TALLER DE TRABAJO

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.

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

El Tribunal Supremo dictaminó en 2014 que por estos terrenos en suelo urbanizable los propietarios solo deben pagar a los ayuntamientos la contribución rústica, mucho más barata que la urbana. Según la sentencia de 30 de mayo de 2014, el Tribunal Supremo desestimó el Recurso de Casación en Interés de Ley planteado por la Administración, entendiendo que no es posible calificar catastralmente como urbanos, aquellos terrenos que aunque son urbanizables e incluso están sectorizados, no tienen un instrumento de planeamiento aprobado. Esta sentencia sólo afecta a aquellos suelos calificados por el planeamiento como urbanizables, pero que por estar incluidos en sectores urbanísticos, el Catastro consideraba urbanos, con el consiguiente incremento en su valoración. Esto se debe a que aunque la urbanización de dichos terrenos se previera para largo plazo, al no existir ningún instrumento de planeamiento aprobado para la ejecución de tal urbanización.

Para el Tribunal Supremo, no tiene sentido valorar del mismo modo terrenos ya urbanos, que otros cuya expectativa de urbanización se prevé a largo plazo, por no contar siquiera con un instrumento de planeamiento aprobado.

El problema práctico de la reclamación es que aunque debe plantearse directamente ante los ayuntamientos, que son los que han recaudado los impuestos cuya devolución se solicita, sin embargo, el hecho de que para el cálculo de tales impuestos, la normativa tributaria remita a los entes municipales a la propia valoración catastral, hace que, mientras esta no sea modificada, los ayuntamientos no puedan anular las liquidaciones dictadas, ni efectuar devoluciones. Es decir, mientras el Catastro siga calificando como urbano un terreno, difícilmente el ayuntamiento podrá devolver al contribuyente el IBI urbano que pagó, y exigirle el IBI rústico.

Por este motivo el primer paso sería que los ayuntamientos se dirigiesen al Catastro, organismo dependiente del Ministerio de Hacienda, para que en aplicación del criterio sentado en la mencionada sentencia del Tribunal Supremo, modifique la valoración catastral de los terrenos que, calificados urbanísticamente como urbanizables, y aún encontrándose incluidos en sectores urbanísticos, no tengan ningún instrumento de planeamiento aprobado para su desarrollo.

Los ayuntamientos no lo están haciendo y los ciudadanos que se dirigen al Catastro son redirigidos a acudir a la jurisdicción contenciosa.

En el caso de que el contribuyente obtenga una resolución -administrativa o judicial- en la que se le reconozca la modificación del valor catastral solicitada. ¿Sobre qué ejercicios podrá entonces, solicitar la devolución? ¿Cuántos habrán prescrito?

Sobre el tema se pronuncia la consulta de la Dirección General de Tributos (V3193-13), en la que el Centro Directivo afirma que la modificación del valor catastral, de lograrse a instancias del interesado, tendría efectos retroactivos desde la fecha en la que se produjo la indebida valoración catastral como urbanos, de los terrenos afectados. Y ello porque, si de acuerdo con la interpretación de la sentencia del Tribunal Supremo, dichos terrenos son catastralmente rústicos, debieran serlo desde la aprobación de la Ley a que se refiere la sentencia, y cuyo artículo 7.2.B interpreta, no desde que el Catastro se decida -o se vea obligado- a acoger tal interpretación. Aunque el contribuyente tendría derecho a solicitar lo pagado por IBI y otros tributos que puedan estar afectados, desde la fecha a la que se retrotraigan los efectos de la valoración catastral, la prescripción le impedirá hacerlo, pudiendo reclamar únicamente la devolución de aquellos tributos que se pagaron hace menos de cuatro años, al prescribir el derecho a solicitar la devolución de los ingresos indebidos a los cuatro años desde que se realizó el ingreso (artículo 67.1 Ley General Tributaria).

El contribuyente puede encontrarse con la posibilidad de ver prescrita la posibilidad de pedir la devolución de ingresos indebidos de varios ejercicios, cuando por fin obtenga una resolución administrativa o judicial que reconozca el derecho a la modificación catastral.

Por lo tanto es recomendable que el contribuyente reclame la modificación del valor catastral tanto al ayuntamiento como al Catastro. Será preciso interrumpir la prescripción por cualquiera de los medios previstos en el artículo 68.3 Ley General Tributaria, para no perder la posibilidad de exigir la devolución de lo pagado en tales ejercicios.

GALICIA COMO EJEMPLO

El Tribunal Supremo obligó en 2014 a introducir un cambio sustancial en la tributación del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), de forma que los propietarios de suelos urbanizables sin edificar ya no tendrían que pagar el IBI urbano, sino el rústico, mucho más barato. Sin embargo, esta modificación no se aplica de forma automática, sino que son los ayuntamientos los que deben dar el primer paso y solicitar al Catastro la revisión del suelo para rebajar su categoría fiscal y comenzar a aplicar el IBI rústico a los terrenos sin desarrollar urbanísticamente. De los 174 ayuntamientos que deberían iniciar este procedimiento -todos los que cuentan con un PXOM-, solo lo han hecho 100, por lo que algo más de 70 siguen sin aplicar la rebaja del IBI al suelo urbanizable sin edificar.

