

# LA FISCALITAT DE LES OPERACIONS IMMOBILIÀRIES I

Dra. Estela Rivas Nieto

Barcelona, 15/11/2018



Diputació  
Barcelona

---

#DibaOberta

# 1 – INTRODUCCIÓ AL SISTEMA TRIBUTARI QUE GRAVA L'HABITATGE

## Distinció tributs, impostos, taxes i contribucions especials

Art. 2.1 LGT: Llei 58/2003, de 17 desembre

**TRIBUTS:** ingressos públics que consisteixen en prestacions pecuniàries exigides per una Ap com a conseqüència de la realització del supòsit de fet al que la llei vincula el deure contribuir, amb la finalitat primordial d'obtenir els ingressos necessaris per al sosteniment de les despeses públiques.

també, podran servir com a instruments de la política econòmica general i atendre a la realització dels principis i finalitats de la CE

**IMPOSTOS:** exigits sense contraprestació: HI està constituït per negocis, actes o fets que posen de manifest la capacitat econòmica del contribuent

## TAXES

Art. 6 Llei 8/1989 de 13 abril (LTPP)

- utilització privativa o aprofitament especial del domini públic,
- prestació de serveis/realització d'activitats en règim de Dret Públic que es refereixin, afectin o beneficiïn de manera particular a l'obligat tributari, quan els serveis o activitats no siguin de sol·licitud o recepció voluntària per als obligats tributaris, o no es prestin o realitzin pel sector privat.

Art. 13 LTPP, 20 LRHL (Llei reguladora de les Hisendes Locals, RDLeg 2/2004, 5 març)

## CONTRIBUCIONS ESPECIALS

obtenció per l'obligat tributari d'un benefici o augment de valor dels seus béns, com a conseqüència de la realització d'obres públiques o de l'establiment o ampliació de serveis públics

Llei 7/1985 de 2 abril 1985 (Llei de Bases del règim local)

## PREUS PÚBLICS

contraprestacions pecuniàries per la prestació de serveis o activitats en règim de Dret Públic en les quals concorren 2 circumstàncies:

- Que no siguin de sol·licitud o recepció obligatòria per als ciutadans.
- Que siguin prestades o realitzades pel sector privat.

No són tributs.

No reserva del llei.

No principi d'equivalència de costos

# SISTEMA IMPOSITIU ESTATAL, AUTONÒMIC I LOCAL

## PODERER TRIBUTARI

arts. 4 LOFCA (8/1980 de 22 setembre), Llei 22/2009, art.157.1 CE

## RECURSOS CCAA:

1. ingressos procedents del seu patrimoni i altres de Dret privat.
2. impostos, taxes i contribucions especials propis.
3. tributs cedits (total o parcialment) per l'Estat.
4. participació al Fons de Garantia de Serveis Públics Fonamentals.
5. recàrrecs que poguessin establir-se sobre els tributs de l'Estat.
6. participacions en els ingressos de l'Estat (a través dels fons i mecanismes que estableixin les lleis).
7. operacions de crèdit.
8. multes i sancions (de la seva competència).
9. preus públics propis

## TRIBUTS CEDITA CCAA

1. IRPF: el 50%.
2. IP.
3. ITPAJD.
4. ISD.
5. IVA: 50%.
6. Especials de Fabricació: 58%.
7. Electricitat.
8. Determinats Mitjans de Transport.
9. Joc

No: IS, IRNR (Convenis OCDE)

Punts de connexió

**ENTITAT LOCALS** - Arts. 133.2, 156.1 CE

Suficiència, autonomia financera

LRHL, ordenances fiscals: IBI, IAE, IVTM, ICIO, IIVTNU

## Tributs PROPIS A CATALUNYA

- Gravamen de protecció civil
- Cànon de l'aigua
- Tributs sobre el joc
- Impost sobre grans establiments comercials
- Cànon sobre la deposició controlada de residus municipals
- Cànon sobre la incineració de residus municipals
- Cànon sobre la deposició controlada de residus de la construcció
- Cànon sobre la deposició controlada de residus industrials
- Impost sobre les estades en establiments turístics
- Impost sobre l'emissió d'òxids de nitrogen a l'atmosfera produïda per l'aviació comercial
- Impost sobre l'emissió de gasos i partícules a l'atmosfera produïda per la indústria
- Impost sobre els habitatges buits
- Impost sobre el risc mediambiental de la producció, manipulació i transport, custòdia i emissió d'elements radio tòxics
- Impost sobre begudes ensucrades envasades
- Impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica
- Impost sobre els actius no productius de les persones jurídiques

