

ITP Y AJD

CASOS PRÁCTICOS

Derechos reales de garantía: Fianzas e Hipotecas

A) FIANZAS

El Código civil en su artículo 1822 establece que la fianza es un contrato por el que una persona se obliga a pagar o cumplir por otra, en el caso de que ésta no lo haga.

Tributación. Dos casos:

Fianza en garantía de un préstamo . La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributan por el concepto de préstamo, cuando la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviera prevista la posterior constitución de la garantía . Estando la constitución de la fianza exenta en estos casos (artículo 45.I. B . 15 TR ITPAJD y apartado 1 del artículo 25 RITPYAJD) .

Si la fianza se presta posteriormente no habiéndose previsto en la constitución del préstamo, tributará por TPO cuando el constituyente (fiador) sea un particular . Si fuera empresario o profesional, la fianza está sujeta a IVA , y al no ser inscribible no tributaría por AJD .

Fianza en garantía de otra obligación . **Atendemos al fiador que constituye la fianza , empresario o profesional** . Está sujeta a TPO la fianza constituida por un fiador particular , tanto en el momento de la constitución como en su ampliación posterior (ar. 7.1b) TRLITPAJD .

Base imponible . Constituida por el capital de la obligación o importe afianzado (art. 10.2 j) TRLITPAJD) .

Sujeto pasivo. Acreedor afianzado (art. 8e) TRLITPAJD) .

EJEMPLO 1

Higinio compra 100 participaciones de la sociedad Promobal , s.l , por un importe de 60.000 euros a Constante , quedando dicho precio aplazado . Evaristo , hermano de Higinio , garantiza la compra .

SOLUCION

La compra de participaciones queda exenta en IVA y en ITP y AJD .

La fianza al establecerse por un particular , tributará por TPO al 1 % .

Base imponible : 60.000 Euros

Tipo : 1 %

Cuota : $60.000 \times 1 \% = 600$ Euros

EJEMPLO 2

Higinio compra 100 participaciones de la sociedad Promobal , s.l , por un importe de 60.000 euros a Constante , quedando dicho precio aplazado . Socasa , s.a , entidad financiera , garantiza la operación .

SOLUCION

La fianza al establecerse por un empresario en el ejercicio de su actividad no puede tributar por TPO ni tampoco incidir en AJD , al no ser inscribible .

B) HIPOTECAS

Tributación .

1-. Hipoteca en garantía de préstamo. Se analiza en el capítulo relativo a los préstamos.

Atendemos a la tributación del préstamo para determinar la de la hipoteca :

*-. Si el préstamo está sujeto a TPO , estará exento y por tanto la constitución de hipoteca también , salvo que ésta se haya constituido posteriormente a la constitución del préstamo y no estando prevista en su constitución .

*-. Si el préstamo está sujeto a IVA , está exento de dicho impuesto , pero se devengará la cuota variable de documentos notariales , AJD .

2-. Hipoteca en garantía del precio aplazado en una compraventa de un inmueble .

Ver capítulo de la condición resolutoria.

A este tipo de hipoteca , se equipara la condición resolutoria . Así lo establece el **art. 7.3 del TRLITPAJD :**

“ Las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria se equiparán a las hipotecas que garanticen el pago del precio aplazado con la misma finca vendida. Las condiciones resolutorias explícitas que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido no tributarán ni en este Impuesto ni en el de Transmisiones Patrimoniales. El mismo régimen se aplicará a las hipotecas que garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos “ .

El artículo 12 del RITPYAJD complementa lo anterior :

Artículo 12. Actos equiparados a hipotecas.

1. Las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria se equiparán a las hipotecas que garanticen el pago del precio aplazado con la misma finca vendida.

2. Las condiciones resolutorias explícitas que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido no tributarán ni en este Impuesto ni en el de Transmisiones Patrimoniales. El mismo régimen se aplicará a las hipotecas que garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos.

3. Si como consecuencia de quedar exentas en el Impuesto sobre el Valor Añadido las transmisiones empresariales de bienes inmuebles tributasen por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, también tributará por esta modalidad la constitución de la condición resolutoria explícita de la compraventa en garantía del precio aplazado, siempre que el gravamen procediese en función de la naturaleza de la persona o entidad que la constituya.

Estos artículos se apartan de la norma general , en cuanto la tributación de la hipoteca depende de la transmisión inmobiliaria : si la transmisión está sujeta y no exenta de IVA , es indiferente que quien constituya la hipoteca sea empresario o particular . En el resto de casos , transmisiones sujetas y exentas de IVA que tributan por TPO y transmisiones que tributan directamente por TPO , se atiende al tipo de persona o entidad que constituye la hipoteca.

3-. Hipoteca en garantía de una obligación diferente a los dos supuestos anteriores.

Atendemos al deudor que constituye la hipoteca :

*-. Si el deudor que constituye la hipoteca es un empresario o profesional y la hipoteca la constituye en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional , aunque sea ocasionalmente , dicha constitución está sujeta a IVA , pero exenta, liquidándose el documento notarial por la cuota gradual de AJD .

*-. Si el deudor que constituye la hipoteca es un particular , ésta queda sujeta a TPO y tributa al tipo del 1 % .

Sujeto pasivo del IVA es cualquier empresario o profesional en el ejercicio de su actividad conforme a la normativa del IVA , sin que quede limitado a entidades de crédito .

Base imponible. Importe de la obligación o capital garantizado, incluyendo las cantidades que se aseguren por intereses, indemnizaciones ... Si no constase expresamente el importe garantizado , la base estaría compuesta por el capital y tres años de intereses .

Sujeto pasivo. De acuerdo al art. 8 c) y 29 del TRITPYAJD es la persona en seguridad de cuya obligación principal se constituye la hipoteca o derecho real de garantía (acreedor) .

