

LA FISCALIDAD DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

200 horas

Estudio integral de la tributación del proceso urbanístico y propuestas de mejora. La obra realiza un exhaustivo recorrido de la incidencia tributaria por las distintas fases del proceso de promoción inmobiliaria desde la ejecución del planeamiento urbano gravitando por la edificación y ulterior transmisión del inmueble hasta el disfrute de éste por su titular. El estudio despliega su análisis tanto desde el ámbito de la imposición directa como indirecta trufada con la jurisprudencia más relevante dictada sobre la materia con especial énfasis en la tributación local. En esa línea, la obra incluye un ranking con los distintos tributos locales que tienen incidencia directa en un proceso de promoción inmobiliaria lo que resulta en nuestra opinión ciertamente útil para comprobar el fenómeno de sobreimposición tributaria que existe tan importante sobre este sector, denunciando el gap fiscal tan importante que existe entre las distintas Corporaciones Locales al producirse una carga tributaria muy diferente entre unos y otros municipios dependiendo del lugar donde esté localizado el inmueble.

ÍNDICE

Primera parte. La tributación en el proceso urbanizador.

Capítulo I El proceso urbanístico: aspectos generales

Capítulo II Sistemas de actuación urbanística para la ejecución del planeamiento e imposición indirecta, directa y local

I. Planteamiento

II. La imposición indirecta en los sistemas de actuación urbanística de compensación

A) Incidencia en el IVA

B) Incidencia en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD)

III. La incidencia en la imposición directa en los sistemas de actuación urbanística de compensación.

A) Rentas percibidas por los miembros de la junta de compensación con ocasión de la entrega del suelo y su posterior recepción tras ser urbanizado

B) Rentas percibidas por la junta de compensación con ocasión del proceso urbanístico

C) La imposición local en los sistemas de actuación urbanística de compensación

Segunda parte. La tributación en el proceso de promoción de inmuebles.

Capítulo I Incidencia en el IVA por la entrega de terrenos

I. Supuestos de sujeción al IVA.

A) Regla general.

B) Reglas especiales.

II. Supuestos de entregas de terrenos exentos.

- A) Terrenos rústicos y no edificables
- B) Supuestos de exclusión de la exención

Capítulo II Incidencia en la imposición local

- I. Planteamiento
- II. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
 - A) Hecho imponible: delimitación positiva y negativa
 - B) Sujetos pasivos
 - C) Elementos de cuantificación.
 - D) Devengo.
 - E) Gestión tributaria.
- III. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
 - A) Planteamiento.
 - B) Hecho imponible.
 - C) Sujetos pasivos .
 - D) Partidas integrantes y excluyentes de la base imponible .
 - E) Tipo de gravamen.
 - F) Bonificaciones.
 - G) Devengo.
 - H) Gestión tributaria.
- IV. Tasas locales con incidencia en la promoción urbanística.
 - A) Planteamiento.
 - B) Tasa de licencia previa por apertura de establecimientos.
 - C) Tasa por licencia urbanística.
 - D) Concurrencia de tasas y contribuciones especiales
 - E) Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público, por la instalación de vallas, andamios, grúas pluma, y otras instalaciones análogas.
 - F) Tasa por la construcción o el levantamiento de muros de contención o sostenimiento de tierras, edificaciones o cercas en vías públicas.
 - G) Tasa por apertura de zanjas, calicatas y calas en terrenos de uso público local, caminos y demás vías públicas locales, para la instalación y reparación de cañerías, conducciones y otras instalaciones.
 - H) Tasa por la emisión del certificado de eficiencia energética.

Tercera parte. La tributación en el proceso de transmisión de inmuebles edificados.

Capítulo I La imposición indirecta por la transmisión del inmueble

- I. Introducción.
- II. IVA.
 - A) Planteamiento.
 - B) Operaciones sujetas al IVA.
 - C) Operaciones exentas al IVA.
 - D) Tipos de gravamen.

Capítulo II La incidencia en la imposición sobre la renta por la transmisión de inmuebles por promotores inmobiliarios

- I. Planteamiento.

II. La tributación en el IS de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

- A) Regulación.
- B) Concepto y objeto social.
- C) Requisitos de la inversión.
- D) Tratamiento fiscal de las SOCIMI .

