


**LA ADQUISICIÓN, TITULARIDAD Y TRANSMISIÓN DE BIENES Y  
DERECHOS: UN ESTUDIO DE SU TRIBUTACIÓN**

**THE ACQUISITION, OWNERSHIP AND TRANSFER OF ASSETS AND  
RIGHTS: A STUDY OF THEIR TAXATION**

*Rev. Boliv. de Derecho N° 36, julio 2023, ISSN: 2070-8157, pp. 232-267*



Fernando  
HERNÁNDEZ  
GUIJARRO

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 20 de febrero de 2023

**ARTÍCULO APROBADO:** 20 de abril de 2023

**RESUMEN:** La fiscalidad que gira en torno a los bienes y derechos está establecida, inicialmente, en la adquisición de éstos. Una vez se es titular del patrimonio, nuestro sistema tributario también configura tributos que someten a gravamen dichos activos; se exploten económicamente o no. Y, por último, la transmisión de éstos también está sujeta. Ante este entorno tributario, el presente trabajo analizará la fiscalidad de la persona física en la adquisición, titularidad y transmisión de elementos patrimoniales; ya sea por actos o negocios jurídicos *inter vivos*, como *mortis causa*.

**PALABRAS CLAVE:** Adquisición; titularidad; transmisión; bienes y derechos; tributación.

**ABSTRACT:** *The taxation that revolves around assets and rights is established, initially, in their acquisition. Once you are the owner of the estate, our tax system also configures taxes that tax said assets; economically exploited or not. And finally, the transmission of these is also subject. Given this tax environment, this paper will analyze the taxation of the natural person in the acquisition, ownership and transfer of assets; either by acts or legal transactions inter vivos, such as mortis causa.*

**KEY WORDS:** *Acquisition; ownership; transmission; assets and rights; taxation.*

**SUMARIO.-** I. INTRODUCCIÓN.- II. FISCALIDAD DE LA ADQUISIÓN de los derechos reales.- 1. Adquisición inter vivos onerosa.- A) Aspectos generales.- B) Condición suspensiva vs. condición resolutoria.- C) Hecho imponible.- D) Obligado tributario.- E) Base imponible.- F) Cuota tributaria.- 2. Adquisición inter vivos lucrativa.- A) Aspectos generales.- B) Hecho imponible.- C) Obligado tributario.- D) Base imponible.- E) Cuota tributaria.- 3. Adquisición mortis causa.- A) Aspectos generales.- B) Hecho imponible.- C) Obligado tributario.- D) Base imponible.- E) Cuota tributaria.- III. FISCALIDAD DE LA TENENCIA DE LOS DERECHOS REALES.- 1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.- A) Aspectos generales.- B) Hecho imponible.- C) Obligado tributario.- D) Base imponible.- E) Cuota tributaria.- 2. Impuesto sobre el Patrimonio.- A) Aspectos generales.- B) Hecho imponible.- C) Obligado tributario.- D) Base imponible.- E) Cuota tributaria.- 3. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.- A) Rendimientos del Capital.- B) Imputación de rentas inmobiliarias.- IV. FISCALIDAD DE LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES.- 1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.- 2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.- A) Aspectos generales.- B) Hecho imponible.- C) Obligado tributario.- D) Base imponible.- E) Cuota tributaria.- V. CONCLUSIONES.

## I. INTRODUCCIÓN.

El Derecho de Cosas o Derechos Reales trata de resolver un conflicto de intereses entre personas, que en esta materia se caracterizan por recaer sobre la titularidad, utilización o disfrute de los bienes patrimoniales<sup>1</sup>.

La adquisición de bienes y derechos, tal y como establece el art. 609 CC, puede producirse por ocupación, por ley, donación, sucesión, tradición o entrega de la cosa y, también, por prescripción adquisitiva. La propiedad es el derecho real por excelencia; su prototipo. Como tiene reconocida la doctrina, es el máximo grado de poder que sobre una cosa se le reconoce a su titular<sup>2</sup>. Junto a ello, existen también los derechos reales limitados, derechos fraccionarios o derechos en cosa ajena<sup>3</sup>. Estos derechos limitados no conceden a tu titular el pleno poder sobre el objeto. Un claro ejemplo lo tenemos en el usufructo que permitirá a su titular

- 1 DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Instituciones de Derecho Civil, Derechos reales Vol. IIII*, Tecnos, Madrid, 1998, p. 21.
- 2 El art. 348 CC dispone que "a propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo" y el art. 349 CC incide afirmando que "nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización. Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado".
- 3 DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, cit., p. 28.

### • Fernando Hernández Guijarro

Profesor de Derecho Tributario en la Universitat Politècnica de València. Beneficiario de la ayuda otorgada en el marco de las "Ayudas para la recualificación del sistema universitario español", modalidad recualificación del profesorado universitario funcionario o contratado, del Ministerio de Universidades de España, financiado por la Unión Europea, NextGenerationEU. Premio extraordinario de tesis doctoral en Derecho por la Universitat de València. Abogado y Economista, no ejerciente. Ha trabajado en despachos profesionales de reconocido prestigio como Garrigues y Arco Abogados y Asesores Tributarios. Es autor de Ediciones Francis Lefbvre y Aranzadi. Correo electrónico: ferhergu@upv.es.

disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia (art. 467 CC) pero en ningún caso podrá transmitir el objeto.

La importancia de los derechos reales queda patente en la gran cobertura que dispensa el CC a estos y las facultades que se otorgan a su titular: realización directa del interés, facultad de exclusión, oposición a terceros, percepción o reclamación del bien, y el poder de disposición. Esta protección queda también avalada por la forma de transmitir/adquirir estos derechos. A tal efecto, resulta necesario hacer una sucinta referencia al título y el modo.

Como afirma nuestra doctrina, para que se dé la transmisión es necesaria, pues, la yuxtaposición de dos elementos en un supuesto complejo de formación sucesiva: el contrato antecedente, al que se llamará a causa remota, *iusta causa* o *titulus*, y el traspaso posesorio<sup>4</sup>, que será la causa próxima o el modo de adquirir<sup>5</sup>. Estos requisitos son tan necesarios que de faltar alguno, no habrá transmisión: si sólo hay título, tendremos únicamente una relación obligacional; y, si sólo ha habido *traditio* sin fundamento contractual, habrá un traspaso posesorio sin propiedad. Baste por último indicar que, para los bienes inmuebles, los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, deberán constar en documento público (art. 1280 CC).

Por otra parte, el Derecho Financiero y Tributario es aquella una rama del Derecho que tiene por objeto el estudio del ordenamiento jurídico que afecta a los recursos económicos del Estado y su sector público. Por una parte, están las normas presupuestarias que ordenarán el gasto público y, por otra, las normas tributarias que ordenará los ingresos para sostener dichos gastos.

Estos recursos públicos vendrán establecidos en virtud del marco constitucional que recoge el art. 31.I de nuestra Carta Magna el cual fija que: todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio. Por tanto, el legislador deberá busca y gravar la capacidad económica allí donde la misma se encuentre (hecho, acto o negocio jurídico). Por ejemplo, el sustrato sobre el que se establece el gravamen puede venir de cualquier norma sustantiva que regule una institución jurídica como la compraventa (IVA o TPO), sucesión o donación (ISD) o el establecimiento de una hipoteca (AJD). Evitando siempre un sistema que conlleve la confiscación por la vía impositiva.

4 El art. 1462 CC afirma que "se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario".

5 DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Instituciones de Derecho Civil*, cit., p. 43.

Así pues, partiendo del imperativo constitucional de que todos deben contribuir al sostenimiento de las cargas públicas de conformidad a su capacidad económica, seguidamente se analizará el tratamiento fiscal de los derechos reales. La adquisición, la tenencia y posterior transmisión de bienes y derechos ponen de manifiesto una capacidad económica que, tal y como hemos constatado, debe ser gravada. La imposición sobre la riqueza constituye un pilar fundamental en la fiscalidad de un País. En el ámbito internacional existen muchas diferencias entre los sistemas que sujetan a tributación los derechos reales, “hay países que han establecido impuestos directamente sobre la tenencia de la riqueza (impuestos sobre propiedad inmobiliaria u otros elementos o impuestos periódicos sobre el patrimonio neto), otros que sólo gravan sus transferencias (herencias y donaciones o transacciones financieras y de capital), e incluso otros que no la gravan de ninguna forma<sup>6</sup>.

Por todo lo expuesto, resulta conveniente un trabajo que estudie los derechos reales y contenga un análisis sobre su fiscalidad. A tal efecto, en las siguientes líneas se analizará la tributación derivada de las operaciones que, sobre estos derechos, se puedan realizar entre particulares atendiendo a las siguientes leyes: el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITP-AJD), la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD), la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio y la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (IRPF), Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (LIP) y el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

## II. FISCALIDAD DE LA ADQUISIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

Como hemos indicado en el anterior punto, la capacidad económica conlleva “buscar la riqueza allí donde la riqueza se encuentra” (STC 27/1981, FJ 4º). Y podemos afirmar que tienen capacidad contributiva los sujetos pasivos que acumulan (capital o patrimonio), flujo de entrada (renta o ingresos) y flujo de salida (gasto, consumo o inversión)<sup>7</sup>. Por ello, en la adquisición de derechos reales, surge una manifestación de capacidad económica que, ex art. 31 CE, debe ser gravada.