Transmisión del derecho real de hipoteca. Tributa por TPO como una transmisión de derechos.

EJEMPLO 3

Higinio compra 100 participaciones de la sociedad Promobal , s.l , por un importe de 60.000 euros a Constante , quedando dicho precio aplazado . Higinio garantiza la operación constituyendo hipoteca sobre una vivienda de su propiedad . Importe garantizado (incluye intereses y costas) : 103.800 Euros .

SOLUCION

Operación entre particulares , por tanto sujeta a TPO .

Base imponible : 103.800

Tipo . 1 %

Cuota : 1038 Euros

EJEMPLO 4

Promobal s.l. , constituye hipoteca sobre una nave industrial a favor del Banco Americano , s.a en garantía de las responsabilidades que pudieran derivarse de un aval de 200.000 Euros prestado anteriormente por el Banco Americano . Importe garantizado (con intereses y costas): 500.000 Euros.

SOLUCION

Deudor que constituye la hipoteca sujeto pasivo de IVA en el ejercicio de su actividad: operación sujeta a IVA y exenta, tributando el documento notarial por AJD .

Base imponible: 500.000

Tipo: 1,2 %

Cuota: 6.000 Euros

Hipotecas especiales

1] HIPOTECA UNILATERAL . Viene regulada en el artículo 141 de La Ley Hipotecaria que establece :

“ En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma.

Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó “ .

Cuando se trate de una hipoteca unilateral constituida por un empresario o profesional , sujeto pasivo de IVA , no quedará sujeta a TPO (art. 7.5 TRLITPAJD) .

Quedará sujeta a AJD .

Sujeto pasivo. (art. 29 TRLITPAJD) . Será el adquirente del bien o derecho , y en su defecto , las personas que insten o soliciten los documentos notariales , o aquellos en cuyo interés se expidan .

Las hipotecas a favor de Administraciones públicas.

Están sujetas a TPO (art. 7.1 TR) y resultan exentas (art. 45.I.A TR) , al ser el sujeto pasivo la Administración a cuyo favor se constituye la garantía. En efecto , el artículo 29 del TR establece que será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y , en su defecto , las personas que insten o soliciten los documentos notariales , o aquellos en cuyo interés se expidan . A continuación reproducimos consulta V 1882-07 (SG impuestos patrimoniales) en referencia a lo expuesto .

NUM-CONSULTA V1882-07ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos FECHA-SALIDA 12/09/2007NORMATIVA TRLITPAJD RD Leg 1/1993 arts. 7-5, 31-2, 29, 45-I-A) DESCRIPCION-HECHOS Ante la posibilidad de no poder hacer frente al pago de sus deudas tributarias, la entidad consultante se plantea solicitar su aplazamiento, garantizándolo con hipoteca a favor de la Hacienda Pública, de acuerdo con el artículo 82 de la ley General Tributaria. **CUESTION-PLANTEADA** Tributación de la referida hipoteca por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados y en concreto, quién sería el sujeto pasivo conforme al artículo 29 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si la Hacienda Pública, quedando exenta del impuesto, o la sociedad hipotecante, en cuyo caso estaría sujeta a tributación. **CONTESTACION-COMPLETA** Como ya se dijo en la consulta número V1544-07, el artículo 82 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, regula las garantías para el aplazamiento y fraccionamiento del pago de la deuda tributaria, estableciendo que “la Administración tributaria podrá exigir que se constituya a su favor aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución.

Cuando se justifique que no es posible obtener dicho aval o certificado o que su aportación compromete gravemente la viabilidad de la actividad económica, la Administración podrá admitir garantías que consistan en hipoteca, prenda, fianza personal y solidaria u otra que se estime suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente". De acuerdo con el artículo 7.1.A) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, (en adelante ITP y AJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la constitución del derecho real de hipoteca está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto. Sin embargo, el apartado 5 del citado artículo 7 dispone que no están sujetas a dicha modalidad las operaciones sometidas a dicho gravamen, cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

En el presente caso, no concurriendo ninguno de los supuestos de excepción contemplados en los párrafos segundo y tercero del número 5 del artículo 7 anteriormente transcrito, nos encontramos ante la constitución de un derecho real de hipoteca por un sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, no sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.

Ahora bien, la no sujeción de la constitución de la hipoteca a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas permite sujetar a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, Documentos Notariales, a la escritura pública en la que se formalice dicha constitución de hipoteca, al cumplirse todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del citado Texto Refundido, que dispone que "Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos."

Por último, el artículo 29 del texto Refundido establece que "será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan". Por tanto, en el supuesto planteado, será sujeto pasivo la Administración Tributaria a cuyo favor se constituye la garantía hipotecaria, por lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 45. I. A) que declara "exentos del impuesto: a) El Estado y las Administraciones públicas territoriales e institucionales y sus establecimientos de beneficencia, cultura, Seguridad Social, docentes o de fines científicos".

CONCLUSIONES:

- La hipoteca constituida por la entidad consultante a favor de la Administración Pública, está sujeta a la cuota variable del Documento Notarial de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del ITP y AJD.

- El sujeto pasivo del impuesto es la Administración tributaria como titular de la garantía hipotecaria constituida a su favor, quien sin embargo quedará exenta del pago del impuesto en virtud de la exención subjetiva establecida en el artículo 45.1.A) del Texto Refundido. Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2) HIPOTECA INVERSA . Es un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones , hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación . Cuando se alcanza éste , el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses .

La recuperación por parte de la entidad financiera del crédito se produce cuando fallece el propietario , mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito .

La norma establece la exención en la modalidad de AJD de las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución , subrogación , novación modificativa y cancelación .

