citado porcentaje (normalmente el 8%) sobre el precio de compra (Base Imponible).

Pero le advertimos que la Junta de Andalucía hace públicos unos valores mínimos a efectos fiscales, que para el año 2013 están contenidos en la Orden de 13 de febrero de 2013, para los inmuebles urbanos y en la Orden de 27 de octubre de 2011, para las fincas rústicas.

Si la liquidación se hace por el valor que consta en la escritura y la Oficina Tributaria envía una liquidación complementaria, será de exclusiva responsabilidad del sujeto pasivo.

Le advertimos asimismo que ciertas Oficinas Liquidadoras del impuesto están interpretando el Art. 96 del Reglamento del Impuesto de TPOAJD, considerando que si el precio consignado en la escritura es inferior al valor catastral del inmueble, puede ser considerado como una infracción tributaria.

Finalmente les indicamos que podrá hacer la liquidación del impuesto de TPO y AJD por el valor mínimo que fija la Junta de Andalucía, aun cuando fuese superior al que figura en la escritura.

¿Hay algún beneficio fiscal?

La Junta de Andalucía ha fijado unos tipos más reducidos para favorecer una política social de vivienda:

Casos en que es el 3,5%:

1º.- Compra de vivienda habitual por menores de 35 años

Para tener derecho a este beneficio (**3,5%**) es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- menor de 35 años (no tienen derecho los que ya han cumplido 35). En caso de compra por personas casadas o parejas de hecho registradas, basta con que uno de ellos sea menor de dicha edad.

- destinarla a vivienda habitual (ha de tener en la misma su residencia habitual durante al menos los 3 años siguientes, salvo los supuestos de cambio de domicilio legalmente previstos)

- la vivienda no puede valer más de 130.000€.

Le advertimos que la Junta de Andalucía hace públicos unos valores mínimos a efectos fiscales, que para el año 2013 están contenidos en la [Orden de 13 de febrero de 2013](#), para los inmuebles urbanos. Por razón de dicha valoración podría perderse el tipo reducido y pasar a tributar al 8% sobre la totalidad.

Puede consultarnos en caso de que se encuentre en esa situación pues podría conservar buena parte del beneficio fiscal.

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

¿Tengo derecho a la aplicación del impuesto reducido del 3,50% si me compro una parcela para hacerme la casa, siendo el valor del conjunto inferior a 130.000€, tengo menos de 35 años y va a ser mi vivienda habitual?

Si se encuentra en esa situación, póngase en contacto con nosotros y le indicaremos las posibilidades de aplicarse el beneficio fiscal.

2º.- Compra de vivienda por personas con discapacidad.

Para tener derecho a este beneficio (3,5%) es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- La minusvalía del comprador (o de uno de sus miembros, en el caso de matrimonio o pareja de hecho registrada) sea igual o superior al 33%.
- Se destine a su vivienda habitual (mínimo 3 años, con las excepciones legalmente previstas).
- El valor de la vivienda no supere los 180.000 €

Le advertimos que la Junta de Andalucía hace públicos unos valores mínimos a efectos fiscales, que para el año 2013 están contenidos en la [Orden de 13 de febrero de 2013](#), para los inmuebles urbanos. Por razón de dicha valoración podría perderse el tipo reducido y pasar a tributar al 8% sobre la totalidad.

Puede consultarnos en caso de que se encuentre en esa situación pues podría conservar buena parte del beneficio fiscal.

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

3º.- Compra de vivienda Protegida (según la Junta de Andalucía) que se destinen a vivienda habitual del comprador.

Para tener derecho a este beneficio (3,5%) es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- Ha de tratarse de una vivienda Protegida (según la Junta de Andalucía).
- Se destine a su vivienda habitual (mínimo 3 años, con las excepciones legalmente previstas).

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

Casos en que es el 2,00%:

Compras de viviendas realizadas por personas físicas o jurídicas profesionales siempre que se vendan en los 5 años siguientes a su compra.

