

CONSULTAS DGT MARZO-ABRIL 2011

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

• Ampliación de capital mediante aportación de inmuebles gravados con préstamo hipotecario.....	2
• Adjudicación de la vivienda por disolución de sociedad de gananciales a uno de los cónyuges quien asumirá la totalidad del préstamo hipotecario que la grava.....	2
• Acción declarativa de dominio sobre un inmueble por usucapión.....	2
• Permuta del pago de pensión por alimentos a un hijo, por la propiedad del 50% de una vivienda de la que su padre es propietario.....	3
• Transmisión de licencia administrativa de una oficina de farmacia.....	4
• Compra de oro y metales preciosos a particulares.....	4
• Cancelación registral del derecho de retracto convencional.....	4
• Aportación de vivienda a la sociedad conyugal.....	4
• Ampliación de capital que, en parte, será suscrita mediante la compensación o capitalización de préstamos participativos.....	5
• Ampliación de capital de una sociedad limitada, con aportación no dineraria de inmuebles como contrapartida de la suscripción de las participaciones sociales que se emitan.....	5
• Operación de fusión por absorción por el que una entidad, con domicilio social en Madrid y residencia fiscal en Méjico, absorberá a una entidad holandesa.....	5
• Disolución con adjudicación a los socios y subrogación en los préstamos hipotecarios.....	6
• Disolución de sociedad patrimonial en la que se adjudica a un socio un inmueble gravado con hipoteca asumiendo la deuda hipotecaria.....	6
• Modificación del crédito mediante la variación del tipo de interés, el plazo y la responsabilidad hipotecaria.....	6
• Venta de dos viviendas promovidas para su uso propio y de sus dos hijas.....	7
• Adquisición de un local comercial para, tras realizar unas obras de adecuación, reconvertirlo en varias plazas de parking y efectuar su venta a particulares.....	8

INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA: OCUPACIÓN DE PARCELAS EN RECINTOS FERIALES

CONSULTAS ANDALUCÍA

• Tipo reducido en la constitución de préstamos hipotecarios.....	12
• Tipo reducido para la reventa de inmuebles por profesionales inmobiliarios.....	12
• Donación de dinero para adquisición de vivienda habitual.....	14
• Mantenimiento de bienes adquiridos por herencia afectos a actividad empresarial.....	14

CONVOCATORIA CURSO PRESENCIAL DE FISCALIDAD DE LOS CONTRATOS

BREVE GUÍA DE USO

Para navegar a través de este documento puede pulsar sobre los títulos del sumario y dirigirse así a los artículos publicados. También puede usar los controles de Acrobat [14 2 de 12]. Mediante la lupa [15] puede aumentar o disminuir la visualización. Si desea encajar la vista seleccione el párrafo deseado mediante la herramienta de selección [16].

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN DE INMUEBLES GRAVADOS CON PRÉSTAMO HIPOTECARIO. (CONSULTA Nº V0490-11 DE 1 DE MARZO DE 2011)

En las operaciones de aumento de capital en que se aporten bienes y derechos conjuntamente con deudas, sólo la diferencia entre aquéllos y éstas quedará cubierta por la ampliación de capital. Sin embargo, el resto de la aportación, esto es, la parte que coincide con la deuda que se aporta, constituirá una adjudicación expresa en pago de asunción de deudas, sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, sin perjuicio de que concurra el supuesto de no sujeción previsto en el artículo 7.5 del Texto Refundido de la Ley del impuesto.

ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA POR DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES A UNO DE LOS CÓNYUGES QUIEN ASUMIRÁ LA TOTALIDAD DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO QUE LA GRAVA. (CONSULTA Nº V0759-11 DE 24 DE MARZO DE 2011)

En la disolución de la sociedad conyugal se pueden dar dos convenciones: Disolución de la sociedad conyugal y excesos de adjudicación.

❖ Disolución de la sociedad conyugal.

La escritura pública donde se documente la disolución de la sociedad conyugal estará sujeta al concepto de actos jurídico documentados pero resultará exenta del mismo en función del artículo 45.I. B) 3 del texto refundido.

❖ Excesos de adjudicación.

Debe examinarse si se producen excesos de adjudicación en el reparto de los bienes, en cuyo caso se produciría también la sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en los términos previstos en el artículo 7.2.B) del TRLITPAJD, si este es oneroso, y en el Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones como donación si es lucrativo. A este respecto, para que no haya exceso de adjudicación a favor de uno de los cónyuges, deberá adjudicarse a cada uno los bienes correspondientes, y compensarse las diferencias que resultasen a favor de uno u otro en metálico, tal y como establece el artículo 1.062, párrafo primero, del Código Civil. Los Tribunales Económico-Administrativos vienen considerando a los inmuebles como “un bien que si no es esencialmente indivisible, si desmerecería mucho por su división” (Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid: Resoluciones de 15 de junio de 1992 y 8 de junio de 1995).

ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO SOBRE UN INMUEBLE POR USUCAPIÓN. (CONSULTA Nº V0735-11 DE 22 DE MARZO DE 2011)

Un Juzgado mediante sentencia judicial declara, a favor de los consultantes, acción declarativa de dominio sobre un inmueble por usucapión y el consultante plantea si está sujeta a Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Las letras C) y D) del apartado 2 del artículo 7 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) establecen que:

“2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto:

C) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos u otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación.