3) HIPOTECA MOBILIARIA . La Ley 16 Diciembre de 1954 establece que podrán ser hipotecados :

los establecimientos mercantiles , los automóviles y otros vehículos de motor , las aeronaves , la maquinaria industrial y la propiedad intelectual y la industrial .

Generalmente la hipoteca mobiliaria se constituye en garantía de un préstamo y éste al estar sujeto a IVA , la hipoteca quedará sujeta a AJD (**al cumplirse todos los requisitos del artículo 31.2 del TRLITPAJD**).

Derechos reales de uso y disfrute : Arrendamientos y Concesiones

ARRENDAMIENTOS

Todo arrendamiento es una prestación de servicios sujeta a IVA (el art. 5.1 Ley 37/1992 considera sujeto pasivo de IVA a los arrendadores de bienes) . Si el arrendamiento es relativo a bienes inmuebles y resulta exento de IVA , quedará sujeto a TPO .

El artículo 20.1.23 Ley 37/1992 detalla que arrendamientos inmobiliarios se hallan exentos del IVA y por tanto sujetos a TPO , destacando dentro de estos últimos los arrendamientos rústicos y los arrendamientos de vivienda incluidos sus anexos y muebles arrendados y muebles arrendados conjuntamente .

No quedan exentos del IVA :

- los arrendamientos de viviendas amuebladas que impliquen prestación de servicios complementarios de hostelería.
- , loa arrendamientos de garajes o trasteros con independencia de viviendas
- , los arrendamientos de construcciones dedicadas a ganadería independiente .
- . los arrendamientos cuya finalidad sea el subarriendo o la cesión a terceros .

En los arrendamientos sujetos y exentos no cabe la posibilidad de renuncia a la exención , puesto que esta se refiere solo a las entregas de bienes .

Lo esencial para determinar la exención en el IVA es el destino del bien arrendado .

Sujeción a TPO o a IVA .

Hay que considerar si el arrendamiento está exento de IVA o no . Los arrendamientos de inmuebles sujetos pero exentos en el IVA , tributan por TPO . Los sujetos y no exentos que se formalicen en escritura pública tributarán por AJD .

Base imponible .

Regla general. Cantidad total que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato .

Reglas especiales .

- . en los contratos de duración indefinida consideramos una renta de seis años .
- . en los arrendamientos de fincas urbanas sujetos a prórroga forzosa se computará una duración mínima de tres años .
- . las prórrogas forzosas de los distintos contratos de arrendamiento no quedarán sujetas al impuesto (art. 48 RITPAJD) .
- . las prórrogas convencionales tributarán como ampliación del derecho de arrendamiento (art. 48 RITPAJD) .

La fianza arrendaticia no queda sujeta a TPO puesto que es un depósito cautelar .

La fianza convencional que prestan terceras personas a favor del arrendador para asegurar obligaciones , queda sujeta a TPO , siempre que no sea prestada por un sujeto pasivo de IVA .

Sujeto pasivo . El arrendatario (art. 8 TR) .

Escala aplicable (art. 12 TR) .

<i>uros</i>	<i>Cuota en euros</i>
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante	0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.

EJEMPLO 1

Alquilasa, S.A alquila un dúplex a Lauro por 1.200 euros mensuales y un plazo de un año.
Operación en documento privado .

SOLUCION

Operación sujeta y exenta de IVA , por tanto sujeta a TPO.

Base imponible : aunque la duración es un año y al tratarse de un arrendamiento de vivienda , el arrendatario tiene derecho a permanecer 5 años (art.9 LAU) por lo que aplicamos el criterio de prórroga forzosa.

Base : $1.200 \times 12 \times 3 = 43.200$

Hasta 7.692,96 ----- 30,77

Resto 35.507,04 ----- 142,03 (0,024040 POR CADA 6,01)

TOTAL CUOTA 172,80 DEUROS

EJEMPLO 2

Alquilasa , S.A. alquila un dúplex a Lauro por 1.200 euros mensuales y plazo indefinido . Operación en documento privado .

SOLUCION

Base imponible : al no saberse la duración tomamos 6 años.

Base : $1.200 \times 12 \times 6 = 86.400$ Euros

EJEMPLO 3

Arnaldo alquila un local comercial a Colomber S.L., por una renta de 800 euros mensuales y una duración de dos años. Se formaliza en escritura pública.

SOLUCION

Operación sujeta y no exenta de IVA : Arnaldo es sujeto pasivo ocasional de IVA como arrendador y el arrendamiento es para uso distinto a vivienda . Al documentarse en escritura pública queda sujeta a AJD .

Base imponible : importe real de la renta a satisfacer durante los dos años : los arrendamientos de edificaciones no se ven afectados por una duración mínima .

Base : $800 \times 12 \times 2 = 19.200$ Euros

Cuota : $19.200 \times 1,2 \% = 230,40$ Euros

EJEMPLO 4

Remitiéndonos al ejemplo 1 , considerar que Lauro lleva 5 años en el dúplex y acuerda con la empresa arrendadora prorrogar el contrato tres años a razón de 1.300 euros mensuales.

Base imponible : $1.300 \times 12 \times 3 = 46.800$ Euros

2)CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

Las concesiones administrativas quedan sujetas a TPO (art. 7.1b del TR) , excepto cuando tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y aeropuertos (en cuyo caso están sujetas a IVA) .

Actos y negocios equiparados a concesiones administrativas.

El art. 13 del TRLITPAJD establece :

“ Se equiparán a las concesiones administrativas, a los efectos del impuesto, los actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por lo que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares “ .

Base imponible. El artículo 13.3 del TR regula la misma , habiendo sido reformado por la Ley 4/2008 de 23 de diciembre .

Norma general . Distingue tres criterios.

