

# LA FISCALITAT DE LES OPERACIONS IMMOBILIÀRIES III

Dra. Estela Rivas Nieto

Barcelona, 29/11/2018



Diputació  
Barcelona

---

#DibaOberta

## COMPRA VH: IVA: 10%- ITP estatal: 6%

CCAA	Tramos	ITP general 2018
MADRID NAVARRA		6%
CANARIAS		6,5%
LA RIOJA ARABA, BIZKAIA, GUIPUZKOA (PAIS VASCO)		7%
MURCIA CASTILLA Y LEÓN		8%
GALICIA VALENCIA CANTABRIA		10%
CASTILLA-LA MANCHA		9%
ANDALUCÍA	3	8% - 10%
ASTURIAS		
ARAGÓN	5	
BALEARES	4	8% - 11%
EXTREMADURA	3	
CATALUÑA	2	10% - 11%

# Escritura pública AJD - DN 2018, tipus estatal 0,50%

CCAA	Tipus de gravamen general
PAIS VASCO (3) NAVARRA	0,5%
MADRID CANARIAS	0,75%
LA RIOJA	1%
ASTURIAS BALEARES	1,2%
ANDALUCÍA ARAGÓN CANTABRIA CASTILLA LA MANCHA CASTILLA Y LEÓN CATALUÑA EXTREMADURA GALICIA MURCIA C. VALENCIANA	1,5 %

# IRPF BI general (5 trams estatal 9,5% -22,5%)

CCAA	tramos	Tipo mínimo %	Tipo máximo %
NAVARRA	11	13	52
PAIS VASCO (3)	8	23	49
CATALUÑA	6	21,5	48
ANDALUCÍA ASTURIAS VALENCIA	8	19,5	
LA RIOJA CANTABRIA	7	19	
EXTREMADURA	9	20	47,5
ARAGÓN	10	19,5	
BALEARES	9	19	
CANARIAS	6		46,5
MURCIA	5	19,5	46
GALICIA	7	19	45
CASTILLA LA MANCHA	5		
CASTILLA Y LEÓN			44
MADRID			43,5

# TRIBUTACIÓ DE LA CESSIÓ GRATUITA BENS IMMOBLES

Art. 6.5 LIRPF “Se **presumirán retribuidas**, salvo prueba en contrario, las prestaciones de bienes, derechos o servicios susceptibles de generar rendimientos del trabajo o del capital.”

Art. 40 LIRPF: valor de mercat: “Se entenderá por éste la contraprestación que se acordaría entre sujetos independientes, salvo prueba en contrario”

**No rendiments de capital; si imputació de rendes** (buit, sense activitat) CV 0732-15 de 06/03

**IVA:** si el be immoble haguera estat afectat a alguna activitat abans de la cessió: autoconsum. IVA

CV 0425-08 de 25/02: cessió gratuïta d'un local del pare a la filla per a que realitzi una activitat ec (no transmissió de la propietat): “la cesión gratuita de la consultante a su hija de un local de su propiedad, no desarrollando aquélla ninguna otra actividad empresarial o profesional, no estará sujeta al IVA, por no tener la consultante cedente del local, a efectos de dicho tributo, la condición de empresario o profesional, según los datos aportados en el texto de la consulta.”

**Si donació:** “La cesión gratuita del local comercial encaja en la figura regulada en los artículos 1.740 a 1.752 del Código Civil con el nombre de comodato. (...) con la existencia del comodato (constituido por la dueña del local comercial a favor de su hija) no cabe duda de que por parte de la hija (la comodataria) se ha producido la adquisición de un derecho por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito “intervivos”, lo que constituye el hecho imponible del ISD : “la adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico, a título gratuito e inter-vivos”. Por lo tanto, dicha operación estaría sujeta a dicho impuesto. En este último caso, la BIdel ISD , según dispone la letra b) del artículo 9 de su Ley, estará constituida por el valor neto del derecho adquirido, entendiéndose como tal el valor real del derecho minorado por las cargas y deudas que sean deducibles de acuerdo con los artículos 16 y 17”

## CV 2844-14 de 20/10: **local afectat prèviament a una activitat ec.**

“La consultante es propietaria, junto con su esposo, de un local comercial que, en los últimos años, ha estado arrendado a un tercero. Recientemente se ha resuelto el contrato de arrendamiento y tienen la intención de ceder gratuitamente a una hija el uso del local, para que pueda desarrollar en el mismo una actividad empresarial”

**És empresari:** art. 5.1 LIVA: a) Las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de este artículo.

No obstante, no tendrán la consideración de empresarios o profesionales quienes realicen exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, sin perjuicio de lo establecido en la letra siguiente.

c) Quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.