D) Los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada, con la misma salvedad hecha en el apartado anterior.”

Del precepto transcrito, se deducen las dos premisas básicas del tratamiento del reconocimiento de dominio en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD):

- ❖ El reconocimiento de dominio a favor de persona determinada tiene la consideración de transmisión patrimonial a efectos de la liquidación y pago del impuesto (modalidad transmisiones patrimoniales onerosas).
- ❖ La acreditación del pago del impuesto en los términos regulados –o la exención o no sujeción – por la transmisión que se suple por el reconocimiento de dominio anula la consideración de este como transmisión onerosa y, por tanto, su sujeción a esta modalidad de ITPAJD.

Ahora bien, el pago que ha de acreditarse para que tal acreditación produzca la no sujeción del reconocimiento de dominio a transmisiones patrimoniales onerosas debe cumplir dos requisitos:

- ❖ Que corresponda al título suplido por el reconocimiento de dominio.
- ❖ Que se refiera a los mismos bienes.

Por lo tanto, si los consultantes no han tributado por el Impuesto, **deberán tributar por el reconocimiento de dominio en el momento actual**, sin que pueda entenderse que existe prescripción, porque es el propio reconocimiento de dominio el hecho imponible del impuesto.

PERMUTA DEL PAGO DE PENSIÓN POR ALIMENTOS A UN HIJO, POR LA PROPIEDAD DEL 50% DE UNA VIVIENDA DE LA QUE SU PADRE ES PROPIETARIO. (CONSULTA N° V0923-11 DE 6 DE ABRIL DE 2011)

La operación supondría para el hijo, la adquisición de la parte de la propiedad de un bien inmueble de su padre a cambio de la pensión por alimentos que quedaría extinguida, tributaría por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisión patrimonial onerosa al tipo de los bienes inmuebles y que estaría plenamente sometido a tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas al no ampararle la exención que se establece en el artículo 7.k) de la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, reguladora de dicho Impuesto.

Si el valor del inmueble no coincide con el de la pensión la adquisición tributará por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hasta el valor de la pensión y como donación por el exceso hasta el valor real del inmueble.

COMPRA DE ORO Y METALES PRECIOSOS A PARTICULARES. (CONSULTA N° V1066-11 DE 26 DE ABRIL DE 2011)

La delimitación entre estos dos tributos se realiza atendiendo a la condición del transmitente del bien o derecho, de modo que según sea particular o empresario- profesional, sus transmisiones quedarán sujetas al ITPAJD o bien al IVA, siendo irrelevante a los efectos de determinar el tributo aplicable a la condición jurídica del adquirente de los bienes o derechos.

No resulta admisible el criterio que pretende delimitar ambos impuestos atendiendo a la condición del adquirente del bien o servicio, en la medida en que el mismo carece de apoyo normativo, al no estar recogido en las leyes y reglamentos del IVA y del ITPAJD. Por el contrario, dichas normas sostienen claramente un criterio bien distinto.

**TRANSMISIÓN DE LICENCIA ADMINISTRATIVA DE UNA OFICINA DE FARMACIA.
(CONSULTA Nº V0571-11 DE 8 DE MARZO DE 2011)**

La transmisión de una licencia administrativa de una licencia de farmacia estará no sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas según lo dispuesto en el artículo 7.5 del Texto Refundido del Impuesto. Únicamente **quedarán sujetos** al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados **los inmuebles, si los hubiera, que formen parte de la transmisión.**

**CANCELACIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE RETRACTO CONVENCIONAL.
(CONSULTA Nº V0700-11 DE 18 DE MARZO DE 2011)**

El derecho de retracto se constituye “por retención”. Cuando se efectúa una compraventa de bienes con pacto de retro se entiende que lo que se transmite equivale a los dos tercios del valor del bien, mientras que el derecho que retiene el vendedor, que se valora en el tercio restante, no es objeto de transmisión, por lo que no se liquidará en ese momento.

En la extinción del retracto, cuando finalmente se adquiere el resto del valor del bien, la liquidación que en dicho momento debe practicarse no es más que una complementaria de la primitiva por la que tributó el comprador, y se practicará sobre la “diferencia, si la hubiere, entre la base de la liquidación anteriormente practicada y el total valor comprobado de los bienes”.

Si al transmitir los bienes con cláusula de retro se practicó autoliquidación sobre una base imponible constituida por el precio declarado, siendo este igual o mayor que los dos tercios del valor comprobado, deberá ahora practicarse liquidación por la diferencia, si la hubiere entre la base de la liquidación anteriormente practicada y el total valor comprobado de los bienes. Si la liquidación se practicó sobre una base constituida por el precio declarado, igual o mayor que el total valor comprobado del bien, sin retener o descontar el valor del retracto, no exista tal diferencia que sirva de base, por lo que no procederá liquidación complementaria alguna.

Dada la incompatibilidad entre las distintas modalidades del ITP y AJD, la sujeción de la operación planteada por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas excluye la posibilidad de practicar liquidación por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, Documentos Notariales, tanto en el caso de que proceda practicar liquidación complementaria, como en el segundo supuesto, en el que, aún no existiendo base imponible sobre la que girar liquidación, no por ello deja de constituir un acto sujeto a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales.