1. Si la administración señalase una cantidad total en concepto de precio o canon que deba satisfacer el concesionario , por el importe de la misma .
2. Si la administración señalase un precio , canon, participación o beneficio mínimo que deba satisfacer el concesionario periódicamente :
 - si la duración de la concesión no fuese superior a un año , por la suma total de las prestaciones periódicas.
 - Si fuera superior a un año , capitalizando según el plazo de la concesión, al 10 % la cantidad anual que satisfaga el concesionario.
 - Si la cantidad anual a capitalizar fuese variable , consecuencia de la aplicación de cláusulas de revisión de precios que tomen como referencia índices objetivos de su evolución , se capitalizará la correspondiente al primer año .

Si la variación dependiera de otras circunstancias , cuya razón matemática se conociera en el momento del otorgamiento de la concesión , la cantidad a capitalizar será la media anual de las que el concesionario deba satisfacer durante la vida de la concesión .

3) Fondo de reversión . Cuando el concesionario esté obligado a revertir a la administración bienes determinados , se computará el valor neto estimado de dichos bienes a la fecha de reversión , más los gastos previstos para la reversión . Para el cálculo del valor neto contable de los bienes se aplicarán las tablas de amortización aprobadas a los efectos del IS en el porcentaje medio resultante de las mismas .

Normas especiales .

Cuando la base imponible no pueda determinarse por las normas generales se tendrán en cuenta las siguientes reglas :

- . Aplicando al valor de los activos fijos afectos a la explotación , uso o aprovechamiento de que se trate , un porcentaje del 2 % por cada año de duración de la concesión , con el mínimo del 10 % y sin que el máximo pueda exceder del valor de los activos .
- . A falta de la anterior valoración , se tomará la considerada por la Administración pública .
- . En defecto de las dos reglas anteriores , por el valor declarado por los interesados , sin perjuicio del derecho de la Administración para proceder a su comprobación por los medios del artículo 52 de la LGT .

EJEMPLO 1

La Administración concede a Protarsa s.a , una concesión para explotar un supermercado .
Duración de la concesión : 3 años . Canon : 40.000 euros anuales .

SOLUCION

Base imponible : $40.000 / (1 + 0,10) + 40.000 / (1 + 0,10)^2 + 40.000 / (1 + 0,10)^3 = 99.496,68$
Euros

Derechos reales de garantía : prenda y anticresis

A) LA PRENDA

Es requisito esencial de la prenda, la puesta en posesión del acreedor del bien mueble ofrecido en garantía del crédito, que puede ser propiedad del deudor o de un tercero, constituyéndose así, con ese desplazamiento de la posesión, la prenda sobre el bien mueble entregado.

El código Civil es sus artículos 1857 , 1858, 1859 y 1860 establece :

Artículo 1857.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1. *Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.*

2. *Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.*
3. *Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.*

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.

Artículo 1858.

Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.

Artículo 1859.

El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas.

Artículo 1860.

La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extingan la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte

Tributación. Distinguimos dos situaciones :

1.-La prenda en garantía de un préstamo . La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis , en garantía de un préstamo, tributan por el concepto de préstamo , cuando la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviera prevista la posterior constitución de la garantía . Estando la constitución de la prenda exenta en estos casos (artículo 45.I. B)15 TR ITPAJD) .

2.-Prenda en garantía de una obligación diferente al préstamo o que no se constituya simultáneamente al préstamo o no estuviera prevista en la constitución del mismo .

En este caso la constitución del derecho por un particular está sujeta a la modalidad de TPO . Si la prenda se constituye por empresario o profesional está sujeta a IVA y exenta , no procediendo la liquidación por AJD , al no ser la prenda inscribible .

Base imponible . Capital garantizado , incluyendo los importes que se acuerden por intereses , indemnizaciones , ... Si no constase el importe de la cantidad garantizada se tomará como base el capital y tres años de intereses .

Sujeto pasivo. El beneficiario del acto : acreedor .

B) ANTICRESIS

Según el artículo 1881 del Código Civil , por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor , con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses , si se debieren , y después al del capital de su crédito .

Tributación . Dos situaciones.

Anticresis en garantía de un préstamo . La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis , en garantía de un préstamo, tributan por el concepto de préstamo , cuando la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviera prevista la posterior constitución de la garantía . Estando la constitución de la prenda exenta en estos casos (artículo 45.I. B)15 TR ITPAJD) .

Anticresis en garantía de una obligación diferente al préstamo o que no se constituya a la vez que el préstamo o no estuviera prevista en la constitución del mismo .

En este caso , la constitución (deudor) por un particular estará sujeta a la modalidad de TPO . Si se constituye(deudor) por un empresario o profesional estará sujeta a IVA , liquidándose en este caso AJD .

Base imponible . Será el importe de la obligación , incluyendo intereses , indemnizaciones , ... Si no constase el importe garantizado tomaremos como base el capital y tres años de intereses .

Sujeto pasivo . El beneficiario del acto : el acreedor .

TRANSMISION DE VALORES

La transmisión de valores viene regulada fundamentalmente en el artículo 108 de La Ley del Mercado de Valores. Según el artículo uno , quedan exentas en el IVA y en ITP y AJD las transmisiones de valores. Las transmisiones lucrativas quedan sujetas en ISD.

El concepto de valores incluye :

acciones , participaciones en fondos de inversión, obligaciones, cuotas participativas de Cajas de Ahorro, cédulas , bonos y participaciones hipotecarias y demás valores negociables agrupados en emisiones del artículo 2 de la LMV.

La exención es aplicable ya sean valores negociables en mercados organizados o no y se aplica a las participaciones sociales (Disposición adicional 4^º de la LSL) .

Quedan fuera de la exención la transmisión onerosa de participaciones en comunidades de bienes , sociedades civiles , herencias yacentes, cuentas de participación y en general entes sin personalidad jurídica.