III. La no consideración de "rendimientos irregulares" en el IRPF para los promotores inmobiliarios.

- A) Planteamiento.
- B) Clases de rendimientos irregulares de actividades económicas.
- C) Consideraciones críticas sobre la aplicación de la reducción del 30 por 100 como mecanismo para atemperar los efectos de la progresividad de la tarifa.
- D) La aplicación de la cláusula antiabuso que establece el art. 32.1 "in fine" de la nueva Ley de renta a los promotores inmobiliarios que obtienen rentas de carácter plurianual.
- E) Análisis crítico de la cláusula antiabuso que establece el art. 32.1 "in fine" de la LIRPF a la luz de los principios constitucionales.

Capítulo III La tributación en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana y la problemática en los supuestos de "pérdida de valor" con ocasión de su transmisión

I. Planteamiento.

II. Plusvalías "nominales" y "capacidad económica" .

- A) La sujeción de las plusvalías "nominales" a la luz del principio de capacidad Económica
- B) La sujeción de "incrementos ficticios" a la luz del principio de proporcionalidad.

III. ¿Nos encontramos ante una presunción "iuris tantum", ante una presunción "iuris et de iure", o ante una ficción jurídica al objeto de determinar el "incremento del valor" generado?

- A) Las limitaciones de la actual Ley Reguladora de las Haciendas Locales .
- B) Las propuestas de reforma de las Haciendas Locales.
- C) La prueba en contrario de la "pérdida de valor") para salvar su posible inconstitucionalidad

Capítulo IV La transmisión de inmuebles por no residentes

I. Planteamiento .

II. Tributación en el irnr por la renta obtenida con ocasión de la transmisión por el no residente.

III. Tributación en el IRNR.

- A) Puntos de conexión.
- B) Rentas obtenidas sin establecimiento permanente como consecuencia de arrendamientos o transmisiones del inmueble.

IV. Tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (INTNU)

V. Tributación en Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados

Cuarta parte. La tributación por el uso y disfrute de los inmuebles.

Capítulo I Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI)

- I. Planteamiento.
- II. Hecho imponible: delimitación positiva y negativa
- III. Sujetos pasivos
- IV. Base imponible y base liquidable
- V. Cuota íntegra y cuota líquida.
- VI. Bonificaciones.
 - A) Bonificaciones obligatorias
 - B) Bonificaciones potestativas
- VII. Devengo y período impositivo

Capítulo II Tasa de residuos sólidos urbanos

- I. Aspectos nucleares.
 - A) La irrelevancia de la utilización del servicio por el administrado para su devengo

Capítulo III Tasa de vados

- I. Aspectos nucleares
 - U. Dificultad de valorar el aprovechamiento especial derivado de la utilización del vado

Quinta parte. Ranking de los tributos que inciden en la promoción inmobiliaria en los municipios de Madrid.

- I. IAE (esfuerzo fiscal relativo practicado sobre el coeficiente de situación)
- 2. IBI (Tipo de gravamen de 2016)
- 3. IBI (Variación interanual del Tipo de gravamen -2015 v. 2016-)
- 4. ICIO
 - 4.1. ICIO (esfuerzo fiscal absoluto)
 - 4.2. ICIO (esfuerzo fiscal relativo)
- 5. IIVTNU (esfuerzo fiscal absoluto)
- 6. Tasa de alineación oficial.
 - 6.1. Cuota variable en función de los metros lineales
 - 6.2. Cuota variable en función de tramos de 10 metros.
 - 6.3. En función de cuota fija
 - 6.4. Sin clasificar por uso de parámetros distintos
- 7. Tasa por apertura de garajes
 - 7.1. En función de cuota por metro cuadrado de superficie
 - 7.2. En función del número de plazas
 - 7.3. En función de una cuota fija
 - 7.4. Cuota variable en función del número de plazas
 - 7.5. Conjunción de cuotas fijas y variables
- 8. Tasa por apertura de oficina de ventas
 - 8.1. En función de una cuota fija
 - 8.2. En función de cuota variable por metro cuadrado.
 - 8.3. En función de cuota variable por metro cuadrado/día.
 - 8.4. En función de una cuota única variable en función de los metros cuadrados.
 - 8.5. Sin clasificar por uso de parámetros distintos.

