

Los impuestos en la adquisición de la vivienda

De importante calado han sido las modificaciones fiscales que se han establecido para la compra de la vivienda desde 2012. Mientras a principios de ese año se introdujeron cambios que favorecen a los deudores hipotecarios sin recursos, mediante la concesión de exenciones en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) e Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), a mediados de ese mismo año se incorporaron reformas que no supusieron un avance en la fiscalidad de la vivienda porque se subió el tipo de gravamen del Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) del 4% al 10% y se suprimió el incentivo de la deducción por inversión en vivienda habitual del IRPF para la adquisición de vivienda nueva realizada a partir de 2013 (este incentivo estuvo vigente desde 1978). En la adquisición de vivienda de segunda mano los cambios no han sido de este calado puesto que la mayoría de las comunidades autónomas han mantenido el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) con tipos de gravamen vigentes en ejercicios anteriores.

Hoy en día las diferencias de la tributación entre la adquisición de vivienda nueva y vivien-

Milenka Villca Pozo



Prof. Derecho Financiero y Tributario -
Depto. Derecho Privado, Procesal y
Financiero Cátedra UNESCO Vivienda URV

de segunda mano son mínimas. En Catalunya, por ejemplo, si se compra una vivienda nueva con financiación bancaria se pagará el IVA al 10% por la adquisición del bien, el AJD al 1,5% por la escritura notarial de la compraventa y al 1,5% del mismo por la escritura de constitución de préstamo hipotecario (además de los gastos de registro, notaría y gestoría). Ahora bien, si la vivienda adquirida es de segunda mano se pagará el ITP al 10% por la adquisición del bien, el AJD al 1,5% por la escritura notarial de compraventa y los demás gastos señala-



En las viviendas de segunda mano se ha mantenido el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales



dos anteriormente, pero ya no el 1,5% del AJD por la escritura de constitución de préstamo hipotecario; por tanto, la diferencia estriba solo en la exclusión del pago de éste último impuesto, se paga menos al comprar una vivienda de segunda mano porque se ahorra el gasto del 1,5% del AJD por la constitución del préstamo.

En términos económicos el pago del AJD por la escritura de constitución del préstamo hipotecario es relevante porque, a diferencia de lo que sucede con la escritura de compraventa don-

de se toma como base de cálculo del AJD el importe escriturado de compraventa, la base de cálculo del AJD de esta escritura no está constituida solo por el importe de la hipoteca, sino por la suma de todos los conceptos garantizados mediante el préstamo. Así, por ejemplo, en la compra de una vivienda nueva, si una entidad bancaria concede a X un préstamo con garantía hipotecaria estableciendo que la vivienda que se hipoteca responde de 48.081 de principal, 6.936,08 por intereses ordinarios, 22.261,52 por intereses de demora y 8.492,30 para costas y gastos; en la base imponible del AJD se sumará todas las cantidades garantizadas por la hipoteca: $48.081 + 6.936,08 + 22.261,52 + 8.492,30 = 85.770,90$, a este importe total se le aplicará el 1,5% = 1.286,56, esta es la cuota que se pagará por este tributo (Guía ITP, 2016).

Tal aspecto tiene su importancia particular en la adquisición de vivienda nueva, pues si el deudor hipotecario transcurrido unos años después de la compra realiza una novación hipotecaria (modificación de las condiciones financieras del préstamo hipotecario) deberá pagar nuevamente el AJD por la escritura en que se documente la novación del préstamo, a menos que la modificación verse sobre el tipo de interés o el plazo.

Con vistas a futuras modificaciones legislativas en esta materia es evidente la importancia de velar por el equilibrio entre la imposición exigida al contribuyente y la recaudación del Estado por los impuestos que afectan a la vivienda.

Aplazar y fraccionar

María Cenzual



Asociada principal del departamento fiscal-contencioso tributario de Garrigues

El 13 de diciembre de 2016 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 3/2016, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social.

Con la aprobación del Real Decreto-ley, el Gobierno pretende reducir el déficit público, incrementando la recaudación de determinadas impuestos y también maximizando la recaudación de las deudas tributarias liquidadas por la Administración, así como de las autoliquidadas por los obligados tributarios.

A tal efecto se establece que, a partir del 1 de enero de 2017, no podrán ser objeto de aplazamiento o fraccionamiento, entre otras, las siguientes:

- Las deudas que deban ser repercutidas a un tercero (p.e. el IVA), excepto que se justifique que no han sido efectivamente pagadas.