El ordenamiento tributario se aplica sobre el sustrato del negocio jurídico que viene determinado por el Derecho Civil. A tal efecto, no es lo mismo en

6 RUIZ-HUERTA CARBONELL, J. y otros: *Libro Blanco sobre la Reforma Tributaria*, Ministerio de Hacienda y Función Pública, Madrid, 2022, pp. 46 y 613.

7 GARCÍA AÑOVEROS, J.: *Manual del sistema tributario español*, Civitas, Madrid, 2000, p. 51.

el derecho privado comprar un inmueble que heredarlo. Las obligaciones y derechos del comprador, por ejemplo, no son los mismos que los del heredero. Por ello, debemos atender a las diversas formas de adquirir la propiedad y resto de derechos reales para determinar qué impuesto está llamado a ser exigido y liquidado.

Comenzamos este apartado citando el art. 609 CC que establece que “la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”. Dicho precepto también incluye la adquisición por ocupación o por medio de la prescripción.

De esta relación de formas de transmitir la propiedad podemos establecer dos clasificaciones claras: de una parte, por actos *inter vivos* o *mortis causa*; y, por otra, por contratos onerosos o lucrativos. La ley tributaria establece esta segunda clasificación para establecer los impuestos que son llamados a aplicarse. En este sentido, en función de estas maneras de acceder al derecho real -mediante contraprestación o sin ella- se devengará un tributo u otro. Por ejemplo, en las adquisiciones *inter vivos* de carácter oneroso surge el ITP-AJD tal y como establece su art. 7.1.A) que configura su hecho imponible “las transmisiones onerosas por actos «*inter vivos*» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas”; por otra parte, las adquisiciones *inter vivos* lucrativas o *mortis causa*, quedarán sujetas al ISD. A tal efecto, el art. 3 LISD establece como hecho imponible la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, así como la adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito, *inter vivos*.

De conformidad con lo expuesto, seguidamente se analizará la fiscalidad en la adquisición del derecho real en función de la naturaleza onerosa o lucrativa de la misma.

### **I. Adquisición *inter vivos* onerosa.**

El impuesto que está llamado a gravar este tipo de operaciones es el ITP-AJD. Impuesto que se compone de 3 modalidades que tienen por objeto: el tráfico patrimonial -Transmisiones Patrimoniales (TPO); Actos Jurídicos Documentados que atiende a la formalidad de ciertos actos (AJD); y Operaciones Societarias (OS), que está previsto para los desplazamientos patrimoniales que se originan en relación con la vida de los entes societarios<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> ESCRIBANO, F.: “El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”, en AA.VV.: *Curso de Derecho Tributario, parte especial* (coord. por F. PÉREZ ROYO), Tecnos, Madrid, 2021, p. 671.

En las operaciones de adquisición inter vivos de forma onerosa, o mediante contraprestación, -por ejemplo, la compraventa de una vivienda-, la modalidad que surge es TPO. Y a esa parte del impuesto le vamos a dedicar los siguientes apartados.

### **A) Aspectos generales.**

Como reza el art. 1 LITP-AJD del impuesto, es un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en la ley, gravará: 1.º Las transmisiones patrimoniales onerosas; 2.º Las operaciones societarias; 3.º Los actos jurídicos documentados. En ningún caso, un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias. También queda fijado en el citado precepto que el impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia<sup>9</sup>. Y para la calificación jurídica de los bienes sujetos al impuesto por razón de su distinta naturaleza, destino, uso o aplicación, se estará a lo que respecto al particular dispone el Código Civil o, en su defecto, el Derecho Administrativo.

Una característica propia de este impuesto es que los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles (art. 5.1 LITP-AJD).

De los aspectos generales del impuesto sólo nos queda analizar qué sucede en las transmisiones que, conforme al CC, establezcan cláusulas suspensivas o resolutorias. Es decir, cómo afecta al HI y devengo este tipo de condiciones<sup>10</sup>. A tal efecto, el art. 2.2 LITP-AJD, lo primero que indica es que en los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el CC.

### **B) Condición suspensiva vs. condición resolutoria.**

Entendemos como condición suspensiva aquella que supedita la eficacia de un contrato y el nacimiento de las obligaciones del mismo a un suceso futuro e incierto, de tal forma que no se produce la plenitud de efectos jurídicos hasta que

9 Esta cuestión es la traslación al impuesto de la denominada simulación tributaria (art. 16 LGT) que establece que “el hecho imponible gravado será el efectivamente realizado por las partes”.

10 Las obligaciones condicionales quedan previstas en el art. 1114 CC que dispone lo siguiente: “en las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición”.

se cumpla ésta. En este sentido, “desde la constitución de la relación obligatoria hasta la producción del evento en que consista la condición, la relación obligatoria se halla en fase de pendencia, es decir, aunque la obligación ya existe sus efectos están en suspenso”<sup>11</sup>. Esta condición tendrá, en consecuencia, efectos en la exigibilidad del impuesto.

En efecto, si la condición prevista en el contrato fuese suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla, haciéndose constar el aplazamiento de la liquidación en la inscripción de bienes en el registro público correspondiente (art. 2.2 LITP-ADJ). Por lo tanto, una condición suspensiva en la transmisión de un inmueble conllevará que no se exigirá el impuesto hasta que la misma se cumpla.

Por otra parte, la condición resolutoria implica que se extingue la eficacia de un contrato ya vigente en base al acaecimiento de un hecho también futuro e incierto en el momento de contratar. Es decir, la relación obligatoria produce todos sus efectos desde su constitución, y el evento condicionante opera como un hecho que pone fin a la relación válida y eficaz<sup>12</sup>. A tal efecto, el art. 1123 CC dispone que “cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquellas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido. En el caso de pérdida, deterioro o mejora de la cosa, se aplicarán al que deba hacer la restitución las disposiciones que respecto al deudor contiene el artículo precedente”.

En virtud de lo expuesto, en el caso de la condición resolutoria se exigirá el impuesto, desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución de lo que satisfizo el contribuyente por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución dentro del plazo de prescripción.

### **C) Hecho imponible.**

La ley del impuesto determina que son transmisiones patrimoniales:

- Las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. Se trata, por consiguiente, de gravar las adquisiciones que se realicen en virtud de contratos cuyo objeto y función es la transmisión de la titularidad de bienes como, por ejemplo; la compraventa, la permuta y aquellos supuestos en los que se produce una adquisición de bienes o derechos mediante títulos asimilados a aquella,

11 MONFORT FERRERO, M. J.: “Circunstancias y garantías de la relación obligatoria”, en AA.VV.: *Derecho Civil II (obligaciones y contratos)* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, 2021, p. 67. A este respecto, la autora trae a colación las SSTs 15 junio 2004 (Tol 452731), 18 mayo 2005 (Tol 656552) y 17 julio 2012 (Tol 2652751), entre otras.

12 STS 16 junio 2005 (Tol 667504).



señaladamente, las transmisiones de créditos y demás derechos incorporeales que están regulados en el CC<sup>13</sup>.

Junto a estos supuestos, el art. 7.2 LITP-ADJ y su desarrollo en el art. 11 del Reglamento del impuesto, se consideran supuestos asimilados: las adjudicaciones en pago y para pago de deudas, así como las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas; los excesos de adjudicación declarados; los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos; y los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada<sup>14</sup>.

- La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

#### **D) Obligado tributario.**

Como regla general podemos afirmar que será sujeto pasivo, a título de contribuyente, la persona física o jurídica que adquiera el bien o derecho. En este sentido, el art. 8 LITP-AJD establece una relación de sujetos pasivos en función del HI realizado. A tal efecto:

- En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase; el que los adquiere.
- En los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos y las certificaciones a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria; la persona que los promueva, y en los reconocimientos de dominio hechos a favor de persona determinada; ésta última.
- En la constitución de derechos reales; aquél a cuyo favor se realice este acto.
- En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza; el prestatario.
- En la constitución de fianzas; el acreedor afianzado.
- En la constitución de arrendamientos; el arrendatario.
- En la constitución de pensiones; el pensionista.

<sup>13</sup> ESCRIBANO, F.: "El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", cit., p. 683.

<sup>14</sup> Sobre esta cuestión ver: D'OCÓN ESPEJO, A.: "El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", en AA.VV.: *Introducción al Sistema Tributario Español* (coord. por L. M. CAZORLA PRIETO y P. CHICO DE LA CÁMARA), Aranzadi, Navarra, 2022, pp. 470-473.

- En la concesión administrativa; el concesionario, y en los actos y contratos administrativos equiparados a la concesión; el beneficiario.

