

INNOVACIONES SOCIALES EN MATERIA DE
VIVIENDA: PERSPECTIVA TRIBUTARIA

Innovaciones sociales en materia de vivienda: perspectiva tributaria

YOLANDA GARCÍA CALVENTE

*Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Málaga*

MERCEDES RUIZ GARIJO

*Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario
Universidad Rey Juan Carlos de Madrid*

MARÍA DEL MAR SOTO MOYA

*Profesora Sustituta Interina de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Málaga*



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

Unión Europea



Fondo Europeo
de Desarrollo Regional

THOMSON REUTERS
ARANZADI

Primera edición, noviembre 2016



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks

Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2016 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Yolanda García Calvente, Mercedes Ruiz Garijo y M^a del Mar Soto Moya]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, S.A.U.
Camino de Galar, 15
31190 Cizur Menor (Navarra)
ISBN: 978-84-9098-511-3
DL NA 2133-2016

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, S.A.U.

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11

31013 – Pamplona

Índice General

	<u>Página</u>
ABREVIATURAS	15
INTRODUCCIÓN	
LA FISCALIDAD COMO ELEMENTO CONDICIONANTE DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA	19
YOLANDA GARCÍA CALVENTE y MERCEDES RUIZ GARIJO	
1. El derecho a la vivienda constitucionalmente protegido	19
2. El concepto de vivienda habitual a efectos fiscales	26
Referencias Bibliográficas	32
CAPÍTULO 1	
IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS	33
MARÍA DEL MAR SOTO MOYA	
1. Introducción	33
2. Impuesto sobre el Patrimonio	34
3. Impuestos y Tasas locales	40
3.1. <i>El Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i>	42
3.1.1. Unas notas definatorias	42
3.1.2. Exenciones y bonificaciones	44
3.1.3. El recargo por vivienda desocupada en el IBI	48
3.2. <i>Las tasas</i>	50
4. Conclusiones	54
Referencias bibliográficas	55

CAPÍTULO 2

IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TRANSMISIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS	57
MERCEDES RUIZ GARIJO	
1. Introducción. Problemas en las valoraciones administrativas	58
2. Transmisión de la vivienda habitual	59
2.1. <i>IRPF e IRNR. Tratamiento de las ganancias y pérdidas patrimoniales</i>	59
2.1.1. Introducción	59
2.1.2. Supuestos de no sujeción y de exención	61
2.1.2.1. No sujeción	61
2.1.2.2. Ganancias exentas	63
2.1.3. Cuantificación de la ganancia o de la pérdida patrimonial	68
2.2. <i>IRNR. El gravamen especial sobre bienes inmuebles</i>	69
2.3. <i>Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)</i>	70
3. Adquisición onerosa de una vivienda habitual y su financiación mediante un préstamo hipotecario	73
3.1. <i>IRPF. La deducción por adquisición de una vivienda habitual</i> ..	73
3.1.1. Deducción estatal	73
3.1.1.1. <i>Ámbito objetivo</i>	73
3.1.1.2. <i>Requisitos</i>	78
3.1.1.3. <i>Cuantía</i>	79
3.1.2. <i>Deducciones autonómicas</i>	80
3.2. <i>ITP</i>	84
3.3. <i>IAJD. El problema de la tributación de las novaciones hipotecarias</i>	91
3.4. <i>IVA</i>	94
3.4.1. <i>Su compatibilidad con la modalidad gradual del IAJD</i>	94
3.4.2. <i>Exención a favor de las segundas y ulteriores entregas de bienes inmuebles</i>	102

ÍNDICE GENERAL

	<i>Página</i>
3.4.2.1. Concepto de primera entrega	103
3.4.2.2. Concepto de rehabilitación	104
3.4.2.3. Excepciones a la exención. En particular, las entregas de edificaciones en el ejercicio de la opción de compra	106
3.5. <i>La autopromoción de viviendas por particulares y comunidades de bienes</i>	106
4. Adquisiciones lucrativas de viviendas: Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	107
4.1. <i>Introducción</i>	107
4.2. <i>El vínculo matrimonial como criterio de graduación de la cuantía del impuesto</i>	110
5. Adquisición de una vivienda mediante la disolución de la titularidad compartida sobre la misma. Diferencias fiscales según el régimen de cotitularidad	117
Referencias bibliográficas	118

