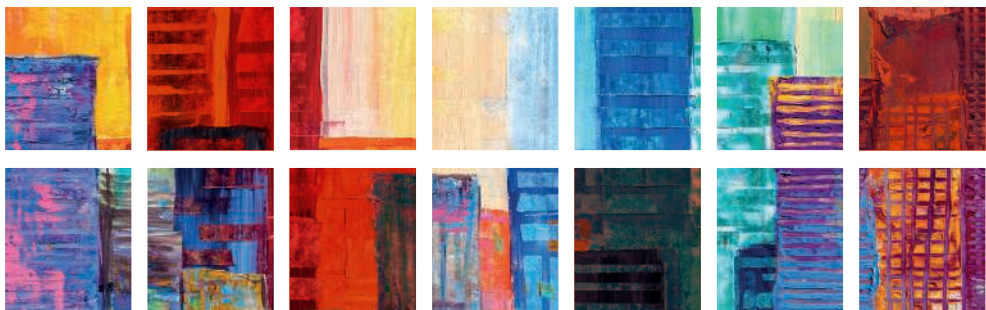


# Análisis tributario de la compraventa inmobiliaria

Jaime Navarro Serrate



© Jaime Navarro Serrate, 2024  
© LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.

**LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.**

C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)

**Tel:** 91 602 01 82

**e-mail:** clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.aranzadilaley.es>

**Primera edición:** Septiembre 2024

**Depósito Legal:** M-17699-2024

**ISBN versión impresa:** 978-84-9090-779-5

**ISBN versión electrónica:** 978-84-9090-780-1

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.

*Printed in Spain*

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Dirijase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

<b>Prólogo</b> .....	9
<b>Introducción. La relación entre los impuestos y los inmuebles</b> .....	19
<b>1. El Documento: Escritura pública o contrato privado</b> . . .	21
<b>2. Título</b> .....	29
<b>3. Lugar de la firma</b> .....	39
<b>4. Fecha de la firma</b> .....	45
4.1. ITP-AJD .....	50
4.2. IVA .....	51
4.3. IRPF e IS .....	55
<b>5. Otorgantes. Fiscalidad indirecta. El transmitente.</b> .....	57
5.1. Empresarios o profesionales con carácter general. ....	63
5.2. Consideración de empresarios o profesionales particulares en función de su naturaleza jurídica .....	63
5.2.1. La administración pública como sujeto pasivo de IVA .....	64
5.2.2. Las sociedades mercantiles como sujeto pasivo de IVA .....	66
5.2.3. Comunidades de bienes y otras entidades como sujetos pasivos de IVA. ....	68
5.3. Empresarios o profesionales por la actividad realizada, aunque sea ocasionalmente .....	70
5.3.1. Urbanizadores de terrenos, promotores, constructores y rehabilitadores .....	70
5.3.2. Arrendadores .....	73