Junto a estos supuestos, la ley también determina unos responsables tributarios. En efecto, el art. 9 LITP-AJD configura 3 supuestos de responsabilidad subsidiaria: en la Constitución de préstamos, el prestamista si percibe total o parcialmente los intereses o el capital o la cosa prestada; en la Constitución de arrendamientos, será el responsable el arrendador si recibiese el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario el pago del impuesto; y, finalmente, el funcionario que autorizase el cambio de sujeto pasivo de cualquier tributo estatal, autonómico o local, cuando tal cambio suponga directa o indirectamente una transmisión gravada por el presente impuesto y no hubiera exigido previamente la justificación del pago del mismo.

### **E) Base imponible.**

Normas generales: En palabras del art. 10 LITP-AJD, la base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible. Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha introducido una importante novedad respecto de su valor de los bienes inmuebles, que no será el de mercado, como establece la regla general, sino el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. En todo caso, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes<sup>15</sup>.

El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud

15 Además de estas reglas, el art. 10 LITP-AJD cierra las posibilidades de determinación de la BI del impuesto estableciendo que "cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado".

de rectificación de la autoliquidación (art. 120.3 LGT). Dicha impugnación será resuelta por la Administración Tributaria previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

Normas especiales: además de las anteriores normas, el impuesto contiene varias reglas especiales que atienden a las diversas formas de realizar el HI del impuesto. De estos supuestos vamos a traer a colación los más típicos y que están recogidos en el art. 10.5 LITP-AJD, que dispone:

- El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2% por cada período de un año, sin exceder del 70%.

- En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor total. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

- El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes.

- El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

- Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.

- Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor.

Además de los casos relacionados, la ley también regula la forma de obtener la BI en los casos de: compraventa y transmisión con cláusula retro<sup>16</sup>, permutas<sup>17</sup>, arrendamiento<sup>18</sup>, pensiones, transmisiones de valores, actas de notoriedad, contratos de parceria y concesiones administrativas<sup>19</sup>.

#### **F) Cuota tributaria.**

En este impuesto, la cuota tributaria se obtiene aplicando a la BL<sup>20</sup> los tipos impositivos previstos en los arts. 11, 12, y 13 LITP-AJD, es decir, los tipos establecidos para cada tipo de bien objeto de transmisión. La LOFCA y la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas, establecieron el régimen general de la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. Por ello, hay que atender al tipo impositivo aprobado por la Comunidad Autónoma donde se realiza el HI y, para el caso de que ésta no haya dispuesto de tipos impositivos, con carácter subsidiario, se aplicarán los de la ley estatal. A saber:

- Se aplicará el 6% a la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

- Se aplicará el 4 %, si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes<sup>21</sup>, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos.

16 El art. 14.3 LITP-AJD fija la BI de la siguiente forma: "en las transmisiones de bienes y derechos con cláusula de retro, servirá de base el precio declarado si fuese igual o mayor que los dos tercios del valor comprobado de aquéllos. En la transmisión del derecho a retraer, la tercera parte de dicho valor, salvo que el precio declarado fuese mayor. Cuando se ejercite el derecho de retracto servirá de base las dos terceras partes del valor comprobado de los bienes y derechos retraídos, siempre que sea igual o mayor al precio de la retrocesión".

17 Para este supuesto, el art. 23 RITP-AJD establece que "tributará cada permutante por el valor comprobado de los que adquiera, salvo que el declarado sea, y aplicando el tipo de gravamen que corresponda a la naturaleza mueble o inmueble de los bienes o derechos adquiridos".

18 En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años (art. 10.5.e) LITP-AJD).

19 Estos últimos supuestos regulados en el art. 10.5, letras f), g), h), i), j) LITP-AJD, y su desarrollo reglamentario.

20 Aunque la ley habla de BL, hay que entender que se trata de BI dado que no existe reducción alguna en el impuesto (ESCRIBANO, F.: "El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", cit., p. 696).

21 Cuando un mismo acto o contrato comprenda bienes muebles e inmuebles sin especificación de la parte de valor que a cada uno de ellos corresponda, se aplicará el tipo de gravamen de los inmuebles (art. 11.2 LITP-AJD).

- El 1%, si se trata de la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

En el caso de arrendamiento, así como en la transmisión de valores, tributarán de acuerdo con las tarifas previstas en el artículo 12.1 y 3 LITP-AJD<sup>22</sup>.

## 2. Adquisición inter vivos lucrativa.

Otra de las formas de adquirir la propiedad de un bien o derecho es mediante la donación. Este tipo de negocio jurídico viene contemplado expresamente en el art. 609 CC y definida su naturaleza en el art. 618 y ss. CC. Al tal efecto, se establece que la donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta<sup>23</sup>. La donación se perfecciona desde que el donante conoce la aceptación del donatario.

Como establece la doctrina del TS, “la causa de la donación como tal, es para el donante el aumento del patrimonio del donatario, lo cual es independiente de sus móviles subjetivos y para el donatario un enriquecimiento gratuito, es decir, sin contraprestación a cambio, que se resume en la expresión *animus donandi* que realmente es el propio consentimiento del donante aceptada por el donatario”<sup>24</sup>. Debiendo ser ambos actos ciertos y presentes, no teniendo cabida en nuestro ordenamiento la “promesa de donación”<sup>25</sup>.

Las adquisiciones inter vivos lucrativa, o mediante donación, están sujetas al ISD igual que las adquisiciones mortis causa. Como declara la exposición de motivos de la ley, este “impuesto contribuye a la distribución de la riqueza al detraerse en cada adquisición gratuita un porcentaje de la misma en favor del Tesoro Público; con esta finalidad, y siguiendo la pauta que marca el artículo 31 de la Constitución, se mantienen los dos principios que inspiraban la anterior ordenación del tributo; a saber, la cuantía de la adquisición patrimonial y el grado de parentesco entre transmitente y adquirente, si bien este último se combina para tener en cuenta el patrimonio preexistente del contribuyente”.

22 Para los arrendamientos de fincas urbanas también podrá satisfacerse la cuota mediante efectos timbrados aplicando la misma tarifa.

23 El art. 619 CC también define la donación como “la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles, o aquella en que se impone al donatario un gravamen inferior al valor de lo donado”.

24 STS 359/2011, 20 mayo 2011.

25 La STS 265/2019, 10 mayo 2019, declaraba sobre una escritura que recogía una promesa de donación, que “es forzoso mencionar que dicha figura se encuentra al margen de nuestro ordenamiento jurídico como reiteradamente ha establecido la doctrina jurisprudencial de esta sala en sentencia 303/1982, de 22 de junio; sentencia de 16 de febrero de 1996, rec. 2293/1992; sentencia 1105/1995, de 23 de diciembre; y sentencia 1114/2004, de 25 de noviembre.

Por lo que a este punto se refiere, a continuación, vamos a analizar la fiscalidad de la adquisición de derechos reales mediante la institución de la donación.

### **A) Aspectos generales.**

El ISD, en los dos HI que vamos a estudiar -donación y herencia-, es un impuesto de naturaleza directa y subjetiva, que grava los incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas. Su ámbito de aplicación es el territorio español, sin perjuicio de lo dispuesto en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra y lo previsto en los tratados y convenios internacionales que formen parte de ordenamiento jurídico español.

Al igual que sucede en el ITP-AJD, este impuesto está cedido a las CCAA en virtud de la LOFCA y la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas<sup>26</sup>. Por ello, en las competencias cedidas, primero deberemos atender la normativa autonómica y, en su defecto, aplicar la norma estatal.

### **B) Hecho imponible.**

El HI en las adquisiciones lucrativas inter vivos, tal y como lo define la ley, es la adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito. Si el incremento de patrimonio lo obtiene una persona jurídica, esta operación estará sujeta al IS y, por lo tanto, no tributará por el ISD.

La normativa del impuesto también recoge unos supuestos de presunción de adquisición lucrativa: por una parte, cuando de los registros fiscales o de los datos que obren en la Administración resultare la disminución del patrimonio de una persona y simultáneamente o con posterioridad, pero siempre dentro del plazo de prescripción, el incremento patrimonial correspondiente en el cónyuge, descendientes, herederos o legatarios; y por otra, en las adquisiciones a título oneroso realizadas por los ascendientes como representantes de los descendientes menores de edad, se presumirá la existencia de una transmisión lucrativa a favor de éstos por el valor de los bienes o derechos transmitidos, a menos que se pruebe la previa existencia de bienes o medios suficientes del menor para realizarla y su aplicación a este fin<sup>27</sup>.

26 El alcance y condiciones específicas de la cesión está regulado en los arts. 30 a 44 bis, y las competencias normativas en los arts. 45 a 53 de la Ley 22/2009. En lo que al ISD aplica, concretamente el art. 32 establece que "se cede a la Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones producido en su territorio" y su competencia normativa está en el art. 48 que habilita a la CCAA poder establecer reducciones de la base imponible, la tarifa del impuesto, cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente, deducciones y bonificaciones.

