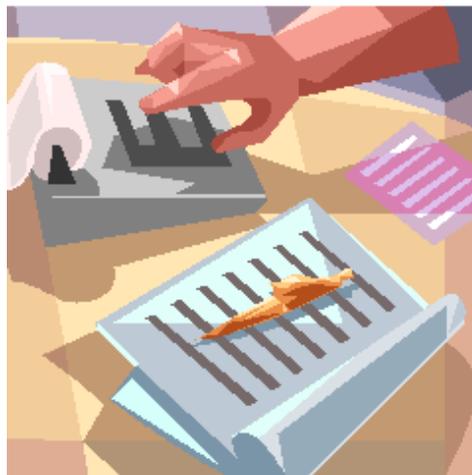


CURSO/GUÍA PRÁCTICA FISCALIDAD INMOBILIARIA

**Gestión fiscal del inversor inmobiliario
Fiscalidad de empresas inmobiliarias
y constructoras**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	34
PARTE PRIMERA.	36
Fiscalidad inmobiliaria.	36
Capítulo 1. Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre.	36
1. Introducción.	36
2. Modificaciones parciales	38
• Modificación parcial de la Ley General Tributaria. Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.	38
TALLER DE TRABAJO	42
Reales Decretos que modifican los Reglamentos de desarrollo de la Ley General Tributaria (LGT).	42
1. Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, el Reglamento General de Recaudación, el Reglamento general del régimen sancionador tributario y el Reglamento general de desarrollo de la LGT en materia de revisión en vía administrativa.	42
• Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Real Decreto 1676/2009, de 13 de noviembre, por el que se regula el Consejo para la Defensa del Contribuyente.	42
• Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.	42
• Real Decreto 1072/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento general del régimen sancionador tributario, aprobado por el Real Decreto 2063/2004, de 15 de octubre.	42
• Real Decreto 1073/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.	42
2. Reformas introducidas	44
Nueva obligación de información para intermediarios en arrendamientos turísticos	44
Nueva regulación de las subastas administrativas a través del Portal de Subastas del BOE	45
Desarrollo reglamentario del nuevo sistema de Suministro Inmediato de Información en el IVA (SII)	45
Fomento del uso de medios electrónicos en las relaciones de la Administración tributaria con los contribuyentes, para favorecer la agilización de dichas relaciones	45
Desarrollo reglamentario de las modificaciones introducidas por la Ley 34/2015 en los procedimientos tributarios	45
PARTE SEGUNDA.	47
Impuesto de sociedades e impuesto de la renta de las personas físicas. IRPF	47
Capítulo 2. Impuesto de sociedades. IS.	47
1. El impuesto de sociedades.	47
2. Hecho imponible	48
3. Concepto de actividad económica y entidad patrimonial	48
4. Sociedades y entidades sujetas al Impuesto de sociedades.	49
5. Exenciones	49
6. Periodo impositivo y devengo del impuesto	50



7. Base imponible	50
8. Imputación temporal de ingresos y gastos	51
9. Amortizaciones	52
a. Requisitos para la deducibilidad de las amortizaciones	53
b. Métodos de amortización legalmente establecidos	53
Amortización según tabla de amortización establecida en la LIS	53
Amortización según porcentaje constante sobre el valor pendiente de amortización	53
Método de números dígitos	54
Inmovilizado intangible	54
Libertad de amortización	55
Planes de amortización	55
10. Amortización de bienes adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero	56
11. Pérdidas por deterioro, provisiones, gastos no deducibles y limitación en la deducción de gastos financieros	56
a. Pérdidas por deterioro del valor de los elementos patrimoniales	56
b. Provisiones	58
c. Gastos no deducibles	59
Limitación en la deducción de gastos financieros	62
12. Reglas de valoración	62
a. Regla de valoración general	62
b. Operaciones vinculadas	62
c. Documentación de las operaciones	64
13. Valoración a mercado de elementos patrimoniales objeto de negocios jurídicos	64
a. Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal	65
b. Exención en valores representativos de los fondos propios de entidades y establecimientos permanentes	65
14. Reducciones en la base imponible	67
a. Reserva de capitalización	67
b. Compensación de bases imponibles negativas	68
15. Tipo de gravamen.	69
16. Cuota íntegra	70
17. Deducciones para evitar la doble imposición internacional. Bonificaciones	70
18. Bonificaciones	72
19. Deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades	72
a. Deducción por actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica	73
b. Deducciones por creación de empleo	74
c. Deducción por creación de empleo para trabajadores con discapacidad	74
20. Retenciones e ingresos a cuenta. Pagos fraccionados	75
a. Retenciones e ingresos a cuenta	75
b. Pagos fraccionados	76
A. FISCALIDAD EN EL IMPUESTO DE SOCIEDADES DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.	77
TALLER DE TRABAJO	77
Fiscalidad de las Empresas Constructoras.	77
Fiscalmente, la Ley del impuesto de sociedades no dispone nada específico, por lo que se siguen los criterios contables específicos de las constructoras.	77
1. Orden de 27 de enero de 1993 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas constructora.	77



2. Ingresos por ventas de bienes y de la prestación de servicios de la construcción.	78
3. Imputación de ingresos por obra ejecutada.	78
4. Obras realizadas por encargo o contrato.	79
a. Método del porcentaje de obra realizada o de realización.	79
b. Método del contrato terminado o cumplido.	80
5. Contabilización de obras realizadas por encargo y contrato.	81
a. Método del porcentaje de realización. Los ingresos se determinan mediante la valoración de las unidades de obra ejecutada.	81
b. Gastos iniciales de anteproyecto o proyecto.	83
c. Correcciones valorativas. El valor neto razonable.	84
d. Provisiones para otras operaciones comerciales.	84
e. El valor neto razonable.	85
TALLER DE TRABAJO	86
El impuesto de sociedades de las Empresas Constructoras.	86
1. Ventas realizadas por empresas promotoras e ingresos de empresas constructoras	86
Desde el punto de vista fiscal se acepta la imputación conforme al registro contable.	86
2. Deducibilidad de las provisiones por empresas constructoras.	86
Provisión para indemnizaciones por fin de obra	86
Provisión para indemnizaciones del personal	86
Provisión para terminación de la obra	87
Provisión para pérdidas por obras	87
Provisiones para otras operaciones de tráfico	87
B. FISCALIDAD EN EL IMPUESTO DE SOCIEDADES DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS	88
TALLER DE TRABAJO	88
Fiscalidad en el impuesto de sociedades de las empresas inmobiliarias	88
1. Amortizaciones en sociedades inmobiliarias.	88
Elementos patrimoniales del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias que se adquieran usados.	88
2. Reversión de deterioros por inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	89
3. Deterioro de valor de las existencias inmobiliarias	89
a. Sociedades en las que las existencias sean terrenos o construcciones.	89
b. ¿Cuándo se supone que se ha realizado el deterioro?	90
c. ¿Qué hacer si los terrenos no se van a vender si no que formarán parte de construcciones futuras?	91
d. Caso práctico.	91
4. Deducibilidad de las provisiones en las empresas inmobiliarias.	92
Provisión para evicción y saneamiento	92
Provisión para cubrir la posibilidad de evicción, en cuanto determina la pérdida de la cosa vendida	92
Provisión para terminación de promociones	92
Provisión para pérdidas en promociones	92
Provisiones para otras operaciones de tráfico	92
5. Pérdidas por transmisión de activos en entidades del grupo mercantil. Rentas negativas generadas en la transmisión de elementos del inmovilizado material, intangible, inversiones inmobiliarias y valores representativos de deuda a una entidad del Grupo	92
TALLER DE TRABAJO	93



Caso práctico: Una sociedad que se dedica a la promoción inmobiliaria alquila un edificio de viviendas en lugar de vender los pisos. Efecto: deja de ser una existencia para formar parte de su inmovilizado. ¿Cuál es la repercusión fiscal a efectos del Impuesto sobre Sociedades del autoconsumo interno de existencias para su transformación en inmovilizado? _____ 93

TALLER DE TRABAJO _____ 95

La entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles y de alquiler de inmuebles. _ 95

1. El concepto de entidad patrimonial en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. _____ 95

¿Qué es una sociedad patrimonial? _____ 96

a. Concepto de entidad patrimonial. _____ 96

b. Definición del concepto de actividad económica y el concepto de entidad patrimonial. _ 97

2. Requisitos de una sociedad patrimonial _____ 98

3. Clases y ejemplos de sociedades patrimoniales _____ 99

a. Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles. _____ 99

b. Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin personal empleado con contrato laboral y jornada completa. _____ 99

c. Entidad patrimonial de tenencia de valores _____ 99

d. Entidad NO patrimonial de alquiler de inmuebles _____ 99

e. Entidad NO patrimonial que posee participaciones en capital de otras sociedades. ____ 100

f. Entidad NO patrimonial que posee participaciones en el capital social de otras sociedades (grupo de empresas). _____ 100

4. Ventajas y desventajas de una sociedad patrimonial inmobiliaria. _____ 100

a. Ventajas _____ 101

Si el inmueble no genera rendimiento y no hay autoalquiler. Ahorro de la imputación por renta inmobiliaria de segundas residencias en el IRPF. _____ 101