**APORTACIÓN DE VIVIENDA A LA SOCIEDAD CONYUGAL.
(CONSULTA Nº V0846-11 DE 1 DE ABRIL DE 2011)**

Las aportaciones de bienes o derechos a la sociedad de gananciales pueden ser de dos clases: gratuitas, que son aquellas que no conllevan contraprestación alguna, y onerosas, que son las que dan lugar a cualquier tipo de contraprestación, tanto simultáneamente a la aportación, como mediante el nacimiento a favor del aportante de un derecho de crédito contra la sociedad de gananciales exigible en el momento de la disolución de dicha sociedad. También es posible que una aportación de bienes o derechos a la sociedad conyugal participe de ambas naturalezas, en cuyo caso se aplicará a cada una de ellas la fiscalidad que le corresponda.

El tratamiento tributario de ambas transacciones es distinto, según que su naturaleza sea gratuita u onerosa. Así, la donación de bienes a la sociedad de gananciales es una operación sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que la normativa estatal de dicho tributo recoja bonificación alguna para este tipo de donaciones. Por lo que respecta a las transmisiones onerosas de bienes, dicha transmisión está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). No obstante, el artículo 45.I.B).3 del texto refundido del mencionado impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece que las aportaciones a la sociedad conyugal están exentas del impuesto.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL QUE, EN PARTE, SERÁ SUSCRITA MEDIANTE LA COMPENSACIÓN O CAPITALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS. (CONSULTA N° V0490-11 DE 1 DE MARZO DE 2011)

La ampliación de capital de la sociedad consultante estará sujeta a la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD por el concepto de aumento de capital (artículo 19.1.1º del TRLITPAJD), si bien estará exenta del impuesto, merced a la exención recogida en el número 11 del artículo 45.I.B) del mismo texto legal. La sujeción a esta modalidad del ITPAJD impide su sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas y a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales.

A estos efectos, resulta irrelevante si la suscripción de la ampliación de capital se realiza mediante aportación dineraria o no dineraria, pues la operación sujeta al impuesto es el aumento de capital y no su contraprestación.

AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE UNA SOCIEDAD LIMITADA, CON APORTACIÓN NO DINERARIA DE INMUEBLES COMO CONTRAPARTIDA DE LA SUSCRIPCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES QUE SE EMITAN. (CONSULTA N° V0521-11 DE 3 DE MARZO DE 2011)

La ampliación de capital de una sociedad limitada, con aportación no dineraria de inmuebles como contrapartida de la suscripción de las participaciones sociales que se emitan, estará sujeta a la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD por el concepto de aumento de capital (artículo 19.1.1º del TRLITPAJD), si bien estará exenta del impuesto, merced a la exención recogida en el número 11 del artículo 45.I.B) del mismo texto legal. La sujeción a esta modalidad del ITPAJD impide su sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas y a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales. A estos efectos, resulta irrelevante si la suscripción de la ampliación de capital se realiza mediante aportación dineraria o no dineraria, pues la operación sujeta al impuesto es el aumento de capital y no su contraprestación.

Las participaciones sociales recibidas por la aportación no dineraria de bienes inmuebles en la ampliación de capital de una sociedad limitada quedarán sujetas al plazo de tres años al que se refiere el artículo 108.2.b) de la LMV, durante el cual su transmisión quedará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, por tener la consideración de transmisión onerosa de bienes inmuebles.

OPERACIÓN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN POR EL QUE UNA ENTIDAD, CON DOMICILIO SOCIAL EN MADRID Y RESIDENCIA FISCAL EN MÉJICO, ABSORBERÁ A UNA ENTIDAD HOLANDESA. (CONSULTA N° V0559-11 DE 7 DE MARZO DE 2011)

La operación de fusión por absorción que cumpla los requisitos exigidos en el artículo 83 del TRLIS tendrá la consideración de operación de reestructuración empresarial a efectos del ITPAJD, por lo que estará no sujeta a la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD y exenta de las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y de actos jurídicos documentados, documentos notariales, régimen aplicable tanto a la operación en sí misma, como a la escritura pública en que se formalice.

Si, por el contrario, la operación no cumple los requisitos para tener la consideración de operación de reestructuración empresarial, la ampliación de capital que, en su caso, efectúe la entidad absorbente para llevar a cabo la absorción estará sujeta a la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD por el concepto de aumento de capital, si bien quedará exenta. Además, la sujeción a esta modalidad del ITPAJD impedirá la sujeción de la escritura pública en que se formalice la operación a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales.

El traslado del domicilio social de una sociedad domiciliada en España a Méjico y su formalización en escritura pública no estarán sujetos a tributación en el ITPAJD por no constituir ninguno de los hechos imposables del impuesto.

DISOLUCIÓN CON ADJUDICACIÓN A LOS SOCIOS Y SUBROGACIÓN EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. (CONSULTA N° V0814-11 DE 30 DE MARZO DE 2011)

La disolución y liquidación de una sociedad con la adjudicación a los socios de los inmuebles que constituyen su activo junto con los préstamos que recaen sobre los mismos es una operación sujeta a la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD, cuyos sujetos pasivos serán los socios por los bienes y derechos recibidos. La base imponible para cada socio será el valor real de los bienes y derechos adjudicados y el tipo de gravamen será el 1 por 100.