Títulos oneroso susceptibles de implicar una transmisión :

- Las donaciones onerosas de valores , aquellas en que el donatario queda impuesto en un gravamen o contraprestación de valor inferior a lo donado. Quedan sujetas a ISD por el exceso gratuito.
- Los excesos de adjudicación compensados en metálico , en cuanto el exceso se concrete en acciones , participaciones u otros valores, tienen naturaleza onerosa y por tanto resultarán exentos de la modalidad de TPO por el artículo 108 LMV .
- Aportaciones de valores a la sociedad conyugal resultarán exentos

Promesas, opciones, precontratos : la exención es aplicable puesto que son actos que no implican desplazamiento patrimonial , sino que son preparatorios de una transmisión posterior. Las cesiones : cuando el titular de unos derechos , aún no materializada la compra (contratos de compraventa en documentos privados) , cede los mismos a un tercero , también estarían exentos.

Derechos reales de uso y disfrute : la constitución onerosa de derechos reales de uso y disfrute , por ejemplo el usufructo , según criterio de la DGT , no tendría lugar la exención (se basa en que la constitución en el IVA es una prestación de servicios , no entrega de bienes) .

La transmisión onerosa de la nuda propiedad como la posterior consolidación en el nudo propietario si disfrutan de exención .

La adquisición por un tercero de la nuda propiedad y usufructo tampoco plantea problemas .

Derechos reales garantía (garantías personales y reales en transmisiones onerosas de valores) :


La exención no alcanza la constitución de estos derechos .

Para evitar la imposición , podemos sustituir la prenda por la constitución de una condición resolutoria explícita , garantía que no incide en TPO , ya que el artículo 7.3 del TR de ITP Y AJD , solo grava las condiciones resolutorias en garantía de transmisiones de inmuebles, quedando no sujetas las restantes , y sin que tampoco queden sujetas a AJD (al no ser inscribibles) .

SUJECION A TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS EN LAS ADQUISICIONES QUE SE ADQUIERA EL CONTROL DE UNA ENTIDAD CUYO ACTIVO ESTÉ CONSTITUIDO POR INMUEBLES EN AL MENOS UN 50 % (número 1 del apartado 2 art. 108 LMV) .

Artículo 108.

1. *La transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

2.  *Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el apartado anterior las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones o mediante cualquier otra forma, de valores, y tributarán por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, en los siguientes supuestos:*

a. *Cuando los valores o participaciones transmitidos o adquiridos representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades, fondos, asociaciones y otras entidades cuyo activo esté constituido al menos en un 50 % por inmuebles situados en territorio español, o en cuyo activo se incluyan valores que le permitan ejercer el control en otra entidad cuyo activo esté integrado al menos en un 50 % por inmuebles radicados en España, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga una posición tal que le permita ejercer el control sobre esas entidades o, una vez obtenido dicho control, aumente la cuota de participación en ellas. A los efectos del cómputo del 50 % del activo constituido por inmuebles, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:*

a. *A los efectos de este precepto, no se considerarán bienes inmuebles las concesiones administrativas y los elementos patrimoniales afectos a las mismas regulados en el Reglamento (CE) N° 254/2009 de la Comisión de 25 de marzo 2009, que modifica el Reglamento (CE) N° 1126/2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) N° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la Interpretación N° 12 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).*

b. *Para realizar el cómputo del activo, los valores netos contables de todos los bienes se sustituirán por sus respectivos valores reales determinados a la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición.*

c. No se tendrán en cuenta aquellos inmuebles, salvo los terrenos y solares, que formen parte del activo circulante de las entidades cuyo objeto social exclusivo consista en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.

d. El cómputo deberá realizarse en la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición de los valores o participaciones, a cuyos efectos el sujeto pasivo estará obligado a formar un inventario del activo en dicha fecha y a facilitarlo a la Administración tributaria a requerimiento de ésta.

e. El activo total a computar se minorará en el importe de la financiación ajena con vencimiento igual o inferior a 12 meses, siempre que se hubiera obtenido en los 12 meses anteriores a la fecha en que se produzca la transmisión de los valores.

Tratándose de sociedades mercantiles, se entenderá obtenido dicho control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital social superior al 50 %. A estos efectos se computarán también como participación del adquirente los valores de las demás entidades pertenecientes al mismo grupo de sociedades. En los casos de transmisión de valores a la propia sociedad tenedora de los inmuebles para su posterior amortización por ella, se entenderá a efectos fiscales que tiene lugar el hecho imponible definido en esta letra a. En este caso será sujeto pasivo el accionista que, como consecuencia de dichas operaciones, obtenga el control de la sociedad, en los términos antes indicados.

b. Cuando los valores transmitidos hayan sido recibidos por las aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución o ampliación de sociedades, o la ampliación de su capital social, siempre que entre la fecha de aportación y la de transmisión no hubiera transcurrido un plazo de tres años.

bles de aquellas cuyo activo esté integrado al menos en un 50 % por inmuebles.

a. En los supuestos a que se refiere la letra b del apartado 2 anterior, la parte proporcional del valor real de los inmuebles que fueron aportados en su día correspondiente a las acciones o participaciones transmitidas.

3. En las transmisiones o adquisiciones de valores a las que se refiere el apartado 2 anterior se aplicará el tipo correspondiente a las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sobre el valor real de los referidos bienes calculado de acuerdo con las reglas contenidas en la normativa vigente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. A tal fin se tomará como base imponible:

a. En los supuestos a los que se refiere la letra a del apartado 2 anterior, la parte proporcional sobre el valor real de la totalidad de las partidas del activo que, a los efectos de la aplicación de esta norma, deban computarse como inmuebles, que corresponda al porcentaje total de participación que se pase a tener en el momento de la obtención del control o, una vez obtenido, onerosa o lucrativamente, dicho control, al porcentaje en el que aumente la cuota de participación. Cuando los valores transmitidos representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de entidades en cuyo activo se incluya una participación tal que permita ejercer el control en otras entidades, para determinar la base imponible sólo se tendrán en cuenta los inmuebles de aquellas cuyo activo esté integrado al menos en un 50 % por inmuebles.

b. En los supuestos a que se refiere la letra b del apartado 2 anterior, la parte proporcional del valor real de los inmuebles que fueron aportados en su día correspondiente a las acciones o participaciones transmitidas.

