

ÍNDICE

0. LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

1. LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

- 1.1. Diferencias materiales y formales entre contrato privado y compraventa
- 1.2. La propiedad civil al margen del registro de la propiedad: efectos del contrato de compraventa no inscrito

2. LA RELEVANCIA DEL CONTRATO PRIVADO EN LA COMPRAVENTA

- 2.1. Condiciones suspensivas en el contrato de compraventa
- 2.2. Fijación de los términos de la compraventa

3. TIPOS DE CONTRATOS PRIVADOS EN OPERACIONES INMOBILIARIAS

- 3.1. Contrato de reserva en las operaciones inmobiliarias
- 3.2. Contrato de promesa de compraventa de inmueble
- 3.3. Contrato de compraventa de inmueble
- 3.4. Contrato de opción de compra de inmueble

4. EL CONTRATO DE RESERVA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

- 4.1. Contraprestación económica derivada el contrato de reserva inmobiliaria
- 4.2. Consecuencias del incumplimiento del contrato de reserva inmobiliaria

5. EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

- 5.1. Obligaciones de las partes en el contrato de promesa de compraventa
- 5.2. El contrato de promesa de compraventa sobre inmuebles no adquiridos por el vendedor promitente

6. CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA: EL PACTO DE ARRAS

7. EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS

- 7.1. Prima de la opción en el contrato de opción de compra (inmobiliaria)
- 7.2. Ejercicio de la opción en el contrato de opción de compra (inmobiliaria)
- 7.3. Consecuencias por incumplimiento del contrato de opción de compra (inmobiliaria)

8. LAS PARTES Y SU CAPACIDAD EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

9. REQUISITOS DEL OBJETO DE COMPRAVENTA

- 9.1. Definición del objeto de la compraventa
- 9.2. Cláusulas habituales referentes a las condiciones de la venta de un inmueble

10. LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL INMUEBLE Y EL ARTÍCULO 27 (APARTADOS 2 Y 3) DE LA LEY DEL SUELO

11. EL PRECIO EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS

12. ENTREGA MATERIAL VS. TRADITIO FICTA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

- 12.1. Obligaciones del contrato privado respecto de la consumación de la compraventa
- 12.2. Saneamiento en la entrega del bien en la compraventa inmobiliaria

13. FISCALIDAD DE LOS CONTRATOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

- 13.1. Tributación de los contratos relacionados con la compraventa inmobiliaria

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico | Consideración de «primera entrega» a efectos del IVA en transmisiones de viviendas realizadas por el promotor

Caso práctico | IVA o ITP en venta de vivienda unifamiliar construida por un particular en un terreno heredado

Caso práctico | Inversión del sujeto pasivo cuando el empresario que compra una vivienda renuncia a la exención en IVA

Caso práctico | Tipo de IVA aplicable a compra de vivienda para destinarla al alquiler turístico

Caso práctico | ¿Tributa en AJD la escritura pública de compraventa de una vivienda sujeta al IVA?

Caso práctico | Tributación en AJD de la escritura de compraventa de inmueble cuando se renuncia a la exención en IVA

Caso práctico | Responsabilidad del comprador por las deudas del IBI pendientes de años anteriores a la compraventa

Caso práctico | Imputación temporal en IRPF de la ganancia patrimonial por venta de inmueble en contrato privado luego elevado a escritura pública

ANEXO II. FORMULARIOS

Contrato de compraventa de vivienda con condición suspensiva. Falta de pago

Contrato de compraventa de vivienda con subrogación en préstamo hipotecario

Contrato de promesa de compraventa de vivienda

Contrato de compraventa con condición resolutoria