Del escrito de consulta se desprende que las adjudicaciones de bienes a los socios van a ser en proporción a las participaciones que ostentan, por lo que no se va a producir un exceso de adjudicación. Si esto no fuera así, además de la tributación que corresponda por la modalidad de operaciones societarias conforme a lo expuesto, el exceso de adjudicación que se produzca estará sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7.2.B) y 5 del TRLITPAJD. Y ello, porque si bien la sujeción de la disolución de una sociedad a la modalidad de operaciones societarias implica la no sujeción de dicha operación a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por incompatibilidad con la anterior, ni siquiera por la adjudicación a los socios de los bienes y derechos del patrimonio social, siempre que tales adjudicaciones guarden la debida proporción con sus cuotas de participación en el capital social, tal incompatibilidad no se extiende a la adjudicación de bienes y derechos a los socios por un valor superior al que corresponda a su participación, que está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas por el hecho imponible de exceso de adjudicación.

DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL EN LA QUE SE ADJUDICA A UN SOCIO UN INMUEBLE GRAVADO CON HIPOTECA ASUMIENDO LA DEUDA HIPOTECARIA. (CONSULTA N° V1091-11 DE 29 DE ABRIL DE 2011)

Este Centro Directivo modifica el criterio expuesto en la V0628-08, en la que se decía que se producía la concurrencia de dos hechos imposables conforme al artículo 4 del TRLITP: la disolución de una sociedad prevista en el artículo 19.1 del mismo texto legal, y la adjudicación en pago de asunción de deudas, transmisión patrimonial onerosa a que se refiere el artículo 7.2. A), los cuales debían gravarse separadamente.

En la disolución de una sociedad con adjudicación a los socios de unos bienes inmuebles gravados con una hipoteca, solamente se produce la convención de la disolución de la sociedad, pues precisamente es el valor real de los bienes y derechos entregados a los socios sin deducción de gastos y deudas lo que constituye la base imponible de la disolución, en tal sentido se pronunció ya la consulta V0814-11.

Partimos de la base que las adjudicaciones de bienes a los socios sean en proporción a las participaciones que ostentan. Si esto no fuera así, además de la tributación que corresponda por la modalidad de operaciones societarias conforme a lo expuesto, el exceso de adjudicación que se produzca estará sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7.2.B) del TRLITPAJD. Y ello, porque si bien la sujeción de la disolución de una sociedad a la modalidad de operaciones societarias implica la no sujeción de dicha operación a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por incompatibilidad con la anterior, siempre que tales adjudicaciones guarden la debida proporción con sus cuotas de participación en el capital social, tal incompatibilidad no se extiende a la adjudicación de bienes y derechos a los socios por un valor superior al que corresponda a su participación, que está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas por el hecho imponible de exceso de adjudicación.

MODIFICACIÓN DEL CRÉDITO MEDIANTE LA VARIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS, EL PLAZO Y LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. (CONSULTA N° V0825-11 DE 30 DE MARZO DE 2011)

Como se desprende del artículo 31.2 del TRLITPAJD la sujeción de un documento notarial en el que se documente la novación de un préstamo hipotecario o de un crédito hipotecario a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, requiere la concurrencia de cuatro requisitos:

1. Que se trate de la primera copia de una escritura notarial.
2. Que tenga contenido valuable.
3. Que sea inscribible en el Registro de la Propiedad.
4. Que el negocio jurídico documentado no esté sujeto ni a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias del ITPAJD ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Las escrituras públicas que documentan la novación de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera cumplen el primer requisito y el cuarto, sin duda alguna. La cuestión estriba en determinar si cumplen los requisitos tercero (la calidad de la escritura pública de ser inscribible en el Registro de la Propiedad) y el segundo (la condición de ser valuable el contenido del documento).

Pues bien, a este respecto no cabe sino indicar que cumplirán el requisito de ser inscribibles aquellos documentos a los que la legislación hipotecaria confiera tal condición. En este sentido, parece que se cumple tal requisito ya que el artículo 144 de la Ley Hipotecaria incluye a la novación del contrato primitivo como uno de los convenios inter partes susceptibles de ser inscritos cuando dispone que “Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos”.

En desarrollo del precepto transcrito, el artículo 240 del Reglamento Hipotecario determina que “Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley, cuando el hecho o el convenio entre las partes produzca novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial, y, cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condiciones suspensivas, se extenderá una nota marginal. También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial.”

Por último, el segundo requisito, la condición de que el contenido sea valuable, parece que se cumplirá en todos los inscribibles, pues si son inscribibles los documentos que modifiquen la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, no cabe duda de que tales documentos serán valubles en tanto en cuanto documentan el importe de una obligación o capital que se garantiza. A este respecto, el artículo 30 del mismo texto legal establece que: “1. en las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamo con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses.”

Solamente en el caso que se trate de una ampliación de crédito sin modificar ningún otro elemento del mismo, únicamente se incrementa la responsabilidad hipotecaria del contrato original, la base imponible se corresponderá con la ampliación de la responsabilidad hipotecaria. En todos los demás casos la base imponible estará constituida por el importe total garantizado, con independencia de que tal importe sea igual, mayor o menor que el que garantizaba el crédito hipotecario que se ha novado.