En particular, tendrán dicha consideración los arrendadores de bienes.

**Autoconsum de serveis,** art. 12 LIVA. “Por tanto, en la medida en que el local ha estado afecto a una actividad económica, su posterior cesión sin contraprestación estará sujeta al Impuesto como autoconsumo de servicios, cuya base imponible sería el coste de dicha cesión, incluidos, por lo tanto, los costes de funcionamiento del local cedido (impuestos locales que graven el inmueble, gastos de reparación, amortización del inmueble, etc.)”

# TRIBUTACIÓ DE LA CESSIÓ D'HABITATGES feta per una entitat p

CV 0086-06 de 18/01:

**Art. 45.I.B) LITP:** “B). Estarán exentas: ... 12. La transmisión de solares y la **cesión** del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de **viviendas de protección** oficial; las **escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con VPO en cuanto al gravamen sobre AJD**; la primera transmisión inter vivos del dominio de las VPO, siempre que tenga lugar dentro de los 6 años siguientes a la fecha de su calificación definitiva; los préstamos hipotecarios o no, solicitados para su construcción antes de la calificación definitiva; la constitución, ampliación de capital, fusión y escisión de sociedades cuando la sociedad resultante de estas operaciones tenga por exclusivo objeto la promoción o construcción de edificios en régimen de protección oficial.

Para el reconocimiento del beneficio en relación con la transmisión de los solares y la **cesión** del derecho de superficie bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir VPO y quedará sin efecto si transcurriesen 3 años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación provisional.

La exención se entenderá concedida **con carácter provisional y condicionada al cumplimiento** de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

## ISD:

“La transmisión **gratuita** de terrenos a la consultante por el Principado de Asturias es una operación que no estará sujeta al ISD, al ser el donatario una persona jurídica, ya que este impuesto grava las adquisiciones lucrativas de las personas físicas, pero no las de las personas jurídicas (que están gravadas en el IS)”

- **CV 0210-06 de 03/02:**

“La **cesión** de terrenos por la empresa pública al promotor privado que resulte adjudicatario del concurso a que se refiere la documentación aportada al escrito de consulta tienen la consideración de subvención aunque se trate de una subvención en especie. En este sentido y de acuerdo con el art. 7.3º.2LIVA , forman parte de la BI las subvenciones vinculadas directamente al precio de las operaciones sujetas al Impuesto.

Se considerarán vinculadas directamente al precio de las operaciones sujetas al Impuesto las subvenciones establecidas en función del número de unidades entregadas o del volumen de los servicios prestados cuando se determinen con anterioridad a la realización de la operación.

**Resolución DGT 2/2000, de 22 de diciembre, relativa a las cesiones obligatorias de terrenos a los Ayuntamientos y a las transmisiones de terrenos por parte de los mismos**, que “los terrenos que se incorporan al patrimonio municipal en virtud de la citada **cesión** obligatoria forman parte, en todo caso y sin excepción, de un patrimonio empresarial, por lo que la posterior transmisión de los mismos habrá de considerarse efectuada por parte del Ayuntamiento transmitente en el desarrollo de una actividad empresarial, quedando sujeta al IVA sin excepción.”. De lo anterior se deduce que el patrimonio municipal del suelo constituye, sin excepción, un patrimonio empresarial, por lo que todas las actividades que se lleven a cabo con el fin de gestionar dicho patrimonio, tendrán, de igual forma, carácter empresarial.