## Tributs QUE GRAVEN HABITATGE

IRNR  
CDI

ESTATALS	IVA
	IRPF 21,5% al 48% (60.000€ estatal, 175.000€ catalana)
AUTONÒMICS	ITPAJD
	ISD
	IP
	Impost al habitatges buits
LOCALS	IBI (recàrrec habitatge buit)
	ICIO
	IIVTNU



# IMPOST SOBRE ELS HABITATGES BUITS

Llei 14/2015 de 21 de juliol. Decret 183/2016, de 16 de febrer. Ordre GAH/16/2017, de 31 de gener

Finalitat extrafiscal: gravar l'incompliment de la funció social de la propietat art. 33 CE per estar desocupada:

- Reducció stock de habitatges buits
- Augment núm. habitatges lloguer social

Afectació/FINALISTA: financiació d'actuacions protegides en els plans d'habitatge (es prioritza destinar els recursos als municipis que han generat als municipis que han generat els ingressos)

Recaptació 2016: 11,50 milions € (indescat) ; 2017: 18,42 milions € (indescat, p)

## FET IMPOSABLE

desocupació permanent habitatge durant més 2 anys sense causa justificada

### Justificació de l'ocupació:

Propietari té un títol (justificació documental com a prova admissible en dret): arrendament o similar

### 2 anys:

- Es compta a partir de la data en la qual l'habitatge està a disposició del propietari (durant 2 anys SP té que ser titular de l'habitatge de forma continuada)
- Nova construcció: 3 mesos a partir de la data del certificat final de l'obra.

## Causa justificada/acceptada de desocupació

1. Objecte de litigi judicial (respecte la propietat)

2. S'ha de rehabilitar:

- obres justificades per un tècnic titulat
- obres necessàries (condicions mínimes d'habitabilitat).

Només es pot al·legar en 1 període impositiu; ampliar al 2 (sempre que les obres en facin en el 1 any)

3. Hipotecat (abans de la llei) clàusules contractuals que impossibiliten o facin inviable destinar-la a un ús diferent al que se li havia previst inicialment (sempre que el subjecte passiu i el creditor hipotecari no formen part del mateix grup empresarial).

4. Ocupat il·legalment: prova documental acreditada

5. Formi part d'un edifici adquirit íntegrament pel SP en els últims 5 anys, per a la seva rehabilitació (sempre que tingui una antiguitat + 45 anys i contingui habitatges ocupats que facin inviable tècnicament l'inici de les obres)

## **SUBJECTE PASIU: persones jurídiques propietàries**

\*també titulars d'usdefruit, superfície o qualsevol altre dret real d'explotació ec.

## **EXEMPCIONS**

- **SUBJECTIVA:**

- tercer sector ( de la xarxa d'habitatges d'inserció que regula el Pla per al dret a l'habitatge)
- inscrites Registre d'entitats i establiments de serveis socials de Catalunya (RESES).

- \* Si estan exemptes no es presenta l'autoliquidació, tampoc pel mínim exempt

- **OBJECTIVA:**

- protegits amb qualificació oficial vigent (si la seva desocupació comporta l'aplicació dels mecanismes sancionadors de la Llei 18/2007)

- zones d'escassa demanda acreditada

- ficades a disposició de programes socials d'habitatge: lloguer social

- turístics/activitat econòmica no residencial (demostrar que han fet aquesta activitat en els últims 2 anys, han declarat els ingressos, estan inscrites)

**BI:** m2 útils totals  
minim exempt: 150m2

7 pisos de 90m2 = 630m2 x 10 = 6.300 €

BI fins (m2)	CI - €	CI - €	Tipus aplicable (€- m2)
0	0	5.000	10
5.000	50.000	20.000	15
20.000	275.000	40.000	20
40.000	6750.000	En endavant	30