VENTA DE DOS VIVIENDAS PROMOVIDAS PARA SU USO PROPIO Y DE SUS DOS HIJAS. (CONSULTA N° V0971-11 DE 12 DE ABRIL DE 2011)

No debe ser calificado de empresario o profesional el particular promotor que promueve la construcción de una vivienda para uso propio aunque, posteriormente, decida venderla a un tercero.

Por el contrario, sí tendrá carácter de empresario o profesional a efectos del Impuesto la persona física que promueve la construcción de una vivienda con destino a su venta, aunque sea ocasionalmente.

En consecuencia, el hecho de que, una vez finalizada la construcción de las viviendas, se destinen a su venta a terceros no le confiere al promotor la condición de empresario o profesional a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Por lo tanto, la transmisión objeto de consulta se considerará realizada por un particular y no se sujetará a dicho Impuesto, sino al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ADQUISICIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL PARA, TRAS REALIZAR UNAS OBRAS DE ADECUACIÓN, RECONVERTIRLO EN VARIAS PLAZAS DE PARKING Y EFECTUAR SU VENTA A PARTICULARES. (CONSULTA N° V0616-11 DE 11 DE MARZO DE 2011)

REQUISITOS EXIGIDOS POR EL ARTÍCULO 20.UNO.22° DE LA LEY 37/92 PARA QUE LAS OBRAS REALIZADAS SE CONSIDEREN REHABILITACIÓN:

1. Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
2. Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio.

A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

A los efectos de los requisitos legales señalados, se considerará:

- ❖ **Coste total de las obras o coste total del proyecto de rehabilitación:** el importe total, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, que soporte el promotor como consecuencia de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que se deriven de la rehabilitación, incluidos los servicios que le sean prestados por el personal técnico que dirija las obras.
- ❖ **Precio de adquisición de las edificaciones:** el realmente concertado en las operaciones en cuya virtud se haya efectuado la referida adquisición.
- ❖ **Valor de mercado de una edificación o parte de la misma:** el precio que se hubiese acordado para su transmisión onerosa en condiciones normales de mercado entre partes que fuesen independientes, excluido, en su caso, el valor correspondiente al terreno en que se halla enclavado el edificio. Asimismo, el valor de mercado de las edificaciones o partes de las mismas podrá acreditarse por los medios de prueba admisibles en Derecho.
- ❖ **Partes de un edificio destinadas a viviendas:** las partes de una edificación destinadas a constituir una o varias viviendas, de acuerdo con la legislación vigente, con posterioridad a su rehabilitación.
- ❖ **Obras análogas a las de rehabilitación:** las siguientes:
 - a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
 - b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
 - c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
 - d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
 - e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.
- ❖ **Obras conexas,** su definición es la siguiente:

Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

 - a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
 - b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
 - c) Las obras de rehabilitación energética. Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

FASES PARA DETERMINAR SI LAS OBRAS REALIZADAS SON DE REHABILITACIÓN:

1. En primera instancia, será necesario determinar si se trata efectivamente de obras de rehabilitación desde el punto de vista cualitativo. Este requisito se entenderá cumplido cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
2. Si se cumple el requisito establecido en la primera fase, se procederá a analizar el cumplimiento del requisito cuantitativo, esto es, que el coste total de las obras o el coste del proyecto de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo.

❖ Régimen aplicable:

- **Si las obras que realizó en el local comercial** la entidad consultante para su utilización como parking de bicicletas, a que se refiere el escrito de consulta, **no pueden considerarse de “rehabilitación”**, por no concurrir respecto de dichas obras los requisitos exigidos para ello por el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/92, las entregas de las plazas de parking por el empresario consultante, en cuanto que no se trata de la primera transmisión de edificaciones, estarán sujetas pero exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, al considerarse segunda o ulterior entrega de edificación.

Procederá pues, la tributación por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tal y como establece el artículo 7.1.A) del Texto Refundido de este Impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, salvo renuncia a la exención.

- **Si**, por el contrario, dichas **obras pudieran calificarse de rehabilitación**, entonces las entregas de las plazas de parking estarían sujetas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, al considerarse primera entrega de edificación.

INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA: OCUPACIÓN DE PARCELAS EN RECINTOS FERIALES (19 DE MAYO DE 2011)

DESCRIPCIÓN HECHOS

La Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de Andalucía -en adelante DGTA- indica que la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 86 regula los títulos habilitantes para el aprovechamiento de los bienes de dominio público en los siguientes términos:

“Artículo 86. Títulos habilitantes.

1. El uso común de los bienes de dominio público podrá realizarse libremente, sin más limitaciones que las derivadas de su naturaleza, lo establecido en los actos de afectación o adscripción, y en las disposiciones que sean de aplicación.

2. El aprovechamiento especial de los bienes de dominio público, así como su uso privativo, cuando la ocupación se efectúe únicamente con instalaciones desmontables o bienes muebles, estarán sujetos a autorización o, si la duración del aprovechamiento o uso excede de cuatro años, a concesión.

3. El uso privativo de los bienes de dominio público que determine su ocupación con obras o instalaciones fijas deberá estar amparado por la correspondiente concesión administrativa.”