No obstante lo anterior, el hecho de que tales actividades tengan la consideración de actividades empresariales no determina por sí mismo la sujeción de éstas al IVA (...) que las operaciones se realicen a título oneroso, es decir, mediante contraprestación. Cítese a título de ejemplo la **cesión gratuita** de parcelas por un Ayuntamiento a otras entidades para la promoción de viviendas de promoción pública, tanto en régimen de venta como de alquiler o bien operaciones consistentes en la **cesión gratuita** de parcelas de suelo dotacional a otras entidades de derecho público o privado, siendo el destino de estas la construcción de hospitales, colegios, bibliotecas, centros asistenciales y cualquier otro análogo, que son operaciones no sujetas al IVA para el Ayuntamiento cedente, de conformidad con lo previsto en el art. 7. 8º LIVA (CV0107-06, de 19 de enero).

Por tanto, de acuerdo con lo señalado con anterioridad, la operación se realiza en el ejercicio de la actividad de gestión del patrimonio municipal del suelo, por lo que dicha operación **tiene la calificación de empresarial** y, puesto que tal operación se realiza mediante contraprestación (no dineraria), cabe concluir que **estará sujeta al IVA** (art. 4 LIVA).

C 1161-01 de 12/06:

Ayuntamiento consultante **va a ceder gratuitamente** una parcela que previamente había adquirido por cesión obligatoria en un Proyecto de compensación. El cesionario de la parcela es una asociación de carácter benéfico

“La citada Resolución 2/2000, relativa a las cesiones de terrenos a los Ayuntamientos efectuadas en virtud de los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, y a las transmisiones de terrenos por parte de los mismos señala, en su parte II, apartado tercero, lo siguiente:

“Los terrenos que se incorporan al patrimonio municipal en virtud de la citada cesión obligatoria forman parte, en todo caso y sin excepción, **de un patrimonio empresarial**, por lo que la posterior transmisión de los mismos habrá de considerarse efectuada por parte del Ayuntamiento transmitente en el desarrollo de una actividad empresarial, quedando sujeta al IVA sin excepción”.

Por tanto, la parcela que va a ceder el Ayuntamiento consultante gratuitamente forma parte de un patrimonio empresarial, ya que ha sido incorporada al patrimonio municipal en cumplimiento de la obligación de cesión gratuita que establecen los artículos 14 y 18 de la Ley 6/1998.

De acuerdo con el artículo 9.1º.b) de esta misma Ley, se asimilan a las operaciones efectuadas a título oneroso aquéllas que se realicen a título gratuito y consistan en la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales que integren el patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo.

En consecuencia, **la cesión gratuita a la que se refiere el escrito de consulta es una operación sujeta al IVA.**

- **REVERSIÓ CESSIÓ**

CV 0542-17 de 02/03: “mediante el ejercicio del derecho de reversión se cumple una condición que **reintegra al ente local transmitente** (en este caso, al Ayuntamiento que cedió gratuitamente el terreno) a la misma situación que tenía con anterioridad a la enajenación. Debe entenderse que tal reversión **no constituye entrega de bienes a efectos** del IVA, y, por consiguiente, no puede considerarse una operación sujeta a tal Impuesto, sino un supuesto de resolución total o parcial de la cesión del terreno que en su día realizó el Ayuntamiento cedente.

la operación **no podrá quedar sujeta al concepto de TPO** al no tener carácter oneroso la operación, **y tampoco al ISD al no ser un incremento lucrativo obtenido por una persona física**; ahora bien, en el caso de que la operación se realizara en escritura pública, la escritura pública en que se formalice la transmisión de la parcela sí estaría sujeta a la cuota gradual de AJD, documentos notariales, del ITPAJD (···) ahora bien, el Ayuntamiento resultará exento del mismo en función del artículo 45.I.A) del TRLITPAJD.

la reversión del terreno producirá una transmisión de la propiedad de la parcela, que estará sujeta al impuesto, devengándose el IIVTNU por la transmisión a título lucrativo de la propiedad de dicha parcela, siendo el sujeto pasivo, de acuerdo con el artículo 106.1.a) del TRLRHL, la entidad adquirente, en este caso el Ayuntamiento. Ahora bien, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 105.2 del TRLRHL, al recaer la obligación de satisfacer el IIVTNU sobre el municipio de la imposición, **gozaría de exención**.

