

Índice

1. TRANSMISIONES ONEROSAS	17
1.1 INMUEBLES	17
TRANSMISIÓN DE UN SOLAR EFECTUADO POR UNA PERSONA JURÍDICA NO RESIDENTE	17
TRANSMISIÓN DE INMUEBLE COMO CONSECUENCIA DE UN PROCESO CONCURSAL: INVERSIÓN DE SUJETO PASIVO DE IVA	20
COMRAVENTA DE INMUEBLE SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA	22
PRÓRROGA DE CONDICIÓN RESOLUTORIA: AJD	25
TRANSMISIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA	27
TRANSMISIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE PLAZAS DE GARAJE SUJETA A TPO	28
TRANSMISIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE UNA PLAZA DE PARKING SUJETA A IVA	30
TRANSMISIÓN DE INMUEBLE ENTRE PARTICULARES A CAMBIO DE PENSIÓN VITALICIA GARANTIZADA CON CONDICIÓN RESOLUTORIA	31
1.2 ARRAS	32
PROMESA DE CONTRATO: ARRAS	32
1.3 OPCIÓN DE COMPRA	35
PERCEPCIÓN DE LAS PRIMAS DE LA OPCIÓN DE COMPRA: RENTA DE AHORRO	35
1.4 PERMUTA	36
PERMUTA	36
1.5 TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES Y ACCIONES	37
LA TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES SE EQUIPARÁ FISCALMENTE A LA TRANSMISIÓN DE VALORES	37
TRANSMISIÓN DE EMPRESA	38
TRANSMISIÓN ONEROSA DE PARTICIPACIÓN EN UNA SOCIEDAD CIVIL U OTRAS ENTIDADES ESPECIALES	39
1.6 RESOLUCIÓN DE VENTA	42
RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: DEVOLUCIÓN ITP	42
RESOLUCIÓN DE COMRAVENTA DE UN INMUEBLE POR EJERCICIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE UN PRECIO APLAZADO	44
TRANSMISIÓN DE UN INMUEBLE CON RESERVA DE DERECHO DE RETRACTO: TRIBUTACIÓN DEL PACTO DE RETRO	48
TRIBUTACIÓN DEL TANTEO Y RETRACTO CONVENCIONAL	49
1.7 OTROS	51
CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITO NO HIPOTECARIO	51
CESIÓN DE BIENES A CAMBIO DE ALIMENTOS	51
CALIFICADOR INMOBILIARIO	53
RECONOCIMIENTO DE DOMINIO	54
TRIBUTACIÓN EN CASO DE DECLARACIÓN DE REPRESENTACIÓN IMPROPIA	56
2. ARRENDAMIENTO	59
ARRENDAMIENTO VIVIENDA NUEVA CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA	59
3. DONACIONES	65
3.1 DINERO	65
DONACIONES DE DINERO ENTRE RESIDENTES Y NO RESIDENTES	65
DONACIÓN EN METÁLICO PARA LA COMPRA DE VIVIENDA HABITUAL RESIDIENDO LA DONATARIA EN MADRID PERO ESTANDO EL INMUEBLE FUERA DE MADRID	66
3.2 INMUEBLE	68
DONACIÓN DE FINCA HIPOTECADA SUBROGÁNDOSE EL DONATARIO EN LA HIPOTECA	68
DONACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD CON RESERVA DEL USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPONER	68
DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER	70
DONACIONES ONEROSAS	71
DONACIÓN DE UN INMUEBLE CON UNA REVERSIÓN CONDICIONAL A FAVOR DE UN TERCERO	73
3.3 CONDONACIÓN	75
CONDONACIÓN DE PRÉSTAMO. CATALUÑA. ADQUISICIÓN VIVIENDA HABITUAL. NO LE SON APLICABLE LAS REDUCCIONES PREVISTAS PARA LAS DONACIONES	75
4. SUCESIONES	79
4.1 DERECHO DE TRANSMISIÓN	79