Asimismo, señala que el artículo 7.1.8) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece que:

“Son transmisiones patrimoniales sujetas

[...]

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión de derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.”

En el artículo 13 del TRLITPAJD se recogen unas reglas especiales para la tributación de las concesiones administrativas y en el apartado 2 se dice:

“Se equiparán a las concesiones administrativas, a los efectos del impuesto, los actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por lo que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares”.

Tras la transcripción de los antecedentes legislativos expuestos, la DGTA señala que por cada Ayuntamiento se establece un pliego de condiciones que regula la ocupación de terrenos para el establecimiento temporal de distintas instalaciones en su recinto ferial.

Así, por ejemplo, indica que el Pliego de condiciones técnico administrativas especiales para la adjudicación de terrenos para actividades feriales por el sistema de reparto de lotes en la Feria de Abril de Sevilla, establece lo siguiente:

“Primera.- De conformidad con lo establecido por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, se anuncia la adjudicación, por el sistema de reparto de lotes, de concesiones administrativas para la ocupación de terrenos destinados durante la Feria de Abril para aparatos, espectáculos, puestos varios, puchis, bodegones, turrón, bisutería, helados, máquinas de algodón, chocolaterías y circo.

[...]

Tercera. - El tipo o precio de adjudicación de cada lote se establecerá de forma que se respete siempre el precio mínimo por m² fijados en los diferentes epígrafes de la Tarifa Primera de la Ordenanza reguladora de la Tasa por ocupación de casetas, puestos, barracas, espectáculos o atracciones en terrenos de uso público que esté en vigor, conforme se especifica en la misma.”

De igual forma, informa que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba aprobó las Bases Reguladoras para la instalación y funcionamiento de atracciones en la Feria de Nuestra Señora de la Salud para el año 2010. Según establecía el apartado 3 de dichas bases: *“Antes del 20 de febrero ... los solicitantes tendrán que haber abonado el 25% de las tasas por ocupación de parcelas para atracciones ... Dichos abonos tendrán la consideración de depósitos previos y su importe se detraerá de la liquidación definitiva que se practique cuando se apruebe la concesión ... Con antelación suficiente para que puedan ser abonadas antes del 5 de mayo, se practicarán las liquidaciones por las tasas correspondientes a las concesiones”.*

En definitiva, la DGTA concluye que se trata de supuestos donde un órgano administrativo, Ayuntamiento, durante un breve periodo de tiempo y sin carácter de estabilidad y permanencia, autoriza el aprovechamiento de bienes de dominio público a particulares, mediante su ocupación con instalaciones desmontables y bienes muebles exigiendo cada Ayuntamiento una cantidad que denominan de forma indiscriminada tasa, precio o canon prefijado.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si la autorización por los distintos Ayuntamientos de la ocupación de parcelas en el Recinto Ferial para la instalación de aparatos, puestos, etc., puede constituir hecho imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, equiparando dichas autorizaciones a una concesión administrativa.

CONTESTACIÓN

El artículo 7.1.B) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993), en adelante TRLITPAJD, dispone lo siguiente:

“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

[...]

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.”

Por su parte, el artículo 13 del TRLITPAJD determina en su apartado 2 que *“Se equipararán a las concesiones administrativas, a los efectos del impuesto, los actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por lo que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares”.*

En los supuestos objeto de consulta parece que efectivamente se produce la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, y se origina un desplazamiento patrimonial en favor de particulares. Así se desprende de los ejemplos incluidos por la DGTA: *“concesiones administrativas para la ocupación de terrenos destinados durante la Feria de Abril ... u ocupación de parcelas para atracciones ...”.*

Por lo tanto, si esto es así, la autorización por los distintos Ayuntamientos de la ocupación de parcelas en recintos feriales para la instalación de aparatos, puestos, etc., constituirá el hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD por el concepto de constitución de concesión administrativa, tanto en el caso de que se formalice una concesión administrativa en sentido estricto, como en el de que se atribuya a particulares el uso privativo o el aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, siempre que, en estos casos, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de tales particulares.

CONSULTAS ANDALUCÍA

De acuerdo con el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, las Comunidades Autónomas tienen competencia para la contestación de las consultas vinculantes previstas en los artículos 88 y siguientes de la Ley General Tributaria sobre aspectos relativos a disposiciones dictadas por las mismas en el ejercicio de su competencia.

Por ello, las presentes consultas sólo tendrán efectos vinculantes cuando se pronuncien sobre aspectos procedimentales o sustantivos regulados en normas aprobadas por la Comunidad Autónoma. En los demás aspectos tendrán el carácter de mera información tributaria, sin carácter vinculante.

TIPO REDUCIDO EN LA CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. (CONSULTA DE 3 DE JUNIO DE 2011)

DESCRIPCIÓN

Consulta la aplicación del tipo reducido en la constitución de préstamos hipotecarios para la financiación de viviendas habituales adquiridas por extinción de condominio y aportación a la sociedad de gananciales.

CONTESTACIÓN

El artículo 27 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, hace referencia exclusivamente al hecho imponible de constitución de préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda y en este sentido, el criterio que este Centro Directivo viene manteniendo para la aplicación de los beneficios fiscales relacionados con la vivienda habitual del contribuyente es el de no extender a otros hechos imponibles como la extinción del condominio o la aportación a la sociedad de gananciales, en aplicación del artículo 14 de la ley 58/ 2003, de 17 de diciembre, General Tributaria que no admite la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.