Renuncia a la exención del IVA en caso de compras de inmuebles de segunda transmisión. 101

b. Desventajas _____ 101

Contratar a un empleado a tiempo completo. _____ 101

No son aplicables los incentivos fiscales de las entidades de reducida dimensión (ERD) 101

No gozan de exención en el Impuesto sobre el Patrimonio ni tampoco gozan de bonificación en el impuesto de Sucesiones y Donaciones al transmitirse las acciones a los herederos. _ 101

No se aplican las reducciones por ingresos por arrendamiento previstos en el IRPF. ____ 102

5. El caso de la actividad económica en el arrendamiento de inmuebles. _____ 102

TALLER DE TRABAJO _____ 104

El concepto de Sociedad Patrimonial. (Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles. Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin organización mínima. Sociedad que posee exclusivamente inmuebles que alquila, sin ningún medio personal. Entidad no patrimonial de alquiler de inmuebles). _____ 104

TALLER DE TRABAJO _____ 106

Ejemplos de entidades patrimoniales y no patrimoniales _____ 106

Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles. _____ 106

Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin organización mínima. _____ 106

Entidad no patrimonial de alquiler de inmuebles. _____ 106

Sociedad que posee exclusivamente inmuebles que alquila, con medios personales. ____ 106

Sociedad de alquiler de inmuebles en un grupo de sociedades. _____ 106

Entidad patrimonial de mera tenencia de valores. _____ 106

TALLER DE TRABAJO _____ 108

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. _____ 108



1. Requisitos principales del régimen.	109
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	110
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	110
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	110
Ámbito de aplicación.	110
Bonificaciones.	112
TALLER DE TRABAJO	114
Régimen especial del Impuesto sobre Sociedades para empresas dedicadas al arrendamiento de viviendas.	114
1. Hasta una bonificación del 85% en la cuota del impuesto de sociedades, es decir, tributación a un tipo efectivo del 3,75%.	114
2. Requisitos en la constitución y comunicación a la Agencia Tributaria.	114
3. Requisitos de contabilidad separada por cada vivienda.	114
4. Requisitos en el número de viviendas en alquiler y plazos de alquiler..	115
TALLER DE TRABAJO	117
Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI	117
1. Elementos societarios.	117
2. Actividad obligatoria.	118
3. Activos permitidos.	118
4. Origen de ingresos.	118
5. Periodo de tenencia de activos.	118
Política de distribución de beneficios.	119
6. Incorporación a negociación. Cotización.	119
7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.	119
8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.	120
9. Régimen fiscal de los inversores.	120
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	120
(a) Dividendos	120
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones	120
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente	120
a) Dividendos	120
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones	121
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente	121
a) Dividendos	121
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones	121
10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.	121
11. Pérdida del régimen especial SOCIMI	122
TALLER DE TRABAJO	123
Fiscalidad de las SOCIMIs	123
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").	123
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.	125



a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIS _____	125
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF") _____	125
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ") _____	126
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP _____	126
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIS. _____	127
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF. _____	127
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP _____	128
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP _____	128
3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ") _____	129
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ") _____	130
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIS _____	131
Capítulo 3. Impuesto de la renta de las personas físicas. IRPF. _____	132
1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) _____	132
2. Rendimientos del capital inmobiliario _____	132
a. Cómputo de los rendimientos íntegros _____	133
b. Gastos deducibles _____	133
3. Imputación de rentas inmobiliarias. _____	133
4. Reducciones _____	135
TALLER DE TRABAJO _____	136
Declaración de la vivienda habitual e imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF. _____	136
1. Requisitos de la imputación de rentas inmobiliarias. Exclusión de la vivienda habitual. _____	136
a. Titularidad compartida de los inmuebles. _____	137
b. La vivienda habitual. _____	137
c. Segundas residencias e inmuebles que no generan rentas. _____	138
2. Deducciones _____	138
3. La venta de inmuebles tributa como ganancia o pérdida patrimonial en la base general. _____	139
Ejemplo de venta de vivienda habitual _____	139
4. Tributación de las rentas obtenidas por el alquiler de inmuebles. _____	140
TALLER DE TRABAJO _____	141
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda. _____	141
1. Gastos deducibles _____	141
a. Intereses y demás gastos de financiación _____	141
b. Conservación y reparación _____	142
c. Tributos y recargos no estatales _____	142
d. Saldos de dudoso cobro _____	143
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble. _____	143
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985 _____	144
2. Gastos no deducibles _____	145
TALLER DE TRABAJO _____	146
¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico? _____	146
1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales? _____	146



2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual. _____	146
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada. __	146
4. ¿Cómo declarar los días alquilados? _____	147
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada? _____	147
6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales. _____	147
TALLER DE TRABAJO _____	148
¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"? _____	148
1. ¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"? _____	148
2. ¿Cómo se determina el rendimiento neto del capital inmobiliario? _____	148
3. ¿Qué gastos son deducibles? _____	149
4. ¿Qué reducciones son aplicables a los rendimientos netos? _____	149
a. Reducción general _____	149
b. Reducción especial _____	150
5. Las retenciones en los rendimientos de capital inmobiliario _____	150
6. Dación en pago. _____	150
TALLER DE TRABAJO _____	154
Rendimientos inmobiliarios en el IRPF. Casos prácticos. _____	154
1. Arrendamiento de inmueble como rendimiento del capital inmobiliario _____	154
2. Subarrendamiento _____	155
3. Arrendamiento de negocios o minas _____	155
4. Indemnización por resolución anticipada del contrato de arrendamiento _____	155
5. Inmueble con uso o destino simultáneo en el mismo periodo (arrendado y a disposición de sus titulares) _____	155
6. El arrendamiento de elementos comunes de un edificio _____	156
TALLER DE TRABAJO _____	157
Imputación de rentas inmobiliarias _____	157
1. Requisitos de la imputación de rentas inmobiliarias. _____	157
2. Determinación de la renta imputada _____	158
TALLER DE TRABAJO _____	159
Reforma fiscal IRPF en materia de vivienda. _____	159
1. Eliminación de los coeficientes de actualización y limitación de los coeficientes de abatimiento en la venta de inmuebles. _____	159
2. Desaparición de la deducción por alquiler de vivienda y eliminación de la reducción incrementada para arrendamientos a menores de 30 años. _____	160
3. Exención tributaria en plusvalías generadas en daciones en pago y ejecuciones hipotecarias, y plusvalías municipales con efectos del 2010. _____	160
4. Nuevo supuesto de reinversión para mayores de 65 años que constituyan una renta vitalicia asegurada. _____	161
5. Deducciones por inversión en vivienda habitual. _____	161
6. Principales medidas INMOBILIARIAS contenidas en la Ley 26/2014, de 27 de	



noviembre, de reforma del impuesto sobre la renta de las personas físicas _____	161
a. Rendimientos de capital inmobiliario _____	162
b. Imputación de rentas inmobiliarias. _____	162
c. Ganancias y pérdidas patrimoniales. _____	162
d. Deducciones _____	162
TALLER DE TRABAJO _____	164
Supuesto de reinversión para mayores de 65 años _____	164
1. Las bonificaciones fiscales para los mayores de 65 años que vendan inmuebles. 164	
Supuesto de una vivienda de titularidad compartida y uno de los cónyuges tiene menos de 65 años. _____	164
Supuesto en que se transmite el usufructo. _____	165
2. La bonificación fiscal del 100% solo se aplicará si el mayor de 65 años reinvierte la ganancia obtenida en una renta vitalicia. _____	165
Ejemplo práctico. _____	166
TALLER DE TRABAJO _____	168
Tributación de las plusvalías inmobiliarias (Artículo Primero. Veintiuno, Veinticuatro y Ochenta y cuatro, de la Ley 26/2014, de modificación de la Ley del IRPF) _____	168
TALLER DE TRABAJO _____	171
IRPF: Deducción y reducción por el alquiler de vivienda (Artículo Primero. Trece, Cuarenta y ocho y Ochenta y nueve de la Ley 26/2014, de modificación de la Ley del IRPF) _____	171
TALLER DE TRABAJO _____	173
Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF. _____	173
1. Se suprime la deducción por alquiler de vivienda habitual. _____	173
2. Tributación de las plusvalías inmobiliarias. Incremento patrimonial obtenido por la transmisión de un inmueble en el IRPF. _____	174
3. Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda _____	175
4. Reducción del rendimiento neto en el caso de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. _____	176
5. Disposición transitoria novena, régimen transitorio aplicable a las ganancias patrimoniales derivadas de elementos patrimoniales adquiridos con anterioridad a 31 de diciembre de 1994. _____	177
Eliminación de los coeficientes de abatimiento desde los 400.000 de valor de las transmisiones.	177
TALLER DE TRABAJO _____	178
Modificaciones introducidas por la Ley 28/2014 a efectos del sector inmobiliario. _____	178
IRPF _____	178
Tributación de las plusvalías inmobiliarias _____	178
Deducción y reducción por el alquiler de vivienda _____	179
Impuesto sobre Sociedades. _____	180
TALLER DE TRABAJO _____	181
Casos prácticos tras la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF. _____	181
1. Arrendamientos _____	181
Para el arrendatario _____	181