# TRIBUTACIÓ DE LES SUBVENCIONS A L'HABITATGE

Ajudes lloguer/rehabilitació: IRPF guany patrimonial. BI general

Arts. 33 i 34 LIRPF

## **Ajudes directes a sufragar les despeses de lloguer de l'habitatge:**

CV 389/08 de 20/02; "El consultante, estudiante y desplazado, por este motivo, a Vigo, solicitó una ayuda para alquiler de vivienda a la Xunta de Galicia, ayuda que, al reunir los requisitos exigidos en la convocatoria, le fue concedida, abonando la Xunta el 60 por 100 del importe del alquiler. No obtiene los ingresos mínimos exigidos por la normativa del impuesto para estar obligado a presentar declaración"

CONSULTA: "Si la ayuda satisfecha por la Xunta de Galicia tiene la consideración de ganancia patrimonial"

= La ganancia patrimonial derivada de la concesión de la subvención se integrará en la BI general (art. 48 LIRPF).

CV 1103-17 de 10/05: ajuda lloguer CCAA Madrid: "el consultante deberá imputar la **ganancia patrimonial derivada de la ayuda pública al alquiler de vivienda** al periodo impositivo en que se produzca cada uno de los cobros".

CV 1846/97 de 21/08: subvencions per acondicionament de casa rural "la obtención de una subvención otorgada por un organismo público para la rehabilitación de un espacio protegido declarado de interés natural, está plenamente sometido a gravamen en el IRPF, en el concepto de incrementos de patrimonio de carácter regular"

## **Ajudes públiques, ja siguin entregades directament al comprador o subsidiació d'interessos.**

C 975/02 de 25/06 "la percepción de una subvención para la adquisición de una vivienda debe calificarse como ganancia patrimonial, al constituir una variación en el valor del patrimonio del sujeto pasivo puesta de manifiesto por una alteración en su composición, y no proceder dicha variación de ningún otro concepto sujeto por este impuesto. Esta ganancia patrimonial se integrará en la parte general de la BI"

CV2684/10, de 14/10: A la consultante le ha sido concedida por el organismo competente de la CCAA de Madrid la subsidiación de un 10% de la cuota del préstamo cualificado para adquisición de vivienda "En el IRPF, y en el ámbito particular (no empresarial ni profesional) del contribuyente, la obtención de una ayuda pública consistente en la subsidiación de un 10% de la cuota de un préstamo, constituye para su beneficiario (...) una ganancia de patrimonio, al constituir una variación en el valor del patrimonio del contribuyente puesta de manifiesto por una alteración en la composición de aquel y no calificarse (aquella variación) como rendimientos. A ello hay que añadir que esta ganancia patrimonial no se encuentra amparada por ninguno de los supuestos de exención establecidos legalmente".

## **Ajudes a la rehabilitació:**

CV21/15 de 07/01: “Tratamiento fiscal en el IRPF de una subvención percibida para la rehabilitación de la VH”.

Conforme art. 33 LIRPF , **la percepción de ayudas directas para la adquisición o rehabilitación de viviendas, ya sean subvenciones o subsidiaciones de préstamos** cualificados en cuanto tengan como destinatarios a adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o propietarios de la vivienda, constituyen para sus beneficiarios **una ganancia patrimonial**, al dar lugar a una variación en el valor del patrimonio del contribuyente puesta de manifiesto por una alteración en su composición (incorporación de la ayuda), y no proceder dicha variación de ningún otro concepto sujeto por este Impuesto. A ello hay que añadir que dicha ganancia patrimonial no se encuentra amparada por ninguno de los supuestos de exención o no sujeción regulados en el Impuesto.

El importe de la ganancia patrimonial, al no constituir un supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, será el importe de la **subvención recibida**, no procediendo su minoración por gastos y tributos inherentes a la transmisión, por no existir transmisión alguna

Respecto a su imputación temporal, el artículo 14.1 c) de la LIRPF establece que “las ganancias y pérdidas patrimoniales se imputarán al periodo impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial”. Este hecho se produce, en estos supuestos, en el momento en que el concedente comunica la concesión al solicitante, independientemente del momento del pago. No obstante, si de acuerdo con los requisitos de la concesión, la exigibilidad del pago de la subvención se produjese con posterioridad al año de su comunicación, la ganancia generada por la subvención deberá imputarse al período impositivo en que fuera exigible el importe correspondiente.