## **BI- BONIFICACIONS= BL**

1. lloguer “assequible” forma directa o a través A/entitats del tercer sector, segons la ràtio d'habitatges destinats a lloguer assequible en municipis de Catalunya de forta i acreditada demanda, sobre el total d'habitatges buits subjectes a l'impost.  
(Zona A: 400€, zona B: 300€, zona C: 225€)
2. PC, tinença intermèdia o PT,  
concurrència: es suma les bonificacions

Meritament: 31/12

Autoliquidació: 1-20 març telemàticament

ANUAL - Model 510

% habitatges destinats a lloguer assequible	bonificació %
Del 5% al 10%	10
Més 10% - 25%	30
Més del 25% - 40%	50
Més 40%	75
Més 67 %	100

# Altres CCAA

**Navarra.** Llei 31/2013, de 31 d'octubre (art. 184): “Impuesto sobre viviendas deshabitadas”

LOCAL.

Persones físiques i jurídiques

Registro de Viviendas Deshabitadas

Exemptes:

- a) Las viviendas cuyos titulares sean funcionarios públicos que desempeñen sus funciones fuera de la localidad en que esté enclavada la vivienda, de conformidad con la legislación que les sea de aplicación.
- b) Las viviendas cuyos titulares sean trabajadores desplazados temporalmente a población distinta de la de su residencia habitual por razones técnicas, organizativas o de producción, o bien por contrataciones referidas a la actividad empresarial, o cuando los trabajadores estén sujetos a movilidad geográfica.
- c) Aquellas viviendas que hayan sido puestas a disposición de la AP (Nasuvinsa o la entidad que corresponda) para ser utilizadas como alquiler social.

% VC: 0,10% - 0,50% 1er any.

0,50%- 1% 2on any.

1- 1,5% 3er i ss.

**País Basc.** Llei 3/2015 de 18 de juny (art. 57) **Canon de vivienda deshabitada.**

Registro de Viviendas Deshabitadas

Local (Ajuntaments).

Persones físiques i jurídiques

10 €/m<sup>2</sup> útil.

S'incrementa 10% anualment, fins 3 vegades l'import inicial

# TRIBUTACIÓ DEL LLOGUER D'HABITATGES

## TRIBUTACIÓ ARRENDADOR/PROPIETARI

IRPF

\*Rendiment capital immobiliari: tots ingressos – despeses

\*Activitat econòmica: arrendament professional (art. 27 LIRPF)  
1 persona contractada (contracte laboral, jornada completa)

IAE:

epígraf 861 lloguer de bens immobles de naturalesa urbana

861.1 lloguer habitatges

persona física: no paga

IRPF: ED simplificada, comptabilitat, retencions, pagaments fraccionats

IS: règim general, règim especial (bonificació 85% CI), SOCIMI

IRNR: sense EP, es pot restar despeses (UE), 19%/24%

## **IRPF- Rendiment capital immobiliari: ingressos –despeses NECESSÀRIES pagades propietari**

1. Interessos de capitals aliens invertits en adquisició o millora\*: altres despeses de finançament (hipoteca, préstec personal, comissió obertura del crèdit)
2. Despeses de conservació i reparació (mantenir l'ús normal)\*: rehabilitació, calefacció, porta de seguretat, aïllament tèrmic, renovació instal·lació elèctrica, canvi ascensor. NO MILLORES, NO AMPLIACIÓ, no modificació d'estructura/ superfície habitable  
\* Excés en 4 anys
3. Tributs: taxa d'escombraries, IBI, contribució especial
4. Serveis personals: porter, jardiner, vigilant, quota Càmera Oficial de la Propietat Urbana
5. Despeses jurídiques (de formalització i defensa jurídica): minuta de l'advocat/assessor
6. Impagament de rendes: Saldos de dubtós cobrament: quan el deutor estigui en concurs; quan entre el moment de la 1ª gestió de cobrament i el de la finalització del període impositiu haguessin passat més de 6 mesos i no s'hagués produït la renovació del crèdit (solament gener-juny)
7. Assegurances: trencament cristalls, resp. civil, incendi, robatori.
8. Serveis i subministraments: gas, llum, aigua, telèfon, internet, anuncis de premsa.
9. Amortització ben immoble/estris: 3% béns immobles del major: cost adquisició o VC (sense valor del sòl).  
10% estris