- Las deudas correspondan a retenciones o ingresos a cuenta practicadas.

- Los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades.

A partir de ahora, con independencia de la situación económico-financiera del obligado tributario y las dificultades transitorias de tesorería a las que deba hacer frente, las anteriores deudas deberán ingresarse dentro de su periodo reglamentario de declaración e ingreso.

Tampoco podrán aplazarse o fraccionarse en ningún caso las deudas derivadas de la ejecución de resoluciones o sentencias dictadas en sede de cualquier reclamación o recurso, cuando la deuda inicialmente liquidada se hubiera suspendido durante la tramitación del recurso.

Las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento que puedan presentarse respecto de las anteriores deudas, y respecto de las otras enumeradas en el artículo 65.2 de la Ley General Tributaria, serán inadmitidas. La inadmisión de la solicitud implicará que la solicitud se tenga por no presentada a todos los efectos.

En consecuencia, en caso de que el Acuerdo de Inadmisión se dicte con posterioridad al plazo reglamentario de ingreso de la deuda, se iniciará el correspondiente periodo ejecutivo, exigiéndose los recargos de apremio que podrán ir del 5%, si se procede al ingreso de la deuda antes de recibir la Providencia de Apremio, hasta el 20%.

2016: un año de sorpresas

Sorpresas y más sorpresas. 2016 ha sido el año de las sorpresas, pero no solo en lo político. La economía ha sorprendido en positivo, y muy especialmente en la Eurozona. Por primera vez desde el inicio de la recuperación, el crecimiento en el año no ha sido revisado a la baja: el consenso de crecimiento real para 2016 en la Eurozona era un 1,7% a finales del año pasado y sigue siendo un 1,7% ahora, y los datos efectivamente publicados muestran una de las mayores desviaciones positivas respecto a las previsiones de los últimos años. Las buenas sorpresas no se han trasladado a los datos de inflación, pero esa puede ser la historia para 2017.

La recuperación acerca a las economías desarrolladas al nivel de pleno empleo; solo la Eurozona mantiene todavía un nivel de paro superior a lo normal. Las políticas de estímulo monetario ya no son necesari-

Sergi Roca



CaixaBank Banca Privada en Tarragona

rias, y su retirada, subiendo tipos o reduciendo el ritmo de los programas de compras, está en las agendas de todos los grandes bancos, y en los escenarios de los inversores.

La aparición de tensiones inflacionistas es ahora el principal escenario de riesgo. El escenario central es una reflación controlada, pero si la inflación se acelera demasiado, todos recordaremos lo difícil que es la independencia de los bancos centrales en economías fuertemente endeudadas. La inflación excesiva puede suponer, para los casos extremos, como es Japón, poner al Banco Central en la tesitura de elegir entre la solvencia na-

cional o la credibilidad de su divisa.

Los ciclos de valor y crecimiento son duraderos. Utilizando el índice MSCI para economías desarrolladas y su descomposición en valor y crecimiento, observamos que el mercado alcista de 1995 a 2000 estuvo dominado por el estilo crecimiento. Después del pinchazo de la burbuja tecnológica, el valor domina hasta el año 2006, y desde entonces hasta este año, vuelve a dominar el crecimiento.

El rendimiento relativo de cada estilo superó en más de un 15% a la evolución del índice



Por primera vez desde el inicio de la recuperación, el crecimiento no ha sido revisado a la baja

antes de finalizar, con lo que el movimiento actual a favor del estilo valor podría tener mucho recorrido si se trata del inicio de una tendencia. Por otra parte, dentro de las grandes tendencias se producen oscilaciones y el movimiento actual también podría enmarcarse en ese sentido.

La respuesta a si nos encontramos en una oscilación dentro de un ciclo de crecimiento o en un cambio de ciclo a favor del valor dependerá de si, en efecto, entramos en una etapa de crecimiento nominal, actividad más precios, que nos aleja definitivamente de la deflación, que es nuestra apuesta. Las elecciones en EE. UU. han servido de catalizador para que los inversores se sumen a nuestra posición, pero como siempre debemos recordar que una opinión, o una apuesta, no es una certidumbre, y que el mercado, y quizás nosotros, tendremos dudas que se reflejarán en los precios durante el 2017.