4. Las excepciones reguladas en el apartado 2 de este artículo no serán aplicables a las transmisiones de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, siempre que la transmisión se produzca con posterioridad al plazo de un año desde la admisión a

negociación de dichos valores. A estos efectos, para el cómputo del plazo de un año no se tendrán en cuenta aquellos períodos en los que se haya suspendido la negociación de los valores.

No obstante, cuando la transmisión de valores se realice en el ámbito de ofertas públicas de venta o de ofertas públicas de adquisición, no será necesario el cumplimiento del plazo previsto en el párrafo anterior.

Excepciones a la exención reguladas en el artículo mencionado (108 LMV).

- . adquisiciones en mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos suscripción preferente.

Es el caso cuando el titular de unas acciones o participaciones que tienen inherente el derecho de suscripción o asunción preferente , transmite sus derechos a un tercero que a través de la suscripción obtiene el control. La operación quedaría sujeta a operaciones Societarias (aumento de capital) y a TPO la adquisición derivada del ejercicio del derecho de suscripción preferente .

- . adquisición en mercados primarios como consecuencia de conversión de obligaciones en acciones .

TOMA DE CONTROL

Toma de control. Se obtiene el control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital superior al 50 % . Hay casos en que una participación de más del 50 % no otorga el control, como en aquellas sociedades limitadas donde los estatutos pueden establecer mayorías reforzadas superiores al 50 % del capital social para la adopción de acuerdos en la Junta General . En este caso no incidiría en TPO .

Supuestos especiales son las participaciones sin voto y la autocartera . En ambos casos no se computan las acciones a efectos del cálculo de la participación superior al 50 % .

Cómputo del 50 % en casos de participación de personas físicas .

La adquisición por un matrimonio de cada uno el 50 % del capital , con independencia del régimen matrimonial , no puede suponer la sujeción a TPO .Lo mismo la adquisición de más del 50 % por personas ligadas por vínculos de parentesco , más o menos próximos , incluso siendo los adquirentes padres e hijos .

La adquisición de cónyuges , en separación de bienes , (consulta DGT 16/11/2004) del 100% del capital social , adquiriendo cada uno el 50 % , no procede la tributación por TPO , al no superar el 50 % .

Cómputo del porcentaje superior al 50 % en los casos de participación directa o indirecta por entidades . En el caso de que el adquirente sea otra entidad , a efectos de determinar la participación , ésta puede ser directa o indirecta , esto es , a través de sociedades intermedias respecto a las cuales ostenta un porcentaje superior al 50 % .

ACTIVO CONSTITUIDO AL MENOS EN UN 50 % POR INMUEBLES

El activo debe estar constituido en un 50 % o más por inmuebles situados en territorio nacional .

Valoración activo inmobiliario : valor contable o real. Es más lógico considerar valores contables de los inmuebles , puesto que es la única forma de comparar homogéneamente los elementos que integran el activo de la sociedad .

Entidades incluidas en el régimen de cómputo especial de los inmuebles integrantes del activo

El art. 108 establece :

- a. *No se tendrán en cuenta aquellos inmuebles, salvo los terrenos y solares, que formen parte del activo circulante de las entidades cuyo objeto social exclusivo consista en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.*

No quedarán sometidas a esta regla de cómputo del activo , en consecuencia , las sociedades que comprendan algún objeto más : construcción y promoción y arrendamiento por ejemplo ; en este caso si incluiríamos el circulante para el cálculo de dicho cómputo .

Para el cómputo , el activo total a computar se minorará en el importe de la financiación ajena con vencimiento igual o inferior a 12 meses , siempre que se hubiera obtenido en los 12 meses anteriores a la fecha en que se produzca la transmisión de los valores . Se pretende así , que las sociedades dejen de inflar el activo con financiación ajena a corto plazo .

Base imponible . Se trata de determinar si la base imponible está constituida por :

- . valor de todos los inmuebles que integran el activo.
- . Parte proporcional de los mismos correspondientes a la adquisición
- . **participación total que detente el adquirente , es decir , excluyendo la parte de terceros pero incluyendo las adquisiciones anteriores del comprador . PARECE EL CRITERIO MAS LOGICO.**

El TSJ de Cataluña (24/02/2000) se inclina por esta última opción.

El TSJ de Baleares (09/11/2001) y la sentencia de la AN (05/11/1998) , consideran que la base imponible está constituida por la cantidad proporcional de valor de los inmuebles correspondientes a la participación adquirida en la toma de control (excluye adquisiciones anteriores y posteriores).

El TS en sentencia de 03/04/2004 se apunta a este criterio.

Otro aspecto a considerar es la inclusión o no en la base imponible del activo circulante en las empresas de construcción y promoción . No parece razonable incluirlo , puesto que se trata de partidas que no permanecerán en las entidades (destinadas a la venta) y por lo tanto no forman parte del activo de las mismas .

EJEMPLO I

Clesio es dueño del 40 % de las participaciones de la sociedad Baesa , s.l. , dedicada a la construcción y promoción inmobiliaria . Fabio ostenta también un 40 % y Adriano el 20 % restante. Clesio compra la participación de Adriano.