La sentencia forzó un cambio de las leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, ya que estableció que los terrenos urbanizables no pueden valorarse a efectos de pago de la contribución como si fuesen urbanos (mucho más caros) hasta que no tengan aprobado el instrumento urbanístico que los desarrolle. Es decir, deberán tributar como terrenos rústicos hasta que tengan una ordenación detallada, con un plan parcial o de sectorización aprobado y cuenten con infraestructuras de saneamiento, electricidad o agua. El cambio es como pasar de pagar 100 euros por un solar a solo 1 euro.

Es la Dirección General del Catastro la que tiene que volver a clasificar el suelo, asignando una menor categoría fiscal a estos terrenos de los ayuntamientos que figuran como urbanizables sobre los planos, pero que en realidad son tierras rústicas sin edificación ni urbanización alguna ni tampoco plan de desarrollo. Y son los concellos afectados los que deben primero solicitar esa revisión, sin esperar a que

los particulares lo reclamen previamente. Y mientras esto no suceda, el IBI se seguirá tramitando como si se tratara de fincas urbanas.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA FISCALIDAD INMOBILIARIA.

Gestión fiscal del inversor inmobiliario.

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Fiscalidad inmobiliaria.

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

1. Introducción.

2. Mejoras.

TALLER DE TRABAJO

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.

Cuadro comparativo entre ambas normas.

PARTE SEGUNDA.

Impuesto de sociedades e impuesto de la renta de las personas físicas. IRPF

Capítulo 2. Impuesto de sociedades. IS.

1. Novedades en el Impuesto de Sociedades para 2016.

2. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Diferencias introducidas por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades en relación con el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004.

TALLER DE TRABAJO

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

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

a. Ejemplos iniciales.
Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles.
Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin organización mínima.
b. Concepto de entidad patrimonial.
c. Definición del concepto de actividad económica y el concepto de entidad patrimonial.
d. Ventajas y desventajas de una sociedad patrimonial inmobiliaria.

2. El caso de la actividad económica en el arrendamiento de inmuebles.

3. 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).

4. Ejemplos de entidades patrimoniales y no patrimoniales
Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles.
Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin organización mínima.

Entidad no patrimonial de alquiler de inmuebles.
Sociedad que posee exclusivamente inmuebles que alquila, con medios personales.
Sociedad de alquiler de inmuebles en un grupo de sociedades.
Entidad patrimonial de mera tenencia de valores.

TALLER DE TRABAJO

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

1. Requisitos principales del régimen.

2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.

3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda
Ámbito de aplicación.
Bonificaciones.

TALLER DE TRABAJO

Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI

1. Elementos societarios.

2. Actividad obligatoria.

3. Activos permitidos.

4. Origen de ingresos.

5. Periodo de tenencia de activos.
Política de distribución de beneficios.

6. Incorporación a negociación. Cotización.

7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.

8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.

9. Régimen fiscal de los inversores.
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
(a) Dividendos
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente
a) Dividendos
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente
a) Dividendos
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.

11. Perdida del régimen especial SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad de las SOCIMIs

1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS ").

2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ")
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ")

4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ")

5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Capítulo 3. Impuesto de la renta de las personas físicas. IRPF.

1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)

2. Rendimientos del capital inmobiliario
a. Cómputo de los rendimientos íntegros
b. Gastos deducibles

3. Imputación de rentas inmobiliarias.

4. Reducciones

TALLER DE TRABAJO

¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"?

1. ¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"?

2. ¿Cómo se determina el rendimiento neto del capital inmobiliario?

3. ¿Qué gastos son deducibles?

4. ¿Qué reducciones son aplicables a los rendimientos netos?
a. Reducción general
b. Reducción especial

5. Las retenciones en los rendimientos de capital inmobiliario

6. Dación en pago.

TALLER DE TRABAJO

Imputación de rentas inmobiliarias

1. Requisitos de la imputación de rentas inmobiliarias.

2. Determinación de la renta imputada

TALLER DE TRABAJO

Reforma fiscal IRPF 2015 en materia de vivienda.

1. Eliminación de los coeficientes de actualización y limitación de los coeficientes de abatimiento en la venta de inmuebles.

2. Desaparición de la deducción por alquiler de vivienda y eliminación de la reducción incrementada para arrendamientos a menores de 30 años.

3. Exención tributaria en plusvalías generadas en daciones en pago y ejecuciones hipotecarias, y plusvalías municipales con efectos del 2010.

4. Nuevo supuesto de reinversión para mayores de 65 años que constituyan una renta vitalicia asegurada.

5. Deducciones por inversión en vivienda habitual.

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

a. Rendimientos de capital inmobiliario
b. Imputación de rentas inmobiliarias.
c. Ganancias y pérdidas patrimoniales.
d. Deducciones

TALLER DE TRABAJO

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)

TALLER DE TRABAJO

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)

TALLER DE TRABAJO

Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF.