Para el arrendador	182
2. Daciones en pago de viviendas.	182
3. Plusvalías obtenidas de la venta de un inmueble	182
4. Reinversión en vivienda	183
5. Ejemplos	183
TALLER DE TRABAJO	184
Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. IRPF.	184
1. Ley 26/2014 de reforma de la Ley del Impuesto sobre la renta.	184
2. Desaparece la deducción estatal a favor del inquilino por alquiler de vivienda habitual	185
3. Imputación de rentas para el arrendador	187
4. Nuevas retenciones al arrendador	187
TALLER DE TRABAJO	189
La fiscalidad del arrendamiento con opción a compra.	189
CHECK-LIST	191
Rendimientos del capital inmobiliario (RCI).	191
Las RCI son objeto de gravamen en el IRPF, tributando al tipo marginal (según tramos) en la Base Liquidable General.	191
Gastos necesarios para la obtención de rendimientos.	192
Los intereses de los préstamos concedidos para la compra del local o para realizar mejoras sobre el inmueble.	192
Tributos	192
Saldos de dudoso cobro (impagos), debidamente justificados.	192
Contraprestaciones consecuencia de servicios personales.	192
Deducción de la amortización del propio inmueble.	193
Reducción siempre que se destine a vivienda.	193
PARTE TERCERA	195
Imposición indirecta.	195
Capítulo 4. El impuesto sobre el valor añadido (IVA)	195
1. Introducción	195
2. Hecho imponible	195
3. Incompatibilidad entre el IVA y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales	196
4. Sujeto pasivo	196
5. Base imponible	197
6. Tipo de gravamen	197
7. Operaciones inmobiliarias más características.	198
TALLER DE TRABAJO	199
Casos prácticos de operaciones inmobiliarias en el IVA.	199
TALLER DE TRABAJO	201
Modificaciones introducidas por la Ley 28/2014 a efectos del sector inmobiliario.	201
IVA	201
Entregas de terrenos rústicos.	201



Juntas de Compensación _____	201
Renuncia a las exenciones inmobiliarias _____	202
Inversión del sujeto pasivo en el supuesto de renuncia a las exenciones inmobiliarias _____	204
TALLER DE TRABAJO. _____	206
Transmisión de inmuebles. IVA o Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP).	206
1. Introducción _____	206
2. Las transmisiones de inmuebles en el IVA _____	206
a. Sujeción al impuesto _____	206
b. Las exenciones inmobiliarias _____	207
Terrenos no edificables _____	207
Juntas de Compensación _____	208
Segundas y ulteriores entregas de edificaciones _____	208
Arrendamientos _____	210
c. La renuncia a la exención _____	211
d. Tipos impositivos aplicables a bienes inmuebles. _____	212
e. Regularización de los bienes inmuebles como bienes de inversión. _____	213
TALLER DE TRABAJO _____	215
Factura sin IVA en ejecuciones de obra y dudas sobre el IVA de Inversión de Sujeto Pasivo (ISP). ¿Cuándo debe una constructora hacer la factura sin IVA en las ejecuciones de obra? _____	215
1. ¿Qué es una ejecución de obra? _____	215
2. Ámbito subjetivo de aplicación de la Inversión de Sujeto Pasivo _____	216
3. Ámbito objetivo de aplicación de la Inversión de Sujeto Pasivo _____	216
4. Urbanización de terrenos, rehabilitaciones y edificaciones según la Doctrina Tributaria y la Ley de IVA _____	216
5. ¿Cómo hacer la factura sin IVA y cómo hacer la liquidación? _____	218
TALLER DE TRABAJO _____	220
Renuncia a la exención del IVA. _____	220
1. La renuncia a la exención del IVA _____	220
2. ¿Qué exenciones pueden ser objeto de renuncia? _____	222
3. ¿Quién debe de renunciar y qué requisitos tiene la renuncia? _____	222
4. ¿Qué requisitos debe de reunir el adquirente? _____	222
5. Consideraciones sobre la renuncia a la exención en el caso de que el adquirente esté sometido al régimen de prorrata en el IVA, o el transmitente esté acogido al régimen especial de recargo de equivalencia. _____	223
Prorrata provisional. _____	223
Prorrata especial. _____	223
Supuesto de adquisición del bien con anterioridad al inicio de las actividades económicas. _____	224
Sujetos pasivos acogidos al régimen especial de recargo de equivalencia. _____	224
6. ¿Cómo y cuándo debe de efectuarse la renuncia? _____	224
La renuncia debe de efectuarse de forma fehaciente. _____	225
La renuncia ha de efectuarse operación por operación. _____	226
Debe justificarse con una declaración suscrita por el adquirente, en la que éste haga constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del impuesto. _____	227
7. ¿Qué efectos conlleva la renuncia? _____	229



8. Esquemas de las exenciones del de terrenos y edificaciones. _____	230
Entregas de terrenos _____	230
Entregas de edificaciones _____	230
9. Devolución del impuesto satisfecho en caso de rectificación o anulación de escrituras públicas que documenten negocios sujetos a ITPAJD. _____	231
TALLER DE TRABAJO _____	234
EL IVA y la notificación de la exención. _____	234
TALLER DE TRABAJO _____	236
¿Cuándo llevan IVA los alquileres? _____	236
TALLER DE TRABAJO _____	246
Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos. _____	246
1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos. _____	246
2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda). _____	247
2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA. _____	248
3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra. _____	252
4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata. _____	252
TALLER DE TRABAJO. _____	291
El IVA en los arrendamientos de uso distinto al de vivienda. _____	291
TALLER DE TRABAJO _____	294
El IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local. _____	294
TALLER DE TRABAJO _____	296
El IVA y la cesión de terrenos no urbanizados y urbanizados. _____	296
TALLER DE TRABAJO _____	298
El IVA repercutible por una promotora de un inmueble en construcción a un tercero que es promotor. _____	298
TALLER DE TRABAJO _____	299
Cesión de compra de inmueble en construcción. Problemática de la doble tributación. _____	299
TALLER DE TRABAJO _____	302
El IVA si el particular con contrato de compraventa con una promotora inmobiliaria, mediando una señal, ceder su derecho a otro particular. _____	302
TALLER DE TRABAJO. _____	306
Tributación de la constitución de la hipoteca. _____	306
TALLER DE TRABAJO. _____	308
El usufructo, entre el IVA y el ITP. _____	308
TALLER DE TRABAJO. _____	310
Arras. ¿Tributan por IVA? _____	310
TALLER DE TRABAJO. _____	312
El IVA y la transmisión de un patrimonio empresarial compuesto por inmuebles	



arrendados. _____	312
TALLER DE TRABAJO. _____	314
La dación en pago de viviendas a los bancos para amortizar los créditos. _____	314
1. Salvavidas para promotores inmobiliarios: la dación de pago de viviendas a los bancos para amortizar los créditos. _____	314
2. Fiscalidad de la dación en pago por promotores inmobiliarios. _____	317
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas: _____	317
b. IVA _____	319
c. IRPF y Sociedades. _____	321
d. Plusvalía municipal. _____	322
TALLER DE TRABAJO. _____	324
El IVA y el cumplimiento de la condición resolutoria estipulada en un contrato de compraventa. _____	324
TALLER DE TRABAJO _____	326
La reforma de la ley de mercado de valores y la no excepción fiscal a las exenciones de de IVA, de IGIC y de ITP en entidades cuyo activo esté formado en al menos el 50 por ciento por inmuebles radicados en España. _____	326
Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. _____	326
TALLER DE TRABAJO _____	329
El Tribunal Económico-Administrativo Central unifica criterio si habiendo un Ayuntamiento otorgado derechos de superficie a diversas cooperativas adjudicatarias sobre determinadas parcelas municipales para la construcción de viviendas de protección oficial y habiendo dichas cooperativas adjudicado el dominio superficiario de cada finca resultante -vivienda, plaza de garaje, local o trastero- a sus respectivos cooperativistas, la transmisión posterior por el Ayuntamiento a los superficiarios de la parte del suelo imputable a sus correspondientes fincas debe tributar en el IVA al tipo general o al tipo reducido - o al superreducido en su caso-. _____	329
TALLER DE TRABAJO. _____	333
Repercusión del IVA en derecho de superficie. _____	333
1. Propietario del terreno _____	334
a. Hecho imponible _____	334
b. Sujeto pasivo _____	335
c. Devengo _____	335
d. Base imponible _____	336
e. Deducibilidad de las cuotas de IVA repercutidas por el superficiario _____	337
2. Superficiario. _____	339
a. Hecho imponible _____	339
b. Sujeto pasivo _____	343
c. Devengo _____	343
d. Base imponible _____	344
3. Sujeción al IVA de la constitución de derechos de superficie y tributación para el propietario del solar. _____	344
Capítulo 5. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD). _____	348
1. Régimen legal. _____	348
2. Concepto _____	348