27 Ambas presunciones son *iuris tantum*, es decir, admiten prueba en contrario. A tal efecto se pronuncia el art 4.3 LISD cuando dispone que estas presunciones "se pondrán en conocimiento de los interesados para

### C) *Obligado tributario.*

El sujeto pasivo en las donaciones y demás transmisiones lucrativas inter vivos equiparables, el donatario o el favorecido por ellas. Estando sujetos por obligación personal los contribuyentes que tengan su residencia habitual en España, con independencia de dónde se encuentren situados los bienes o derechos que integren el incremento de patrimonio gravado. Para la determinación de la residencia habitual se estará a la normativa del IRPF<sup>28</sup>.

A los contribuyentes no incluidos en el párrafo anterior se les exigirá el impuesto por obligación real, por la adquisición de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

### D) *Base imponible.*

En las donaciones y demás transmisiones lucrativas "inter vivos" equiparables, el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el valor de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles<sup>29</sup>. Se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado<sup>30</sup>. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor declarado por los interesados es superior al valor de mercado, esa magnitud se tomará como base imponible.

La ley sólo establece, como regla general, la obligación de acumular todas las donaciones efectuadas en el plazo de 3 años por un mismo donante a favor de un mismo donatario, considerando que es una única donación a efectos de la liquidación del impuesto<sup>31</sup>.

---

que puedan formular cuantas alegaciones y pruebas estimen convenientes a su derecho, antes de girar las liquidaciones correspondientes".

28 Sobre las normas de residencia habitual se pronuncian los arts. 9 y 10 LIRPF. El primer precepto para territorio español y el segundo para territorio extranjero. Sobre la residencia en territorio español, para determinar la CCAA en que se reside se aplica el art. 72 LIRPF.

29 El art. 12 LISD acota las cargas deducible en los siguientes términos "del valor de los bienes, únicamente serán deducibles las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimibles que aparezcan directamente establecidos sobre los mismos y disminuyan realmente su capital o valor, como los censos y las pensiones, sin que merezcan tal consideración las cargas que constituyan obligación personal del adquirente ni las que, como las hipotecas y las prendas, no suponen disminución del valor de lo transmitido, sin perjuicio, en su caso, de que las deudas que garanticen puedan ser deducidas si concurren los requisitos establecidos en el artículo siguiente". Por otra parte, el art. 17 LISD permite deducir las deudas que "que estuviesen garantizadas con derechos reales que recaigan sobre los mismos bienes transmitidos, en el caso de que el adquirente haya asumido fehacientemente la obligación de pagar la deuda garantizada".

30 Las normas tributarias definen el valor de mercado como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

31 NUÑEZ GRAÑÓN, M.; "El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones", en AA.VV.: *Ordenamiento tributario español: los impuestos* (coord. por E. ALIAGA AGULLÓ), Tirant lo Blanch, 2015, p. 314. No obstante, en materia

La base liquidable se obtendrá aplicando en la base imponible las reducciones que hayan sido aprobadas por la CCAA. Estas reducciones se practicarán por el siguiente orden: en primer lugar, las del Estado y, a continuación, las de las CCAA<sup>32</sup>.

### **E) Cuota tributaria.**

La cuota íntegra se obtendrá aplicando a la BL la tarifa progresiva del impuesto<sup>33</sup>. Esta CI será multiplicada por un coeficiente que deduce de dos circunstancias: el grado de parentesco entre las partes, y el patrimonio previo del sujeto pasivo, tal y como regula el art. 22 LISD.

## **3. Adquisición *mortis causa*.**

Por último, sólo resta analizar la adquisición de bienes y derechos como consecuencia de la muerte. En este caso son llamados al impuesto los herederos, legatarios y contribuyentes por otros títulos sucesorios. Para evitar la doble imposición que se generaría gravar este incremento de patrimonio, la LISD establece expresamente la incompatibilidad de este impuesto -sucesión o donación- con el IRPF. Su ámbito de aplicación es el mismo que para la tributación de las donaciones.

Este impuesto es eminentemente jurídico y obliga a analizar con precisión cada título gravado de conformidad con la normativa reguladora de la institución hereditaria; sea ésta de régimen común o propio de la CCAA<sup>34</sup>.

### **A) Aspectos generales.**

Como establece el art. 657 CC, los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte; ya sea por la voluntad manifestada en el testamento y, a falta de éste, por disposición de la ley. Por otra parte, entenderemos por herencia todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte.

En este impuesto el heredero es aquel sujeto pasivo que sucede a título universal, y legatario al que sucede a título particular.

---

de acumulación, habrá que estar a lo que dispongan las CCAA y, en su defecto, se aplicarán los 3 años previstos en el art. 30 LISD.

32 Este tipo de reducciones van desde la consideración del grado de parentesco entre donante y donatario, hasta en atención al bien que se dona. Por ejemplo, en la transmisión de participaciones de una empresa o negocio individual del donante que esté exenta en IP (reducción 95%) a su cónyuge, descendiente o adoptados y que cumplan unos requisitos. También con esta relación y determinadas características, tendrá reducción la donación de bienes integrantes de Patrimonio Histórico Español o cultural de las CCAA.

33 De nuevo, habrá que estar a lo que dispongan las CCAA y, en su defecto, aplicar la escala de la LISD.

34 En las CCAA de régimen común se aplican las disposiciones del CC que regulan las sucesiones -arts. 657 a 1087 CC.



### **B) Hecho imponible.**

Por lo que respecta a esta parte del HI en el IDS, se somete a gravamen la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio. Igual que en el caso de una donación, si en la sucesión el incremento de patrimonio lo obtiene una persona jurídica, dicho incremento se someterá al IS.

### **C) Obligado tributario.**

En las adquisiciones *mortis causa*, el sujeto pasivo será el causahabiente. La obligación de contribuir será personal o real en los mismos términos que se ha expuesto para la donación.

### **D) Base imponible.**

Constituye la BI de este impuesto el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal el valor de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles. Las normas de valoración y los casos especiales son las mismas que en las donaciones -art. 9 LISD-.

Para determinar el valor concreto de cada adquisición individual es necesario realizar un conjunto de operaciones. A tal efecto: primero hay que determinar el caudal hereditario incluyendo todos los bienes y derechos, menos cargas y gravámenes de éstos. De ahí se obtiene el caudal relicto. A este importe se le suma el 3% del mismo, en concepto de ajuar doméstico -salvo que se pruebe su valor inferior o inexistencia-<sup>35</sup>. Al resultado anterior hay que añadirle las presunciones que establece la ley y que denomina adición de bienes. Estos bienes adicionales están previstos en el art. 11 LISD, y son:

- Los bienes de todas clases que hubiesen pertenecido al causante de la sucesión hasta un año antes de su fallecimiento.

- Los bienes y derechos que durante los tres años anteriores al fallecimiento hubieran sido adquiridos a título oneroso en usufructo por el causante y en nuda propiedad por un heredero, legatario, pariente dentro del tercer grado o cónyuge de cualquiera de ellos o del causante.

- Los bienes y derechos que hubieran sido transmitidos por el causante durante los cuatro años anteriores a su fallecimiento, reservándose el usufructo de los mismos o de otros del adquirente.

35 La STS 499/2020, 19 mayo, núm. rec. 6027/2017, establece que "no es correcta la idea de que el tres por ciento del caudal relicto que, como presunción legal, establece el mencionado artículo 15 LISD comprende la totalidad de los bienes de la herencia, sino sólo aquéllos que puedan afectarse, por su identidad, valor y función, al uso particular o personal del causante, con exclusión de todos los demás".

- Los valores y efectos depositados y cuyos resguardos se hubieren endosado<sup>36</sup>.

Una vez incorporados los bienes adiciones, podemos restas las deudas que dejare contraídas el causante de la sucesión y los tributos o deudas de la Seguridad Social, aunque correspondan a liquidaciones giradas después del fallecimiento. También serán deducibles los gastos derivados del entierro y funeral, los de última enfermedad y los de carácter litigioso si son en interés de todos los herederos.

Obtenida la masa hereditaria neta, ésta será repartida a cada heredero en función de las disposiciones testamentarias si las hubiere, o, en otro caso, atendiendo al régimen previsto en el CC o en las legislaciones civiles territoriales que puedan resultar de aplicación<sup>37</sup>. La partición individual de cada heredero será, en consecuencia, la BI del impuesto. Para la obtención de la BL se aplicarán las reducciones del art. 20 LISD y que, entre otros, se corresponden a parentesco, discapacidad, reducción aplicable a las cantidades percibidas por los beneficiarios de contratos de seguros de vida, los derivados de la adquisición de la empresa familiar y la vivienda habitual<sup>38</sup>.

#### **E) Cuota tributaria.**

La cuota del impuesto se obtiene como resultado de aplicar a la BL la tarifa del impuesto -se aplicará la tarifa de la ley estatal en tanto no se haya aprobado una por la CCAA correspondiente-. Esta cuota será multiplicada por un coeficiente que resultará del grado de parentesco y patrimonio preexistente de los contribuyentes. Y de ahí se obtiene la cuota tributaria.