El balance a fecha de venta es :

ACTIVO PASIVO	
INMUEBLES 500.000	CAPITAL 400.000
EXISTENCIAS 270.000	RESERVAS 380.000
TESORERIA 250.000	ACREEDORES L/P 170.000
CLIENTES 130.000	DEUDAS CORTO PLAZO 200.000
TOTAES 1.150.000	1.150.000

Valor fiscal de los inmuebles : 600.000 Euros.

Las existencias son viviendas para vender , su valor fiscal es el contable.

El tipo para adquisiciones entre 300.000 y 500.000 Euros es el 9 % .

SOLUCION

Clesio adquiere el control al comprar el 20 % de Adriano (40 + 20 = 60 %)

Los inmuebles no parecen representar al menos el 50 % del activo (500.000 / 1.150.000 = 43 %).

Pero hay que descontar del activo la financiación ajena con vencimiento inferior al año : 200.000 Euros. El porcentaje de los inmuebles sería : 500.000/950.000 = 53 % .

No se incluyen las existencias a efectos del cómputo.

Si para el cálculo de la base seguimos un criterio intermedio y más razonable , consideramos la participación total del adquirente con la adquisición (60 %) :

La base será : 600.000 X 60 % = 360.000 Euros

Base Imponible : 360.000 Euros

Cuota = 360.000 x 9 % = 32.400 Euros

SUJECION A TRANSMISIONES PATRIMONIALES CUANDO LOS VALORES TRANSMITIDOS HAYAN SIDO RECIBIDOS POR APORTACIONES DE BIENES INMUEBLES REALIZADAS CON OCASIÓN DE LA CONSTITUCION O AMPLIACION DE SOCIEDADES , SIEMPRE QUE ENTRE LA FECHA DE LA APORTACIÓN Y LA DE TRANSMISION NO HUBIERA TRANSCURRIDO UN PLAZO DE TRES AÑOS.

Tiene que tratarse de transmisión onerosa. No cabe la sujeción a TPO en operaciones sujetas a OS (escisiones , fusiones, ...) . Tampoco cabe la sujeción es actos no estrictamente traslativos como extinciones de condominio y disoluciones de la sociedad conyugal .

Para que la transmisión quede sujeta a TPO es necesario que los valores se hubieran recibido en contravalor a la aportación de inmuebles a la entidad : los más habituales la constitución y aumento de capital .

El plazo se inicia desde la fecha de la aportación no desde la fecha de la constitución o del aumento de capital . La fecha valida , en el caso que no coincidan ambas , es la del desplazamiento del bien a favor de la entidad .

Base imponible : valor real a la fecha de la transmisión .

Sujeto pasivo : el adquirente .

EJEMPLO II

CONCURRENCIA DE LAS DOS EXCEPCIONES A LA EXENCION.

Se constituye una sociedad con un capital de 800.000 Euros (valor nominal = 100 Euros) . Maicom suscribe 600.000 Euros mediante la aportación de un inmueble y Reinaldo los otros 200.000 en metálico .Un año después Maicom transmite sus acciones (6000) a Michele por su valor nominal .

SOLUCION

En este caso se daría los dos supuestos de excepción , siendo las bases imponibles diferentes .

1- Michele adquiere el 75 % de la sociedad (600.000/800.000 = 75 %) .

La base imponible sería (artículo 108.3) el porcentaje total de la adquisición sobre el valor de los bienes inmuebles : 75 % x 600.000 = 450.000 Euros .

2- También se da el caso del hecho imponible de la letra b) del artículo 108 : solo ha transcurrido un año desde la aportación hasta la transmisión de las acciones .

La base imponible de acuerdo al artículo 108.3 sería de 600.000 Euros , al transmitirse todas las acciones .

No hay acuerdo sobre que excepción debe prevalecer .

USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD: CONSTITUCION Y VALORACION

1) VALORACION USUFRUCTO.

El usufructo según establece el artículo 467 del CC da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa .

USUFRUCTO TEMPORAL

A favor de personas físicas : se valora en el 2 % del valor de los bienes por cada periodo de un año sin computar las fracciones y sin que pueda exceder del 70 % .

Porcentaje máximo de usufructos temporales : 70 % (35 años).

Porcentaje mínimo : 2 % (inferior a un año) .

A favor de personas jurídicas : se aplican las reglas expuestas , no pudiendo superar los 30 años en concordancia con el artículo 515 del Código Civil , teniendo en cuenta que se considera como transmisión de pleno dominio sujeta a condición resolutoria el usufructo constituido a favor de persona jurídica por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado .

EJEMPLO 1

Eulogio constituye un usufructo sobre una vivienda a favor de Sinesio por un periodo de 12 años. Valor inmueble : 100.000 Euros .

SOLUCION

Base imponible : $24 \% (2 \times 12) \times 100.000 = 24.000$ Euros

EJEMPLO 2

Sociedad en el ejercicio de su actividad constituye usufructo temporal y por 25 años a favor de un particular y en relación a un local de negocio cuyo valor total asciende a por 400.000 Euros . Valor usufructo : 100. 000 Euros . La operación se documenta es escritura pública .

SOLUCION

Operación sujeta y no exenta de IVA : empresario en el ejercicio de su actividad y el inmueble un local de negocio . Por lo tanto sujeta a AJD .

Base imponible : $400. 000 \times 50 \% (2 \times 25 \text{ años}) = 200.000$ Euros (tomamos el valor mayor comparado con el del usufructo) .

Tipo (AJD) : $1,2 \% = 200.000 \times 1, 2 \% = 2.400$ Euros

La cancelación del usufructo transcurridos los 25 años no queda sujeta a IVA , TPO ni AJD (no es necesaria escritura pública) .