Para tener derecho a este beneficio (2%) es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- Ha de tratarse de una vivienda.
- Que la vivienda se incorpore a su activo circulante para su reventa.
- Que la reventa tenga lugar en el plazo de 5 años.
- Que dicha reventa esté sujeta al impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

¿CUÁNDO TENGO QUE PAGAR?

El **Plazo para el pago es de 30 días hábiles desde la firma de la escritura. No se cuenta día en que se otorgue la escritura, se incluyen los sábados, pero no los festivos ni los domingos.**

No obstante puede solicitar en su caso aplazamiento o fraccionamiento del pago, pero la liquidación ha de presentarla necesariamente es dicho plazo.

Recargos por presentación fuera de plazo:

Si se retrasa en liquidar el impuesto, y presenta la liquidación sin que la Administración se la haya pedido, tendrá que pagar los siguientes recargos:

- retraso que no exceda de 3 meses: 3,75%.
- retraso en más de 3 meses pero menos de 6 meses: 7,50%%.
- retraso en más de 6 meses pero menos de 12: 11,25%.
- retraso en más de 12 meses: 15%.

Todo ello sin perjuicio de la sanción por la liquidación extemporánea y asimismo de los correspondientes intereses de demora.

(Art. 62 LGT).

Dichos recargos serán superiores si la liquidación se realiza previo requerimiento de la Administración Tributaria.

En cualquier caso ha de rellenar el Modelo 600 y hacer la liquidación del Impuesto, satisfacer el impuesto (en su caso) y realizar la presentación en la Oficina Tributaria competente, adjuntando copia simple y en su caso aportando la copia autorizada para que se deje constancia por el liquidador de haberse realizado.

Si así lo desea y no se lo ha encomendado a otros profesionales, puede solicitar la realización de todos los trámites posteriores que efectuaremos telemáticamente, entre ellos la liquidación del impuesto, la notificación al Ayuntamiento que se ha producido la transmisión (así evitará el comprador el cierre registral), y la presentación de la copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad, recibiendo la inscripción registral. Con ello dispondrá de la copia autorizada “íntegra” de la escritura, pues contendrá todos los citados documentos.

2. COMPRAVENTAS SUJETAS A IVA

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

Ha de pagar al vendedor el IVA para que sea él quien haga la liquidación del impuesto en Hacienda (salvo renuncia a la exención del IVA pues el obligado en este caso es el comprador).

¿Qué importe he de entregarle en concepto de IVA?: un porcentaje del precio que se denomina “tipo de gravamen”, que varía según el tipo de inmueble comprado, como ahora veremos.

¿SOBRE QUÉ IMPORTE HE DE PAGAR EL IMPUESTO?

En principio sobre el precio, que es el importe total de la contraprestación recibida (Base Imponible).

Ahora bien, hay que tener presente que se aplicará el valor de mercado en los siguientes casos:

- En las operaciones cuya contraprestación no consista en dinero.
- Cuando exista vinculación entre las partes que intervengan en una operación.

EL TIPO DE GRAVAMEN

21%:

Solares, locales comerciales, garajes y trasteros (que se compren “suelos”, sin vivienda del mismo edificio).

10%:

Ventas de viviendas **terminadas** con sus garajes y anexos (trasteros, por ejemplo) Máximo 2 plazas de garaje vendidas con cada vivienda (aunque

jurídicamente no sean anejos) y sin límite para trasteros (Art. 91.uno.1.7 de la Ley del IVA). Ahora bien, los garajes o anexos deben estar en el **mismo edificio que la vivienda** (Resolución DGT 2/02/1.993).

¿Qué ocurre si se vende una vivienda con terreno accesorio?

Tributa al tipo reducido del **10%** los primeros 5.000 m², el resto al **21%**. (Artículo 20.1.22 Ley Las segundas y posteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.)

4%:

- Las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes (con un máximo de dos unidades), y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. Art. 91.uno.2.1.6 de la Ley del IVA.

- Viviendas adquiridas por Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas a las que sea de aplicación el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. Art. 91.uno.2.1.6 de la Ley del IVA.

En este caso ha de indicarnos que se encuentra en esta situación para la constancia oportuna de los requisitos necesarios al efecto.