### **III. FISCALIDAD DE LA TENENCIA DE LOS DERECHOS REALES.**

Tras el análisis de la tributación en la adquisición de los bienes y derecho, conviene ahora el estudio de la fiscalidad sobre su tenencia. Como hemos indicado al principio del trabajo, la capacidad económica puede mostrarse por la vía de obtención de renta o por la titularidad de un patrimonio. Claramente, en este apartado, vamos a analizar esta segunda muestra de capacidad económica que se manifiesta por el hecho de ser dueño u ostentar algún derecho real sobre bienes u otros elementos patrimoniales. Sin embargo, como veremos en el punto 3 de este apartado, no sólo nos ceñiremos a la tributación por la titularidad del patrimonio,

36 Estas presunciones son *iuris tantum*, es decir, admitirán prueba en contrario. A tal efecto, la ley determina las formas de destruir dichas presunciones.

37 PEÑA ALONSO, J. L.: "Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones", en AA.VV.: *Introducción al Sistema Tributario Español* (coord. por L. M. CAZORLA PRIETO y P. CHICO DE LA CÁMARA), Aranzadi, Navarra, 2022, p. 410.

38 Igual que para las donaciones, habrá que tener en cuenta la posible existencia de reducciones aprobadas por la CCAA en el ejercicio de sus competencias normativas.

sino que también atenderemos a la capacidad económica derivada de una renta potencial que pudieran producir éstos<sup>39</sup>.

En efecto, seguidamente vamos a analizar los impuestos que gravan la riqueza en forma de titularidad de bienes y derechos. A tal efecto, el sistema tributario español dispone: por una parte, la tributación sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos<sup>40</sup>; y, por otra, el impuesto sobre el patrimonio neto<sup>41</sup>. Junto a ellos, estudiaremos la imputación de renta -potencial- que el IRPF obliga a declarar a los contribuyentes que tienen bienes inmuebles en ciertas situaciones<sup>42</sup>.

Como también se pondrá de manifiesto, este conjunto de impuestos sobre la titularidad de ciertos bienes se distribuirá entre las distintas Haciendas Públicas. En este sentido, por ejemplo, la titularidad de una segunda residencia no arrendada podrá ser gravada a la vez por el IBI (impuesto local), el IP (impuesto cedido a las CCAA) y el IRPF -la imputación de renta- (impuesto estatal<sup>43</sup>).

## I. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Un análisis del IBI debe partir de la consideración de que, este impuesto, junto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), que grava las plusvalías inmobiliarias, son piezas centrales para garantizar la suficiencia del sistema de financiación local<sup>44</sup>. De ahí que parte del sistema fiscal dedique su atención a gravar la propiedad de los inmuebles y que dicha recaudación se destine al sostenimiento de los gastos públicos de las Haciendas Locales.

39 Las SSTC 233/1999, de 16 de diciembre, FJ 14, y 193/2004, de 4 de noviembre, FJ 5, declararon que basta con que “dicha capacidad económica exista, como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador al crear el impuesto, para que aquel principio constitucional quede a salvo”. Lo que viene a confirmar que, el legislador, pueda también gravar una renta potencial (no obtenida realmente) en aplicación del principio de capacidad económica (art. 31.1 CE).

40 El art. 61 de TRLHL concreta estos derechos a efectos de su tributación por el IBI: a) de una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos, b) de un derecho real de superficie, c) de un derecho real de usufructo, d) del derecho de propiedad.

41 Entendiendo el patrimonio neto, tal y como lo define el párrafo segundo del art. 2 LIP, como “el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder”.

42 En este sentido, el art. 85 LIRPF dispone que “en el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo”.

43 Aunque cedido con carácter parcial en aplicación del art. 11.a) LOFCA.

44 RUIZ-HUERTA CARBONELL, J. y otros: *Libro Blanco sobre la Reforma Tributaria*, cit., p. 614.

### **A) Aspectos generales.**

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles que se determina en el HI de la ley. Una de las características del impuesto es que, en los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la LGT<sup>45</sup>.

El IBI se devengará el primer día del período impositivo y el período impositivo coincide con el año natural.

### **B) Hecho imponible.**

El HI del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales: a) de una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos, b) de un derecho real de superficie, c) de un derecho real de usufructo, d) del derecho de propiedad. A estos efectos, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. Para el caso de que mismo inmueble se encuentre localizado en distintos términos municipales se entenderá, a efectos de este impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.

Hay que tener presente que estarán exentos los siguientes bienes: los que son propiedad del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la defensa nacional; los bienes comunales y los montes vecinales en mano común; los de la Iglesia Católica y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en su normativa correspondiente<sup>46</sup>; los de la Cruz Roja Española; y otros de características especiales, así como un conjunto de bienes inmuebles relacionado en el art. 62.2 TRLHL, previa solicitud.

45 Esta afectación real en la transmisión está prevista en el art. 64 TRLHL.

46 Para el caso de la Iglesia Católica es el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979. Y para para el resto de las confesiones religiosas: la Ley 24/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España (FEREDE); Ley 25/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Comunidades Judías de España; y la Ley 26/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Comisión Islámica de España.

### **C) Obligado tributario.**

Los sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, son las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 LGT que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

### **D) Base imponible.**

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. Sobre la BI se practicarán las reducciones previstas en la ley y que afectan a los bienes inmuebles cuyo valor catastral se incrementa como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general y en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores. Esta reducción se aplicará de oficio sin necesidad de petición expresa por el sujeto pasivo.

La reducción de la BI para la obtención de la BL se aplicará durante un período de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, y su cálculo será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles afectados del municipio, a un componente individual de la reducción, calculado para cada inmueble en los términos del art. 68.4 TRLHL. El coeficiente reductor tendrá el valor de 0,9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición.

### **E) Cuota tributaria.**

La cuota íntegra de este impuesto es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que establezcan los Ayuntamientos a través de su Ordenanza fiscal. A tal efecto, el TRLHL fija un tipo de gravamen mínimo y supletorio del 0,4% cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10% para los urbanos y 0,90% para los rústicos. Por otra parte, los inmuebles de características especiales tendrán tipos propios<sup>47</sup> y los Ayuntamientos podrán incrementar los tipos indicados anteriormente en función de circunstancias que se determinan en la ley del impuesto<sup>48</sup>.

47 El art. 72.2 TRLHL establece que "el tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será del 0,6 por ciento. Los ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de ellos existentes en el municipio un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento".

48 Estas circunstancias son: municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma, o en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie, o cuyos ayuntamientos presten más servicios

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones de carácter obligatorio o potestativo<sup>49</sup>.

## 2. Impuesto sobre el Patrimonio.

El IP se aprobó en España a través de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Anteriormente existió un gravamen extraordinario sobre el patrimonio de las personas físicas que tenía carácter transitorio<sup>50</sup>, pero no fue hasta la citada LIP que se fijó como impuesto definitivo del sistema tributario.

El establecimiento de este impuesto recibió muchas objeciones. Dos de las posiciones más críticas sobre dicho gravamen fueron que, al someter a tributación la totalidad de patrimonio personal de forma progresiva, podía resultar confiscatorio pese a que la tarifa no fuese elevada y, por otra parte, era un impuesto desincentivador del ahorro<sup>51</sup>. Dichas críticas no desaparecieron a lo largo del tiempo, siendo importante a estos efectos señalar que “el IP no cuenta con parangón en la mayoría de los ordenamientos tributarios de los Estados miembros de la OCDE y de la Unión Europea. Así, el Impuesto sobre el Patrimonio se abolió en los últimos años en Austria (1994) y Dinamarca (1995), siendo uno de los últimos ejemplos el caso de Holanda, donde ha desaparecido como consecuencia de la reforma fiscal de 2000, con vigencia desde el 1 de enero de 2001. Si a ello unimos que otros Estados desarrollados los han suprimido hace tiempo - Estados Unidos en el siglo XIX, Italia no tiene Impuesto sobre el Patrimonio desde 1948 y Japón carece de él desde 1953 - y que el impuesto tampoco se exige en, Portugal, Bélgica o Reino Unido. También Irlanda lo ha suprimido. Resultará por ello que sólo se puede hablar de Impuesto sobre el Patrimonio en Finlandia, Noruega, Luxemburgo, Suiza, Suecia y Francia”<sup>52</sup>.

En los últimos años, sus detractores no han ido a menos. El cenit de su falta de aceptación como impuesto fue su bonificación al 100% que fue introducida por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre<sup>53</sup>. Sin embargo, dicha bonificación no

---

de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el art. 26 LBRL, o en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por ciento de la superficie total del término.