EJEMPLO 3

Suponer que el usufructo se constituye a favor de una sociedad anónima y por un plazo de 35 años . Valor : 200.000 Euros

SOLUCION

Al ser superior a 30 años , el usufructo tributa como transmisión de la propiedad sujeta a condición resolutoria.

Base imponible : 200.000

Tipo : 8%

Al cabo de 35 años , como ha habido una ficción de transmisión , la misma se destruye con la condición resolutoria , sin que sea necesaria la declaración judicial o administrativa de la resolución del contrato transmisor (contrato de compraventa que nadie ha celebrado) .

USUFRUCTO VITALICIO

Se fija el valor minorando del 70 % un 1 % por cada año que el usufructuario sea mayor de 19 años (69 % para 20 años , 68 % para 21 años y así hasta alcanzar el porcentaje mínimo del 10 %) .

Usufructo máximo : 70 % (menores de 20 años) .

Usufructo mínimo : 10 % (79 años o más) .

EJEMPLO 4

Un particular constituye un derecho de usufructo vitalicio a favor de otro sobre un terreno . El adquirente tiene 60 años y el valor fiscal del inmueble asciende a 80.000 Euros . Cinco años después fallece el usufructuario y el valor del inmueble asciende a 90.000 Euros .

SOLUCION

El constituyente no es sujeto pasivo de IVA : operación sujeta a TPO

Base imponible : $80.000 \times 29 \% (89 - 60) = 23.200$ Euros

Tipo : $8 \% = 23.200 \times 8 \% = 1.856$ Euros

Cancelación usufructo.

Sujeto a TPO puesto que la constitución ha estado sujeta a TPO .

Base imponible : 90.000 Euros

Tipo : $8 \% 26.100 (90.000 \times 29 \%) \times 8 \% = 2.088$ Euros

USUFRUCTOS MIXTOS : TEMPORALES Y VITALICIOS

Se combinan los dos aspectos : plazo y edad del usufructuario .

Casos :

- . usufructo constituido durante 25 años salvo que el usufructuario fallezca con anterioridad .

- . usufructo constituido durante la vida del usufructuario pero sin que la duración del mismo pueda exceder 25 años , aunque no hubiera fallecido el usufructuario .

Se valora el usufructo aplicando de las reglas del usufructo temporal o vitalicio , aquel que le atribuya mayor valor .

EJEMPLO 5

Secundino constituye usufructo sobre una vivienda a favor de Nasio , de 59 años , que se extinguirá en todo caso cuando este alcance los 75 años . Valor vivienda : 200. 000 Euros .

SOLUCION .

Valor usufructo vitalicio : $30 \% (89 - 59) \times 200.000 = 60.000$ Euros

Según las reglas del usufructo temporal : $16 \text{ años} \times 2 = 32 \%$

Base imponible : $32 \% \text{ s/ } 200.000 = 64.000$ Euros

Tomamos la mayor base (64.000 euros).

USUFRUCTOS CONSTITUIDOS CON CONDICION RESOLUTORIA DISTINTA DE LA VIDA DEL USUFRUCTUARIO.

Se liquidan como vitalicios y cuando la condición se cumple se practica la liquidación definitiva según los años de duración efectiva , aplicando las reglas del usufructo temporal y se hagan las rectificaciones que procedan en beneficio del Tesoro o del interesado .

USUFRUCTO S SUCESIVOS A FAVOR DE VARIAS PERSONAS QUE NO SEAN CON YUGES

El usufructo se valora según la edad del más joven . Al fallecimiento del primer usufructuario , la adquisición del usufructo por el usufructuario sucesivo se liquida según su edad en esa fecha . Si el valor del segundo usufructuario fuese menor al primero , al nudo propietario debe practicársele liquidación por el aumento de la nuda propiedad . Al fallecimiento del último usufructuario se practica liquidación al nudo

propietario por la consolidación sobre el valor del usufructo correspondiente al segundo usufructuario.

EJEMPLO 6

Ángel transmite un terreno a Paciano , que lo adquiere en nuda propiedad y a Kevin (50 años) y a Xoxe (40 años) que lo adquieren en usufructo . Pasados 15 años fallece Xoxe . Valor inmueble : 200.000 Euros .

SOLUCION

Consideramos el mayor valor del usufructo : $49 \% (89 - 40)$, que es el correspondiente al más joven . La nuda propiedad adquirida por Paciano importaría 102.000 Euros ($200.000 \times 51 \%$) . Paciano tributaría por esta base (TPO) y Kevin y Xoxe tributarían sobre una base de 98.000 ($200.000 - 102.000$) Euros por la constitución del usufructo .

Al fallecer Xoxe a los 15 años , Kevin tiene 65 años . El valor del usufructo sería de

24 % (89 - 65) . Como la nuda propiedad vale ahora un 76 % (100 - 24) y al constituirse se liquidó por 51 % , existe un incremento de la misma en un 25 % (76 - 51) . Es decir , existe una consolidación del valor del bien por este porcentaje que habría que liquidar .

Si los usufructuarios fueran cónyuges , no procedería la liquidación parcial y la consolidación total se produciría al fallecimiento del último cónyuge .

USUFRUCTOS SUCESIVOS A FAVOR DE CONYUGES

La misma norma se aplica al usufructo constituido a favor de dos cónyuges simultáneamente . El fallecimiento del primero de los usufructuarios no produce liquidación alguna , ésta tendrá lugar cuando fallezca el último usufructuario .

La reserva de derecho de usufructo en una transmisión onerosa de un bien privativo , reservándose el transmitente el usufructo conjunto para sí y para su cónyuge supone un negocio patrimonial gratuito sujeto al ISD .

2) VALORACION NUDA PROPIEDAD

El valor de la nuda propiedad es el valor del pleno dominio menos el valor del usufructo .

En caso de usufructos mixtos , tomamos el usufructo de mayor valor.