9. Tasa por apertura de piscinas
 - 9.1. En función de cuota variable en función de los metros cuadrados.
 - 9.2. En función del número de viviendas que tengan derecho de uso
 - 9.3. Cuota fija anual
 - 9.4. Cuota por metro cuadrado
 - 9.5. Cuota variable en función de los metros cuadrados de superficie
 - 9.6. Sin clasificar al hacer uso de distintos parámetros
 - 9.7. Sin clasificar por uso de parámetros distintos
10. Tasa por el funcionamiento de garajes.
 - 10.1. En función de cuota por metro cuadrado
 - 10.2. En función de cuota fija
 - 10.3. Sin clasificar por uso de parámetros diversos.
 - 10.4. Única tasa de actividad y funcionamiento.
 - 10.5. Tasa por el funcionamiento de garajes
11. Tasa por el funcionamiento de oficina de ventas.
 - 11.1. En función de cuota por metros cuadrados
 - 11.2. En función de cuota fija.
 - 11.3. Sin clasificar por uso de diversos parámetros.
 - 11.4. Única tasa de apertura y funcionamiento
12. Tasa por modificación de licencia de obra mayor
13. Tasa por la utilización del dominio público por el paso de carruajes
 - 13.1. Sin clasificar por uso de parámetros distintos
 - 13.2. Cuota anual en función del número de plazas
 - 13.3. En función del metro cuadrado/año
 - 13.4. Ausencia de tasa
 - 13.5. Sin clasificar por uso de parámetros distintos.
14. Tasa por primera ocupación.
 - 14.1. Porcentaje en función del coste real y efectivo.
 - 14.2. En función del metro cuadrado.
 - 14.3. Sin clasificar por uso de parámetros distintos.
15. Tasa de residuos sólidos urbanos.
 - 15.1. Cuota variable en función del valor catastral.
 - 15.2. En función de una cuota fija.
 - 15.3. Sin clasificar.
 - 15.4. Ausencia de tasa.
 - 15.5. Exenta para viviendas.
16. Tasa por la utilización del dominio público por acometidas
 - 16.1. En función de los metros cuadrados/día
 - 16.2. En función de los metros lineales/día
 - 16.3. En función de los metros lineales/mes.
 - 16.4. Cuota variable en función de los metros lineales.
 - 16.5. Cuota fija.
17. Tasa por la utilización del dominio público de una oficina de ventas.
 - 17.1. En función de cuota por metro cuadrado/día
 - 17.2. En función de cuota fija por día
 - 17.3. En función de cuota anual por metro cuadrado/añual.
 - 17.4. En función de cuota por metro cuadrado/mes

- 17.5. Sin clasificar por diversidad de parámetros
- 18. Tasa por la utilización del dominio público por vallas.
 - 18.1. En función de cuota por metro cuadrado/mes.
 - 18.2. En función de cuota por metro cuadrado/día
 - 18.3. Sin clasificar (diversos parámetros)
 - 18.4. Sin clasificar por uso de parámetros distintos
- 19. Tasa por la utilización del dominio público por andamios y análogos (v.gr. grúas pluma)
 - 19.1. En función de metro cuadrado/día
 - 19.2. En función de metro cuadrado/mes
 - 19.3. En función del metro cuadrado/mes.
 - 19.4. Sin clasificar (parámetros varios).
- 20. Tasa por la utilización del dominio público por calas
 - 20.1. En función de una cuota fija anual
 - 20.2. En función de cuota por metro lineal día
 - 20.3. En función de cuota por metro cuadrado/día
 - 20.4. En función del metro lineal.
 - 20.5. En función de cuota por metro lineal/mes.
 - 20.6. Sin clasificar por uso de otros parámetros.
 - 20.7. Ausencia de tasa específica por uso de dominio público de calas.
- 21. Tasa por división de parcela.
 - 21.1. En función de cuota variable por metro cuadrado.
 - 21.2. En función de cuota fija por número de parcelas
 - 21.3. En función de una cuota variable en función de tramos de números de parcelas.
 - 21.4. En función de cuota fija
 - 21.5. Sin clasificar por uso de parámetros distintos.
- 22. Tasa de control de calidad de las obras (garajes, paso de carruajes, cala de agua, cala de saneamiento, cala de agua contra incendio)
 - 22.1. Sin clasificar por uso de parámetros distintos
- 23. Tasa por licencia de telecomunicaciones.
- 24. Tasa por modificación de licencia (proyecto de obra mayor)
 - 24.1. Sin clasificar por uso de parámetros distintos.
- 25. Tasa por la presentación de un proyecto de ejecución
 - 25.1. Sin clasificar por uso de parámetros distintos.
- 26. Tasa de la Comunidad de Madrid por la emisión del certificado de eficiencia energética (aplicable para todos los municipios de la Comunidad de Madrid)
 - 26.1. Registro, renovación y actualización de certificados de eficiencia energética de edificios o partes de edificios nuevos ya terminados
- 27. Solapamiento de la tasa de licencia urbanística e ICIO

Bibliografía consultada