## **Reducció del 60% RENDIMENT NET POSITIU (HABITATGE no lloguer vacacional)**

# TRIBUTACIÓ ARRENDATARI

**ITP: constitució arrendament habitatge** (no IVA, exempt, no retencions)

IVA: locals, no habitatge, si servei hostaleria (neteja de llençols, tovalloles)

modalitat: TPO; tarifa AUR, model 600. Punt de connexió: CCAA on està l'habitatge

SP: arrendatari/ inquilí

Responsable subsidiari: propietari (si hagués rebut el primer termini de renda sense exigir a l'arrendatari el justificant del pagament de l'impost)

BI:

- contractes d'1 any o superior: import total de la renda a satisfer durant la vigència del contracte i mínim 3 anys.
- Contractes inferiors a 1 any: quantitat total de renda durant tot el contracte.
- Si no consta la durada del contracte: import total de la renda durant 6 anys

\*devolució: rescissió contracto declarat o reconegut judicial/administrativament. No desestiment. CV DGT núm. V0177/17 de 25 de gener



no és necessari presentar el contracte si s'ha dipositat la fiança INCASOL (sinó si)

TG: 0,5%

termini: 30 dies signatura contracte.

Telemàticament

Contracte 3 anys, 550€ mensuals
BI: $550 \times 12 \times 3 = 19.800$
QUOTA: $19.800 \times 0,5\% = 99 \text{ €}$

**BONIFICACIÓ 99%:** Habitatges parc públic de lloguer social  
Contractes a partir 29/03/2017

Art. 147 llei 5/2017, de 28 de març

Habitatges: e  
xempt IVA (art. 20.uno.23ºLIVA)

# IRPF

Tram estatal: deduccions no en vigor (eliminada nous contractes 01-01-2015)

Es manté deducció autonòmica.

10%

Màxim 300 €/ 600€ declaració conjunta

## Requisits:

1. Que es trobin en alguna de les situacions següents:
  - Tenir 32 anys o - en la data de meritació de l'impost.
  - Haver estat a l'atur 183 dies o + durant l'exercici.
  - Tenir un grau de discapacitat = o superior al 65%.
  - Ésser vidu/a i tenir 65 anys o +.
1. BI total, menys el mínim personal i familiar no sigui superior a 20.000 € anuals/30.000 declaració conjunta.
3. quantitats satisfetes en concepte de lloguer excedeixin el 10% dels rendiments nets.

Josep: propietari d'un apartament a Salou i altra a Barcelona arrendats durant tot l'any.

Va demanar 2 préstecs hipotecaris.

Salou: rep 360,61 € mensuals i Pineda 300,51 € mensuals.

Despeses:

Concepte	Salou	Barcelona
Interessos préstec	6.010,12	4.808,10
IBI	90,15	78,13
Comunitat	288,49	144,24
Conservació i reparació	1.202,02	601,01
Amortització	360,61	240,40

IRPF	Salou	Barcelona
Ingresos íntegres	360,61 x12 =4.327,32	300,51x12 = 3.606,12
Interessos + conservació i reparació *	Total 7.212,14 Límit: -4.327,32	Total 4.207,09 Límit -3.606,12
Altres gastos deducibles	.	.
IBI	-90,15	-78,13
Comunitat	-288,49	-144,24
Amortització	-360,61	-240,40
<b>Rendiment net</b>	<b>-739,25</b>	<b>-462,77</b>

•Reducció 60%: habitatge

Ingressos positius

# LLOGUER HABITATGES TURÍSTICS

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístics i d'habitatges d'ús turístic

Habitatges d'ús turístic (art. 66): cedit pel seu propietari (directa o indirectament) a canvi contraprestació ec, per una estada igual o inferior a 31 dies.

Ajuntament: declaració de responsable, epígraf 552.  
Registre de Turisme de Catalunya.

•Des de 01/01/2018: “declaració informativa de la cessió d'ús d'habitatges amb finalitats turístiques”

“La nueva obligación de información, como dispone el preámbulo del mencionado Real Decreto 1070/2017, se establece con fines de prevención del fraude fiscal para las personas o entidades, en particular, las denominadas «**plataformas colaborativas**», que intermedien en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.”