- 49 Estas bonificaciones están previstas 73 y 74. La diferencia entre ellas es que las previstas en el primer artículo se aplican en virtud del propio TRLHL, sean de forma directa o rogada, y las del segundo precepto, deben ser aprobadas por el Ayuntamiento en su correspondiente Ordenanza fiscal.
- 50 Aprobado por la Ley 50/1977, de 14 de noviembre, sobre medidas urgentes de reforma fiscal, que, en su artículo primero lo definía como “se establece un impuesto excepcional y transitorio sobre el patrimonio neto de las personas físicas, como tributo directo de naturaleza personal, que se exigirá en todo el territorio español”.
- 51 CALVO ORTEGA, R.: “La supresión del impuesto sobre el patrimonio: algunas reflexiones”, *Nueva fiscalidad*, núm. 5, 2008, p. 9-18.
- 52 GARCÍA NOVOA, C.: “Impuesto sobre el patrimonio: ¿por qué debe suprimirse?”, *Bolsa: revista mensual de bolsas y mercados españoles*, núm. 170, 2007, p. 56.
- 53 Resulta llamativo que la propia ley se denominase así misma, Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, es decir, señalaba que se suprimía (RAE: hacer desaparecer) el impuesto cuando, en realidad, lo que se hacía era introducir una bonificación dejando el

duró muchos años al llegar la crisis económica y necesitar recursos el Estado. En la actualidad, algunas CCAA, en aplicación de sus competencias derivadas del sistema de financiación aprobado en 2009<sup>54</sup>, disponen de una bonificación idéntica a la expuesta u otras para ciertos tipos de bienes.

### **A) Aspectos generales.**

El Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas en los términos previstos en esta Ley. El patrimonio neto es el resultado de adicionar los bienes y derechos de contenido económico de que sea titular el sujeto pasivo, y restarle las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder. Los bienes y derechos se atribuirán a los sujetos pasivos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquéllos o de las descubiertas por la Administración. Y estarán obligados a presentar declaración los sujetos pasivos cuya cuota tributaria, resulte a ingresar, o cuando, no dándose esta circunstancia, el valor de sus bienes o derechos, determinado de acuerdo con las normas reguladoras del impuesto, resulte superior a 2.000.000 euros.

Este impuesto se aplicará en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los Territorios Históricos del País Vasco y de la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno<sup>55</sup>. La cesión del impuesto a las CCAA se regirá por lo dispuesto en las normas reguladoras de la Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y tendrá el alcance y condiciones que para cada una de ellas establezca su específica Ley de Cesión<sup>56</sup>.

### **B) Hecho imponible.**

El hecho imponible del IP es la titularidad por el sujeto pasivo en el momento del devengo, del patrimonio neto que hemos hecho referencia anteriormente. La ley del impuesto establece la presunción de que forman parte del patrimonio los bienes y derechos que hubieran pertenecido al sujeto pasivo en el momento del anterior devengo, salvo prueba de transmisión o pérdida patrimonial. Es por ello

---

impuesto totalmente vigente, eso sí, con una cuota a ingresar de 0 euros. La supresión fue tan etérea que, al poco tiempo, se suspendió la eficacia de la bonificación año tras año, hasta la eliminación de la misma y el pleno restablecimiento de la exacción del impuesto.

54 Aprobado por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

55 Este es el ámbito territorial que define el art. 3 LIP.

56 Junto a la ley que regula el sistema de financiación de las CCAA, hay que considerar la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

que nos encontramos ante una presunción *iuris tantum* y, por lo tanto, destruible con los mecanismos de prueba admitidos en derecho.

### **C) Obligado tributario.**

En este impuesto debemos distinguir los llamados a tributar por obligación personal o real. Por lo que respecta a la obligación personal, son sujetos pasivos las personas físicas que tengan su residencia habitual en territorio español, exigiéndose el impuesto por la totalidad de su patrimonio neto con independencia del lugar donde se encuentren situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. En cuanto a la obligación real, son sujetos pasivos cualquier otra persona física por los bienes y derechos de que sea titular cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español

### **D) Base imponible.**

La base imponible del IP está constituida por el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo. Este valor se calcula entre la diferencia del valor de los bienes y derechos de que sea titular el sujeto pasivo<sup>57</sup>, menos las cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos, y las deudas u obligaciones personales de las que deba responder el sujeto pasivo.

Atendiendo a las normas de determinación de los valores del activo y pasivo del sujeto pasivo, y obtenida la base imponible, la ley establece una reducción de la citada base por el importe de 700.000 euros para obtener la base liquidable<sup>58</sup>. A esta magnitud económica se le aplica la tarifa progresiva del impuesto

### **E) Cuota tributaria.**

Obtenida la base liquidable del IP se le aplica la tarifa progresiva del impuesto para determinar la cuota íntegra. La tarifa del IP va desde 0,2% hasta el 3,5%. La cuota íntegra de este Impuesto juntamente con las cuotas del IRPF no podrá exceder, para los sujetos pasivos sometidos al impuesto por obligación personal, del 60 por 100 de la suma de las bases imponibles de este último.

## **3. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.**

El IRPF es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas

57 La LIP determina de los arts. 10 a 24 la forma de determinar el valor para cada tipo de bien o derecho. Especial atención merece el art. 20 que especifica la valoración de los derechos reales de goce y disfrute fijando que se valorarán con arreglo a los criterios señalados en la LITP-ADJ.

58 El art. 28. Dos LIP permite que las CCAA regulen un mínimo exento propio. Consecuencia de ello, varias comunidades han establecido un mínimo inferior al previsto en la ley estatal.



de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares. Según la doctrina, este impuesto es el paradigma del impuesto justo, pues ninguno como él respeta los principios de gravar la capacidad económica y de lograr una adecuada redistribución de la riqueza<sup>59</sup>.

La propiedad de bienes y derechos puede generar la obtención de algún tipo de renta que debe integrarse en la BI del IRPF. Por una parte, la explotación de estos elementos patrimoniales genera rendimientos del capital -art. 21 LIRPF- que se incorporan a la BI general o del ahorro del impuesto y, por otra parte, los bienes inmuebles urbanos así como los inmuebles rústicos con construcciones, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital no a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual, tal y como contempla el art. 85 LIRPF, genera una imputación de renta que se incorpora a la BI general del impuesto.

En los siguientes apartados se analizará la naturaleza de cada una de estas rentas, la forma de cuantificar la misma y se señalará la BI a la que deben incorporarse las mismas.

#### **A) Rendimientos del Capital.**

A efectos de la LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan, directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por éste. Las rentas derivadas de la transmisión de la titularidad de estos elementos, aun cuando exista un pacto de reserva de dominio, tributarán como ganancias o pérdidas patrimoniales que se expondrá más adelante.

- Rendimientos del capital mobiliario: a efectos del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los siguientes: a) los rendimientos obtenidos por la participación en los fondos propios de cualquier tipo de entidad<sup>60</sup>, los rendimientos obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios, los rendimientos procedentes de operaciones de capitalización, de contratos de

59 MARTÍN QUERALT, J. y otros: *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, Tecnos, Madrid, 2000, p. 552.

60 En este grupo de rendimientos podemos incluir "a) los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, b) los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, que faculten para participar en los beneficios, ventas, operaciones, ingresos o conceptos análogos de una entidad por causa distinta de la remuneración del trabajo personal c) los rendimientos que se deriven de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, sobre los valores o participaciones que representen la participación en los fondos propios de la entidad, d) cualquier otra utilidad, distinta de las anteriores, procedente de una entidad por la condición de socio, accionista, asociado o partícipe, y e) la distribución de la prima de emisión de acciones o participaciones con requisitos (art. 25 LIRPF).

seguro de vida o invalidez y de rentas derivadas de la imposición de capitales., y otros rendimientos del capital mobiliario como los procedentes de la propiedad intelectual cuando el contribuyente no sea el autor; los derivados de la prestación de asistencia técnica, arrendamiento de bienes muebles, y los procedentes de la cesión del derecho a la explotación de la imagen.

A los citados ingresos íntegros les serán deducibles los siguientes gastos:

a) Los gastos de administración y depósito de valores negociables.

b) Cuando se trate de rendimientos derivados de la prestación de asistencia técnica, del arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas o de subarrendamientos, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos necesarios para su obtención y, en su caso, el importe del deterioro sufrido por los bienes o derechos de que los ingresos procedan.

Los rendimientos netos previstos en el art. 25.4 LIRPF con un período de generación superior a dos años o que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 30 por ciento, cuando, en ambos casos, se imputen en un único período impositivo. La cuantía del rendimiento neto sobre la que se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales.

Salvo algunas excepciones, los rendimientos del capital mobiliario forman parte de la renta del ahorro y, en consecuencia, tributarán en la BL del ahorro de conformidad con el art. 46 y 66 LIRPF<sup>61</sup>.

- Rendimientos del capital inmobiliario: tal y como los define la ley del impuesto, tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza. Y se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el IVA o, en su caso, el IGIC.

Para la determinación del rendimiento neto se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

<sup>61</sup> Por contra, tributarán como renta general y se incluirán en la BI general del impuesto los rendimientos del capital mobiliario comprendidos en el art. 25.4 LIRPF como, por ejemplo: los procedentes de la propiedad intelectual cuando el contribuyente no sea el autor, la prestación de asistencia técnica, los del arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas, y los procedentes de la cesión del derecho a la explotación de la imagen. A tal efecto, arts. 45 y 63 LIRPF.

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos (intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien), los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, los saldos de dudoso cobro y las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

Atendiendo al fin social de la vivienda, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada.

