

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](http://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<sup>a</sup> 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		
<b>LA FISCALIDAD COMO ELEMENTO CONDICIONANTE DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA .....</b>	<b>19</b>	
YOLANDA GARCÍA CALVENTE y MERCEDES RUIZ GARIJO		
<b>1. El derecho a la vivienda constitucionalmente protegido .....</b>	<b>19</b>	
<b>2. El concepto de vivienda habitual a efectos fiscales .....</b>	<b>26</b>	
<b>Referencias Bibliográficas .....</b>	<b>32</b>	
CAPÍTULO 1		
<b>IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS</b>	<b>33</b>	
MARÍA DEL MAR SOTO MOYA		
<b>1. Introducción .....</b>	<b>33</b>	
<b>2. Impuesto sobre el Patrimonio .....</b>	<b>34</b>	
<b>3. Impuestos y Tasas locales .....</b>	<b>40</b>	
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
<b>4. Conclusiones .....</b>	<b>54</b>	
<b>Referencias bibliográficas .....</b>	<b>55</b>	

CAPÍTULO 2

**IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TRANSMISIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS** ..... 57

MERCEDES RUIZ GARIJO

<b>1. Introducción. Problemas en las valoraciones administrativas</b> .....	58
<b>2. Transmisión de la vivienda habitual</b> .....	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
<b>3. Adquisición onerosa de una vivienda habitual y su financiación mediante un préstamo hipotecario</b> .....	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. Ámbito objetivo .....	73
3.1.1.2. Requisitos .....	78
3.1.1.3. Cuantía .....	79
3.1.2. Deducciones autonómicas .....	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. Su compatibilidad con la modalidad gradual del IAJD .....	94
3.4.2. Exención a favor de las segundas y ulteriores entregas de bienes inmuebles .....	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
<b>4. Adquisiciones lucrativas de viviendas: Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones</b> .....	<b>107</b>
4.1. <i>Introducción</i> .....	107
4.2. <i>El vínculo matrimonial como criterio de graduación de la cuantía del impuesto</i> .....	110
<b>5. Adquisición de una vivienda mediante la disolución de la titularidad compartida sobre la misma. Diferencias fiscales según el régimen de cotitularidad</b> .....	<b>117</b>
<b>Referencias bibliográficas</b> .....	<b>118</b>

### CAPÍTULO 3

<b>TRATAMIENTO FISCAL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS</b> .....	<b>121</b>
MERCEDES RUIZ GARIJO	
<b>1. Introducción</b> .....	<b>121</b>
<b>2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas/Impuesto sobre la Renta de los No Residentes</b> .....	<b>122</b>
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
<b>3. Exención en el IVA del arrendamiento de vivienda. Sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas</b> ....	<b>136</b>

	<u>Página</u>
3.1. <i>Consideraciones generales</i> .....	136
3.2. <i>Excepciones. En particular, los arrendamientos con opción de compra</i> .....	137
<b>4. Impuesto sobre Sociedades</b> .....	<b>144</b>
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
<b>Referencias bibliográficas</b> .....	<b>153</b>

## CAPÍTULO 4

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

MARÍA DEL MAR SOTO MOYA

<b>1. La dación en pago en el contexto de la crisis económica</b> .....	<b>155</b>
<b>2. ¿Pueden asimilarse los conceptos de desahucio y lanzamiento hipotecario?</b> .....	<b>160</b>
<b>3. Lanzamientos y ejecuciones hipotecarias en España</b> .....	<b>163</b>
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

	<i><u>Página</u></i>
<b>4. Consecuencias jurídico-tributarias de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor</b> .....	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
<b>5. Conclusiones</b> .....	207
<b>Referencias bibliográficas</b> .....	209

## CAPÍTULO 5

### **INNOVACIONES SOCIALES EN VIVIENDA. CUESTIONES PENDIENTES DESDE LA PERSPECTIVA FISCAL** .....

YOLANDA GARCÍA CALVENTE

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

CAPÍTULO 6

<b>«CROWDFUNDING» EN MATERIA DE VIVIENDA .....</b>	<b>233</b>
MARÍA DEL MAR SOTO MOYA	
<b>1. El «crowdfunding» como instrumento socialmente innovador .....</b>	<b>233</b>
<b>2. Modalidades de «crowdfunding» .....</b>	<b>242</b>
<b>3. El «crowdfunding» y su regulación en el ámbito inmobiliario .....</b>	<b>246</b>
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>
<b>4. Conclusiones .....</b>	<b>270</b>
<b>Referencias bibliográficas .....</b>	<b>272</b>