3. IMPUESTO DE AJD COMPRAVENTAS SUJETAS A IVA

Las compraventas que están sujetas a IVA han de pagar además otro impuesto que se denomina Actos Jurídicos Documentados (en adelante AJD).

Este impuesto grava las operaciones que se benefician del soporte documental escritura o acta notarial y que se son inscribibles en los Registros. En las operaciones sujetas a IVA (compraventa, por ejemplo) hay que pagar también el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

Este impuesto grava los actos que reúnan los siguientes requisitos:

- 1ª.- Escritura o Acta Notarial
- 2ª.- Inscribible en el Registro de la Propiedad
- 3ª.- No sujeto al impuesto de TPO ni de Sucesiones y Donaciones
- 4ª.- Tenga por objeto cantidad o cosa valuable.

Es un impuesto compatible con el IVA pero incompatible con TPO.

¿QUIÉN TIENE QUE PAGAR EL IMPUESTO?

El que compra el inmueble, que es el **sujeto pasivo**.

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

Ha de ingresar en la Hacienda Autonómica un porcentaje del precio de la venta ¿qué porcentaje?

1,5%

¿SOBRE QUÉ CANTIDAD HAY QUE PAGAR ESE PORCENTAJE?

En principio ha de pagar el citado porcentaje (normalmente el 1,5%) sobre el precio de compra (Base Imponible).

Pero le advertimos que la Junta de Andalucía hace públicos unos valores mínimos a efectos fiscales, que para el año 2013 están contenidos en la Orden de 13 de febrero de 2013, para los inmuebles urbanos y en la Orden de 27 de octubre de 2011, para las fincas rústicas.

Si la liquidación se hace por el valor que consta en la escritura y la Oficina Tributaria envía una liquidación complementaria, será de exclusiva responsabilidad del sujeto pasivo.

Le advertimos asimismo que ciertas Oficinas Liquidadoras del impuesto están interpretando el Art. 96 del Reglamento del Impuesto de TPOAJD, considerando que si el precio consignado en la escritura es inferior al valor catastral del inmueble, puede ser considerado como una infracción tributaria.

Finalmente les indicamos que podrá hacer la liquidación del impuesto de TPO y AJD por el valor mínimo que fija la Junta de Andalucía, aun cuando fuese superior al que figura en la escritura.

¿Hay algún beneficio fiscal?

La Junta de Andalucía ha fijado unos tipos más reducidos para favorecer una política social de vivienda:

Casos en que es el **0,30%**:

1º.- Compra de vivienda habitual por menores de 35 años

Para tener derecho a este beneficio (**0,30%**) es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- menor de 35 años (no tienen derecho los que ya han cumplido 35). En caso de compra por personas casadas o parejas de hecho registradas, basta con que uno de ellos sea menor de dicha edad.

- destinarla a vivienda habitual (ha de tener en la misma su residencia habitual durante al menos los 3 años siguientes, salvo los supuestos de cambio de domicilio legalmente previstos)

- la vivienda no puede valer más de 130.000€.

Le advertimos que la Junta de Andalucía hace públicos unos valores mínimos a efectos fiscales, que para el año 2013 están contenidos en la Orden de 13 de febrero de 2013, para los inmuebles urbanos. Por razón de dicha valoración podría perderse el tipo reducido y pasar a tributar al 8% sobre la totalidad.

Puede consultarnos en caso de que se encuentre en esa situación pues podría conservar buena parte del beneficio fiscal.

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

¿Tengo derecho a la aplicación del impuesto reducido del 0,30% si me compro una parcela para hacerme la casa, siendo el valor del conjunto inferior a 130.000€, tengo menos de 35 años y va a ser mi vivienda habitual?

Si se encuentra en esa situación, póngase en contacto con nosotros y le indicaremos las posibilidades de aplicarse el beneficio fiscal.

2º.- Compra de vivienda por personas con discapacidad.