1. Se suprime la deducción por alquiler de vivienda habitual.

2. Tributación de las plusvalías inmobiliarias. Incremento patrimonial obtenido por la transmisión de un inmueble en el IRPF.

3. Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

4. Reducción del rendimiento neto en el caso de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

5. Disposición transitoria novena, régimen transitorio aplicable a las ganancias patrimoniales derivadas de elementos patrimoniales adquiridos con anterioridad a 31 de diciembre de 1994.

Eliminación de los coeficientes de abatimiento desde los 400.000 de valor de las transmisiones.

TALLER DE TRABAJO

Modificaciones introducidas por la Ley 28/2014 a efectos del sector inmobiliario.

IRPF

Tributación de las plusvalías inmobiliarias

Deducción y reducción por el alquiler de vivienda

Impuesto sobre Sociedades.

TALLER DE TRABAJO

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.

1. Arrendamientos
Para el arrendatario
Para el arrendador

2. Daciones en pago de viviendas.

3. Plusvalías obtenidas de la venta de un inmueble

4. Reinversión en vivienda

5. Ejemplos

TALLER DE TRABAJO

Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. IRPF.

1. Ley 26/2014 de reforma de la Ley del Impuesto sobre la renta.

2. Desaparece la deducción estatal a favor del inquilino por alquiler de vivienda habitual

3. Imputación de rentas para el arrendador

4. Nuevas retenciones al arrendador

TALLER DE TRABAJO

La fiscalidad del arrendamiento con opción a compra.

PARTE TERCERA

Imposición indirecta.

Capítulo 4. El impuesto sobre el valor añadido (IVA)

1. Introducción

2. Hecho imponible

3. Incompatibilidad entre el IVA y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales

4. Sujeto pasivo

5. Base imponible

6. Tipo de gravamen

7. Operaciones inmobiliarias más características.

TALLER DE TRABAJO

Casos prácticos de operaciones inmobiliarias en el IVA.

TALLER DE TRABAJO

Modificaciones introducidas por la Ley 28/2014 a efectos del sector inmobiliario.

IVA

Entregas de terrenos rústicos.

Juntas de Compensación

Renuncia a las exenciones inmobiliarias

Inversión del sujeto pasivo en el supuesto de renuncia a las exenciones inmobiliarias

TALLER DE TRABAJO.

Transmisión de inmuebles. IVA o Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP).

1. Introducción

2. Las transmisiones de inmuebles en el IVA

a. Sujeción al impuesto
b. Las exenciones inmobiliarias
Terrenos no edificables
Juntas de Compensación
Segundas y ulteriores entregas de edificaciones
Arrendamientos
c. La renuncia a la exención
d. Tipos impositivos aplicables a bienes inmuebles.
e. Regularización de los bienes inmuebles como bienes de inversión.

TALLER DE TRABAJO

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?

1. ¿Qué es una ejecución de obra?

2. Ámbito subjetivo de aplicación de la Inversión de Sujeto Pasivo

3. Ámbito objetivo de aplicación de la Inversión de Sujeto Pasivo

4. Urbanización de terrenos, rehabilitaciones y edificaciones según la Doctrina Tributaria y la Ley de IVA

5. ¿Cómo hacer la factura sin IVA y cómo hacer la liquidación?

TALLER DE TRABAJO

Renuncia a la exención del IVA.

1. La renuncia a la exención del IVA

2. ¿Qué exenciones pueden ser objeto de renuncia?

3. ¿Quién debe de renunciar y qué requisitos tiene la renuncia?

4. ¿Qué requisitos debe de reunir el adquirente?

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.

Prorrata provisional.
Prorrata especial.
Supuesto de adquisición del bien con anterioridad al inicio de las actividades económicas.
Sujetos pasivos acogidos al régimen especial de recargo de equivalencia.

6. ¿Cómo y cuándo debe de efectuarse la renuncia?

La renuncia debe de efectuarse de forma fehaciente.
La renuncia ha de efectuase operación por operación.

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.

7. ¿Qué efectos conlleva la renuncia?

8. Esquemas de las exenciones del de terrenos y edificaciones.
Entregas de terrenos
Entregas de edificaciones

9. Devolución del impuesto satisfecho en caso de rectificación o anulación de escrituras públicas que documenten negocios sujetos a ITPAJD.

TALLER DE TRABAJO

EL IVA y la notificación de la exención.

TALLER DE TRABAJO

¿Cuándo llevan IVA los alquileres?

TALLER DE TRABAJO

Casos prácticos de fiscalidad de arrendamientos urbanos.

1. Fiscalidad en los arrendamientos urbanos.

2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento (arrendamiento de vivienda y arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda).

2. Fiscalidad del cobro de la renta. El IVA.

3. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra.

4. El IVA en los arrendamientos urbanos y los regímenes de prorrata.

TALLER DE TRABAJO.

El IVA en los arrendamientos de uso distinto al de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

El IVA en la resolución anticipada de arrendamientos de local.

TALLER DE TRABAJO

El IVA y la cesión de terrenos no urbanizados y urbanizados.