“Quedan excluidos de este concepto, y por tanto, no deben presentar el nuevo modelo de declaración informativa, respecto del arrendamiento o subarrendamiento de viviendas tal y como se definen LAU; los alojamientos turísticos regulados por su normativa específica; el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y los usos y contratos a que se refiere el artículo 5 de la mencionada ley, con la excepción, precisamente por tratarse de cesiones objeto de la nueva obligación de información, de la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, aun cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial.”

(trimestral). Excepcionalment exercici 2018: anual, 1 al 31 de gener 2019.

•Model 179, ORDEN HFP754472018, de 24 de maig

- a) Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.
- b) Identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuvieran asignada.
- c) Núm. de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.
- d) Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda.
- e) Núm. de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda. (opcional)
- f) Fecha de inicio de la cesión.
- g) Fecha de intermediación en la operación. (opcional)
- h) Identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago). (opcional)

- Plan General del control tributario 2018: nous models de negoci: economia digital en el sector del lloguer
- Plan General del control tributario 2016: “detección alquiler irregulares no declarados”

**\* Impost sobre les estades en establiments turístics (IEET): Llei 5/2017** de 28 de març (art. 22). Decret 141/2017 de 19 de setembre  
Afectat: Fons per al foment del turisme

**OBLIGATS TRIBUTARIS:**

- **Contribuent:** persona física que realitza l'estança.

- **Substitut:** titular de l'explotació

“la persona física o jurídica, así como las entidades que sin tener personalidad jurídica constituyen una unidad económica o patrimonio separado susceptible de imposición definidas como obligados tributarios por la normativa tributaria general”

- **Assistent en la recaptació (art. 32):** “intermediarios de empresas turísticas de alojamiento contemplados en la normativa turística y todos los profesionales, empresas, entidades u operadores de plataformas tecnológicas que comercializan servicios turísticos de alojamiento en los establecimientos y equipamientos o facilitan la relación entre el titular de la explotación y las personas físicas que efectúan las estancias, y acuerdan con estas un anticipo del precio a cuenta de la estancia y la satisfacción anticipada del impuesto al realizar la reserva”.

Habilitació expresa, firma de conveni

2 períodes de liquidació semestrals:  
Model 950

	autoliquidació
1 abril al 30 setembre	1-20 octubre
1 octubre a 31 març any següent	1-20 abril

# Tipus de gravamen

“se obtiene multiplicando el número de estancias por el tipo del gravamen correspondiente según el tipo de establecimiento o equipamiento turístico y localización, de acuerdo con la siguiente tarifa”

Tipo de establecimiento	Tarifa general (en euros)	
	Barcelona ciudad	Resto de Cataluña
1. Hotel de 5 estrellas, gran lujo, camping de lujo y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	2,25	2,25
2. Hotel de 4 estrellas y 4 estrellas superior, y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	1,10	0,90
3. Vivienda de uso turístico	2,25	0,90
4. Resto de establecimientos y equipamientos	0,65	0,45
5. Embarcación de crucero		
Más de 12 horas	2,25	2,25
12 horas o menos	0,65	-

# LLOGUER HABITATGES TURÍSTICS

## IRPF

- Rendiments de capital immobiliari (no serveis propis industria hotelera, si neteja i canvi llençols) Resta: imputació. Si despeses. No bonificació 60%
- Activitat ec: 1 persona contracte, serveis complementaris d'indústria hotelera (restaurant, neteja de roba) (art. 20.uno.23º.b.e') (CV DGT V0420-18, 0081-16, V0575-15). 10% IVA

Model 036: epígraf 685 Allotjaments turístics extrahotelers; 861.1 Lloguers d'habitatges (sinó presta més);

[https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/\\_componentes\\_/\\_Le\\_interesa\\_conocer/Historico/La\\_tributacion\\_de\\_los\\_alquileres\\_turisticos.shtml](https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_componentes_/_Le_interesa_conocer/Historico/La_tributacion_de_los_alquileres_turisticos.shtml)

## IS

## IRNR (amb i sense EP)