TIPO REDUCIDO PARA LA REVENTA DE INMUEBLES POR PROFESIONALES INMOBILIARIOS. (CONSULTA DE 21 DE JUNIO DE 2011)

DESCRIPCIÓN

Entidad que adquiere inmuebles a través de Procedimientos de Ejecución Hipotecaria, consulta sobre la acreditación del cumplimiento de ciertos requisitos previstos para la aplicación del tipo de gravamen reducido del 2% para la reventa de inmuebles por profesionales inmobiliarios.

CONTESTACIÓN

El artículo 25 del Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos establece un tipo reducido en Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la adquisición de inmuebles para su reventa por profesionales inmobiliarios:

1. *En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo del 2% a la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas*

de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que la persona física o jurídica adquirente incorpore esta vivienda a su activo circulante.
- b) Que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dicho plazo se aplicará a las adquisiciones de inmuebles para su reventa por profesionales inmobiliarios realizadas desde el día 19 de marzo de 2008.

2. Se practicará liquidación caucional por la parte de cuota resultante de la diferencia entre la aplicación del tipo general y el reducido previsto en el apartado anterior en los términos establecidos en el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.
3. La acreditación del cumplimiento de los requisitos necesarios para la aplicación del tipo de gravamen reducido previsto en el apartado 1 del presente artículo se efectuará de acuerdo con las siguientes normas.
 - a) La circunstancia de ser un sujeto pasivo al que resultan aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario se acreditará mediante certificación de encontrarse en situación de alta en el epígrafe correspondiente de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Dicha certificación deberá presentarse junto con la autoliquidación del impuesto y podrá sustituirse por la inscripción en el censo correspondiente de la Consejería de Economía y Hacienda.
 - b) La circunstancia prevista en el párrafo a) del apartado 1 de este artículo requerirá que el sujeto pasivo haga constar en el documento que formalice la transmisión su intención de incorporar el inmueble a su activo circulante.
Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la comprobación administrativa que pueda efectuarse.
 - c) El cumplimiento del requisito previsto en el párrafo b) del apartado 1 de este artículo se entenderá cumplido con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

1. Certificación de alta en el epígrafe de CNAE

En lo relativo al requisito establecido en el apartado 3.a), resulta necesario que la adquisición se produzca por una persona física o jurídica que ejerza una actividad económica a la que sea de aplicación el Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario aprobado por la Orden del Ministerio de Hacienda de 28 de diciembre de 1994 (BOE 04/01/1995). En este sentido, y debido a que el Censo de profesionales y empresarios de la Junta de Andalucía al que se refiere el texto normativo está en fase de creación, la acreditación de las empresas se realizará de la siguiente forma

- ❖ Si está obligado a tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), mediante declaración del IAE (modelo 840) y certificado vigente de la situación censal y de estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE, que puede solicitar mediante el modelo 01 de Solicitud de Certificados (Delegación o Administración de la AEAT)
- ❖ Si no está obligado a tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas, mediante declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de obligados tributarios (modelo 036) y certificado vigente de la situación censal y certificado vigente de la situación censal y de estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE, que puede solicitar mediante el modelo 01 de Solicitud de Certificados (Delegación o Administración de la AEAT)

Los epígrafes del IAE que permiten concluir que el empresario/profesional inmobiliario aplica las normas de adaptación de Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario son: Grupo 833, subgrupo 833.2 (promoción de edificaciones) y Grupo 861. Subgrupo 861.1 (alquiler de vivienda).

Por todo ello y mientras que Stabfund Spain S.L.U. se encuentre inscrito en el epígrafe 8332, cumplirá el requisito especificado en el apartado 3.a) del artículo 25.

2. Incorporación al activo circulante

El artículo 25.2.b) establece que el sujeto pasivo tiene que hacer constar, en el documento que formalice la transmisión, su intención de incorporar el inmueble a su activo circulante, sin perjuicio de la

comprobación administrativa que pueda efectuar. Tal requisito formal se regula de forma positiva como garante de que la incorporación del bien al activo circulante de la empresa se produce de forma real. Sin embargo, tal circunstancia conlleva una probatio diabolica para los supuestos como el consultado, donde resulta imposible el cumplimiento de tal requisito formal ya que, en el documento judicial que expide el Juzgado, el profesional inmobiliario no puede realizar semejante manifestación aun cuando su intención sea esa.

El cumplimiento de los requisitos formales en el ámbito del impuesto tiene suma importancia ya que constituyen la garantía jurídica necesaria para la correcta tributación. Pero, y como es evidente, la exigencia formalista no puede ser exacerbada hasta el punto de derivar en situaciones injustas como sería, en su caso, denegar la aplicación del tipo reducido por no realizar un requisito imposible de cumplir, máxime en los supuestos como el que nos ocupa donde la voluntad del sujeto pasivo es evidente y puede probarse por otros medios.