TALLER DE TRABAJO

El IVA repercutible por una promotora de un inmueble en construcción a un tercero que es promotor.

TALLER DE TRABAJO

Cesión de compra de inmueble en construcción. Problemática de la doble tributación.

TALLER DE TRABAJO

El IVA si el particular con contrato de compraventa con una promotora inmobiliaria, mediando una señal, ceder su derecho a otro particular.

TALLER DE TRABAJO.

Tributación de la constitución de la hipoteca.

TALLER DE TRABAJO.

El usufructo, entre el IVA y el ITP.

TALLER DE TRABAJO.

Arras. ¿Tributan por IVA?

TALLER DE TRABAJO.

El IVA y la transmisión de un patrimonio empresarial compuesto por inmuebles arrendados.

TALLER DE TRABAJO.

La dación en pago de viviendas a los bancos para amortizar los créditos.

1. Salvavidas para promotores inmobiliarios: la dación de pago de viviendas a los bancos para amortizar los créditos.

2. Fiscalidad de la dación en pago por promotores inmobiliarios.
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas:
b. IVA
c. IRPF y Sociedades.
d. Plusvalía municipal.

TALLER DE TRABAJO.

El IVA y el cumplimiento de la condición resolutoria estipulada en un contrato de compraventa.

TALLER DE TRABAJO

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.
Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Capítulo 5. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD).

1. Régimen legal.

2. Concepto

3. Incidencia inmobiliaria de la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas
a. Hecho Imponible
b. Devengo
c. Tipo de gravamen
d. Deslinde de la imposición sobre transmisiones onerosas y de la imposición sobre el Valor Añadido (IVA)
e. Sujeto Pasivo
f. Base Imponible

TALLER DE TRABAJO.

Las transmisiones de edificaciones en el impuesto de transmisiones (ITP Y AJD)

TALLER DE TRABAJO

Devolución por resolución de compraventa en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP AJD).

TALLER DE TRABAJO.

Adjudicación de bienes en caso de liquidación.

Capítulo 6. Impuesto sobre sucesiones y donaciones

1. Introducción

2. Ámbito de aplicación

3. Hecho imponible

4. Sujetos pasivos y responsables
a. Sujetos pasivos
b. Obligación Personal
c. Responsables subsidiarios
d. Base imponible

6. Comprobación

7. Base liquidable

8. Devengo

9. Prescripción

10. Normas especiales: usufructo y otras instituciones

TALLER DE TRABAJO

Tributación en caso de sucesión en vivienda

Capítulo 7. Tributación local.

1. Introducción.

2. El valor catastral: las valoraciones a efectos tributarios y catastrales
a. Catastro y valoración
b. Valor catastral y fiscalidad inmobiliaria

TALLER DE TRABAJO

La importancia de una correcta determinación del valor catastral de los inmuebles.
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).

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber de los impuestos locales.

1. La reforma del 2004.

2. El IBI.
a. Naturaleza y características generales.
b. Hecho imponible.
c. Tipos de inmuebles sujetos.
d. Inmuebles no sujetos.
e. Exenciones.

f. Sujeto pasivo.
g. La base imponible.

3. IIVTNU. Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía municipal).

a. Introducción y hecho imponible.
b. Bienes inmuebles sujetos.
c. La plusvalía.
Sujeto pasivo.
Exenciones.
Devengo.
El incremento de valor manifestado en el terreno.
d. Cuantificación de la deuda tributaria.
e. Gestión del impuesto.

4.-El ICIO. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

a. Hecho imponible.
b. Sujeto pasivo.
c. Base imponible.
d. Cuota íntegra.
e. Bonificaciones.
f. Gestión tributada.

5. El IAE. Impuesto de actividades económicas.

a. Hecho imponible.
b. Sujeto pasivo.
c. Tarifas.

Capítulo 8. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

1. Naturaleza y hecho imponible

a. Bienes inmuebles urbanos
b. Bienes inmuebles rústicos

2. Sujeto pasivo

3. Exenciones

4. Base imponible

5. Tipo impositivo y cuota

6. Período impositivo y devengo

7. Gestión del impuesto

TALLER DE TRABAJO

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.

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

1. Naturaleza y hecho imponible

2. Exenciones

3. Sujetos pasivos

4. Base imponible

5. Cuota tributaria

6. Período impositivo y devengo

7. Gestión

TALLER DE TRABAJO

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

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

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

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

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

5. Sujetos pasivos del impuesto de plusvalía municipal.

6. ¿Quién está exento del pago del impuesto de la plusvalía municipal?

TALLER DE TRABAJO

Sentencia del Tribunal Constitucional por la que desaparece la plusvalía municipal por la venta a con pérdidas de un inmueble.

Capítulo 10. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

1. Naturaleza y hecho imponible

2. Exenciones

3. Sujetos pasivos

4. Base imponible, cuota y devengo

5. Gestión

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber del ICIO.