CV3078/16 de 04/07

## DEVOLUCIÓ DE SUBVENCIONS PER A L'ADQUISICIÓ D'HABITATGE:

pèrdua patrimonial

C1388/01 de 03/07: El consultante es propietario de un piso de protección oficial que constituye su vivienda habitual. En el año 2000 obtiene su descalificación, lo que le obliga a realizar una serie de gastos para su obtención, entre los que se encuentra el reintegro de los intereses subvencionados del préstamo hipotecario. REPOSTA: "En el año 2000, cuando se produce el reintegro de la subsidiación de los intereses, tal devolución no da lugar a la deducción por adquisición de VH, pues ya en su momento fueron gasto deducible, sino que su calificación es la de **pérdida patrimonial**, del mismo modo que la subsidiación de intereses dio lugar en su momento a un incremento de patrimonio."

CV1715/07 de 06/08: El consultante adquirió en 2001 la propiedad de su vivienda habitual, estando calificada, en esa fecha, como vivienda de protección oficial. En 2007 ha procedido a liquidar el expediente de descalificación de VPO, abonando cantidades en concepto de devolución de intereses subvencionados (recibidos en exclusiva en su día por el anterior propietario) más los intereses de demora, conforme las procedentes cartas de pago. RESPOSTA: De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 35 LIRPF el valor de adquisición de la vivienda estará formado por la suma de:

- El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.
- El coste de las inversiones y mejoras efectuadas y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

Conforme con ello, integrarán dicho valor, entre otros, el importe satisfecho por su adquisición, los gastos de notaría y registro, ITPAJD y el IIVTNU satisfecho para obtener la descalificación de vivienda de protección oficial.

**No formarán parte del valor de adquisición las cantidades que, en su caso, se satisfagan en concepto de reintegro de intereses subsidiados o subvencionados** con motivo de la descalificación de la vivienda (los cuales en su momento generaron una ganancia patrimonial). Su calificación será la de **pérdida patrimonial** del período impositivo en que se hicieron efectivos, es decir, del año 2007. Por lo que se refiere a los **intereses de demora** devengados por la descalificación de la vivienda, tendrán la consideración de **pérdida patrimonial** del período impositivo en el que sean exigibles

De acuerdo con dicho precepto, los importes satisfechos por el consultante para obtener la descalificación de su vivienda habitual formarán parte de la base de la deducción por inversión en vivienda habitual en el período impositivo en que se satisfagan aquellos.

Por el contrario, **las cantidades satisfechas en concepto de intereses subsidiados o de intereses de demora devengados por la descalificación no formarán parte de dicha base de deducción, por no tener la consideración de cantidades satisfechas por la adquisición o rehabilitación de vivienda.**

**La pérdida patrimonial derivada del reintegro de intereses subsidiados y por intereses de demora devengados por la descalificación se integrará en la base imponible general del período impositivo** en la forma prevista en el art. 48 LIRPF

CV 1856/07 de 11/11; V32/11 de 14/01; CV 1500/11 de 09/06

## Rendes exemptes IRPF (art. 7 LIRPF):

“ayudas públicas a colectivos en riesgo de exclusión social”

y) Las prestaciones económicas establecidas por las CCAA en concepto de renta mínima de inserción para garantizar recursos económicos de subsistencia a las personas que carezcan de ellos, así como las demás ayudas establecidas por estas o por entidades locales para atender, con arreglo a su normativa, a colectivos en riesgo de exclusión social, situaciones de emergencia social, necesidades habitacionales de personas sin recursos o necesidades de alimentación, escolarización y demás necesidades básicas de menores o personas con discapacidad cuando ellos y las personas a su cargo, carezcan de medios económicos suficientes, hasta un importe máximo anual conjunto de 1,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples.

CV 2/03/2016: La exención no se aplica a una ayuda pública para la realización de determinadas **obras en vivienda** al no excluir de su concesión a otras personas y colectivos que no se encuentran en riesgo de exclusión social, sin perjuicio de que en las bases de la convocatoria se den mayores puntuaciones por menores ingresos familiares, existencia de mayores de 65 años y personas con discapacidad o unidades familiares con personas en situación de dependenc

# TRIBUTACIÓ DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ DE L'HABITATGE

## ICIO:

Art. 100 LRHL

**FI:** Realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra para la qual s'exigeixi l'obtenció de l'oportuna llicència d'obres o urbanística.