Los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 30 por ciento, cuando, en ambos casos, se imputen en un único período impositivo. La cuantía sobre la se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales.

La ley también establece una presunción *iuris et de iure* para cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de las reglas de la importación de rentas inmobiliarias que se definen en el punto siguiente.

Los rendimientos retos del capital inmobiliario formarán parte de la renta general y, en consecuencia, tributarán en la BL general del impuesto, arts. 45 y 63 LIRPF.

### **B) Imputación de rentas inmobiliarias.**

Dentro de las fuentes de renta sujetas a tributación en el IRPF<sup>62</sup>, el legislador ha establecido un tipo de imputación que hace referencia a los bienes inmuebles

62 La ley del IRPF, en su art. 6.2. recoge como HI las siguientes rentas: a) Los rendimientos del trabajo, b) Los rendimientos del capital, c) Los rendimientos de las actividades económicas, d) Las ganancias y pérdidas

urbanos, calificados como tales en la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2% al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

En el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, el porcentaje será el 1,1%. Cuando existan derechos reales de disfrute, la renta computable a estos efectos en el titular del derecho será la que correspondería al propietario.

Este tipo de renta potencial -por la capacidad económica que se podría obtener por la explotación de estos inmuebles-<sup>63</sup> debe incorporarse a la base imponible general del sujeto pasivo, y tributar en la correspondiente escala progresiva del IRPF. Por lo tanto, la tenencia de bienes inmuebles urbanos va a generar este tipo de renta y obligará a tributar a sus titulares durante todo el periodo de tiempo que disponga de dicho elemento patrimonial.

Las imputaciones de rentas inmobiliarias formarán parte de la renta general y, en consecuencia, tributarán en la BL general del impuesto, arts. 45 y 63 LIRPF.

#### IV. FISCALIDAD DE LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

Hemos analizado la fiscalidad de los derechos reales en el momento de su adquisición y, posteriormente, por su mantenimiento en el patrimonio del contribuyente. En este punto que empezamos, abordaremos las consecuencias tributarias de su transmisión.

Normalmente, la tributación en la transmisión de elementos patrimoniales vendrá determinada por la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión.

---

patrimoniales, e) Las imputaciones de renta que se establezcan por ley.

63 Recientemente, la STC núm. 126/2019, de 31 de octubre, ha reiterado que "basta, entonces, con que dicha capacidad económica exista como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador al crear el impuesto, para que el principio de capacidad económica quede a salvo. Eso sí, en ningún caso puede el legislador establecer tributos tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial; o, lo que es lo mismo, «en aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia» (SSTC núm. 26/2017, FJ 3; núm. 37/2017, FJ 3; núm. 59/2017, FJ 3, y núm. 72/2017, FJ 3)".

No obstante, y como veremos más adelante, en el IIVTNU la ley configura dos formas de cuantificar la base imponible.

### I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Como hemos expuesto anteriormente, en la alteración de patrimonio de las personas físicas surgen habitualmente ganancias o pérdidas económicas derivadas de la misma. Pues bien, en el momento de la transmisión del bien o derecho, el titular de éste está llamado a autoliquidar en su IRPF la ganancia o pérdida patrimonial obtenida en la operación. Es decir, debe incluir en su base imponible del ahorro el importe de la renta que surja, con carácter general, por diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición del elemento enajenado<sup>64</sup>. La ley del impuesto define las ganancias y pérdidas patrimoniales como las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que la propia ley la califiquen como rendimientos. No obstante, el art. 33 LIRPF establece unos supuestos donde se estima que no existe alteración en la composición del patrimonio. A saber: a) en los supuestos de división de la cosa común, b) en la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación, y c) en la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros<sup>65</sup>.

Por otra parte, el citado precepto también prevé situaciones en las que no se estimará que hay ganancia y pérdida patrimonial como, por ejemplo, en las reducciones de capital -con algún matiz-, en las transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente, las transmisiones lucrativas de empresas o participaciones que cumplan los requisitos del art. 20.6 LISD, en la extinción del régimen económico matrimonial de separación de bienes, cuando por imposición legal o resolución judicial se produzcan compensaciones, dinerarias o mediante la adjudicación de bienes, por causa distinta de la pensión compensatoria entre

64 El art.34.I LIRPF determina el importe de las ganancias patrimoniales de la siguiente forma: a) en el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales, b) en los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso. Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo.

65 La reciente STS 10 octubre 2022 (To/ 9260060) ha fijado doctrina en torno a determinar en qué casos la compensación percibida por el comunero, a quien no se adjudica el bien cuando se disuelve el condominio, comporta para dicho comunero la existencia de una ganancia patrimonial sujeta al IRPF, teniendo en consideración la posible diferencia de valoración de ese bien entre el momento de su adquisición y el de su adjudicación y, en su caso, que aquella compensación fuera superior al valor de la parte proporcional que le correspondiera sobre ese bien. A esta cuestión, el Alto Tribunal ha establecido que "la compensación percibida por un comunero, a quien no se adjudica el bien cuando se disuelve el condominio, comportará para dicho comunero la existencia de una ganancia patrimonial sujeta al IRPF, cuando exista una actualización del valor de ese bien entre el momento de su adquisición y el de su adjudicación y esa diferencia de valor sea positiva".

cónyuges, y con ocasión de las aportaciones a los patrimonios protegidos constituidos a favor de personas con discapacidad.

## 2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

Entre los instrumentos de financiación de los Ayuntamientos se encuentran los tributos propios. Concretamente los impuestos que, a tal efecto, se regulan en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Esta norma establece dos tipos de impuesto locales: los que son de exacción preceptiva por el municipio; y los que son de carácter potestativo. Entre estos último se encuentra el IIVTNU. Este impuesto se devenga cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión. Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

### A) Aspectos generales.

El IIVTNU es un impuesto directo porque grava la riqueza en sí misma. Estos impuestos gravan la titularidad de un capital o la obtención de rentas (en este caso el incremento del valor). También tiene naturaleza real porque se asientan sobre un elemento objetivo, cuya intrínseca naturaleza se determina con independencia del elemento personal de la relación tributaria, es decir, grava la riqueza, con independencia de la persona a que corresponde. Y, por último, es objetivo porque no tiene en cuenta las circunstancias del contribuyente a la hora de determinar la deuda tributaria<sup>66</sup>.

El devenir de este impuesto en los últimos años ha sido muy conflictivo. La crisis económico-financiera de 2008 puso en duda el paradigma legal del impuesto por el que el valor siempre se incrementaba por el simple paso del tiempo. Esta previsión del impuesto fue cuestionada por el Tribunal Constitucional en varias sentencias hasta que, finalmente, declaró inconstitucional la forma de determinar la base imponible<sup>67</sup>.

66 SÁNCHEZ PEDROCHE, J. A.: "Objeto y ámbito de aplicación de la Ley General Tributaria" en AA.VV.: *Derecho tributario. Procedimientos tributarios*, Centro de Estudios Financieros, Madrid, 2021, pp. 27-29.

67 Como recoge la exposición de motivos del RDL 26/2021, de 8 de noviembre, la Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de fecha 11 de mayo, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del TRLHL, pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor. Posteriormente, el Alto Tribunal, en su Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre, declaró también inconstitucional el artículo 107.4 del citado texto refundido, respecto de los casos en los que la cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente. Y, finalmente, la reciente Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre, declaró la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del TRLHL. Esta

Ante el vacío normativo derivado de la STC 182/2021, de fecha 26 de octubre, se dictó el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, cuyo objeto fue dar respuesta al mandato del TC de llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto como consecuencia de esta la última sentencia, así como integrar la doctrina contenida en las otras dos sentencias, al objeto de dar unidad a la normativa del impuesto y cumplir con el principio de capacidad económica.

### ***B) Hecho imponible.***

Como establece el art. 104 TRLHL, el IIVTNU es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos 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.

En este sentido, estará sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho IBI, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. También estará sujeto el incremento de valor en la transmisión de los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales. Por el contra, no estará sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del IBI, y tampoco estará sujeto los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes, ni determinadas operaciones de reestructuración bancaria.

Como novedad introducida por el RDL 26/2021, de 8 de noviembre, no se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición. Adecuando con esta situación el impuesto al principio de capacidad económica en los términos fijados por el TC.

El art. 105 TRLHL terminará estableciendo un conjunto de exenciones objetivas (constitución y transmisión de derechos de servidumbre, la transmisión de bienes de conjunto histórico-artístico y dación en pago de la vivienda habitual) y subjetivas (entre otras; el Estado, CCAA y Entidades locales, a las que pertenezca

---

última STC dejó un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

el municipio, entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social, Cruz Roja España)<sup>68</sup>.