5.4.	Mantenimiento o cese de la condición de empresario por continuidad con la actividad . . . . .	76
<b>6.</b>	<b>Otorgantes. Fiscalidad indirecta. El adquirente . . . . .</b>	<b>79</b>
6.1.	Posibilidad de deducir el IVA . . . . .	81
6.2.	La prorrata y los sectores diferenciados . . . . .	83
6.2.1.	La prorrata general . . . . .	84
6.2.2.	La prorrata especial . . . . .	87
6.2.3.	Sectores diferenciados . . . . .	88
6.3.	Posibilidad de deducir el IVA desde la adquisición del bien antes del inicio efectivo de la actividad . . . . .	89
6.4.	Deducibilidad del IVA después de la adquisición. . . . .	92
6.4.1.	Deducibilidad del IVA en los bienes de inversión . . . . .	92
6.4.2.	Otros supuestos de regularización del IVA deducido inicialmente. . . . .	95
6.5.	Posibilidad de renunciar a la exención . . . . .	98
6.5.1.	Requisitos materiales para la renuncia . . . . .	99
6.5.2.	Requisitos formales para la renuncia . . . . .	100
6.5.3.	Renuncia subsidiaria y eventual a la exención . . . . .	104
6.6.	Conflicto en la aplicación de la norma tributaria . . . . .	108
6.7.	Principio de regularización íntegra . . . . .	113
<b>7.</b>	<b>Otorgantes. Fiscalidad indirecta: Tributación por ITP-AJD . . . . .</b>	<b>117</b>
7.1.	Operaciones sujetas a ITP-AJD . . . . .	119
7.1.1.	Exenciones. . . . .	119
7.1.2.	Tipo de gravamen . . . . .	121
7.1.3.	La renuncia a la renuncia. . . . .	122
7.2.	Diferencias entre comunidades autónomas . . . . .	123
<b>8.</b>	<b>Otorgantes. Fiscalidad directa . . . . .</b>	<b>129</b>
8.1.	Fiscalidad directa: Impuestos personales. Impuesto sobre Sociedades . . . . .	132
8.2.	Fiscalidad directa: Impuestos personales. Impuesto sobre la renta de las personas físicas. . . . .	135
<b>9.</b>	<b>Parte expositiva. Manifestaciones y garantías . . . . .</b>	<b>145</b>
9.1.	Afecciones fiscales y otras cargas relacionadas con la deuda tributaria. . . . .	147
9.2.	Otras cargas y su efecto sobre el IVA . . . . .	153
9.3.	Manifestaciones referidas al IVA. . . . .	158
9.4.	Manifestaciones referidas a otros impuestos. . . . .	159
9.5.	Otras manifestaciones: Título de la vendedora . . . . .	161

<b>10. Parte expositiva. Descripción del objeto transmitido (i): terrenos</b> . . . . .	165
10.1. Terrenos no edificables . . . . .	169
10.2. Terrenos en curso de edificación . . . . .	173
10.3. Terrenos edificables. . . . .	176
<b>11. Parte expositiva. Descripción del objeto (ii): edificaciones</b> . . . . .	179
11.1. Edificaciones accesorias . . . . .	182
11.1.1. Construcciones de carácter agrario. . . . .	182
11.1.2. Viviendas unifamiliares en terrenos que superen los 5.000 metros cuadrados . . . . .	182
11.1.3. Entregas de terrenos no edificables con construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas. . . . .	183
11.2. Edificaciones que no son relevantes para el adquirente. . . . .	183
11.2.1. Entregas de edificaciones para su demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística . . . . .	183
11.2.2. Entregas de edificaciones para su rehabilitación. . . . .	184
11.3. Edificaciones relevantes para la adquisición. . . . .	187
11.3.1. Primera entrega de edificaciones . . . . .	188
11.3.2. Segunda y ulteriores entregas de edificaciones. . . . .	195
<b>12. Parte expositiva. Descripción del objeto (iii): adquisición de inmuebles incluidos en un negocio o vehículo de inversión</b> . . . . .	197
12.1. Adquisición de una unidad económica autónoma en la que se incluyen inmuebles . . . . .	199
12.2. Adquisición de acciones o participaciones sociales de una entidad con inmuebles. . . . .	204
<b>13. Cláusula de precio y forma de pago</b> . . . . .	209
13.1. Precio y base imponible en el IVA. . . . .	211
13.2. Precio y base imponible en el TPO: El valor de referencia . . . . .	214
13.3. Pago en especie; Permuta de terreno por obra futura. . . . .	218
13.4. Inversión del sujeto pasivo. . . . .	221
13.5. Tipo impositivo del IVA . . . . .	225
<b>14. Financiación de la operación</b> . . . . .	229
<b>15. Cláusula de gastos: IBI e IIVTNU</b> . . . . .	237
15.1. Cláusula de gastos: IBI. . . . .	239
15.2. Cláusula de gastos: IIVTNU . . . . .	242

- La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios recoge algunas exenciones. Fundamentalmente, la subrogación del acreedor hipotecario y las modificaciones de plazo o tipo impositivo de préstamos.
- Una buena planificación de una operación inmobiliaria debe tener en cuenta los costes tributarios, presentes y futuros, de la financiación de la misma.