## SP:

### CONTRIBUENT

**“dueño”/propietàries** de la construcció, instal·lació u obra (tant si és o no propietari de HH en el qual es realitzen)  
persones físiques, jurídiques i entitats art. 35.4 LG  
qui suporta les despeses/costos de la seva realització.

### SUBSTITUT:

qui sol·licita la llicència corresponent/realitzi la construcció, instal·lació o obra/  
presenti la declaració de responsable o comunicació prèvia.

Pot repercutir

# BI

cost real i efectiu de la construcció/instal·lació/obra.

Cost d'execució material

## NO BI:

- IVA (imposts anàlegs)
- taxes, pp i demés ppcp de caràcter públic local relacionades amb la construcció/instal·lació/obra.
- honoraris de professionals.
- benefici empresarial del contractista.
- Qualsevol altre concepte que no integri estrictament el cost d'execució material.

**Meritament:** moment d'iniciar-se la construcció/instal·lació/obra encara que no es tingui la llicència (liquidació provisional i definitiva)

## Ordenança fiscal BCN 2.1.

### NO SUBJECCIÓ

obres d'urbanització, de construcció o d'enderroc d'un edifici, en cas que siguin executades per ordre municipal amb la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

obres a l'interior dels habitatges, locals, vestíbuls i escales comunitàries que no modifiquin la distribució, l'estructura o la façana, en edificis que no estiguin catalogats (A i B), protegits urbanísticament (C) o urbanísticament considerats de nivell D.

obres interiors per tal d'adequar en els edificis espais per a contenidors de recollida selectiva d'escombraries i aparcament de bicicletes.

obres per treure rètols de publicitat

adequació a mesures d'aïllament tèrmic i acústic, sempre que aquestes actuacions no s'integrin en obres o construccions d'abast general

## Ordenança fiscal BCN 2.1.

### EXEMPCIONS

de les quals sigui propietari l'Estat, les comunitats autònomes o les entitats locals, que, tot i estar subjectes a aquest impost, estiguin directament destinades a carreteres, ferrocarrils, ports, aeroports, obres hidràuliques, sanejament de poblacions i de les seves aigües residuals, encara que la gestió es porti a terme per organismes autònoms, tant si es tracta d'obres d'inversió nova com de conservació .

de les quals sigui propietària la Santa Seu, la Conferència episcopal, les diòcesis, les parròquies i altres circumscripcions territorials, els ordes i congregacions religioses i els instituts de vida consagrada i les seves províncies i les seves cases, de conformitat amb l'apartat 1r lletra A) de l'article IV de l'acord entre l'estat espanyol i la Santa Seu sobre assumptes econòmics

## Bonificaciones potestativas: art. 103.2 LRHL

construccions/instal·lacions/obres	%
declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración	95
incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar	
planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras	50
VPO	
condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados	90
Las ordenanzas fiscales podrán regular como deducción de la cuota íntegra o bonificada del impuesto, el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate.	

# Ordenança fiscal BCN 2.1

1. Les obres que tinguin per objecte la realització de construccions, instal·lacions o obres declarades d'especial interès o utilitat municipal, perquè hi concorren circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de treball, podran gaudir d'una bonificació de la quota en els percentatges següents, en funció de les circumstàncies que a continuació s'expressen:

## A) Circumstàncies socials:

A1. Construccions, instal·lacions i obres destinades a qualsevol dels equipaments comunitaris que es detallen a l'article 212è de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, que s'executin en terrenys qualificats urbanísticament com d'equipament:

Si es promouen directament per una entitat de caràcter públic 70% Si es promouen directament per una entitat sens ànim de lucre 65% Si es promouen directament per una entitat de caràcter privat 35%

A2. Obres, construccions i instal·lacions que s'executin per iniciativa pública destinades a la promoció d'aparcament públic : 50%

A3. Obres, construccions i instal·lacions adreçades al compliment del Pla d'habitatge de Barcelona 2008 – 2016:

a) Bonificació del 90% de la quota per a les construccions, instal·lacions o obres en règim de protecció pública destinades a lloguer, a dret de superfície o a una altra forma de cessió d'ús i a allotjaments col·lectius protegits.