1. El ICIO

2. Naturaleza y estructura jurídica del ICIO

3. El hecho imponible

a. Requisitos para la realización del hecho imponible.
«Realización de cualquier construcción, instalación u obra».
El término municipal.
Que se exija licencia de obra o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia.
Que la expedición de la licencia corresponda al Ayuntamiento de la imposición.
b. Las obras ilegales
c. Exenciones y Beneficios fiscales
d. Sujetos pasivos
e. Base imponible
f. La cuota
g. El devengo

i. Compatibilidad entre distintos impuestos. Relaciones del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras con el IVA y la tasa por licencia urbanística.
El ICIO y el IVA
El ICIO y la tasa por licencia urbanística

Capítulo 11. Tasas y contribuciones especiales.

1. Tasas. Hecho imposible.

2. Sujeto pasivo

3. Cuota tributario y devengo

Capítulo 12. Contribuciones especiales

1. Hecho imponible

2. Sujeto pasivo

3. Base imponible

4. Cuota y devengo
a. Cuota
b. Devengo

5. Imposición y ordenación

PARTE CUARTA

Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación.

Capítulo 13. Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación.

1. Aspectos generales. IVA y EL ITP – AJD.
Efectos fiscales.
Fiscalidad de la entrega de la finca.
a. Devengo del IVA en cuanto a la contraprestación futura.
b. Base imponible y valoración de los inmuebles futuros

2. Incompatibilidad del IVA y EL ITP – AJD.

3. Impuesto del valor añadido (IVA).

4. Impuesto sobre Sociedades

5. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

6. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

7. Impuesto sobre Actividades Económicas en las Juntas de Compensación.

TALLER DE TRABAJO.

Aportación de solar en el impuesto de sociedades.
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)

TALLER DE TRABAJO

Claves del concepto fiscal de "momento temporal" del pago anticipado y sus consecuencias en el devengo del IVA las permutas inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

Aportación de solar, entrega inicial e IVA. Permuta inmobiliaria.
Fiscalidad inmobiliaria y aportación de solar a cambio de edificación.

TALLER DE TRABAJO.

El IVA en la aportación a cambio de edificación. El diferente destino de vivienda "para su venta" y locales a efectos del IVA.

TALLER DE TRABAJO.

Tratamiento fiscal de la aportación de solar por pisos o permuta.

Tratamiento fiscal de la permuta

¿Cuál es su tratamiento fiscal?

¿Y si en lugar de entregarnos pisos se aporta terreno a una entidad mercantil?

TALLER DE TRABAJO.

Ojo que lo que cuenta es el valor de la edificación final.

TALLER DE TRABAJO.

Aspectos fiscales de la transmisión al constructor de una parte del volumen edificable del solar.

TALLER DE TRABAJO.

Fiscalidad de la permuta inmobiliaria. La aportación de solar a cambio de pisos y el período contable para la constructora.

TALLER DE TRABAJO.

Efectos fiscales en caso de incumplimientos de las partes.

Impuesto sobre el Valor Añadido.

Actos Jurídicos documentados

Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

TALLER DE TRABAJO.

¿Por qué es más costosa una permuta que una compraventa?

TALLER DE TRABAJO.

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.

TALLER DE TRABAJO

Permuta de solar por viviendas a precio de mercado. Momento del devengo.

TALLER DE TRABAJO.

Permuta solar entre fundación y promotor.

TALLER DE TRABAJO.

Fiscalidad en casos especiales.

1. Cuenta en participación, comunidad y sociedad.

2. Fórmulas fiduciarias

3. Derecho de opción.

TALLER DE TRABAJO

Renuncia a la exención del IVA.

¿Qué exenciones pueden ser objeto de renuncia?

¿Quién debe de renunciar y qué requisitos tiene la renuncia?

¿Qué requisitos debe de reunir el adquirente?

Régimen especial de recargo de equivalencia.

1º.- Prorrata provisional.
2º.- Prorrata especial.
3º.- Supuesto de adquisición del bien con anterioridad al inicio de las actividades económicas.
4º.- Sujetos pasivos acogidos al régimen especial de recargo de equivalencia.

¿Cómo y cuándo debe de efectuarse la renuncia?

Primero.- La renuncia debe de efectuarse de forma fehaciente.
Segundo. La renuncia ha de efectuase operación por operación.
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.

¿Qué efectos conlleva la renuncia?

Esquemas de las exenciones del de terrenos y edificaciones.

Entregas de terrenos
Entregas de edificaciones

Devolución del impuesto satisfecho en caso de rectificación o anulación de escrituras públicas que documenten negocios sujetos a ITPAJD.

TALLER DE TRABAJO.

Infracción tributaria por falta de la repercusión inicial a una promotora

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.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad de la aportación de solar a cambio de edificación.

1. La equivalencia de valores entre los bienes permutados (solares y edificación resultante).

2. Determinación de la aportación del solar a efectos del IVA y del ITP y AJD.

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.

3. La obligación de entregar la obra futura a efectos del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).

4. Implicaciones fiscales del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), cuando promotor y

transmitente del solar son sujetos pasivos.

5. Consecuencias fiscales de la entrega del solar a efectos del IVA.
a. Para el promotor inmobiliario.
b. A efectos del transmitente del solar.