## Cláusula de gastos: IBI e IIVTNU

### **15.1. CLÁUSULA DE GASTOS: IBI**

El hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles consiste en la titularidad de derechos sobre bienes inmuebles. El derecho más frecuente que lo devenga es la propiedad de los bienes inmuebles. Consecuentemente, el artículo 63 del TRLRHL dispone que el sujeto pasivo es la persona, natural y jurídica y otras entidades, que ostente la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible del impuesto.

El devengo se produce, en virtud del artículo 75 del TRLRHL, el primer día del período impositivo, que, según establece el mismo artículo, coincide con el año natural.

El apartado 2 del artículo 63, tras indicar que el sujeto pasivo es el titular a 1 de enero, dispone que «Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común». Por lo tanto, la propia legislación de haciendas locales prevé la posibilidad de su repercusión, es decir, la reconoce y garantiza, pero siempre bajo las normas de derecho común.

Es un tributo que se paga por el año completo por el titular del inmueble, pero cuando hay una transmisión inmobiliaria o incluso más de una en un año, coexistirán varios titulares en un período impositivo. La cuota del impuesto sigue siendo la misma independientemente de cuántos titulares haya habido a lo largo de un año. No se duplican ni multiplican los hechos imponibles por el número de titulares, la cuestión clave a dilucidar es quién debe asumir el tributo en estos casos. Sin perjuicio de lo anterior, recordemos que el sujeto pasivo es, en virtud de los artículos citados, el titular del inmueble a uno de enero.



Con base en todo lo anterior y en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, existirían en principio tres posibilidades:

- Que el IBI del año natural en el que se produce la compraventa lo asuma el **vendedor**: Según se desprende de los artículos 61, 63 y 75 e la Ley de Haciendas Locales, el sujeto pasivo del impuesto es el titular del inmueble a uno de enero. Como, lógicamente, en esa fecha el propietario es el vendedor, será este el obligado a pagar de cara a la Hacienda local.  
Sin perjuicio de lo comentado más adelante, a falta de acuerdo entre las partes, esta es la regla general, siendo el vendedor quien debe hacer el abono.
- Que lo asuma el **comprador**: las partes pueden acordar que sea el comprador quien abone el IBI.  
Como la regla general es que lo pague el vendedor, el acuerdo debe hacerse constar expresamente en escritura pública.
- Distribuir la cuota a **prorrata** o **proporcionalmente**: Las partes acuerdan que se abonará por ambas partes en proporción al número de meses en los que cada uno ha sido propietario.

En este ámbito, como ha ocurrido con el AJD de los préstamos hipotecarios con respecto a la asunción o repercusión del mismo por las entidades financieras prestamistas a los prestatarios, se produce una intersección entre el ámbito tributario y civil. En el ordenamiento fiscal se establece quién es el sujeto pasivo, y los supuestos de responsables subsidiarios o solidarios, sin preocuparse de los pactos entre particulares. Dichos pactos no son oponibles ante la administración tributaria. El ámbito civil en cambio sí se ocupa de la legalidad de acuerdos entre particulares para evitar situaciones de abuso o contrarias a derecho.

La normativa de defensa de consumidores también tiene algo que decir. Así, si el comprador del inmueble es un consumidor aplicará el art. 89.3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Dicho artículo considera cláusula abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.

Por supuesto, no se puede establecer para el comprador de un inmueble que sea consumidor que asuma el IIVTNU (plusvalía municipal), pero existieron dudas sobre qué ocurre con la posible repercusión de la parte proporcional del IBI por la parte del año que el nuevo propietario disfruta de la titularidad del inmueble.

La sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, número 2886/2016, de 15 de junio, dispuso que «el art. 63.2 de la Ley de Haciendas Locales se ha de interpretar de forma que, en caso de ausencia de pacto en contrario, el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea».

La citada sentencia establece por lo tanto las siguientes reglas:

1. Prevalece la voluntad de las partes. Deberá pagar aquel que las partes acuerden.
2. En defecto de pacto, el obligado al pago es el titular a uno de enero, es decir, el vendedor.
3. Si paga el vendedor, tiene derecho a reclamar o repercutir al comprador la parte proporcional del impuesto en proporción al tiempo que cada una de las partes hayan disfrutado del mismo durante el año de la venta.
4. Sin perjuicio de ello, las partes podrán pactar la imposibilidad de la repercusión.

No obstante, si el comprador es un consumidor y el vendedor un empresario, en virtud del citado artículo 89 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, no sería válido el acuerdo por el cual el comprador deba abonar la totalidad del IBI, pero sí le sería imputable la prorratea.

Por lo tanto, resumiendo todo lo anterior, el asesor de un comprador que no sea un consumidor probablemente no esté interesado en recoger pacto alguno porque existe la posibilidad de que el vendedor ignore la posibilidad de repercusión, o, en función de las negociaciones, tratará de recoger la imposibilidad de la repercusión.

Desde el punto de vista del vendedor es recomendable recoger expresamente la repercusión de la parte proporcional de la cuota del IBI. Es verdad que siempre podría repercutirlo de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, salvo que sea un consumidor, pero es preferible recogerlo para evitar discusiones.

Es importante añadir a este contexto que el apartado 5 del artículo 17 de la LGT establece que: «Los elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares, que no producirán efectos ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privadas.» Es decir, para la administración tributaria serán irrelevantes estos

pactos y le exigirá el impuesto al titular el uno de enero, salvo lo que comentamos en los párrafos siguientes.

El artículo 77.5 del TRLRHL atribuye a los Ayuntamientos la obligación de efectuar las liquidaciones que procedan de acuerdo con el padrón del impuesto elaborado en el Centro Catastral. Este padrón no suele estar actualizado cuando se han producido transmisiones del inmueble. Por este motivo, en los supuestos en los que resulte acreditada, con posterioridad a la emisión del padrón, la no coincidencia del sujeto pasivo con el titular catastral, las rectificaciones que respecto a aquél pueda acordar el órgano gestor a efectos de liquidación del impuesto devengado por el correspondiente ejercicio. En este caso, la Dirección General del Catastro confirmará o modificará el titular catastral mediante acuerdo que comunicará al ayuntamiento o entidad local para que se practique, en su caso, liquidación definitiva.

Pero es obligación de los sujetos pasivos mantener actualizada la titularidad catastral. Así, el artículo 76 del citado Texto Refundido dispone que las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos del IBI determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.

## **15.2. CLÁUSULA DE GASTOS: IIVTNU**

El IIVTNU, conocido coloquialmente como plusvalía municipal, es el único impuesto que existe con el propósito exclusivo de gravar transmisiones inmobiliarias. El IVA y el ITP gravan negocios jurídicos relativos a múltiples elementos y derechos y el IBI no grava las transmisiones. En cambio, el IIVTNU grava el incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Algunas precisiones a tener en cuenta:

- A diferencia del IBI, que en algunos casos puede afectar a terrenos rústicos el IIVTNU solamente afecta a los terrenos de naturaleza urbana.
- La base imponible del método objetivo de cálculo tiene como base el valor catastral en la modalidad de cálculo objetiva.

El valor catastral puede ser objeto de impugnación para su modificación y, de prosperar esta, habrá un impacto tanto en el IBI como en el IIVTNU.

El Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 21 de diciembre de 2023 confirma el derecho a recuperar las cuotas de IBI indebidamente ingresadas cuando se obtiene una anulación de una valoración catastral. Además, dicha anulación normalmente conllevará que deba dictarse un nuevo valor catastral ajustado a la resolución o sentencia favorable al titular

El valor catastral determina la base imponible del IBI (como también del IIVTNU en su modalidad de cálculo objetiva). Para cuestionar la base imponible no podemos impugnar la liquidación de IBI, sino que deberá impugnarse el valor catastral por cualquiera de los procedimientos previstos, ya sea cuando se notifica un nuevo valor (lo que es más recomendable) o, cuando por iniciativa del contribuyente se pone de manifiesto que el valor es incorrecto. Las distintas vías afectan a los procedimientos administrativos y procesales adecuados para los recursos y no es el objetivo de la presente obra extenderse sobre ello. Sí que es recomendable intentar obtener la suspensión de las liquidaciones mientras se sustancian dichos procedimientos de impugnación.

- El sistema de cálculo del IIVTNU es dual. Anteriormente existía solo el cálculo objetivo que tenía en cuenta el valor catastral y los años de titularidad que el transmitente ha ostentado sobre el inmueble.

No es el objetivo de la presente obra explicar todo el devenir que ha llevado a esta regulación del IIVTNU, ya que lo que interesa es el estado actual del impuesto. La conclusión de ese proceso tuvo lugar cuando la sentencia de 26 de octubre de 2021 del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucional la configuración del IIVTNU respecto a la regla de cálculo de la base imponible. Anteriormente, el Tribunal Constitucional había declarado inconstitucional la tributación en las situaciones de venta con pérdidas, con base en el principio de capacidad económica. Y posteriormente, bajo el principio de no confiscatoriedad, llegó más allá declarando inconstitucional las situaciones en las que el impuesto a pagar superara el incremento de valor realmente obtenido. Esta es la razón de la configuración actual del impuesto.

No están sujetas al impuesto las operaciones sin existencia de incremento de valor. Dicha inexistencia de incremento de valor se acredita con los títulos

de transmisión y adquisición o el declarado en ISD con aplicación de proporción catastral correspondiente al suelo en el momento de adquisición y transmisión. Los Ayuntamientos tienen facultades de comprobación de estos elementos.

La no sujeción, en este caso, sí interrumpe el cómputo de años a efectos de siguiente transmisión. Es decir, el transmitente siguiente deberá computar el coeficiente que corresponda a su propia fecha de adquisición. Es necesario aclarar esto porque en otros casos de no sujeción sí se tiene en cuenta el período anterior.

El impuesto ofrece un régimen opcional de fijación de la base imponible por dos sistemas:

- Método **objetivo** de cálculo: se calculará multiplicando el valor catastral del terreno por el coeficiente que corresponda que variará en función de los años de tenencia del inmueble.

Para determinar el incremento de valor del terreno mediante este método se aplica al valor del terreno en el momento del devengo (en general, el valor catastral), el coeficiente que corresponda al período de generación:

Base imponible = Valor terreno x coeficiente.

Los coeficientes representan una curva de variación de valor no lineal, en la que los primeros años tienen coeficientes elevados.

Este método solo resulta de aplicación en aquellos casos en los que el sujeto pasivo no opte por el método real.

Los coeficientes son aprobados por Ley y pueden ir modificándose, de forma que no tiene sentido incluirlos en la presente obra. No obstante, son fácilmente accesibles para su consulta.

- Método **real** de cálculo: se calculará teniendo en cuenta la diferencia entre el valor del terreno en las fechas de transmisión y adquisición debiendo ser acreditado mediante los títulos que documenten las operaciones.

El artículo 107.5 del TRLHL establece que los interesados podrán acreditar un importe de incremento de valor inferior al resultante de la aplicación de los coeficientes, que serán objeto de análisis posterior, y, en cuyo caso, se tomará como base imponible del IIVTNU el importe del incremento de valor acreditado (y no el resultante de la aplicación de los coeficientes sobre el valor del terreno).

