

Derecho inmobiliario: aspectos civiles, urbanísticos y fiscales

Ignacio Albiñana Cilveti
Juan Antonio Pérez Rivarés
Jordi Viguer Pont
Silvia Reina Pardo

PID_00179127

Material docente de la UOC



Universitat Oberta
de Catalunya

www.uoc.edu

Ignacio Albiñana Cilveti**Juan Antonio Pérez Rivarés****Jordi Viguer Pont****Silvia Reina Pardo**

Primera edición: octubre 2011

© Ignacio Albiñana Cilveti, Juan Antonio Pérez Rivarés, Jordi Viguer Pont, Silvia Reina Pardo

Todos los derechos reservados

© de esta edición, FUOC, 2011

Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona

Diseño: Manel Andreu

Realización editorial: Eureka Media, SL

ISBN:

Depósito legal:



Los textos e imágenes publicados en esta obra están sujetos –excepto que se indique lo contrario– a una licencia de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada (BY-NC-ND) v.3.0 España de Creative Commons. Podéis copiarlos, distribuirlos y transmitirlos públicamente siempre que citéis el autor y la fuente (FUOC. Fundació para la Universitat Oberta de Catalunya), no hagáis de ellos un uso comercial y ni obra derivada. La licencia completa se puede consultar en <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/legalcode.es>

Contenidos

Módulo didáctico 1

Introducción

Ignacio Albiñana Cilveti, Juan Antonio Pérez Rivarés, Jordi Viguer Pont y Silvia Reina Pardo

1. Objeto y método
2. Nociones jurídicas básicas
3. Introducción a los principales impuestos que afectan al sector inmobiliario

Módulo didáctico 2

El suelo y el planeamiento urbanístico

Ignacio Albiñana Cilveti, Juan Antonio Pérez Rivarés, Jordi Viguer Pont y Silvia Reina Pardo

1. Sociedades inmobiliarias
2. Suelo: suelo, vuelo, subsuelo. Derecho de superficie. Régimen de cotitularidad sobre bienes inmuebles. Usufructo. Registro de la Propiedad
3. Compra de suelo. Opción de compra. Tanteo y retracto
4. Permuta de suelo por construcción futura
5. Derechos y obligaciones urbanísticas de los propietarios de suelo: situaciones básicas de suelo y clasificación del suelo
6. El sistema de planeamiento urbanístico
7. El régimen jurídico de los suelos contaminados: obligaciones básicas
8. Gestión urbanística
9. Aspectos tributarios de los principales vehículos de inversión inmobiliaria
10. Tributación de las operaciones más habituales en la fase de planeamiento urbanístico
11. Aspectos de tributación internacional

Módulo didáctico 3

La promoción inmobiliaria: diseño y construcción

Ignacio Albiñana Cilveti, Juan Antonio Pérez Rivarés, Jordi Viguer Pont y Silvia Reina Pardo

1. Agentes de la edificación: obligaciones y responsabilidades
2. Contrato de arquitectura
3. Contrato de construcción
4. Financiación de la promoción
5. Aspectos tributarios de la financiación de la promoción
6. Compraventa de proyectos en construcción: *forward purchase* y *forward funding*
7. Aspectos fiscales de la compraventa de proyectos en construcción
8. Las licencias y autorizaciones previas a la edificación

Módulo didáctico 4

La explotación del proyecto inmobiliario: comercialización y explotación

Ignacio Albiñana Cilveti, Juan Antonio Pérez Rivarés, Jordi Viguer Pont y Silvia Reina Pardo

1. Propiedad horizontal
2. Contratos de arrendamiento
3. Agentes comercializadores
4. Autorizaciones y licencias sobre la edificación terminada
5. Aspectos fiscales derivados de la explotación de inmuebles
6. Aspectos tributarios derivados de la distribución de beneficios a los inversores

Módulo didáctico 5

La venta del proyecto inmobiliario

Ignacio Albiñana Cilveti, Juan Antonio Pérez Rivarés, Jordi Viguer Pont y Silvia Reina Pardo

1. Sociedades inmobiliarias
2. Compraventa
3. Adquisición indirecta: compraventa de sociedad
4. *Sale and lease back*
5. Financiación de proyecto terminado que genera rentas
6. El *leasing* inmobiliario
7. Obligaciones derivadas de la normativa de vivienda
8. Aspectos fiscales de la venta del proyecto inmobiliario

Abreviaturas

AEAT Agencia Estatal de la Administración Tributaria

AEIE Agrupación Europea de Interés Económico

AIE Agrupación de Interés Económico

AJD Actos jurídicos documentados

CC Código civil

CCC Código civil de Cataluña

CdC Código de Comercio

CDI Convenio de Doble Imposición

CE Comisión Europea

Constitución Constitución española de 1978

CTE Código Técnico de la Edificación

D6 Informe final de obra

DGRN Dirección General de Registros y del Notariado

DGT Dirección General de Tributos

Disp. Disposición

DSCR *Debt Service Coverage Ratio*

DT Disposición Transitoria

EDAV Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

e.g. Por ejemplo

EP Establecimiento permanente

ET Estatuto de los trabajadores

etc. Etcétera

EURIBOR *Euro Interbank Offered Rate*

FII Fondos de inversión inmobiliaria

IAE Impuesto sobre actividades económicas

IBI Impuesto sobre bienes inmuebles

ICIO Impuesto sobre instalaciones, construcciones y obras

IICC FFII y SII

IIVTNU Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

IP Impuesto sobre el patrimonio

IRNR Impuesto sobre la renta de no residentes

IRPF Impuesto sobre la renta de las personas físicas

IS Impuesto sobre sociedades

ISD Impuesto sobre sucesiones y donaciones

ITP Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

ITPAJD Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

IVA Impuesto sobre el valor añadido

LAU Ley de Arrendamientos Urbanos

LC Ley Concursal

LEC Ley de Enjuiciamiento Civil

Ley 11/2009 Ley 11/ 2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

LH Ley Hipotecaria

LMV Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores

LOE Ley de Ordenación de la Edificación

LPCIC Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación

LPH Ley de Propiedad Horizontal

LRHL Ley Reguladora de las Haciendas Locales

LTC *Loan to cost*

LTV *Loan to value ratio*

LV Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda

m² Metros cuadrados

MAC *Material adverse change*

MBS *Mortgage-backed securities*

NOI *Net operating income*

OCT Organismo de control técnico

OS Operaciones societarias

PGC Plan general de contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre

p.ej. Por ejemplo

pp. Página

RD Real Decreto

RD Ley 8/2011 Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, de Control del Gasto Público y Cancelación de Deudas con Empresas y Autónomos contraídas por las Entidades Locales, de Fomento de la Actividad Empresarial e Impulso de la Rehabilitación y de Simplificación Administrativa.

REIT *Real estate investment trust*

RH Reglamento Hipotecario

RJ Régimen Jurídico

s Suelo

SII Sociedades de inversión inmobiliaria

SOCIMI Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario

SPV *Special purpose vehicle*

ss. Sigüientes

STS Sentencia del Tribunal Supremo

t Techo

TPO Transmisiones patrimoniales onerosas

TRSL Texto Refundido de la Ley del Suelo

UTE Unión Temporal de Empresas

Vid. Véase