6. Determinación de la base imponible de la aportación de solar a efectos del IVA.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplos de Fiscalidad en caso de aportación de Solar (permuta inmobiliaria) a cambio de edificación.

1. El cesionario es persona física no sujeto pasivo de IVA

2. El cesionario es sujeto pasivo de IVA. Empresario o persona física sujeto pasivo ocasional.

CHECK-LIST

Fiscalidad de la permuta inmobiliaria y las diferentes clases de aportación de solar a cambio de edificación.

Transmisión de una parte del solar y posterior construcción del edificio en comunidad entre el propietario y el constructor

Cuenta en participación.

Tratamiento fiscal de la permuta.

Impuesto sobre el Valor Añadido y concepto TPO del ITP.

Incompatibilidad del IVA Y EL ITPAJD

La renuncia a la exención

Devengo del IVA

Base, Imponible.

Caso práctico.

Determinación provisional de la base imponible.

El concepto AJD del ITPAJD. Problemática sobre la inscripción de la obra futura.

PARTE QUINTA.

Fiscalidad en las Juntas de Compensación.

Capítulo 14. Fiscalidad en las Juntas de Compensación.

1. Constitución de la Junta de Compensación
a. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados
b. Impuesto sobre Sociedades
c. Número de Identificación Fiscal
d. Impuesto sobre Actividades Económicas

2. Aportación de terrenos con carácter fiduciario
a. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados
b. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas
c. Impuesto sobre el Valor Añadido
d. Impuesto Sobre Bienes Inmuebles

e. Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana.

3. Aportación de terrenos a la Junta con transmisión de la propiedad

a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
b. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
c. Impuesto sobre el Valor Añadido
d. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
e. Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

4. Aportación de terrenos previa segregación de finca matriz

5. Expropiación a propietarios no adheridos a la junta de Compensación

a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados
b. Impuesto sobre el Valor Añadido
c. Impuesto sobre Bienes Inmuebles
d. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

6. Tasas por elaboración de los Proyectos de Compensación y Urbanización

7. Costes de urbanización

a. Empresa urbanizadora
   1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
   2. Impuesto Sobre el Valor Añadido
   Que la Junta de Compensación adjudique en pago, total o parcial, fincas de su propiedad
   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
b. Contratación de Empresa Urbanizadora sin incorporación a la Junta de Compensación ni pago en terrenos.
   1. Impuesto sobre el Valor Añadido a la entrega de las obras por el contratista
   2. Impuesto sobre el Valor Añadido a las derramas de la Junta de Compensación a sus miembros

8. Cesión de Terrenos.

a. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
b. Impuesto sobre el Valor Añadido
c. Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

9. Enajenación de terrenos a terceros <no miembros de la Junta de Compensación>.

10. Adjudicación de fincas de reemplazo a miembros de la Junta de Compensación

a. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
b. Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados
c. Impuesto sobre el Valor Añadido
   1. Adjudicación proporcional al derecho aportado
   2. Adjudicación en exceso o defecto al derecho aportado
d. Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos
   Determinación de la superficie sujeta al impuesto tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación

11. Efectos fiscales por disposición de fincas previa a la equidistribución.

TALLER DE TRABAJO

En las Juntas de compensación, ¿las diferencias de adjudicación entre los propietarios tributan por ITP o por IVA?

Tributación de las diferencias de adjudicación entre propietarios en una junta de compensación

TALLER DE TRABAJO.

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.

TALLER DE TRABAJO.

Fiscalidad Juntas de compensación. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos.

TALLER DE TRABAJO.

Aportaciones de terreno en curso de urbanización. Examen de consultas vinculantes de la Dirección Gral. de Tributos.

TALLER DE TRABAJO

La contabilidad de las Juntas de Compensación

Problemática contable de las juntas de compensación.
Operaciones habituales en la urbanización de terrenos que afectan a la junta de compensación.
Aportaciones iniciales recibidas por la junta de compensación.
Aportación de terrenos mediante titularidad fiduciaria.
Aportación de terrenos mediante facultad fiduciaria.
Suelo urbanizable obtenido en cesión.
Derechos sobre suelo urbanizable.
Suelo urbanizable propio de la Junta de compensación.
Aportaciones periódicas de los miembros partícipes. Derramas exigidas a junteros.
Aportación de la empresa urbanizadora.
Derecho al aprovechamiento urbanístico.
Contabilización de los costes necesarios de ejecutar urbanización.
Venta de suelo apto para edificar.
Adjudicación de solares a propietarios.
Adjudicación de solares a la empresa urbanizadora.
Cierre de la contabilidad de la junta de compensación.

CHECK-LIST

Fiscalidad de las Juntas de Compensación.