b) Bonificació del 90% de la quota per a les construccions, instal·lacions o obres en règim de protecció pública de règim especial i de règim general destinades a la venda en promoció pública o per entitats sense ànim de lucre

## B) Circumstàncies culturals, historicoartístiques:

B1. Obres i instal·lacions en edificis declarats monuments d'interès nacional (nivell de protecció A, segons Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català): 95%

B2. Obres i instal·lacions en edificis catalogats d'interès local, inclosos en el catàleg del Patrimoni cultural català (nivell de protecció B segons Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català):50%

B3. Obres i instal·lacions sobre edificis o locals urbanísticament protegits (nivell de protecció C segons Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català): 35%

## C) Circumstàncies de foment de l'ocupació:

Bonificació del 30% de la quota per construccions, instal·lacions i obres realitzades en els locals afectes a l'exercici d'una activitat econòmica de la qual el subjecte passiu n'és titular, quan concorri:

a) que aquesta activitat s'hagi iniciat dins dels 2 anys anteriors a la sol·licitud de la llicència d'obres o urbanística, o

b) que hagi incrementat la mitjana de la seva plantilla al municipi en un 10% o més entre l'exercici anterior a la sol·licitud de la llicència i el precedent.

construccions/instal·lacions/obres	%
2. destinades a HPO, no incloses amb els apartats anteriors sens perjudici de les bonificacions establertes a l'apartat 1 lletra A3 d'aquest article	50
3. Que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat de les persones amb discapacitat, sempre que aquestes actuacions no s'integrin en obres o construccions d'abast general ni es realitzin als immobles obligatòriament, per prescripció legal	90
4. Que incorporin sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar, sempre que aquestes actuacions no s'integrin en obres o construccions d'abast general ni es realitzin als immobles obligatòriament, per prescripció legal. L'aplicació d'aquesta bonificació estarà condicionada a que els instal·lacions per a producció de calor incloguin col·lectors que disposin de la corresponent homologació de l'Administració competent	95

CIUTAT	TIPUS DE GRAVAMEN LRHL 4 (%)
MADRID SARAGOSA HOSPITALET DE LLOBREGAT SALOU	4
GIRONA	3,99
MANRESA	3,98
MÀLAGA	3,8
CORNELLÀ	3,6
BARCELONA	3,35
TARRAGONA	3,07
ESPARREGUERA	3,01
VALENCIA LLEIDA	3

## **DEDUCCIÓ CATALANA IRPF**

**Rehabilitació HH: 1,5% Límit: 9.040 € anuals**

### **Masoveria urbana**

<http://www1.diba.cat/uliep/pdf/57962.pdf>

IRPF: contraprestació en espècie: equivalència econòmica de la intervenció i altres despeses contractuals. Reducció 60% HH

IVA: obres 10% o 21%

ICIO: masover

## COOPERATIVES D'HABITATGE

Llei estatal 20/1990 de 19 de desembre de Règim Fiscal de les Cooperatives. Art. 33

Llei de Cooperatives de Catalunya (Llei 12/2015 de 9 de juliol)

ITP exempt	Constitució, ampliació de capital, fusió i escissió
	Constitució i cancel·lació préstecs CV 5205-16 de 01/12:: constitució de préstec hipotecari; no compra sol; no escriptura d'obra nova, no escriptura divisió horitzontal
	“Las adquisicions de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines”. CDGT 0752-97 de 14 d'abril de 1997 en els següents termes: “Por lo tanto, la cooperativa de viviendas de la consulta no puede acceder a ningún beneficio fiscal en el ITP y AJD en relación con las operaciones que enumera. Solo las adquisiciones de bienes o derechos con destino al Fondo de Educación y Promoción señalado, podrán declararse exentas
IS	BI resultats cooperatius: 20%
	Bi resultats extracooperatius: tipus general 25%
	Libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de 3 años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de cooperativas y sociedades anónimas laborales del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, o, en su caso, de las CCAA
IAE	Bonificació 95%
IBI	Bonificació 85% a los bienes de naturaleza rústica de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra
<p>Cooperatives especialment protegides (Treball Associat; Agràries; Explotació Comunitària de la Terra; del Mar; de Consumidors i Usuaris): + ITP: exempció operacions adquisició de bens i dret destinats directament al compliment del seus fins socials i estatutaris. IS: bonificació 50% CI</p>	