Para tener derecho a este beneficio **(0,30%)** es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- La minusvalía del comprador (o de uno de sus miembros, en el caso de matrimonio o pareja de hecho registrada) sea igual o superior al 33%.
- Se destine a su vivienda habitual (mínimo 3 años, con las excepciones legalmente previstas).
- El valor de la vivienda no supere los 180.000 €

Le advertimos que la Junta de Andalucía hace públicos unos valores mínimos a efectos fiscales, que para el año 2013 están contenidos en la Orden de 13 de febrero de 2013, para los inmuebles urbanos. Por razón de dicha valoración podría perderse el tipo reducido y pasar a tributar al 8% sobre la totalidad.

Puede consultarnos en caso de que se encuentre en esa situación pues podría conservar buena parte del beneficio fiscal.

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

3º.- Compra de vivienda Protegida (según la Junta de Andalucía) que se destinen a vivienda habitual del comprador.

Para tener derecho a este beneficio **(0,30%)** es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- Ha de tratarse de una vivienda Protegida (según la Junta de Andalucía).
- Se destine a su vivienda habitual (mínimo 3 años, con las excepciones legalmente previstas).

Si va a solicitar la aplicación de dicho tipo reducido es necesario que se haga constar en la escritura. Para ello ha de indicárnoslo y comprobar que se ha insertado en la escritura la solicitud del tipo reducido.

¿Hay algún supuesto en el que puede ser superior al 1,5%?

Caso en que es el 2,00%:

En los supuestos de renuncia a la exención del IVA.

¿CUÁNDO TENGO QUE PAGAR?

El **Plazo para el pago es de 30 días hábiles desde la firma de la escritura. No se cuenta día en que se otorgue la escritura, se incluyen los sábados, pero no los festivos ni los domingos.**

No obstante puede solicitar en su caso aplazamiento o fraccionamiento del pago, pero la liquidación ha de presentarla necesariamente es dicho plazo.

Recargos por presentación fuera de plazo:

Si se retrasa en liquidar el impuesto, y presenta la liquidación sin que la Administración se la haya pedido, tendrá que pagar los siguientes recargos:

- retraso que no exceda de 3 meses: 3,75%.
- retraso en más de 3 meses pero menos de 6 meses: 7,50%%.
- retraso en más de 6 meses pero menos de 12: 11,25%.
- retraso en más de 12 meses: 15%.

Todo ello sin perjuicio de la sanción por la liquidación extemporánea y asimismo de los correspondientes intereses de demora.

(Art. 62 LGT).

Dichos recargos serán superiores si la liquidación se realiza previo requerimiento de la Administración Tributaria.

En cualquier caso ha de rellenar el Modelo 600 y hacer la liquidación tributaria, satisfacer el impuesto (en su caso) y realizar la presentación en la Oficina Tributaria competente, adjuntando copia simple y en su caso aportando la copia autorizada para que se deje constancia por el liquidador de haberse realizado.

Si así lo desea y no se lo ha encomendado a otros profesionales, puede solicitar la realización de todos los trámites posteriores que efectuaremos telemáticamente, entre ellos la liquidación del impuesto, la notificación al Ayuntamiento que se ha producido la transmisión (así evitará el comprador el cierre registral), y la presentación de la copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad, recibiendo la inscripción registral. Con ello dispondrá de la copia autorizada "íntegra" de la escritura, pues contendrá todos los citados documentos.

B) IMPUESTOS DIRECTOS

Para cualquier tipo de compraventa, ha de tenerse muy en cuenta las repercusiones en el IRPF, IRNR o IMPUESTO DE SOCIEDADES para el que transmite el inmueble, por lo que ha de consultar con su asesor fiscal, sin perjuicio de que le indicamos a continuación unas consideraciones respecto a dichos impuestos.

1. IRPF

Tendrá que ver si **el vendedor** ha tendido con la venta una ganancia o pérdida patrimonial, con la obligación de realizar la correspondiente liquidación en su declaración de IRPF.

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

Hay que partir del valor sobre el cual habrá de pagarse el impuesto, que es la **BASE IMPONIBLE**

Para calcular el importe de la ganancia (o pérdida) ha de partir del valor de adquisición del inmueble.