1. Impuesto sobre sociedades

Las Juntas de Compensación entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades
a. Obligación de declarar como sujetos pasivos del impuesto sobre Sociedades.
b. Las Juntas de Compensación como entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades
c. La exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rendimientos excluidos.
1. Ámbito objetivo de la exención aplicable a las Juntas de Compensación. Rentas exentas.
2. Rendimientos e incrementos de patrimonio no amparados por la exención.
d. Junta de Compensación a la que se le transmiten los terrenos
Transmisión de terrenos a la Junta de Compensación. Adjudicaciones respecto de la aportación y adjudicación de suelo expropiado.
1. Adjudicación no proporcional a la aportación.
2. Adjudicación de terrenos expropiados.
e. Venta de terrenos por la Junta de compensación en relación con la exención.
1. Enajenación de terrenos
2. Cesiones al ayuntamiento
f. Incrementos de patrimonio gravado en las Juntas de compensación.
Tratamiento de los rendimientos e incrementos de patrimonio gravados obtenidos por las Juntas de Compensación

g. Junta de Compensación que no es propietaria de los terrenos

2. Impuesto sobre el valor añadido.

El IVA y la Junta de compensación. Obras de urbanización. Pago con parcelas al urbanizador.

a. Constitución de la junta e incorporación de sus miembros

b. Las obras de urbanización

c. La contribución a los gastos de urbanización.

1. La Junta acuerda unas derramas para hacer frente a sus gastos de urbanización.
2. Incorporación como miembro de la Junta de la empresa urbanizadora a cambio de terrenos edificables.
3. Pago a la empresa urbanizadora con parcelas edificables que a tal fin de la Junta de Compensación.
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
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.

d. Ventas o cesiones de terrenos y los casos en que tributan. Expropiaciones por la Junta y fiscalidad de las adjudicaciones.

Ventas o cesiones onerosas de terrenos

e. Expropiación de terrenos por la Junta de Compensación

f. Adjudicaciones de terrenos tras la aprobación del proyecto de compensación

1. Adjudicaciones de terrenos a los propietarios originales en proporción a los terrenos aportados.
2. Adjudicaciones de terrenos en proporción inferior a los aportados
3. Adjudicaciones de terrenos en proporción superior a los aportados.
4. Adjudicaciones a propietarios de terrenos en sistemas generales
5. Adjudicaciones de terrenos a empresas urbanizadoras en pago de las obras de urbanización.
6. Adjudicación de terrenos a empresas urbanizadoras como miembro de la Junta de Compensación.
7. Adjudicación a la Administración de terrenos para viales, zonas verdes y dotacionales no edificables.
8. Adjudicación a la Administración de parcelas con aprovechamientos lucrativos procedentes de los excesos de aprovechamiento y parcelas dotacionales con edificabilidad.
9. Adjudicación a la Administración de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones.
10. Adjudicación de fincas a la Junta para financiar las obras de urbanización.

g. La aplicación de la regla de prorrata

h. Devengo

i. Deducción del IVA soportado por la junta de Compensación

La deducción del IVA soportado por la junta de Compensación

3. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

Transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de Compensación por los propietarios

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

PARTE SEXTA.

Fiscalidad del contrato de ejecución de obra.

Capítulo 15. Fiscalidad del contrato de ejecución de obra.

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

a. Contratista

b. Promotor

2. Impuesto sobre Sociedades

3. IVA

a. Contratista

b. Promotor

4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

5. Impuesto sobre Actividades Económicas

a. Contratista
b. Promotor

TALLER DE TRABAJO

El IVA y la rehabilitación de un inmueble.

TALLER DE TRABAJO

Inversión del sujeto pasivo del IVA en ejecuciones de obra y rehabilitación.

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.

Condiciones establecidas por el artículo 91 de la Ley del IVA.

1. La regla de inversión del sujeto pasivo en el supuesto de ejecuciones de obra

a. Sobre la condición de empresario o profesional (EoP) del destinatario de las operaciones.
Urbanizador de terrenos
Promotor de edificaciones

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.
Urbanización de terrenos.
Edificaciones.
Rehabilitación de edificaciones.

Las operaciones realizadas deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra

Que dichas operaciones sean consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el o los contratistas principales.

2. Condición de empresario o profesional (EoP) del destinatario de las operaciones.

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.

Urbanización de terrenos.
Edificaciones

4. Las operaciones realizadas deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra.

5. Contratos mixtos.

6. Devengo de las operaciones.

7. Facturación de estas operaciones.

8. No repercusión del IVA EN OBRAS de construcción o rehabilitación de edificaciones (o urbanización de terrenos).

9. Precaución si no se trata de una rehabilitación en sentido estricto, o porque el promotor es particular no empresario, etc.

10. Modelos de aceptación firmada por el cliente destinatario (promotor empresario o contratista) para evitar repercutir el IVA o aplicar el tipo reducido.

PARTE SÉPTIMA.

Leasing inmobiliario.

Capítulo 16. Leasing inmobiliario.

1. Arrendamiento con opción de compra
- a. Impuesto Sobre la Renta le las Personas Físicas.
- b. Impuesto sobre Sociedades
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.
- e. Impuesto sobre Actividades Económicas
- f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

2. Arrendamiento con opción de compra antes del plazo.
- a. Impuesto Sobre la Renta le las Personas Físicas
- b. Impuesto sobre Sociedades
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.
- e. Impuesto sobre Actividades Económicas
- f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el leasing inmobiliario?

