

Introducción

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

PID_00179128



Universitat Oberta
de Catalunya

www.uoc.edu



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>

Índice

1. Objeto y método.....	5
2. Nociones jurídicas básicas.....	6
2.1. Ámbitos jurídicos	6
2.2. Normativa de referencia: estatal y autonómica	6
2.3. Operadores públicos	7
3. Introducción a los principales impuestos que afectan al sector inmobiliario.....	8

1. Objeto y método

El objeto de esta asignatura es analizar las cuestiones jurídicas más relevantes ligadas al negocio inmobiliario. Esta asignatura ha sido elaborada teniendo en cuenta que, estando destinado a su utilización por el alumnado del MBA de Ciencias inmobiliarias, el lector probablemente no será jurista en la mayoría de los casos.

Para ello hemos optado por no emplear la sistemática tradicional de los manuales de Derecho al uso. Por el contrario, hemos seguido una aproximación práctica en el análisis, acomodándolo a las distintas fases del negocio inmobiliario:

- 1) El desarrollo del suelo;
- 2) La promoción inmobiliaria (diseño y construcción);
- 3) La explotación del proyecto inmobiliario, y
- 4) La venta del proyecto inmobiliario.

2. Nociones jurídicas básicas

2.1. Ámbitos jurídicos

El negocio inmobiliario interactúa con dos ámbitos del Derecho fundamentalmente:

- 1) el **Derecho civil**, que regula la propiedad, los derechos y los contratos sobre los inmuebles, y
- 2) el **Derecho urbanístico**, que regula el desarrollo urbano y de los usos del suelo.

Lógicamente, en el desarrollo del negocio inmobiliario entran también en juego los aspectos relacionados con la fiscalidad y el medio ambiente.

2.2. Normativa de referencia: estatal y autonómica

1) En principio, el Derecho civil (y en particular la rama que regula los aspectos hipotecarios) está contenido en normativa estatal. Sin embargo, la Constitución reconoce la competencia de determinadas comunidades autónomas para desarrollar su Derecho civil histórico propio, también llamado "especial" o "foral".

Esto explica que determinadas cuestiones que se abordan en esta asignatura (tales como lo concerniente a las situaciones de cotitularidad o a la propiedad horizontal) se expongan siguiendo la normativa estatal, si bien teniendo en cuenta algunas peculiaridades derivadas de la legislación autonómica.

2) La normativa urbanística, por su parte, es competencia de las comunidades autónomas (según prescribe la propia Constitución).

Por tanto, las cuestiones urbanísticas se analizan en esta asignatura teniendo en cuenta los aspectos comunes a las distintas normativas autonómicas, a las que habrá que recurrir, en última instancia, en cada caso concreto.

Por otra parte, dado que la regulación urbanística incide sobre el derecho constitucional de propiedad, el legislador español también ha regulado algunos aspectos básicos sobre la materia urbanística, sobre la base de la competencia que le permite regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (artículo 149.1.1 de la Constitución). De este modo,

el Estado ha regulado elementos básicos de la actividad urbanística a través de la Ley del Suelo, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TLRS).

Por tanto, la competencia constitucional en materia urbanística corresponde a las comunidades autónomas, si bien existe una destacada intervención legislativa por parte del Estado.

Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional

A la hora de analizar la delimitación de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas en materia urbanística, debe tenerse en cuenta la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. De acuerdo con esta sentencia, se permite al Estado regular determinados aspectos vinculados con las condiciones básicas de la propiedad urbana, siempre y cuando no se trate de una regulación detallada ni se imponga un determinado modelo de ordenación urbana a las comunidades autónomas.

2.3. Operadores públicos

Como es sabido, en el desarrollo del negocio inmobiliario, los operadores económicos privados interactúan fundamentalmente con:

- 1) el Registro de la Propiedad,
- 2) las comunidades autónomas y
- 3) los ayuntamientos.

El **Registro de la Propiedad**, como institución u oficina pública, ofrece información y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, mediante la inscripción de la adquisición de bienes inmuebles, de los derechos reales que recaen sobre ellos (como la hipoteca, las servidumbres o las opciones de compra), y de determinadas resoluciones judiciales o administrativas que les pueden afectar (como los embargos).

Las **comunidades autónomas**, como titulares de la competencia en materia urbanística, se reservan las funciones últimas de control y supervisión de la actividad urbanística. Así, corresponde a la comunidad autónoma la aprobación definitiva de los planes urbanísticos generales y la competencia para promover y aprobar planes territoriales. Las comunidades autónomas también pueden, en caso de inactividad, subrogarse en las potestades municipales, por ejemplo, en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Por su parte, los **municipios**, en tanto que Administración más cercana al territorio, tienen un papel central en la actividad urbanística. De este modo, corresponden a los ayuntamiento las potestades relativas al impulso de los instrumentos de planeamiento, a la aprobación y control de los instrumentos de gestión y urbanística y al otorgamiento de licencias.

3. Introducción a los principales impuestos que afectan al sector inmobiliario

Los impuestos constituyen una partida muy relevante en el coste de una operación inmobiliaria. Conocer qué impuestos y de qué manera gravan éstos las operaciones inmobiliarias permite no sólo conocer el coste total de la operación, sino también planificarla, de modo que resulte lo menos gravosa posible desde un punto de vista tributario.