A dicho valor se le suma el importe de los gastos y tributos derivados de dicha adquisición (se excluyen intereses de préstamos); se le resta el importe de las amortizaciones (si ha habido) y a la cantidad resultante se le aplica el coeficiente de actualización aprobado para cada año por la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Para 2013 están establecidos en la [Ley 7/2012, de 29 de junio](#).

No obstante ha de tener presente los porcentajes de reducción en la base imponible para adquisiciones realizadas con anterioridad de 31/12/1994, así como el coeficiente de abatimiento a aplicar a partir de 21 de enero de 2006.

Del precio de venta ha de restar el importe del valor calculado conforme a los párrafos anteriores, que constituirá la **base imponible**.

Dos supuestos que ha de tener presente:

Reinversión en caso de transmisión de la vivienda habitual

Si lo que vende es la vivienda habitual, ha de tener presente lo dispuesto en el Art. 38 LIRPF:

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 ([Art. 41 Reglamento LIRPF](#)).

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.

Exención transitoria del 50% para ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmuebles urbanos que hubiesen sido adquiridos a título oneroso (no gratuitamente).

Hay que tener presente que *estarán exentas en un 50 % las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012 (12/05/2012) y hasta el 31 de diciembre de 2012.*

No resultará de aplicación esta reducción si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido, a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (sociedades del grupo).

Cuando el inmueble transmitido fuera la vivienda habitual del contribuyente y resultara de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 38 de la LIRPF (reinversión en adquisición de vivienda habitual), se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida, una vez aplicada la exención prevista en esta disposición adicional, que corresponda a la cantidad reinvertida en los términos y condiciones previstos en dicho artículo.

TIPO DE GRAVAMEN

Una vez obtenida la cantidad sobre la que ha de pagarse el impuesto, hay que aplicar el tipo de gravamen:

Para el año 2013 se divide en 3 tramos:

Por los primeros 6000€ de ganancia, el **21%**

Por la ganancia obtenida a partir de 6000€ hasta 24000€, el **23%**.

A partir de 24.000€, el **27%**.

2. IMPUESTO DE SOCIEDADES

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

No puede hablarse de un impuesto especial para la venta de inmuebles en el IS, ni tampoco un régimen específico para la venta de inmuebles, sino que las sociedades mercantiles han de tributar por la renta obtenida durante el período impositivo correspondiente. Dicha renta se obtiene a través de un cálculo sintético después de integrar ingresos menos gastos, sin distinguir la fuente del ingreso.

Por tanto habrá que tener en cuenta para el cálculo de la renta sujeta a tributación los ingresos y deducir los gastos deducibles, así como en caso de los inmuebles, las amortizaciones.

No obstante, hay que tener presente que en caso de venta entre personas o **entidades vinculadas**, se valorarán por su **valor normal de mercado**. Se entenderá por valor normal de mercado aquel que se habría

acordado por personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia.

Se considerarán personas o entidades vinculadas las siguientes:

- a) Una entidad y sus socios o partícipes.*
- b) Una entidad y sus consejeros o administradores.*
- c) Una entidad y los cónyuges o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado de los socios o partícipes, consejeros o administradores.*
- d) Dos entidades que pertenezcan a un grupo.*
- e) Una entidad y los socios o partícipes de otra entidad, cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.*
- f) Una entidad y los consejeros o administradores de otra entidad, cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.*
- g) Una entidad y los cónyuges o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado de los socios o partícipes de otra entidad cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.*
- h) Una entidad y otra entidad participada por la primera indirectamente en, al menos, el 25 por ciento del capital social o de los fondos propios.*
- i) Dos entidades en las cuales los mismos socios, partícipes o sus cónyuges, o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, participen, directa o indirectamente en, al menos, el 25 por ciento del capital social o los fondos propios.*
- j) Una entidad residente en territorio español y sus establecimientos permanentes en el extranjero.*
- k) Una entidad no residente en territorio español y sus establecimientos permanentes en el mencionado territorio.*
- l) Dos entidades que formen parte de un grupo que tribute en el régimen de los grupos de sociedades cooperativas.*

TIPO DE GRAVAMEN

Una vez obtenida la cantidad sobre la que ha de pagarse el impuesto, hay que aplicar el tipo de gravamen:

Para el año 2013:

Tipo general	30%	
Entidades con cifra negocio < 5 M€ y plantilla < 25 empleados, que tributen al Tipo general con condiciones	Parte de Base Imponible hasta 300.000 €	20%
	Resto	25%
Empresas Reducida Dimensión (cifra negocio < 10M€), excepto que tributen a tipo diferente del general	Parte de Base Imponible hasta 300.000 €	25%
	Resto	30%

3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

Si el vendedor es **no residente fiscal en España**, ha de hacer la liquidación que corresponda por la alteración patrimonial.