1. Contratos de arrendamiento financiero o leasing.
- a. El contrato de leasing
- b. Los bienes arrendados
- c. Las cuotas
- d. Fiscalidad
- e. Las sociedades de arrendamiento financiero.

2. Clases de leasing.

3. Variantes "complejas" del contrato de leasing.

4. Principales ventajas de la financiación por leasing

TALLER DE TRABAJO

Tratamiento fiscal de las operaciones de leasing en el Impuesto sobre Sociedades (IS)

TALLER DE TRABAJO

El IVA en los contratos de leasing inmobiliario. Precauciones en las deducciones de bienes no amortizables (solares).

TALLER DE TRABAJO

Reforma fiscal de las SOCIMI. Rebaja del IVA del arrendamiento con opción de compra.

TALLER DE TRABAJO

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).

PARTE OCTAVA

Fiscalidad en la venta de empresas o negocios.

Capítulo 17. Fiscalidad en la venta de empresas o negocios.

1. **Tributación en el IRPF**
   Valor de transmisión de activos de la empresa.
   El valor en la transmisión de acciones.
2. **Impuesto sobre Sociedades**
   Transmisión de la empresa a título gratuito
   Aportación a otra sociedad
   Reestructuraciones empresariales
   Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.
3. **Tributación en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes.**
4. **Tributación en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**
5. **IVA**
6. **Tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).**
7. **Tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**
8. **La responsabilidad por las deudas tributarias pendientes.**

PARTE NOVENA

Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

Capítulo 18. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

1. **Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.**
2. **Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.**
3. **Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística.**
   a. Arrendamiento de temporada a persona física.
   b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico).

TALLER DE TRABAJO

El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional.

TALLER DE TRABAJO

El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico.

1. **Los que la vivienda está alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario".**
2. **Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.**
3. **La amortización.**
4. **Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda.**

TALLER DE TRABAJO

El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales.

TALLER DE TRABAJO

La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas.

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

2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos.

3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa.

a. Identificación del cedente de la vivienda.
b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación.
c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos
d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita
e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda.

4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato.

5. Modelo 179

TALLER DE TRABAJO

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.

PARTE DÉCIMA.

La inspección fiscal.

Capítulo 19. Procedimientos de inspección fiscal.

1. Introducción

2. Normativa

3. Clases de actuaciones inspectoras

4. Lugar y horario de las actuaciones inspectoras.

5. Actuación mediante representante

6. Inicio y desarrollo de las actuaciones

7. La comprobación abreviada

8. Facultades de la inspección.

9. Terminación de la inspección.

10. Documentación a aportar. Actas de conformidad o disconformidad.

11. Liquidaciones resultantes. Propuestas de liquidación.

12. La posibilidad de recurrir.

TALLER DE TRABAJO

Los "compliance programmes" (supervisión del funcionamiento y cumplimiento del modelo de prevención) en la exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas.

1. ¿Por qué es el Compliance Program causa de exención de la responsabilidad penal de las personas jurídicas?

a. ¿Qué es el "Compliance Program" o supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del modelo de prevención?
b. ¿Quién hace el Compliance Program? ¿Quién es el Compliance Officer?

2. Supuestos de exención de responsabilidad penal de las personas jurídicas.

3. Requisitos que deben cumplir los Compliance Programmes
a. Medidas de vigilancia y control idóneas para prevenir delitos.
b. Procedimientos eficaces de gestión del riesgo que permitan identificar, gestionar, controlar y comunicar los riesgos reales y potenciales.
c. Los Compliance Programmes deben ser claros, precios, eficaces y redactados por escrito.
d. Altos estándares éticos.
e. Recursos financieros adecuados para dotar de eficacia a los Compliance Programmes.
f. Canales de denuncia de incumplimiento internos o de actividades ilícitas.
g. Sistema disciplinario que sancione el incumplimiento del Compliance Program.
h. Regular los plazos y el procedimiento de revisión.

4. El Compliance Officer

5. El régimen especial de las personas jurídicas de pequeñas dimensiones PYMES.

6. Adecuación y eficacia de los Compliance Programmes.

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.

8. La Norma UNE 19601 Sistemas de gestión de compliance penal.

TALLER DE TRABAJO

Responsabilidad fiscal de administradores a pesar de solicitar el concurso de acreedores.

Capítulo 20. Procedimientos de recaudación fiscal.

1. Introducción. Régimen legal.

2. ¿Quién recauda?

3. La deuda tributaria.
a. Extinción de la deuda tributaria
b. El Pago
c. Plazos de pago
d. Aplazamiento y fraccionamiento del pago

4. Procedimientos de recaudación en vía de apremio

5. Recursos y reclamaciones

6. Procedimiento sancionador. Reposición.

7. Procedimiento Económico-Administrativo. La Reclamación Económico-Administrativa.

TALLER DE TRABAJO

El procedimiento de inspección en ejemplos.

¿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.**

PARTE PRIMERA.

Fiscalidad inmobiliaria.

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

1. Introducción.