Por tanto, lo relevante es que la empresa demuestre que incorpora el bien adquirido a su activo circulante con intención de revenderlo dentro del plazo temporal establecido por la norma. Y en el caso que venimos analizando, en el que resulta imposible que el sujeto pasivo manifieste tal circunstancia en la escritura notarial de compra (ya que no existe tal escritura al adquirirse los bienes por adjudicación judicial), el escrito de manifestación aportado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Torremolinos solicitando Testimonio a los solos efectos de la aplicación del tipo reducido parece suficiente prueba de la intención de la empresa, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

DONACIÓN DE DINERO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL. (CONSULTA DE 27 DE JUNIO DE 2011)

DESCRIPCIÓN

Consulta sobre la aplicación de la reducción del 99% del importe de la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el supuesto de donación de dinero para la adquisición en proindiviso por el donante y los donatarios de la vivienda habitual cumpliéndose los restantes requisitos legalmente establecidos.

CONTESTACIÓN

El artículo 22 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, establece una reducción propia por la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual. De la redacción del precepto no se infiere que el donatario deba adquirir la totalidad del pleno dominio. Así pues, y suponiendo que concurren los demás requisitos de la deducción, procederá aplicarla en los casos en que se constituya un proindiviso sobre la titularidad de la vivienda habitual.

MANTENIMIENTO DE BIENES ADQUIRIDOS POR HERENCIA AFECTOS A ACTIVIDAD. EMPRESARIAL (CONSULTA DE 1 DE JULIO DE 2011)

DESCRIPCIÓN

Consulta sobre la aplicación del nuevo plazo de mantenimiento de los bienes adquiridos (5 años) para una adquisición de fecha 9 de abril de 2006 de fincas afectas a actividad empresarial por herencia.

CONTESTACIÓN

El artículo 4 de la ley 12/ 2006, de 27 de diciembre estableció una mejora en la reducción estatal de la base imponible por la adquisición mortis causa de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades reduciendo el requisito de permanencia de la adquisición de diez a cinco años.

La Disposición Final Cuarta de esta norma establece que “La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero del año 2007 y se aplicará a hechos imponderables realizados a partir de dicha fecha.”

El devengo del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones viene establecido en el artículo 24 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: “*En las adquisiciones por causa de muerte el impuesto se devengará el día del fallecimiento del causante*”.

La Ley 58/2003, General Tributaria, en su artículo 10, señala el ámbito temporal de las normas tributarias, indicando en su artículo 2 que *“Salvo que se disponga lo contrario, las normas tributarias no tendrán efecto retroactivo y se aplicarán a los tributos sin periodo impositivo devengados a partir de su entrada en vigor y a los demás tributos cuyo periodo impositivo se inicie desde ese momento”*.

En el caso que se consulta la fecha del fallecimiento es anterior a la entrada en vigor de la medida que se pretende aplicar. La norma autonómica que reguló la mejora del plazo de mantenimiento de la reducción por adquisición de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades no previó su aplicación retroactiva, por tanto, no procede aplicar la mejora de la reducción consistente en la reducción a cinco años del plazo de mantenimiento de la adquisición.



CURSO PRESENCIAL SOBRE **FISCALIDAD DE LOS CONTRATOS**

OPERACIONES INMOBILIARIAS | CREACIÓN DE EMPRESAS |
FINANCIACIÓN Y REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA

- ❖ **Organizado por el Colegio de Registradores de España**
- ❖ Eminentemente práctico, utilizando la **técnica del método del caso**, apoyado principalmente en supuestos reales y con total inmersión de los alumnos en los casos analizados.
- ❖ Clases participativas con un máximo de **22 alumnos**.

DURACIÓN DEL CURSO

- ❖ Curso de 60 horas en 20 sesiones de 3 horas (viernes 18:00-21:00 y sábado 10:00-13:00)
- ❖ **Del 14 de octubre de 2011 al 17 de diciembre de 2011**

DÓNDE

En la sede del Colegio de Registradores, Calle Diego de León nº 21 Madrid

DESTINATARIOS

Despachos de abogados, Departamentos fiscales de entidades financieras y grandes empresas, Asesorías fiscales, Administradores de Fincas, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Personal de Registros y Notarías, Gestores administrativos, etc

MATERIAL DIDÁCTICO

- ❖ Libro sobre **Los contratos y su Fiscalidad**
- ❖ **Suscripción al BIT** (Boletín Informativo Tributario) durante 1 año
- ❖ Libreta de **supuestos prácticos**
- ❖ **Visita** a Oficina Liquidadora

INFORMACIÓN E INSCRIPCIÓN

cursofiscalidad@corpme.es

CLAUSTRO

- ❖ **Director del Curso:** Vicente Carbonell Serrano, Registrador de la Propiedad, Director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras
- ❖ **Profesorado:** Inspectores de Hacienda vinculados con los Registros y Técnicos Fiscales del Colegio de Registradores

HONORARIOS

- ❖ **1.500 euros** para las 20 plazas de pago (300 euros inscripción + 1.200 euros al inicio del curso)
- ❖ **2 plazas gratuitas becadas** por el Colegio de Registradores

OTROS ASPECTOS

- ❖ Formación de una **bolsa de trabajo** con los alumnos
- ❖ Expedición de un **diploma de asistencia** (mínimo 85% de las clases)
- ❖ Para la solicitud de **beca** se deberá presentar un folio explicativo de la misma adjuntando la documentación que estime oportuna. Se adjudicarán por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores