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

Para calcular el importe de la ganancia (o pérdida) ha de partir del valor de adquisición del inmueble.

A dicho valor se le suma el importe de los gastos y tributos derivados de dicha adquisición (se excluyen intereses de préstamos); se le resta el importe de las amortizaciones (si ha habido) y a la cantidad resultante se le aplica el coeficiente de actualización aprobado para cada año por la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Para 2013 están establecidos en la [Ley 7/2012, de 29 de junio](#).

No obstante ha de tener presente los porcentajes de reducción en la base imponible para adquisiciones realizadas con anterioridad de 31/12/1994, así como el coeficiente de abatimiento a aplicar a partir de 21 de enero de 2006.

Exención transitoria del 50% para ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmuebles urbanos.

Hay que tener presente que *estarán exentas en un 50 % las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012 (12/05/2012) y hasta el 31 de diciembre de 2012.*

No resultará de aplicación esta reducción si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido, a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (sociedades del grupo).

TIPO DE GRAVAMEN

Una vez obtenida la cantidad sobre la que ha de pagarse el impuesto, hay que aplicar el tipo de gravamen:

Para el año 2013, es el **21%**.

OBLIGACIÓN DE RETENER DEL COMPRADOR

Si el vendedor es un **no residente fiscal**, sea un particular o una sociedad, **el comprador está obligado a retener el 3% del precio de la venta e ingresarlo en Hacienda** en concepto de pago a cuenta del IRNR del vendedor.

Ha de hacer dicho ingreso en la Delegación de la AEAT correspondiente al lugar de radicación del inmueble, en el plazo de 1 mes desde la compra, cumplimentando el Modelo 211.

Tenga en cuenta que si no lo hace, se produce una afección registral del inmueble, aunque no impide la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si el vendedor ha tenido una pérdida patrimonial con la venta o bien el importe de la retención es superior a la cuota que debe satisfacer, puede solicitar la devolución mediante el Modelo 210.

Si es extranjero y residente fiscal en España, para que no tenga lugar la retención, ha de solicitar y aportar un ***Certificado de Residente Fiscal expedido por la Agencia Tributaria***. Si no dispone de dicho certificado y puede acreditar la condición de residente fiscal por otros medios, puede ponerse en contacto con nosotros y le informaremos.

C) IMPUESTOS ESPECIALES

Para cualquier tipo de compraventa, ha de tenerse muy en cuenta las repercusiones en el IIVTNU e IBI para el que transmite el inmueble en el primer caso y para ambos en el segundo, por lo que ha de consultar con su asesor fiscal, sin perjuicio de que le indicamos a continuación unas consideraciones respecto a dichos impuestos.

1. IIVTNU (PLUSVALÍA MUNICIPAL)

El vendedor ha de pagar el Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. No hay que pagar este impuesto si ha transcurrido menos de 1 año entre la fecha en la que adquirió el inmueble y la fecha en que vende dicho inmueble.

¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR?

Ha de tener en cuenta la ordenanza aprobada por el Ayuntamiento en el cual radique el inmueble.

En cualquier caso ha de partir del Valor Catastral del suelo, aplicar un porcentaje al incremento de valor obtenido por el inmueble en los años transcurridos desde que compró hasta que vendió (máximo 20 años).

Finalmente ha de aplicar el tipo de gravamen aprobado por el Ayuntamiento.

Si tiene dudas cómo calcular el incremento de valor del inmueble, póngase en contacto con nosotros y le informaremos.

¿DÓNDE TENGO QUE PAGAR?

En el Ayuntamiento en que radique el inmueble que venda.