DERECHO DE TRANSMISIÓN: NECESIDAD DE ACREDITAR LA ACEPTACIÓN TÁCITA	79
DERECHO TRANSMISIÓN: LIQUIDACIÓN DE HERENCIA Y LEGADO	80
LEGADOS Y DERECHO DE TRANSMISIÓN. DIFERENCIAS ENTRE DERECHO COMÚN Y DERECHO CATALÁN	82
DERECHO DE TRANSMISIÓN: EL TRANSMISARIO ACEPTA LA HERENCIA DEL TRANSMITENTE Y RENUNCIA LA HERENCIA DEL CAUSANTE. DEVENGO DEL IMPUESTO PARA EL BENEFICIARIO DE LA RENUNCIA	84
DERECHO DE TRANSMISIÓN: DERECHOS CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE	87
CÓMPUTO DE PLAZO. PRESCRIPCIÓN. CATALUÑA. POSICIÓN DE LA ATC	89
CÓMPUTO PLAZO. PRESCRIPCIÓN. CATALUÑA. POSICIÓN DEL TSJ CATALUÑA	91
DERECHO DE TRANSMISIÓN: RENUNCIA Y PLAZO DE PRESCRIPCIÓN. POSICIÓN DE LA DGT	92
CÓMPUTO DE PLAZO. PRESCRIPCIÓN. POSICIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO	96
CÓMPUTO DE PLAZO. PRESCRIPCIÓN. CAMBIO RADICAL DE CRITERIO DEL TS	97
4.2 SEGUROS DE VIDA	100
HERENCIAS Y SEGUROS DE VIDA	100
IMPUESTO DE SUCESIONES: SEGUROS. OBLIGACIÓN PERSONAL Y OBLIGACIÓN REAL	103
4.3 USUFRUCTO VIDUAL	105
CONMUTACIÓN DEL USUFRUCTO VIDUAL: O DE CÓMO UNA HERENCIA PUEDE ACABAR TRIBUTANDO POR PERMUTA	105
4.4 DESHEREDACIÓN Y PRETERICIÓN	109
DESHEREDACIÓN: ACUERDO EXTRAJUDICIAL ENTRE EL HEREDERO Y EL DESHEREDADO	109
PRETERICIÓN Y DESHEREDACIÓN INJUSTA: ACUERDOS EXTRAJUDICIALES	111
4.5 RENUNCIA	112
RENUNCIA ABDICATIVA	112
RENUNCIA PURA Y SIMPLE DE HERENCIA PRESCRITA. INCIDENCIA ISD, IRPF e IP	116
4.6 OTROS	119
BIENES ADQUIRIDOS A TÍTULO SUCESORIO POR UNA SOCIEDAD	119
HERENCIA A FAVOR DE PERSONA JURÍDICA	121
TRIBUTACIÓN DEL PACTO DE SOBREVIVENCIA EN CATALUÑA. RENUNCIA AL MISMO	122
DONACIÓN MORTIS CAUSA CON TRANSMISIÓN INMEDIATA DE INMUEBLE	124
HEREDAMIENTO CUMULATIVO: CATALUÑA. CONSTITUCIÓN	126
5. USUFRUCTO	129
5.1 CONSTITUCIÓN	129
CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO: IVA o TPO	129
CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DE USUFRUCTO POR SUJETO PASIVO DE IVA: PRIMERA TRANSMISIÓN	129
CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DE USUFRUCTO POR SUJETO PASIVO DE IVA: SEGUNDA TRANSMISIÓN	131
5.2 TRANSMISIÓN	132
TRANSMISIÓN SIMULTÁNEA DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD DE UN LOCAL COMERCIAL ARRENDADO	132
5.3 CONSOLIDACIÓN	134
CONSOLIDACIÓN ORDINARIA DEL USUFRUCTO EN EL NUDO PROPIETARIO	134
CONSOLIDACIÓN ORDINARIA DE DOMINIO POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO CUANDO LA DESMEMBRACIÓN ESTUVO SUJETA A IVA	135
CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO POR FALLECIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO CUANDO EL USUFRUCTO FUE CONSTITUIDO EN UNA PRIMERA TRANSMISIÓN DE UNA VIVIENDA SUJETA A IVA	137
CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO POR FALLECIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO SUJETO A OS	140
5.4 USUFRUCTO SIMULTÁNEO Y SUCESIVO	141
USUFRUCTO VITALICIO CONJUNTO A FAVOR DE DOS PERSONAS CON ACRECIMIENTO AL SOBREVIVIENTE	141
USUFRUCTO SUCESIVO	142
6. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO	145
6.1 CUESTIONES GENERALES	145
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: ESQUEMA GENERAL	145
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: POSIBLE SIMULACIÓN CONTRACTUAL	147
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: UNA O VARIAS COMUNIDADES	148
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: UNA O VARIAS COMUNIDADES. ¿CAMBIO DE CRITERIO DE LA DGT?	151
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: DISTINTOS TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: POSICIÓN DEL TS	153
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE UN INMUEBLE: DISTINTOS TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: CATALUÑA. POSICIÓN DE	