Como punto de partida, a continuación se resumen las características de los principales impuestos que gravan la obtención de rentas inmobiliarias en España, así como la transmisión de inmuebles en España:

1) Impuestos que gravan la obtención de rentas o plusvalías por parte de entidades o personas físicas

a) Impuesto sobre sociedades (IS). Con carácter general, las entidades residentes en España tributan por el IS por su renta mundial, al tipo general del 30%, calculado sobre el resultado contable de la entidad, corregido en los ajustes previstos en la normativa del IS.

b) Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Las personas físicas residentes en España tributan por el IRPF por su renta mundial, a tipos impositivos progresivos de hasta (I) el 49% por lo que respecta a rendimientos derivados del trabajo personal, de actividades económicas, de bienes inmuebles y de determinados bienes muebles, y de hasta (II) el 21% por lo que respecta a ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de bienes o derechos, dividendos, intereses y rendimientos derivados de operaciones de seguro o capitalización.

c) Impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR). Las personas o entidades no residentes que estén establecidas en España a efectos del IRNR (p. ej., por tener en España una base fija de negocios) están sometidas al IRNR de forma similar a las sociedades residentes en España (al tipo del 30%). Las personas o entidades no residentes en España que obtengan rentas de fuente española sin estar establecidas en España, están sometidas al IRNR a tipos impositivos que van del 1,5% al 24%, dependiendo del tipo de renta. La tributación por el IRNR puede verse reducida o eliminada por aplicación de los convenios para evitar la doble imposición firmados por España con otros estados.

d) Impuesto sobre sucesiones y donaciones (ISD). Las personas físicas residentes en España tributan por el ISD por todos los bienes o derechos que adquieran por donación o herencia (o cualquier otro título sucesorio), cualquiera que sea el lugar en el que se encuentren dichos bienes o derechos. Las personas

físicas no residentes en España tributan por el ISD por los bienes o derechos que adquieran por donación o herencia (o cualquier otro título sucesorio) que están situados o que deban ejercitarse en España. Los tipos impositivos aplicables del ISD, que pueden variar según la comunidad autónoma, son progresivos y van desde el 7,65% al 34%; no obstante, a los efectos de calcular el ISD a ingresar, la cuota del impuesto se multiplica por ciertos coeficientes que se incrementan según el patrimonio que tenga el adquirente y la relación de parentesco que exista con el transmitente.

2) Impuestos que gravan la transmisión de bienes y derechos inmobiliarios

a) Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD). El ITPAJD tiene tres modalidades:

- El Impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) que grava las transmisiones onerosas llevadas a cabo por particulares y determinadas operaciones inmobiliarias llevadas a cabo por empresarios o profesionales cuando éstas están exentas o no sujetas al IVA. El tipo general, que puede variar según la comunidad autónoma, es del 4% por lo que respecta a bienes muebles y del 6% por lo que respecta a bienes inmuebles. El obligado al pago del TPO es el adquirente de los bienes o derechos cuya transmisión esté sujeta al TPO. El TPO no es recuperable (aunque como forma parte del coste de adquisición de los bienes y derechos adquiridos, puede recuperarse parcialmente a través de la amortización que, en su caso, corresponda a dichos bienes o derechos).
- El Impuesto sobre operaciones societarias (OS) grava con carácter general la constitución y liquidación de sociedades, la ampliación y reducción de capital de sociedades, determinadas operaciones de reestructuración empresarial y el traslado a España de la sede de dirección efectiva o domicilio social de una entidad. El tipo general del OS es del 1%. No obstante, de conformidad con el Real Decreto-Ley 13/2010, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadores para fomentar la inversión y la creación de empleo, con efectos desde el 3 de diciembre del 2010 están exoneradas del OS todas las operaciones dirigidas a la creación, capitalización y mantenimiento de empresas.
- El Impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD) grava las primeras copias de escrituras o actas notariales que tengan por objeto cantidad o cosa valuable y contengan actos o contratos inscribibles en los registros públicos. El tipo impositivo del AJD varía dependiendo de la comunidad autónoma, y va del 0,25% al 2%.

b) Impuesto sobre el valor añadido (IVA). El IVA es un impuesto que grava el tráfico empresarial (las entregas de bienes y prestaciones de servicios llevadas a cabo por empresarios o profesionales). El tipo general es el 18%. Con carácter

general, es un impuesto recuperable por los empresarios o profesionales, salvo que éstos tengan limitado su derecho a la deducción del IVA (por llevar a cabo actividades exentas del IVA).

Por lo que respecta al ámbito inmobiliario, las operaciones sujetas al IVA no están sujetas a la modalidad de TPO del ITPAJD, salvo:

- Las entregas y arrendamientos de inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre inmuebles que, conforme a la normativa del IVA, estén exentos, con excepción de los supuestos en los que se produzca la renuncia de dicha exención en los términos regulados en la normativa del IVA.
- Determinadas transmisiones de valores en sociedades donde más de la mitad del activo está compuesto por bienes inmuebles situados en España, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores (LMV).
- Los bienes inmuebles incluidos en la transmisión de negocios en funcionamiento que quedan no sujetos al IVA.

La principal consecuencia derivada de la sujeción al ITPAJD, modalidad TPO, de las anteriores operaciones consiste en que el IVA, como se ha dicho, es un impuesto normalmente deducible para los empresarios o profesionales, mientras que el ITPAJD no lo es.