¿CUÁNDO TENGO QUE PAGAR?

El ***Plazo para el pago es de 30 días hábiles desde la firma de la escritura. No se cuenta día en que se otorgue la escritura, se incluyen los sábados, pero no los festivos ni los domingos.***

Recargos por presentación fuera de plazo:

Si se retrasa en liquidar el impuesto, y presenta la liquidación sin que la Administración se la haya pedido, tendrá que pagar los siguientes recargos:

- retraso que no exceda de 3 meses: 3,75%.
- retraso en más de 3 meses pero menos de 6 meses: 7,50%%.
- retraso en más de 6 meses pero menos de 12: 11,25%.
- retraso en más de 12 meses: 15%.

Todo ello sin perjuicio de los intereses de demora.

(Art. 62 LGT).

Dichos recargos serán superiores si la liquidación se realiza previo requerimiento de la Administración Tributaria.

¿QUIÉN TIENE QUE HACER LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO?

El vendedor es el obligado como contribuyente, aunque pueden llegar a acuerdos relativos al pago de dicho impuesto. No obstante, en los contratos celebrados entre un empresario y un consumidor (venta por un promotor), no es admisible una estipulación en la que se imponga al comprador el pago de impuestos que legalmente le corresponden al vendedor (sería una cláusula nula por abusiva pues así lo dispone la LGDCU). Por ello el IIVTNU siempre ha de pagarlo el promotor.

Si el vendedor es no residente fiscal, el comprador es quien ha de hacer la liquidación e ingreso del impuesto. Por ello en este caso le recomendamos que solicite información de la cuantía del impuesto en el Ayuntamiento correspondiente y asimismo le aconsejamos que retenga o repercuta el importe del impuesto. Es decir, en caso de venta por un no residente fiscal, el obligado a “sacar el dinero de su bolsillo” es el vendedor y el obligado a ingresarlo es el comprador.

¿ME AFECTA EN ALGO SI EL VENDEDOR NO SE LIQUIDA EL IMPUESTO?

Si el vendedor no liquida el impuesto, el comprador no puede inscribir la compra en el Registro de la Propiedad, salvo que notifique al Ayuntamiento la realización del hecho imponible (acompañando una copia simple).

Si lo desea puede realizar la comunicación al Ayuntamiento requiriendo al notario para que envíe una copia simple de la escritura, lo cual realizaremos con inmediatez, mediante la remisión de forma telemática si ello fuese posible, y de forma residual lo haremos mediante remisión por correo certificado con acuse de recibo (en caso de Ayuntamientos que no tengan habilitada la comunicación telemática). De esta forma evitará desagradables sorpresas y continuos desplazamientos al Registro de la Propiedad.

2. IBI (antigua contribución)

Tenga presente que el IBI ha de pagarlo la persona física o jurídica que a día 1 de enero del año correspondiente sea dueño del inmueble, aun cuando el recibo se emita en la última fase del año.

Ello sin perjuicio de que puedan llegar a acuerdos relativos al pago del IBI del año en que se realiza la compra de forma proporcional a los meses en que ha sido dueño el vendedor y será el comprador.

Ahora bien, en los contratos celebrados entre un empresario y un consumidor (venta por un promotor), no es admisible una estipulación en la que se imponga al comprador el pago de impuestos que legalmente le corresponden al vendedor (sería una cláusula nula por abusiva pues así lo dispone la LGDCU). Por ello el IBI del año en que se vende la vivienda ha de pagarlo siempre el promotor sin que se admita pacto en contrario.

Tenga presente antes de comprar que el inmueble responde del pago de los recibos de IBI pendientes de pago (mínimo los últimos 4 años). Por ello antes de realizar la compra debe cerciorarse de las deudas de IBI que pueda tener el inmueble.

Advertencia: aun cuando el Art. 64 de la LRHL establece que el notario ha de solicitar información sobre las deudas pendientes de IBI, esta posibilidad de consulta telemática únicamente es posible en Almería "capital", pero no ha sido implementada en ningún otro municipio. Por ello les advertimos de que han de comprobar si existe alguna deuda de IBI.