CAPÍTULO 3

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS	121
MERCEDES RUIZ GARIJO	
1. Introducción	121
2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas/Impuesto sobre la Renta de los No Residentes	122
2.1. <i>Rendimientos del capital inmobiliario derivados del alquiler de una vivienda</i>	122
2.1.1. Cálculo del rendimiento neto	122
2.1.2. Reducciones. El problema de las sociedades públicas de alquiler	128
2.1.3. Regla especial aplicable en caso de parentesco	131
2.2. <i>Deducción por arrendamiento de vivienda habitual. Diferencias según Comunidades Autónomas</i>	131
3. Exención en el IVA del arrendamiento de vivienda. Sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas	136

	<u>Página</u>
3.1. <i>Consideraciones generales</i>	136
3.2. <i>Excepciones. En particular, los arrendamientos con opción de compra</i>	137
4. Impuesto sobre Sociedades	144
4.1. <i>Introducción</i>	144
4.2. <i>Régimen fiscal especial a favor de sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas</i>	146
4.2.1. <i>Requisitos</i>	148
4.2.2. <i>Contenido del régimen fiscal</i>	149
4.3. <i>Sociedades de inversión inmobiliaria y fondos de inversión inmobiliaria</i>	150
4.4. <i>Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)</i>	151
4.4.1. <i>Introducción</i>	151
4.4.2. <i>Sociedades beneficiarias</i>	151
4.4.3. <i>Requisitos</i>	152
Referencias bibliográficas	153

CAPÍTULO 4

LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA: ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE SUS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS

MARÍA DEL MAR SOTO MOYA

1. La dación en pago en el contexto de la crisis económica	155
2. ¿Pueden asimilarse los conceptos de desahucio y lanzamiento hipotecario?	160
3. Lanzamientos y ejecuciones hipotecarias en España	163
3.1. <i>Las ejecuciones hipotecarias en España</i>	164
3.2. <i>Los lanzamientos hipotecarios en España</i>	170
3.2.1. <i>La insuficiencia de información sobre los lanzamientos hipotecarios</i>	170
3.2.2. <i>Una reestimación de las estadísticas de lanzamientos hipotecarios en España</i>	178
3.2.3. <i>Ejecuciones y lanzamientos hipotecarios y dación en pago</i>	183

	<u>Página</u>
4. Consecuencias jurídico-tributarias de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor	187
4.1. <i>La evolución normativa de la dación en pago</i>	187
4.2. <i>Efectos tributarios de la dación en pago de la vivienda</i>	192
4.2.1. Consecuencias tributarias para el deudor	193
4.2.1.1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	193
4.2.1.2. El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	197
4.2.1.3. El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	202
4.2.2. Consecuencias tributarias para el acreedor	204
4.2.2.1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	204
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	204
b. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados	205
4.2.2.2. Impuesto sobre Sociedades	205
5. Conclusiones	207
Referencias bibliográficas	209

CAPÍTULO 5

INNOVACIONES SOCIALES EN VIVIENDA. CUESTIONES PENDIENTES DESDE LA PERSPECTIVA FISCAL	211
---	-----

YOLANDA GARCÍA CALVENTE

1. Innovaciones sociales en vivienda con origen en la economía social	211
2. Cooperativas de vivienda de uso compartido y desarrollo del consumo colaborativo	223
3. Las tenencias intermedias	228
Referencias bibliográficas	230

CAPÍTULO 6

«CROWDFUNDING» EN MATERIA DE VIVIENDA	233
MARÍA DEL MAR SOTO MOYA	
1. El «crowdfunding» como instrumento socialmente innovador	233
2. Modalidades de «crowdfunding»	242
3. El «crowdfunding» y su regulación en el ámbito inmobiliario	246
3.1. <i>El derecho a una vivienda digna a través de la financiación colectiva: consecuencias fiscales</i>	<i>247</i>
3.2. <i>La inversión inmobiliaria a través de plataformas de financiación participativa</i>	<i>260</i>
4. Conclusiones	270
Referencias bibliográficas	272