# TRIBUTACIÓ DE LA DACIÓ EN PAGAMENT

IIVTNU: exempta

**IRPF:** exempt guany patrimonial: art. 33.4.d) LIRPF

- **cancelación de deudas garantizadas con hipoteca** que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o con cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

- realizada en **ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales**. Para la aplicación de esta exención es necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

# TRIBUTACIÓ DEL CROWDFUNDING INMOBILIARI

es el micromecenazgo/microfinanciación/financiación en masa/por suscripción que “se caracteriza por la cooperación colectiva, llevada a cabo por personas que realizan una red para conseguir dinero u otros recursos”

y que “suele utilizar Internet para financiar esfuerzos e iniciativas de otras personas u organizaciones”

C DGT V4050-15 de 16/12/2015

## OPERACIÓ TRIANGULAR

### Tipus:

- 1- Donació
- 2- Recompensa
- 3- Préstec
- 4- Inversió

# Normativa

- **Comunicació Comissió Europea 2014:**

alliberar el potencial de la microfinanciació col·lectiva a la UE

- Comunicació de la Comissió al Parlament Europeu, al Consell, al Comitè Econòmic i Social Europeu; i al Comitè de les Regions sobre “**Una Agenda Europea para la economía colaborativa**”, 2-06-2016, COM (2016) 356
- **Informe de la Comissió Interdepartamental per al desenvolupament de l’Economia Col·laborativa a Catalunya:** “Propuestas para un buen encaje de la economía colaborativa y de plataformas” 09-2017 (Acord GOV/44/2016, de 5 abril)
- Llei 5/2015 de 27 d’abril de Foment de la Financiació Empresarial

# CROWDFUNDING d'inversió

- PRÉSTEC

- ACCIONS/PARTICIPACIONS SOCIETAT

- Promotor

- Plataforma (26)

- Societat de capital per temps indefinit

- Capital social mínim: 60.000 €/assegurança responsabilitat civil mínim 300.00 €

- Domicilio social: España/UE

- \*comissions

- Inversor

# INVERSOR

## ACREDITAT- PROFESSIONALS

### \*Persona física:

ingressos anuals +50.000 €/patrimoni  
financer +100.000 €

\***Entitats:** de crèdit, empreses inversió,,  
assegurances, de fons, Administració

### \*Empresari (2 requisits):

- actiu +1 milió €
- Import xifra de negocis: +2 milions €
- recursos propis +300.000 €

## NO ACREDITAT

## NO PROFESSIONAL/ MINORISTA

- Fins 3.000 € 1 projecte 1  
plataforma
- Fins 12.000 € 12 mesos 1  
plataforma

# Tributació préstec

- **CONSTITUCIÓ:** exempta IVA i ITP
  - **FORMALITZACIÓ:** AJD -DN, 1.5%
  - **Interessos rebuts pel promotor:** deduïbles promotor (IRPF activitat ec/IS). Retenció en origen: 19%
- 
- **Interessos rebuts :**
    - **IRPF:** rendiments cap mob
    - **IRNR:** exempts, no retenció sense EP. Si tributen amb EP residents UE/ Islandia/Noruega
    - **IS:** ingrés financer

## Tributació accions/participacions

- Societat emissora: OS exempt

### \*ADQUISICIÓ/AUGMENT DE CAPITAL:

- IRPF: deducció estatal/autonòmica per inversió en empreses de nova creació o de recent creació: fins 30%, màxim 60.000 €. Manteniment: 3 anys. S'ha de fer en escriptura p (AJD). SA/SL/SA laboral o SL laboral amb domicili social i fiscal a Catalunya

- IRNR
- IS

### \*DIVIDENDS (retenció 19%):

- IRPF: rend. Cap. mob. BI estalvi
- IRNR: CDI límit 15%. Sense CDI: 19%
- IS: exempcions: 5% capital social/ + 20 milions€, participació + 1 anys.

### \*TRANSMISSIÓ/DISOLUCIÓ SOCIETAT:

- IRPF: guany/pèrdua patrimonial. Exempció (si hi ha deducció i reinversió).BI estalvi
- IRNR: CDI 19%
- IS: exempcions: 5% capital social/ + 20 milions€, participació + 1 anys.
- OS