3. Incidencia inmobiliaria de la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas	348
a. Hecho Imponible	349
b. Devengo	349
c. Tipo de gravamen	349
d. Deslinde de la imposición sobre transmisiones onerosas y de la imposición sobre el Valor Añadido (IVA)	350
e. Sujeto Pasivo	350
f. Base Imponible	350
TALLER DE TRABAJO	351
Las transmisiones de edificaciones en el impuesto de transmisiones (ITP Y AJD)	351
TALLER DE TRABAJO	353
Tasación pericial inmobiliaria contradictoria	353
1. ¿Qué es una tasación pericial inmobiliaria contradictoria?	353
Procedimiento tributario de comprobación de valores por parte de la Agencia Tributaria.	353
2. ¿En qué casos se solicita una tasación pericial contradictoria?	353
3. ¿Cómo se solicita una tasación pericial contradictoria?	354
a. Procedimiento para solicitar una tasación pericial contradictoria.	354
b. Causas de improcedencia de una tasación pericial contradictoria.	354
TALLER DE TRABAJO	356
Jurisprudencia sobre el método de comprobación del valor real de inmuebles a efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	356
1. Método de comprobación del valor real de inmuebles, a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, que posibilita la Ley General Tributaria.	356
2. Carga de prueba de la administración	357
TALLER DE TRABAJO	400
Devolución por resolución de compraventa en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP AJD).	400
TALLER DE TRABAJO	402
Adjudicación de bienes en caso de liquidación.	402
TALLER DE TRABAJO	404
Exenciones de la cooperativa de viviendas en el Impuesto de Actos jurídicos documentados (AJD).	404
1. Exención en el caso de constitución del préstamo hipotecario	404
2. Exención en la escritura de declaración de obra nueva.	407
3. Exención en caso de Disolución-liquidación de cooperativa de viviendas y entrega de inmuebles a los socios cooperativistas.	410
TALLER DE TRABAJO	412
Bonificación en cuota del impuesto de Transmisiones Patrimoniales para inmobiliarias y promotoras en Andalucía, Aragón, Murcia y Madrid.	412
1. ¿Cuáles son los requisitos para acogerse al ITP reducido?	415
2. ¿A qué Actividad Económica se le aplica el Plan General de contabilidad del sector inmobiliario?	415
3. Consecuencias por incumplimiento de los requisitos.	415



TALLER DE TRABAJO	416
Bonificación del 70% en cuota del impuesto de Transmisiones Patrimoniales para inmobiliarias y promotoras en Cataluña	416
1. ¿Qué requisitos debe cumplir la inmobiliaria o promotora adquirente para poder aplicar la bonificación?	416
2. Excluidas las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial.	417
3. Una medida para no encarecer artificialmente la vivienda.	417
4. Cláusula que debe introducir la inmobiliaria o promotora en la escritura de compraventa.	417
TALLER DE TRABAJO	419
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	419
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	419
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	419
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	420
Exención del IBI por arrendadores públicos.	420
Capítulo 6. Impuesto sobre sucesiones y donaciones	424
1. Introducción	424
2. Ámbito de aplicación	425
3. Hecho imponible	425
4. Sujetos pasivos y responsables	426
a. Sujetos pasivos	426
b. Obligación Personal	426
c. Responsables subsidiarios	426
d. Base imponible	427
6. Comprobación	429
7. Base liquidable	430
8. Devengo	431
9. Prescripción	431
10. Normas especiales: usufructo y otras instituciones	432
TALLER DE TRABAJO	433
Tributación en caso de sucesión en vivienda	433
TALLER DE TRABAJO	435
Supuesto práctico de una donación inmobiliaria de padres a hijos.	435
TALLER DE TRABAJO	441
Modelo 651. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Autoliquidación de la adquisición de bienes por donación. Instrucciones.	441
CHECK-LIST	453
La tributación por donaciones inmobiliarias.	453
¿Cuál es el hecho imponible del impuesto de donaciones?	454
¿Quién está obligado al pago del impuesto de donaciones?	454



¿Cuándo se produce el devengo del impuesto de donaciones? _____	455
¿Cuál es la base imponible del impuesto de donaciones? _____	455
¿Cuál es la base liquidable del impuesto de donaciones? _____	455
¿Cuál es el importe de la deuda tributaria por el impuesto de donaciones? _____	456
Tarifa Impuesto donaciones _____	456
Deuda Tributaria. Coeficientes multiplicadores _____	456
¿Cuál es el plazo de presentación del impuesto de donaciones? _____	456
¿Cuál es el lugar de presentación del impuesto de donaciones? _____	456
Capítulo 7. Tributación local. _____	457
1. Introducción. _____	457
2. El valor catastral: las valoraciones a efectos tributarios y catastrales _____	459
a. Catastro y valoración _____	459
b. Valor catastral y fiscalidad inmobiliaria _____	460
TALLER DE TRABAJO _____	463
La importancia de una correcta determinación del valor catastral de los inmuebles. 463	
El valor catastral es la base imponible de diferentes impuestos directos y progresivos como el mencionado Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), las plusvalías, el Impuesto de Actividades Económica (IAE). _____	463
TALLER DE TRABAJO _____	465
Todo lo que hay que saber de los impuestos locales. _____	465
1. La reforma del 2004. _____	465
2. El IBI. _____	465
a. Naturaleza y características generales. _____	466
b. Hecho imponible. _____	466
c. Tipos de inmuebles sujetos. _____	468
d. Inmuebles no sujetos. _____	470
e. Exenciones. _____	470
f. Sujeto pasivo. _____	471
g. La base imponible. _____	472
3. IIVTNU. Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía municipal). _____	472
a. Introducción y hecho imponible. _____	472
b. Bienes inmuebles sujetos. _____	473
c. La plusvalía. _____	474
Sujeto pasivo. _____	475
Exenciones. _____	475
Devengo. _____	476
El incremento de valor manifestado en el terreno. _____	477
d. Cuantificación de la deuda tributaria. _____	480
e. Gestión del impuesto. _____	480
4.-El ICIO. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. _____	481
a. Hecho imponible. _____	482
b. Sujeto pasivo. _____	484
c. Base imponible. _____	484
d. Cuota íntegra. _____	485
e. Bonificaciones. _____	485
f. Gestión tributada. _____	487
5. El IAE. Impuesto de actividades económicas. _____	487



a. Hecho imponible.	487
b. Sujeto pasivo.	488
c. Tarifas.	489

Capítulo 8. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). 491

1. Naturaleza y hecho imponible	491
a. Bienes inmuebles urbanos	491
b. Bienes inmuebles rústicos	491
2. Sujeto pasivo	491
3. Exenciones	492
4. Base imponible	492
5. Tipo impositivo y cuota	493
6. Período impositivo y devengo	494
7. Gestión del impuesto	494

TALLER DE TRABAJO 496

El proceso de reclamación del IBI ante el ayuntamiento y el Catastro por terrenos que, aunque son urbanizables e incluso están sectorizados, no tienen un instrumento de planeamiento aprobado. 496

TALLER DE TRABAJO 499

Bonificaciones en el IBI para las empresas constructoras, urbanizadoras y promotoras. 499

Bonificación del IBI a empresas promotoras y constructoras que inician obras de urbanización. 500

Aviso: atención al plazo para solicitarla. 500
La DGT rechaza la posibilidad de solicitar dicha bonificación una vez iniciadas las obras. 500

Capítulo 9. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. 502

1. Naturaleza y hecho imponible	502
2. Exenciones	502
3. Sujetos pasivos	502
4. Base imponible	503
5. Cuota tributaria	503
6. Período impositivo y devengo	503
7. Gestión	503

TALLER DE TRABAJO 506

Tasación inmobiliaria para la reclamación de plusvalías municipales. El procedimiento para reclamar la plusvalía municipal. 506

1. ¿Quién puede reclamar en los casos del pago de Impuesto de la Plusvalía Municipal? 506

2. ¿Qué tipo de documentación hay que aportar para poder presentar el recurso para la devolución del pago del impuesto de la plusvalía municipal? 507

3. Jurisprudencia del constitucional para los casos de plusvalía municipal. 508

4. ¿Qué supuestos existirían para la liquidación de este tipo de impuestos de plusvalía municipal? 509



5. Sujetos pasivos del impuesto de plusvalía municipal. _____	509
6. ¿Quién está exento del pago del impuesto de la plusvalía municipal? _____	511
TALLER DE TRABAJO _____	512
Sentencia del Tribunal Constitucional por la que desaparece la plusvalía municipal por la venta a con pérdidas de un inmueble. _____	512
Capítulo 10. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)._	516
1. Naturaleza y hecho imponible _____	516
2. Exenciones _____	516
3. Sujetos pasivos _____	516
4. Base imponible, cuota y devengo _____	518
5. Gestión _____	518
TALLER DE TRABAJO _____	519
Todo lo que hay que saber del ICIO. _____	519
1. El ICIO _____	524
2. Naturaleza y estructura jurídica del ICIO _____	524
3. El hecho imponible _____	526
a. Requisitos para la realización del hecho imponible. _____	526
«Realización de cualquier construcción, instalación u obra». _____	526
El término municipal. _____	528
Que se exija licencia de obra o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. _____	529
Que la expedición de la licencia corresponda al Ayuntamiento de la imposición. _____	531
b. Las obras ilegales _____	531
c. Exenciones y Beneficios fiscales _____	532
d. Sujetos pasivos _____	533
e. Base imponible _____	536
f. La cuota _____	537
g. El devengo _____	537
i. Compatibilidad entre distintos impuestos. Relaciones del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras con el IVA y la tasa por licencia urbanística. _____	538
El ICIO y el IVA _____	539
El ICIO y la tasa por licencia urbanística _____	539
Capítulo 11. Tasas y contribuciones especiales. _____	541
1. Tasas. Hecho imponible. _____	541
2. Sujeto pasivo _____	546
3. Cuota tributario y devengo _____	547
Capítulo 12. Contribuciones especiales _____	550
1. Hecho imponible _____	550
2. Sujeto pasivo _____	552
3. Base imponible _____	552
4. Cuota y devengo _____	553
a. Cuota _____	553
b. Devengo _____	554
5. Imposición y ordenación _____	554
PARTE CUARTA _____	557



Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación. _____	557
Capítulo 13. Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación. __	557
1. Aspectos generales. IVA y EL ITP – AJD. _____	557
Efectos fiscales. _____	557
Fiscalidad de la entrega de la finca. _____	558
a. Devengo del IVA en cuanto a la contraprestación futura. _____	559
b. Base imponible y valoración de los inmuebles futuros _____	560
2. Incompatibilidad del IVA y EL ITP – AJD. _____	560
3. Impuesto del valor añadido (IVA). _____	561
4. Impuesto sobre Sociedades _____	562
5. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. _____	564
6. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana __	564
7. Impuesto sobre Actividades Económicas en las Juntas de Compensación. _____	565
TALLER DE TRABAJO. _____	566
Aportación de solar en el impuesto de sociedades. _____	566
El valor de las operaciones de intercambio de solar por edificación futura en la base imponible del Impuesto de Sociedades es el que tengan los pisos en el momento de la transmisión del solar (Consulta DGT) _____	566
TALLER DE TRABAJO. _____	570
Valoración fiscal en el Impuesto de sociedades de las permutas inmobiliarias. _____	570
1. Aviso: criterio de imputación temporal sostenido por la Inspección (haber alcanzado el 80% de finalización de la edificación), debe tenerse en cuenta que con el actual PGC no se considera un criterio válido. _____	570
2. Aspectos contables de la permuta _____	571
3. Aspectos fiscales de la permuta. _____	572
4. Caso práctico de supuesto de permuta inmobiliaria en base a valor fiscal o contable. _____	572
TALLER DE TRABAJO _____	574
Claves del concepto fiscal de “momento temporal” del pago anticipado y sus consecuencias en el devengo del IVA las permutas inmobiliarias. _____	574
TALLER DE TRABAJO _____	578
Aportación de solar, entrega inicial e IVA. Permuta inmobiliaria. _____	578
Fiscalidad inmobiliaria y aportación de solar a cambio de edificación. _____	578
TALLER DE TRABAJO. _____	580
El IVA en la aportación a cambio de edificación. El diferente destino de vivienda “para su venta” y locales a efectos del IVA. _____	580
TALLER DE TRABAJO. _____	581
Tratamiento fiscal de la aportación de solar por pisos o permuta. _____	581
Tratamiento fiscal de la permuta _____	581
¿Cuál es su tratamiento fiscal? _____	581
¿Y si en lugar de entregarnos pisos se aporta terreno a una entidad mercantil? _____	583
TALLER DE TRABAJO. _____	585



Caso práctico de Permuta de solar por vivienda. Repercusión en el IVA	585
Una promotora inmobiliaria va a construir un bloque de viviendas en un solar propiedad de un tercero, al que entregará, como pago, dos de las viviendas construidas.	585
¿Cómo se regula el IVA?	585
Empresario	585
Propietario particular	586
TALLER DE TRABAJO.	588
Ojo que lo que cuenta es el valor de la edificación final.	588
TALLER DE TRABAJO.	592
Aspectos fiscales de la transmisión al constructor de una parte del volumen edificable del solar.	592
TALLER DE TRABAJO.	595
Fiscalidad de la permuta inmobiliaria. La aportación de solar a cambio de pisos y el período contable para la constructora.	595
TALLER DE TRABAJO.	597
Efectos fiscales en caso de incumplimientos de las partes.	597
Impuesto sobre el Valor Añadido.	597
Actos Jurídicos documentados	599
Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	600
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.	600
TALLER DE TRABAJO.	602
¿Por qué es más costosa una permuta que una compraventa?	602
TALLER DE TRABAJO.	604
Permuta de una vivienda y terreno anexo por la futura entrega de vivienda y local comercial a construir sobre el terreno a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	604
TALLER DE TRABAJO	606
Permuta de solar por viviendas a precio de mercado. Momento del devengo.	606
TALLER DE TRABAJO.	609
Permuta solar entre fundación y promotor.	609
TALLER DE TRABAJO.	611
Fiscalidad en casos especiales.	611
1. Cuenta en participación, comunidad y sociedad.	611
2. Fórmulas fiduciarias	612
3. Derecho de opción.	614
TALLER DE TRABAJO	616
Renuncia a la exención del IVA.	616
¿Qué exenciones pueden ser objeto de renuncia?	617
¿Quién debe de renunciar y qué requisitos tiene la renuncia?	617
¿Qué requisitos debe de reunir el adquirente?	617



Régimen especial de recargo de equivalencia.	618
1º.- Prorrata provisional.	618
2º.- Prorrata especial.	618
3º.- Supuesto de adquisición del bien con anterioridad al inicio de las actividades económicas.	619
4º.- Sujetos pasivos acogidos al régimen especial de recargo de equivalencia.	619
¿Cómo y cuándo debe de efectuarse la renuncia?	619
Primero.- La renuncia debe de efectuarse de forma fehaciente.	620
Segundo.- La renuncia ha de efectuarse operación por operación.	621
Tercero.- Debe justificarse con una declaración suscrita por el adquirente, en la que éste haga constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del impuesto.	622
¿Qué efectos conlleva la renuncia?	624
Esquemas de las exenciones del de terrenos y edificaciones.	624
Entregas de terrenos	624
Entregas de edificaciones	625
Devolución del impuesto satisfecho en caso de rectificación o anulación de escrituras públicas que documenten negocios sujetos a ITPAJD.	626
TALLER DE TRABAJO.	628
Infracción tributaria por falta de la repercusión inicial a una promotora	628
Infracción tributaria por falta de la repercusión inicial a una promotora aunque hubiesen transcurrido más de cuatro años entre ambas entregas. Consecuencias de la falta de repercusión por la promotora al recibir el terreno, omitiendo cualquier referencia a la obligación de presentar una declaración complementaria por el periodo de liquidación en el que se produjo la entrega del terreno.	628
TALLER DE TRABAJO	632
Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación.	632
1. La equivalencia de valores entre los bienes permutados (solares y edificación resultante).	632
2. Determinación de la aportación del solar a efectos del IVA y del ITP y AJD.	635
Implicaciones fiscales del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) para el transmitente del solar y para el promotor en la entrega del solar y el intervalo de tiempo desde la entrega a la adquisición de las edificaciones y momento de su entrega.	635
3. La obligación de entregar la obra futura a efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).	636
4. Implicaciones fiscales del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), cuando promotor y transmitente del solar son sujetos pasivos.	638
5. Consecuencias fiscales de la entrega del solar a efectos del IVA.	639
a. Para el promotor inmobiliario.	639
b. A efectos del transmitente del solar.	641
6. Determinación de la base imponible de la aportación de solar a efectos del IVA.	644
TALLER DE TRABAJO	669
Ejemplos de Fiscalidad en caso de aportación de Solar (permuta inmobiliaria) a cambio de edificación.	669
1. El cesionario es persona física no sujeto pasivo de IVA	669
2. El cesionario es sujeto pasivo de IVA. Empresario o persona física sujeto pasivo ocasional.	670
TALLER DE TRABAJO	673
Caso práctico contable y fiscal de aportación de solar a cambio de edificación	



(permuta inmobiliaria) desde la perspectiva de una empresa constructora que recibe el terreno. _____	673
1. Aportación de solar a cambio de edificación (permutas inmobiliarias). Entrega de un terreno por viviendas _____	673
• Permuta de inmovilizado entrega de construcciones (inmovilizado material) a cambio de terrenos (inmovilizado material). _____	673
2. Tipos de permuta atendiendo al Plan General Contable _____	673
Permuta comercial. _____	673
Permuta no comercial _____	674
Contabilidad de la permuta no comercial _____	674
Contabilidad de la permuta de carácter comercial _____	674
3. Contabilidad de la permuta de viviendas por terreno. _____	675
a. En el momento en que se recibe el terreno _____	676
b. Al cierre del ejercicio _____	676
c. En el momento de la entrega de los pisos _____	677
4. Caso práctico permuta inmobiliaria. Empresa constructora que recibe el terreno. _____	677
a. Tipo incremental de financiación para la empresa _____	678
b. Tratamiento del IVA _____	678
c. Tratamiento contable _____	678
En el momento de la recepción del terreno _____	678
Al cierre del ejercicio _____	679
En el momento de la entrega de las viviendas _____	681
CHECK-LIST _____	682
Fiscalidad de la permuta inmobiliaria y las diferentes clases de aportación de solar a cambio de edificación. _____	682
Transmisión de una parte del solar y posterior construcción del edificio en comunidad entre el propietario y el constructor _____	683
Cuenta en participación. _____	685
Tratamiento fiscal de la permuta. _____	685
Impuesto sobre el Valor Añadido y concepto TPO del ITP. _____	686
Incompatibilidad del IVA Y EL ITPAJD _____	686
La renuncia a la exención _____	686
Devengo del IVA _____	687
Base, Imponible. _____	689
Caso práctico. _____	691
Determinación provisional de la base imponible. _____	692
El concepto AJD del ITPAJD. Problemática sobre la inscripción de la obra futura. _____	695
PARTE QUINTA. _____	697
Fiscalidad en las Juntas de Compensación. _____	697
Capítulo 14. Fiscalidad en las Juntas de Compensación. _____	697
1. Constitución de la Junta de Compensación _____	697
a. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados _____	697
b. Impuesto sobre Sociedades _____	698
c. Número de Identificación Fiscal _____	698
d. Impuesto sobre Actividades Económicas _____	698
2. Aportación de terrenos con carácter fiduciario _____	698
a. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados _____	701



b. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas _____	704
c. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	706
d. Impuesto Sobre Bienes Inmuebles _____	711
e. Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana _____	711
3. Aportación de terrenos a la Junta con transmisión de la propiedad _____	711
a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	711
b. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	712
c. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	712
d. Impuesto sobre Bienes Inmuebles _____	713
e. Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana _____	714
4. Aportación de terrenos previa segregación de finca matriz _____	714
5. Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación _____	716
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados _____	716
b. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	718
c. Impuesto sobre Bienes Inmuebles _____	719
d. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana _____	719
6. Tasas por elaboración de los Proyectos de Compensación y Urbanización _____	720
7. Costes de urbanización _____	721
a. Empresa urbanizadora _____	721
1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	721
2. Impuesto Sobre el Valor Añadido _____	722
Que la Junta de Compensación adjudique en pago, total o parcial, fincas de su propiedad _____	722
Que la Junta de Compensación adjudique a la empresa urbanizadora en pago, total o parcial, cuotas de participación que darán lugar a la adjudicación de una finca de reemplazo o de resultado _____	723
b. Contratación de Empresa Urbanizadora sin incorporación a la Junta de Compensación ni pago en terrenos. _____	725
1. Impuesto sobre el Valor Añadido a la entrega de las obras por el contratista _____	725
2. Impuesto sobre el Valor Añadido a las derramas de la Junta de Compensación a sus miembros _____	725
8. Cesión de Terrenos. _____	727
a. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	727
b. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	728
c. Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana _____	729
9. Enajenación de terrenos a terceros <no miembros de la Junta de Compensación>. _____	729
10. Adjudicación de fincas de reemplazo a miembros de la Junta de Compensación _____	730
a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	730
b. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados _____	730
c. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	731
1. Adjudicación proporcional al derecho aportado _____	731
2. Adjudicación en exceso o defecto al derecho aportado _____	731
d. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos _____	732
Determinación de la superficie sujeta al impuesto tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación _____	733
11. Efectos fiscales por disposición de fincas previa a la equidistribución. _____	734
TALLER DE TRABAJO _____	735
En las Juntas de compensación, ¿las diferencias de adjudicación entre los propietarios tributan por ITP o por IVA? _____	735
Tributación de las diferencias de adjudicación entre propietarios en una junta de compensación _____	735
TALLER DE TRABAJO. _____	737
Los actos jurídicos documentados y las juntas de compensación. El ITP y AJD del	



acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de reparcelación así como el acuerdo de constitución de junta de compensación y la relación de fincas aportadas a la junta por los otorgantes sin transmisión de domino. _____	737
TALLER DE TRABAJO. _____	740
Fiscalidad Juntas de compensación. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos. _____	740
TALLER DE TRABAJO. _____	766
Aportaciones de terreno en curso de urbanización. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos. _____	766
TALLER DE TRABAJO _____	775
La contabilidad de las Juntas de Compensación _____	775
Problemática contable de las juntas de compensación. _____	776
Operaciones habituales en la urbanización de terrenos que afectan a la junta de compensación. _____	776
Aportaciones iniciales recibidas por la junta de compensación. _____	776
Aportación de terrenos mediante titularidad fiduciaria. _____	776
Aportación de terrenos mediante facultad fiduciaria. _____	776
Suelo urbanizable obtenido en cesión. _____	776
Derechos sobre suelo urbanizable. _____	776
Suelo urbanizable propio de la Junta de compensación. _____	776
Aportaciones periódicas de los miembros partícipes. Derramas exigidas a junteros. _____	776
Aportación de la empresa urbanizadora. _____	776
Derecho al aprovechamiento urbanístico. _____	776
Contabilización de los costes necesarios de ejecutar urbanización. _____	776
Venta de suelo apto para edificar. _____	776
Adjudicación de solares a propietarios. _____	776
Adjudicación de solares a la empresa urbanizadora. _____	776
Cierre de la contabilidad de la junta de compensación. _____	776
CHECK-LIST _____	791
Fiscalidad de las Juntas de Compensación. _____	791
1. Impuesto sobre sociedades _____	791
Las Juntas de Compensación entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades _____	791
a. Obligación de declarar como sujetos pasivos del impuesto sobre Sociedades. _____	791
b. Las Juntas de Compensación como entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades _____	791
c. La exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rendimientos excluidos. _____	793
1. Ámbito objetivo de la exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rentas exentas. _____	793
2. Rendimientos e incrementos de patrimonio no amparados por la exención. _____	794
d. Junta de Compensación a la que se le transmiten los terrenos _____	795
Transmisión de terrenos a la Junta de Compensación. Adjudicaciones respecto de la aportación y adjudicación de suelo expropiado. _____	795
1. Adjudicación no proporcional a la aportación. _____	795
2. Adjudicación de terrenos expropiados. _____	795
e. Venta de terrenos por la Junta de compensación en relación con la exención. _____	796
1. Enajenación de terrenos _____	796
2. Cesiones al ayuntamiento _____	797
f. Incrementos de patrimonio gravado en las Juntas de compensación. _____	798
Tratamiento de los rendimientos e incrementos de patrimonio gravados obtenidos por las Juntas de Compensación _____	798
g. Junta de Compensación que no es propietaria de los terrenos _____	799
2. Impuesto sobre el valor añadido. _____	799
El IVA y la Junta de compensación. Obras de urbanización. Pago con parcelas al urbanizador. _____	799
a. Constitución de la junta e incorporación de sus miembros _____	799
b. Las obras de urbanización _____	800



c. La contribución a los gastos de urbanización. _____	803
1. La Junta acuerda unas derramas para hacer frente a sus gastos de urbanización. ____	803
2. Incorporación como miembro de la Junta de la empresa urbanizadora a cambio de terrenos edificables. _____	803
3. Pago a la empresa urbanizadora con parcelas edificables que a tal fin de la Junta de Compensación. _____	804
4. Acuerdo de la empresa urbanizadora con un miembro de la Junta del pago de sus derramas a cambio de parte del terreno edificable que a éste le corresponda _____	805
5. La Administración cede a la Junta de Compensación en pago por los gastos de urbanización que está obligada a satisfacer, metros cuadrados del aprovechamiento lucrativo que le corresponde. _____	806
d. Ventas o cesiones de terrenos y los casos en que tributan. Expropiaciones por la Junta y fiscalidad de las adjudicaciones. _____	806
Ventas o cesiones onerosas de terrenos _____	806
e. Expropiación de terrenos por la Junta de Compensación _____	807
f. Adjudicaciones de terrenos tras la aprobación del proyecto de compensación _____	807
1. Adjudicaciones de terrenos a los propietarios originales en proporción a los terrenos aportados. _____	808
2. Adjudicaciones de terrenos en proporción inferior a los aportados _____	808
3. Adjudicaciones de terrenos en proporción superior a los aportados. _____	809
4. Adjudicaciones a propietarios de terrenos en sistemas generales _____	809
5. Adjudicaciones de terrenos a empresas urbanizadoras en pago de las obras de urbanización. _____	809
6. Adjudicación de terrenos a empresas urbanizadoras como miembro de la Junta de Compensación. _____	810
7. Adjudicación a la Administración de terrenos para viales, zonas verdes y dotacionales no edificables. _____	811
8. Adjudicación a la Administración de parcelas con aprovechamientos lucrativos procedentes de los excesos de aprovechamiento y parcelas dotacionales con edificabilidad. _____	812
9. Adjudicación a la Administración de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones. _____	812
10. Adjudicación de fincas a la Junta para financiar las obras de urbanización. _____	812
g. La aplicación de la regla de prorrata _____	813
h. Devengo _____	814
i. Dedución del IVA soportado por la junta de Compensación _____	814
La deducción del IVA soportado por la junta de Compensación _____	814
3. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales _____	815
Transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de Compensación por los propietarios _____	815
Artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana _____	816
PARTE SEXTA. _____	817
Fiscalidad del contrato de ejecución de obra. _____	817
Capítulo 15. Fiscalidad del contrato de ejecución de obra. _____	817
1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	817
a. Contratista _____	817
b. Promotor _____	818
2. Impuesto sobre Sociedades _____	818
3. IVA _____	818
a. Contratista _____	818
b. Promotor _____	820
4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales _____	820
5. Impuesto sobre Actividades Económicas _____	820
a. Contratista _____	820
b. Promotor _____	821