Al resultado obtenido por estos métodos se le aplica el tipo gravamen que será fijado por ordenanza municipal, limitado al 30 %.

El artículo 110.1 a 5 y 8 del TRLRHL establece las obligaciones del sujeto pasivo, pero estas quedan matizadas según el ayuntamiento haya establecido la autoliquidación del impuesto por el sujeto pasivo o no lo haya hecho:

- a) Cuando no esté establecida la autoliquidación del impuesto por el Ayuntamiento, deberá presentar la declaración con expresión en la misma de los elementos necesarios para practicar la liquidación del impuesto, acompañada del documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición. El plazo de presentación de declaraciones para las transmisiones por actos intervivos 30 días hábiles a partir de la fecha en que se produzca el devengo.  
En estos casos, el Ayuntamiento realizará la liquidación del impuesto y se la notificará al sujeto pasivo indicando los recursos que procedan contra la misma y el plazo de ingreso de la deuda tributaria.
- b) Cuando exista autoliquidación, la presentación de ésta y el pago de la deuda tributaria debe realizarse, en el plazo de 30 días hábiles.

En los apartados 6 y 7 del artículo 110 se establecen obligaciones que afectan a otros intervinientes en la operación, a pesar de que no son el sujeto pasivo.

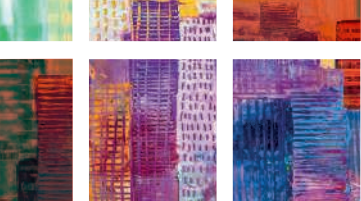
En concreto, tienen la obligación de comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible, con independencia de las obligaciones formales de los sujetos pasivos y en el mismo plazo que estos:

- En los actos y contratos realizados a título lucrativo entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- En los actos y contratos realizados a título oneroso, el adquirente o la persona en cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Para salvar esta obligación, se suele incluir una cláusula del siguiente tenor:

*«Asimismo, a los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la Compradora me requiere a mí, el Notario, para que remita al Ayuntamiento de [\*], copia simple de esta Escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.»*

Además, los notarios tienen la obligación de remitir a los ayuntamientos cierta información en relación a hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible, así como de advertir a los



**E**n octubre de 2012, tras una crisis sin precedentes, España creó la mayor inmobiliaria de Europa con el objetivo de adquirir, gestionar y vender activos inmobiliarios y financieros para sanear la economía y superar la crisis. Jaime Navarro dirigió el departamento fiscal de Sareb entre 2015 y 2019. Durante ese periodo, Sareb adquirió y transmitió miles de inmuebles, constituyó FAB, llegó a acuerdos con promotoras y creó una SOCIMI. Las lecciones aprendidas de la compleja y variada casuística a la que se enfrentó el equipo de SAREB y sus asesores quedan reflejadas en esta obra.

Este libro ofrece una visión transversal y práctica de la problemática tributaria inmobiliaria. A diferencia de los manuales monográficos, esta obra revisa cada apartado de una escritura pública de compraventa de un inmueble, cláusula por cláusula, deteniéndose en las cuestiones tributarias relevantes en cada una y haciendo referencia a todos los impuestos implicados.

El libro aborda, entre otras muchas cuestiones, las consecuencias de la fecha de la firma, los intervinientes, el estado jurídico y urbanístico del inmueble transmitido, con constantes referencias a la jurisprudencia y doctrina administrativa. Además, es una caja de herramientas para resolver la compleja cuestión de la tributación por IVA o por ITP-AJD en este tipo de operaciones. Es un recurso indispensable para cualquier asesor fiscal involucrado en operaciones inmobiliarias, y su lenguaje sencillo lo hace también útil para profesionales del sector que no necesariamente sean asesores fiscales.



EN 62850:2005

AN 20050110