### **C) Obligado tributario.**

Como prevé el art. 106 TRLHL, es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 LGT, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 LGT, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### **D) Base imponible.**

Como se ha puesto de manifiesto, el impuesto ha sufrido una importante reforma como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad dictada por la STC 182/2021, de fecha 26 de octubre. El sistema de cálculo de la BI que fue expulsado del ordenamiento jurídico era objetivo y estaba construido sobre la consideración de que siempre existía aumento de valor de los terrenos durante el periodo de imposición, con independencia de que hubiera existido ese incremento realmente o no<sup>69</sup>. La STC de 2021 dejó una situación clara en cuanto a la nulidad de los preceptos que configuraban la BI, pero planteó algunas cuestiones controvertidas como, por ejemplo, la fecha exacta de su aplicación y la eficacia de ésta en lo que se denominó "situaciones consolidadas"<sup>70</sup>.

En la actualidad, el nuevo sistema de cuantificación de la BI introduce dos métodos de determinación de la misma. Por una parte, el sistema objetivo -parecido al anterior sistema- y, por otro, el sistema real. Veamos cómo funciona cada uno de estos métodos.

- Sistema objetivo: la ley establece unos coeficientes máximos en función del número de años transcurridos desde la operación. Se tomarán años completos y

68 RUIZ RESCALVO, P.: "Impuesto Locales", en AA.VV.: *Introducción al Sistema Tributario Español* (coord. L. M. CAZORLA PRIETO y P. CHICO DE LA CÁMARA), Aranzadi, Navarra, 2022, p. 785.

69 RUIZ RESCALVO, P.: "Impuesto Locales", cit., p. 787.

70 Sobre estas cuestiones: HERNÁNDEZ GUJJARRO, F.: "Aplicación de la STC 182/2021, de 26 de octubre, que declara la inconstitucionalidad de la plusvalía municipal: comentario de la Sentencia núm. 350/2021, de 10 de noviembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, núm. 11, de Madrid", *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 33, 2022, pp. 822-833.



estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango de ley. La BI así determinada será, por lo tanto, el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que apruebe el Ayuntamiento correspondiente. Siempre respetando el máximo establecido en el art. 107.4 TRLHL.

-Sistema real: la forma de cuantificar la BI mediante este sistema es atendiendo a la plusvalía real del terreno. Para ello, el art. 107.5 TRLHL establece que, cuando a instancia del sujeto pasivo se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor<sup>71</sup>.

Esta opción de terminar la BI a elección del sujeto pasivo da cumplimiento a las SSTC sobre la aplicación del principio de capacidad económica, y evita el injusto sistema que durante años se aplicó, al exigir el impuesto por el método de estimación de bases objetiva, de forma imperativa y sin considerar de ninguna manera la plusvalía real de la operación<sup>72</sup>.

### **E) Cuota tributaria.**

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. A tal efecto, el tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30%. Dentro de este límite, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor de la tarifa del impuesto.

La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones siguientes: de forma potestativa, los Ayuntamientos podrán regular una bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio en los siguientes casos: a) las realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes; y b) sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Esta última deberá rogada por el sujeto pasivo y aprobada, en su caso, por mayoría simple de la Corporación municipal.

71 Para seguir este sistema el contribuyente deberá instar el procedimiento del art. 104.5 TRLHL.

72 HERNÁNDEZ GUIJARRO, F.: "Inconstitucionalidad y nulidad del sistema objetivo de cálculo de la base imponible del Impuesto de plusvalía: comentarios a la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021", *Quincena fiscal*, núm. 22, 2021, pp. 203-220.

## V. CONCLUSIONES.

El sistema tributario español pivota sobre la tributación en la obtención de renta, el consumo y la titularidad de un patrimonio. En este trabajo hemos analizado la fiscalidad en torno a la adquisición, titularidad y transmisión de bienes y derechos; operaciones y situaciones que se enmarcarían en las tres fuentes de capacidad económica, tal y como las configuran los impuestos analizados al determinar sus hechos imponible.

Lo primero que podemos poner de manifiesto es que, a diferencia de la mayoría de los países de la UE y OCDE, en nuestro país se gravan todos estos actos y negocios jurídicos. Siendo una cuestión por destacar que, impuestos como el IP, es de escasa o nula aplicación en la mayoría de los países de nuestro entorno y el ISD goza de poco predicamento. La situación española es de difícil parangón en cuanto al gravamen al ahorro. Ciertamente, como hemos visto, operaciones como la compraventa, devengan hasta tres impuestos a repartir entre las diversas Administraciones territoriales, a saber: IIVTNU para el municipio; ITP para la CCAA; e IRPF para la Administración central. Siendo llamativo que el transmitente quede sujeto a dos impuestos por la operación (incremento de valor y ganancia patrimonial), y resultando de difícil justificación que, cada uno de los tres impuestos, establezca un valor para determinar su base imponible.

Este trabajo no ha analizado los recientes impuestos aprobados por la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, entre los que se encuentra, el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas. Pero, indudablemente, dicho incremento cargas tributarias sobre el ahorro, desencadenará mayor presión y esfuerzo fiscal, y provocará la fuga de capitales e inversiones hacia países de nuestro entorno como, por ejemplo, Portugal. Sobre esta cuestión, basta traer a colación el Informe sobre competitividad fiscal 2022, del Instituto de Estudios Económicos.

La política tributaria consistente en la sucesiva creación de impuestos e incremento de la carga fiscal de los existentes (ensanchamiento de bases, no deflactando las tarifas, eliminando o reduciendo incentivos fiscales, reducciones o bonificaciones y aumentos de tipos impositivos), sin una previa valoración de la eficiencia en el gasto público y su optimización por parte de los Poderes Públicos<sup>73</sup>, no da resultados adecuados y abre la puerta a la pérdida de inversión y talento. Antesala de la pérdida de competitividad, y de oportunidades de desarrollo y crecimiento económico.

73 Sobre esta cuestión, Ver: Instituto de Estudios Económicos: “Por una mejora de la eficiencia del gasto público en España”, *Revista del IEE*, núm. 1, 2022, p. 35. A tal efecto, se afirma que “se estima que España podría reducir su gasto público en un 14% y seguir ofreciendo el mismo nivel de servicios públicos si lograra mejorar su eficiencia hasta alcanzar niveles similares a los de la media de la OCDE. Ello supondría un ahorro de recursos del orden de unos 60.000 millones de euros”.

## BIBLIOGRAFÍA

CALVO ORTEGA, R.: "La supresión del impuesto sobre el patrimonio: algunas reflexiones", *Nueva fiscalidad*, núm. 5, 2008.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Instituciones de Derecho Civil, Derechos reales Vol. III*, Tecnos, Madrid, 1998.

D'OCÓN ESPEJO, A.: "El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", en AA.VV.: *Introducción al Sistema Tributario Español* (coord. por L.M. CAZORLA PRIETO y P. CHICO DE LA CÁMARA), Aranzadi, Navarra, 2022.

ESCRIBANO, F.: "El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", en AA.VV.: *Curso de Derecho Tributario, parte especial* (coord. por F. PÉREZ ROYO), Tecnos, Madrid, 2021.

GARCÍA AÑOEROS, J.: *Manual del sistema tributario español*, Civitas, Madrid, 2000.

GARCÍA NOVOA, C.: "Impuesto sobre el patrimonio: ¿por qué debe suprimirse?", *Bolsa: revista mensual de bolsas y mercados españoles*, núm. 170, 2007.

HERNÁNDEZ GUIJARRO, F.: "Inconstitucionalidad y nulidad del sistema objetivo de cálculo de la base imponible del Impuesto de plusvalía: comentarios a la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021", *Quincena fiscal*, núm. 22, 2021.

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS: "Por una mejora de la eficiencia del gasto público en España", *Revista del IEE*, núm. 1, 2022.

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS: *Competitividad fiscal 2022*, Colección de Informes, enero 2023.

MARTÍN QUERALT, J. y otros: *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, Tecnos, Madrid, 2000.

MONFORT FERRERO, M. J.: "Circunstancias y garantías de la relación obligatoria", en AA.VV.: *Derecho Civil II (obligaciones y contratos)* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, 2021.

NÚÑEZ GRAÑÓN, M.: "El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones", en AA.VV.: *Ordenamiento tributario español: los impuestos* (coord. por E. ALIAGA AGULLÓ), Tirant lo Blanch, 2015.

PEÑA ALONSO, J. L.: "Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones", en AA.VV.: *Introducción al Sistema Tributario Español* (coord. por L. M. CAZORLA PRIETO y P. CHICO DE LA CÁMARA), Aranzadi, Navarra, 2022.

RUIZ-HUERTA CARBONELL, J. y otros: *Libro Blanco sobre la Reforma Tributaria*, Ministerio de Hacienda y Función Pública, Madrid, 2022.

RUIZ RESCALVO, P.: "Impuesto Locales", en AA.VV.: *Introducción al Sistema Tributario Español* (coord. L. M. CAZORLA PRIETO y P. CHICO DE LA CÁMARA), Aranzadi, Navarra, 2022.

SÁNCHEZ PEDROCHE, J. A.: "Objeto y ámbito de aplicación de la Ley General Tributaria" en AA.VV.: *Derecho tributario. Procedimientos tributarios*, Centro de Estudios Financieros, Madrid, 2021.