TALLER DE TRABAJO	822
El IVA y la rehabilitación de un inmueble.	822
TALLER DE TRABAJO	824
Inversión del sujeto pasivo del IVA en ejecuciones de obra y rehabilitación.	824
Ejecuciones de obra, con o sin aportaciones de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones, así como, ejecuciones de obra y cesiones de personal efectuadas para el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas.	824
Condiciones establecidas por el artículo 91 de la Ley del IVA.	824
1. La regla de inversión del sujeto pasivo en el supuesto de ejecuciones de obra	824
a. Sobre la condición de empresario o profesional (EoP) del destinatario de las operaciones.	826
Urbanizador de terrenos	826
Promotor de edificaciones	826
b. Que se trate de operaciones que se realicen en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.	827
Urbanización de terrenos.	827
Edificaciones.	828
Rehabilitación de edificaciones.	828
Las operaciones realizadas deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra	830
Que dichas operaciones sean consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el o los contratistas principales.	830
2. Condición de empresario o profesional (EoP) del destinatario de las operaciones.	831
3. Que se trate de operaciones que se realicen en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.	832
Urbanización de terrenos.	832
Edificaciones	832
4. Las operaciones realizadas deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra.	833
5. Contratos mixtos.	835
6. Devengo de las operaciones.	836
7. Facturación de estas operaciones.	837
8. No repercusión del IVA EN OBRAS de construcción o rehabilitación de edificaciones (o urbanización de terrenos).	840
9. Precaución si no se trata de una rehabilitación en sentido estricto, o porque el promotor es particular no empresario, etc.	840
10. Modelos de aceptación firmada por el cliente destinatario (promotor empresario o contratista) para evitar repercutir el IVA o aplicar el tipo reducido.	840
PARTE SÉPTIMA.	846
Leasing inmobiliario.	846
Capítulo 16. Leasing inmobiliario.	846
1. Arrendamiento con opción de compra	848
a. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.	848
b. Impuesto sobre Sociedades	849
c. Impuesto sobre el Valor Añadido	850
d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.	851
e. Impuesto sobre Actividades Económicas	851
f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	852



2. Arrendamiento con opción de compra antes del plazo.	852
a. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas	852
b. Impuesto sobre Sociedades	853
c. Impuesto sobre el Valor Añadido	853
d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.	854
e. Impuesto sobre Actividades Económicas	855
f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	855
TALLER DE TRABAJO	857
¿Qué es el leasing inmobiliario?	857
1. Contratos de arrendamiento financiero o leasing.	857
a. El contrato de leasing	858
b. Los bienes arrendados	858
c. Las cuotas	858
d. Fiscalidad	859
e. Las sociedades de arrendamiento financiero.	859
2. Clases de leasing.	860
3. Variantes "complejas" del contrato de leasing.	861
4. Principales ventajas de la financiación por leasing	862
TALLER DE TRABAJO	863
Tratamiento fiscal de las operaciones de leasing en el Impuesto sobre Sociedades (IS)	863
TALLER DE TRABAJO	865
El IVA en los contratos de leasing inmobiliario. Precauciones en las deducciones de bienes no amortizables (solares).	865
TALLER DE TRABAJO	868
Reforma fiscal de las SOCIMI. Rebaja del IVA del arrendamiento con opción de compra.	868
TALLER DE TRABAJO	870
Análisis fiscal del arrendamiento con opción de compra en la venta aplazada de viviendas. Consulta de la Dirección General de Tributos DGT sobre el IVA (Ley SOCIMI).	870
PARTE OCTAVA	873
Fiscalidad en la venta de empresas o negocios.	873
Capítulo 17. Fiscalidad en la venta de empresas o negocios.	873
1. Tributación en el IRPF	873
Valor de transmisión de activos de la empresa.	874
El valor en la transmisión de acciones.	875
2. Impuesto sobre Sociedades	876
Transmisión de la empresa a título gratuito	877
Aportación a otra sociedad	877
Reestructuraciones empresariales	877
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.	878
3. Tributación en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes.	878
4. Tributación en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	878
5. IVA	880
6. Tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos	



Documentados (ITP y AJD).	882
7. Tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	883
8. La responsabilidad por las deudas tributarias pendientes.	884
PARTE NOVENA	886
Fiscalidad de arrendamientos.	886
Capítulo 18. Tributación del arrendamiento de vivienda.	886
1. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto de la renta de las personas físicas IRPF.	886
Deducción por alquiler de vivienda a partir del 1 de enero de 2015.	887
2. El arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD),	888
a. Hecho imponible. El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.	888
b. Sujeto pasivo. El arrendatario.	889
c. Base imponible del contrato de arrendamiento de vivienda.	889
d. Cuota tributaria.	889
TALLER DE TRABAJO	890
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	890
1. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	890
Exención del impuesto de actos jurídicos documentados.	890
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	891
Exención del IBI por arrendadores públicos.	891
TALLER DE TRABAJO	895
Fiscalidad del arrendamiento de viviendas.	895
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	895
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	895
3. IVA de trasteros y garajes.	896
TALLER DE TRABAJO	897
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	897
1. Gastos deducibles	897
a. Intereses y demás gastos de financiación	897
b. Conservación y reparación	898
c. Tributos y recargos no estatales	898
d. Saldos de dudoso cobro	899
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	899
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	900
2. Gastos no deducibles	901
TALLER DE TRABAJO	902
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	902
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	902
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	904
3. Rendimiento neto reducido	905



TALLER DE TRABAJO	907
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	907
TALLER DE TRABAJO	909
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.	909
1. Requisitos principales del régimen.	910
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	911
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	911
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	911
Ámbito de aplicación.	911
Bonificaciones.	913
TALLER DE TRABAJO	915
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	915
TALLER DE TRABAJO.	917
La mención del nº catastral de la finca.	917
TALLER DE TRABAJO	922
Exención del IVA en los arrendamientos de viviendas.	922
TALLER DE TRABAJO	925
El Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD) en los arrendamientos urbanos de vivienda.	925
El caso de la reclamación A LOS ARRENDATARIOS por la Comunidad de Madrid.	925
Capítulo 19. IRPF. Retenciones a arrendadores de inmuebles urbanos por arrendamiento de local.	927
1. Diferencias fiscales del arrendamiento de locales (para uso distinto a vivienda).	927
2. Excepciones a la obligación de practicar retención o ingreso a cuenta	927
3. Esquemas	928
I.- QUIENES TIENEN QUE RETENER	928
II. QUÉ RENDIMIENTOS ESTÁN SOMETIDOS A RETENCIÓN O INGRESO A CUENTA.	928
III. CUÁNDO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN.	929
IV. CÓMO SE DEBE EFECTUAR LA RETENCIÓN.	929
V. OBLIGACIONES FORMALES DEL ARRENDATARIO.	930
VI. ACREDITACIÓN DEL ARRENDADOR INSCRITO EN EL GRUPO 86I DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	931
TALLER DE TRABAJO	933
Arrendamiento de local de negocio e IRPF	933
1. Determinación del rendimiento neto	933
2. Para el arrendatario la renta será gasto deducible como arrendamiento.	934
TALLER DE TRABAJO	935
¿Cómo practicar la retención sobre el alquiler de inmuebles?	935
1. ¿Quién debe retener?	935
Ejemplos de quién debe practicar retención sobre el alquiler de inmuebles	935
2. ¿Cuándo hay que retener?	936
a. Alquileres sujetos a retención	936
b. Rentas excluidas de retención sobre el alquiler.	936



3. ¿Sobre qué cantidad se aplica la retención? Base de la retención	937
a. Rendimientos dinerarios	937
Ejemplo de arrendamiento de oficina en centro de negocios con servicios adicionales.	937
b. Rendimientos en especie	937
c. Pagados a una persona física	937
d. Pagados a una persona jurídica	938
4. Porcentaje de retención sobre el alquiler	938
Ejemplos de retención sobre el alquiler de una oficina.	938
5. Obligaciones del retenedor: presentar los modelos 115 y 180 en Hacienda	939
¿Cómo rellenar el modelo 115?	939
6. Efectos fiscales si el arrendatario que no ingresa las retenciones por alquiler en Hacienda.	941
TALLER DE TRABAJO	942
Retención en arrendamientos de locales. Fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario.	942
TALLER DE TRABAJO	947
Arrendamiento de negocio o industria e IRPF. Muy diferente al arrendamiento de local.	947
TALLER DE TRABAJO	950
Diferencias entre el arrendamiento de industria o negocio y el arrendamiento de local de negocio a efectos la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.	950
Capítulo 20. El IVA en los arrendamientos de locales.	952
TALLER DE TRABAJO	955
¿Cuándo llevan IVA los alquileres?	955
TALLER DE TRABAJO	963
EL IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local.	963
TALLER DE TRABAJO	965
Arrendamiento de local de negocio e IVA	965
TALLER DE TRABAJO	967
Caso práctico. IVA sobre arrendamiento y sobre gastos de comunidad e IBI	967
TALLER DE TRABAJO	968
Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos.	968
1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos.	968
2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda).	969
2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA.	970
3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra.	974
4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrateo.	974
Capítulo 21. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.	1013
1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.	1013
2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.	1013



3. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística. _____	1015
a. Arrendamiento de temporada a persona física. _____	1015
b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico). _____	1015
TALLER DE TRABAJO _____	1017
El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional. _____	1017
TALLER DE TRABAJO _____	1018
El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico. _____	1018
1. Los que la vivienda está alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario". _____	1018
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional. _____	1019
3. La amortización. _____	1020
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda. _____	1020
TALLER DE TRABAJO _____	1022
El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales. _____	1022
TALLER DE TRABAJO _____	1024
La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas. _____	1024
1. Obligación de las plataformas colaborativas e intermediarios en la cesión del uso de viviendas turísticas de trasladar a la Administración Tributaria la información de las personas que desarrollen esta actividad _____	1024
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos. _____	1026
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa. _____	1026
a. Identificación del cedente de la vivienda. _____	1026
b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación. _____	1027
c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos _____	1027
d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita _____	1027
e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda. _____	1027
4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato. _____	1027
5. Modelo 179 _____	1027
TALLER DE TRABAJO _____	1028
Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears. _____	1028
PARTE DÉCIMA. _____	1035
La inspección fiscal. _____	1035
Capítulo 22. Procedimientos de inspección fiscal. _____	1035
1. Introducción _____	1035
2. Normativa _____	1035
3. Clases de actuaciones inspectoras _____	1043
4. Lugar y horario de las actuaciones inspectoras. _____	1044



5. Actuación mediante representante _____	1045
6. Inicio y desarrollo de las actuaciones _____	1046
7. La comprobación abreviada _____	1048
8. Facultades de la inspección. _____	1048
9. Terminación de la inspección. _____	1049
10. Documentación a aportar. Actas de conformidad o disconformidad. _____	1049
11. Liquidaciones resultantes. Propuestas de liquidación. _____	1052
12. La posibilidad de recurrir. _____	1053
TALLER DE TRABAJO _____	1055
Responsabilidad fiscal de administradores a pesar de solicitar el concurso de acreedores. _____	1055
Capítulo 23. Procedimientos de recaudación fiscal. _____	1057
1. Introducción. Régimen legal. _____	1057
2. ¿Quién recauda? _____	1057
3. La deuda tributaria. _____	1058
a. Extinción de la deuda tributaria _____	1058
b. El Pago _____	1059
c. Plazos de pago _____	1059
d. Aplazamiento y fraccionamiento del pago _____	1060
4. Procedimientos de recaudación en vía de apremio _____	1062
5. Recursos y reclamaciones _____	1064
6. Procedimiento sancionador. Reposición. _____	1066
7. Procedimiento Económico-Administrativo. La Reclamación Económico-Administrativa. _____	1069
TALLER DE TRABAJO _____	1080
El procedimiento de inspección en ejemplos. _____	1080
PARTE UNDÉCIMA _____	1098
Compliance tributario y norma UNE 19602 _____	1098
Capítulo 24. Compliance tributario y norma UNE 19602. _____	1098
1. ¿Qué buscan las empresas con la implantación del Compliance tributario? ¿Cuál es la finalidad práctica de su aplicación? _____	1098
2. Una hoja de ruta para el riesgo fiscal _____	1099
3. UNE 19602 Compliance Tributario _____	1100
TALLER DE TRABAJO _____	1102
Los "compliance programmes" (supervisión del funcionamiento y cumplimiento del modelo de prevención) en la exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas. _____	1102
1. ¿Por qué es el Compliance Program causa de exención de la responsabilidad penal de las personas jurídicas? _____	1102
a. ¿Qué es el "Compliance Program" o supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo de prevención? _____	1102
b. ¿Quién hace el Compliance Program? ¿Quién es el Compliance Officer? _____	1103
2. Supuestos de exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas. _____	1103



3. Requisitos que deben cumplir los Compliance Programmes	1103
a. Medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos.	1104
b. Procedimientos eficaces de gestión del riesgo que permitan identificar, gestionar, controlar y comunicar los riesgos reales y potenciales.	1104
c. Los Compliance Programmes deben ser claros, precisos, eficaces y redactados por escrito.	1104
d. Altos estándares éticos.	1105
e. Recursos financieros adecuados para dotar de eficacia a los Compliance Programmes.	1105
f. Canales de denuncia de incumplimiento internos o de actividades ilícitas.	1105
g. Sistema disciplinario que sancione el incumplimiento del Compliance Program.	1105
h. Regular los plazos y el procedimiento de revisión.	1106
4. El Compliance Officer	1106
5. El régimen especial de las personas jurídicas de pequeñas dimensiones PYMES.	1107
6. Adecuación y eficacia de los Compliance Programmes.	1107
7. Circular 1/2016 de la Fiscalía General del Estado, sobre la responsabilidad penal de las personas jurídicas conforme a la reforma del Código Penal efectuada por Ley Orgánica 1/2015.	1109
8. La Norma UNE 19601 Sistemas de gestión de compliance penal.	1114
TALLER DE TRABAJO	1186
La norma UNE 19602 establece el estándar de los sistemas de gestión de compliance tributario.	1186
1. ¿Qué es la UNE 19602? Sistemas de gestión de Compliance Tributario. Requisitos con orientación para su uso.	1186
2. ¿Qué ventaja tiene la UNE 19602 ante los tribunales?	1186
a. Sistema de prevención del delito fiscal	1186
b. La certificación de acuerdo con la UNE 19602 (aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias) sirve de elemento de prueba para demostrar ante la Administración Tributaria o los tribunales, la voluntad de la organización de cumplir con sus obligaciones.	1186
3. ¿Qué contenido tiene la UNE 19602? Requisitos y directrices para la adopción, implantación, mantenimiento y mejora de las políticas que integran los sistemas de gestión de compliance tributario.	1187
a. Evaluación de los riesgos tributarios que afectan o podrían afectar a la entidad en cuestión, al objeto de identificarlos, valorarlos y priorizarlos.	1188
b. La evaluación debe ser periódica.	1188
c. Órgano de administración y la alta dirección.	1188
d. Órgano de compliance tributario que impulse y supervise la implantación y eficacia del sistema	1188
e. Planificación e implantación del sistema de gestión de compliance tributario.	1188
4. ¿Qué deben hacer las inmobiliarias y constructoras?	1189
a. Complemento del informe de gestión anual.	1189
b. UNE 19602, un sistema de cumplimiento para minimizar sus riesgos tributarios.	1189
c. Aplicación efectiva del Manual de Buenas Prácticas Tributarias	1189
TALLER DE TRABAJO	1191
Código de buenas prácticas tributarias.	1191

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Claves de la fiscalidad inmobiliaria.**
- **Impuesto de sociedades e impuesto de la renta de las personas físicas. IRPF.**
- **La entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles y de alquiler de inmuebles.**
- **Fiscalidad de las SOCIMIs**
- **¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"?**
- **Tributación de las plusvalías inmobiliarias.**
- **IRPF: Deducción y reducción por el alquiler de vivienda.**
- **El impuesto sobre el valor añadido (IVA)**
- **Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos.**
- **Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD).**
- **Impuesto sobre sucesiones y donaciones. Efectos inmobiliarios.**
- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).**
- **El ICIO. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.**
- **Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación.**
- **Fiscalidad en las Juntas de Compensación.**



-
- **La inspección fiscal.**
 - **UNE 19602 Compliance Tributario**

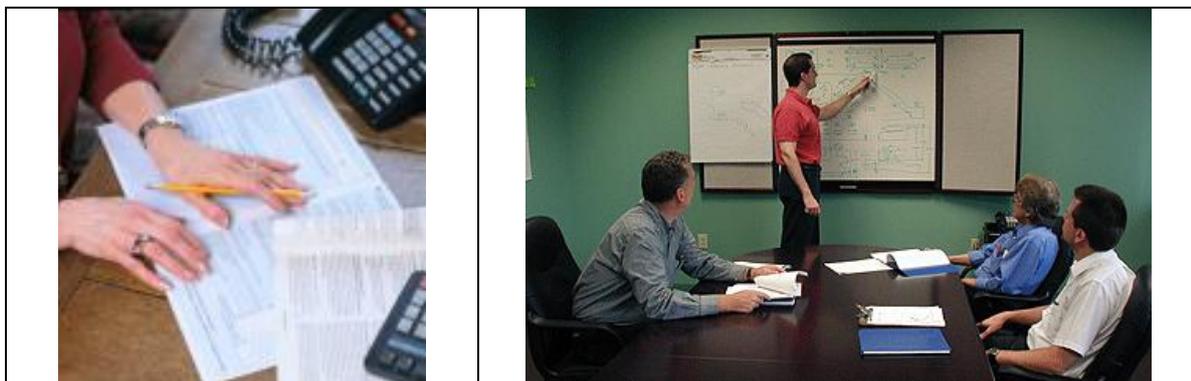




PARTE PRIMERA.

Fiscalidad inmobiliaria.

Capítulo 1. Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre.



1. Introducción.