

Transmisiones patrimoniales onerosas

Estoy a punto de comprar a una promotora la última vivienda que queda en un edificio que han construido. En la escritura dice que la operación está exenta de IGIC, pero que debo tributar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. La justificación que me dan es que el piso ha sido utilizado por la promotora como oficina de ventas durante tres años, aunque yo voy a ser el primer propietario de la misma. ¿Es correcto lo que dice la escritura? ¿Cuánto supone el citado impuesto?

La redacción de la escritura es correcta. Para discernir si esta operación está sujeta a IGIC o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) hay que determinar si se trata de una primera entrega o una segunda o ulterior entrega. Si se tratase de una primera entrega, la operación estaría gravada con IGIC al 5% y a Actos Jurídicos Documentados. Por el contrario, si es una segunda entrega, la operación se gravará por TPO al 6,5%, salvo que se pueda aplicar el tipo impositivo reducido del 6% en caso de que cumpla una serie de requisitos establecidos en los artículos 56, 57 y 58 de la Ley 5/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos Gene-

rales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2005 (adquisición de vivienda habitual, ser miembro de familia numerosa, base imponible de los miembros de la familia en el IRPF inferior a 30.000 €...).

En su caso se trata de una segunda entrega, pues al haber utilizado la promotora la vivienda como oficina de ventas durante más de dos años de forma ininterrumpida se entiende que existe autoconsumo y, por tanto, la venta estaría sujeta a IGIC pero exenta, quedando plenamente sujeta a TPO.

Quiero vender una vivienda de mi propiedad a un matrimonio y me gustaría saber qué impuestos recaen sobre la venta y qué procedimiento hay que seguir.

La compraventa de una vivienda constituye el hecho imponible de varios impuestos y en diferentes personas o sujetos pasivos.

En primer lugar, el que vende la vivienda obtendrá una ganancia o pérdida patrimonial que se calcula, a grandes rasgos, por la diferencia entre el precio de venta y el valor de adquisición actualizado. Esta ganancia o pérdida patrimonial deberá reflejarla en el Impuesto so-

Alberto Miranda Ageitos



Alberto Miranda es economista asesor fiscal (colegiado nº 5.953 del REAF) y socio de la entidad Miranda y Asociados, Asesoría Integral, S.L. Semanalmente contestará las preguntas de los lectores a través del e-mail: amiranda@miranda-y-asociados.net.

bre la Renta de las Personas Físicas del ejercicio 2005, cuyo plazo de presentación finaliza el 30 de junio de 2006.

Asimismo, la venta de la casa ocasiona también el nacimiento de la obligación de tributar por la Plusvalía municipal que, como ya comentamos en semanas anteriores, es un impuesto que grava el incremento de valor del terreno

de naturaleza urbana. El sujeto pasivo del impuesto es el vendedor, en este caso usted. Este impuesto no se autoliquidada (no presenta usted la liquidación del mismo, sino que ésta le será girada por el Ayuntamiento). Por ello, usted tiene un plazo de 30 días hábiles desde la fecha de la compraventa para presentar en el mismo una declaración en la que se incluirán su nombre y apellidos, su domicilio fiscal, DNI, referencia catastral y número del último IBI o copia del recibo del IBI, fecha de adquisición y datos del documento en el que se instrumentó. Junto con la declaración deberá presentar el documento o contrato en el que se realiza la compraventa.

En caso de que no fuese usted personalmente a presentar la declaración anterior, en la misma deberá reflejar además los datos del presentador (nombre y apellidos, domicilio y NIF).

Además, la venta de la vivienda entre particulares es una operación no sujeta al IGIC y, por tanto, plenamente sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) cuyo sujeto pasivo es el comprador o adquirente. Éste deberá presentar en la Admi-

nistración Tributaria u Oficina Liquidadora competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en un plazo de 30 días hábiles a contar desde el momento en el que se produzca la compraventa una autoliquidación (modelo 600) ingresando el importe de la misma en las entidades de depósito que prestan el servicio de caja en las mismas para, a continuación, entregar en la oficina gestora, además del citado modelo, original y copia simple del contrato de compraventa. La base imponible del impuesto será el importe de la compraventa y el tipo impositivo aplicable será el 6,5%, salvo que se pueda aplicar el tipo impositivo reducido del 6% en caso de que cumpla los requisitos establecidos en los artículos 56, 57 y 58 de la Ley 5/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2005.

Una vez liquidado este impuesto, el comprador debería llevar el original de la escritura, que le devolverán en la Oficina Liquidadora ya sellado conforme a que se ha pagado el impuesto, al Registro de la Propiedad correspondiente para que éste proceda a registrar a su nombre la citada propiedad.



Miranda & Asociados
ASESORIA INTEGRAL

Miranda & Asociados

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: amiranda@mirandayasociados.net

M&A