LA ATC	154
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE UN INMUEBLE ADQUIRIDO POR DISTINTOS TÍTULOS CONSISTIENDO LA CONTRAPRESTACIÓN EN PARTE EN UNA SUBROGACIÓN DE HIPOTECA Y EN PARTE EN UNA ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDA	155
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SIMULTÁNEA DE VARIAS COMUNIDADES. CAMBIO DE CRITERIO DE LA DGT	158
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: PAGO EN ESPECIE	161
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO CON COMPENSACIÓN ECONÓMICA APLAZADA	163
TRATAMIENTO FISCAL DE LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS	165
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: EXCESO DE ADJUDICACIÓN INEVITABLE, DECLARADO Y NO COMPENSADO ECONÓMICAMENTE. NO SUJETO A IMPUESTO DE DONACIONES	166
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: VALOR DE REFERENCIA SUPERIOR AL VALOR DECLARADO. DONACIÓN	168
6.2 EXTINCIÓN PARCIAL	169
EXTINCIÓN PARCIAL DE CONDOMINIO: DGT VERSUS TS	169
EXTINCIÓN PARCIAL SUBJETIVA DE CONDOMINIO	172
EXTINCIÓN PARCIAL OBJETIVA DE CONDOMINIO	175
EXTINCIÓN PARCIAL DE CONDOMINIO: CALIFICACIÓN REGISTRAL	177
EXTINCIÓN PARCIAL OBJETIVA DE CONDOMINIO. POSIBLE CAMBIO DE CRITERIO DE LA DGT	178
6.3 SOCIEDAD DE GANANCIALES	181
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: ADJUDICACIÓN DEL INMUEBLE A UN MATRIMONIO CASADO EN RÉGIMEN DE GANANCIALES	181
6.4 OTROS	183
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO. DOS COMUNIDADES: USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD	183
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD	185
EXTINCIÓN DE PAREJA ESTABLE Y EXTINCIÓN DE CONDOMINIO. CATALUÑA	187
ESCRITURA DE DIVORCIO QUE CONTIENE DIVISIÓN HORIZONTAL Y EXTINCIÓN DE CONDOMINIO	189
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO EN OCHO COMUNIDADES Y REDUCCIÓN DE COMUNEROS EN OTRAS DOS	190
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE BIENES QUE DESARROLLA UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL: SUJECCIÓN A OS	192
LA DETERMINACIÓN DE TITULARIDAD NO ESTÁ SUJETA A TRIBUTACIÓN (PARA LA ATC)	193
7. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	197
7.1 SUJETO PASIVO	197
LAS SOCIEDADES MERCANTILES SE PRESUMEN SUJETOS PASIVOS DE IVA	197
ACTA NOTARIAL PARA ACREDITAR LA CONDICIÓN DE EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	198
7.2 BASE IMPONIBLE	199
EL IBI PUEDE ESTAR SUJETO A IVA	199
IVA. COMPRAVENTA DE SOLAR Y EJECUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	201
7.3 INVERSIÓN DE SUJETO PASIVO	204
INVERSIÓN DE SUJETO PASIVO DE IVA.: ADQUISICIÓN DE SOCIEDAD EN CONCURSO	204
7.4 OTROS	205
IVA: CONCEPTO DE EDIFICACIÓN TERMINADA	205
8. SOCIEDAD DE GANANCIALES	207
8.1 APORTACIÓN	207
APORTACIÓN DE INMUEBLE PRIVATIVO A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: ALTERACIÓN PATRIMONIAL	207
8.2 LIQUIDACIÓN	209
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES: EXCESO DE ADJUDICACIÓN GRATUITO	209
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES: VIVIENDA Y PARKING	210
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES CON VARIOS INMUEBLES: PROPORCIONALIDAD DE LOS LOTES	213
EXCESOS DE ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES Y EN LA PARTICIÓN DE HERENCIA	216
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES Y PARTICIÓN DE HERENCIA CON UN SOLO INMUEBLE. ADJUDICACIÓN A UNO SOLO DE LOS COHEREDEROS. POSIBILIDADES	218
9. OBRA NUEVA. DIVISIÓN HORIZONTAL. FINAL DE OBRA Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS	223
9.1 CUESTIONES GENERALES	223
OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL ANTIGUA: VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL	223

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA. CREACIÓN DE SUBCOMUNIDADES. RESERVA DE DERECHO DE VUELO	225
EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	227
RECTIFICACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL	228
ACTA FINAL DE OBRA	232
COMPLEJO INMOBILIARIO	233
9.2 ACTOS PREVIOS A LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO	234
VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA. AGRUPACIÓN. DIVISIÓN HORIZONTAL. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO	234
DIVISIÓN HORIZONTAL PREVIA A LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO. CATALUÑA: POSICIÓN DE LA ATC	236
DIVISIÓN HORIZONTAL PREVIA A LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO. POSICIÓN DEL TS Y DE LA DGT	238
10. OPERACIONES HIPOTECARIAS VARIAS	241
MODIFICACIÓN DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: TRES SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN A AJD	241
VINCULACIÓN OB REM	244
EXPEDIENTES DE DOMINIO, ACTAS DE NOTORIEDAD Y ACTAS COMPLEMENTARIAS DE DOCUMENTOS PÚBLICOS	245
CAMBIO DE USO	249
REPARCELACIÓN. APORTACIÓN DE TERRENOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y POSTERIOR ADJUDICACIÓN DE LOS INMUEBLES	250
11. PRÉSTAMOS Y GARANTÍAS	255
11.1 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	255
LIBERACIÓN DE UNA DE LAS DOS FINCAS HIPOTECADAS Y CONCENTRACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN LA SEGUNDA FINCA	255
NOVACIÓN DE HIPOTECA SOBRE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE FARMACIA	256
HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO ENTRE PARTICULARES	258
TRIBUTACIÓN DE LA LIBERACIÓN DEL DEUDOR EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	260
11.2 LEASING INMOBILIARIO	262
LEASING INMOBILIARIO: ESQUEMA GENERAL	262
EJERCICIO ANTICIPADO DE LA OPCIÓN. BASE IMPONIBLE. POSIBLE INCIDENCIA VRC	263
11.3 FIANZA	265
TRIBUTACIÓN DE LA FIANZA. ALGUNOS CASOS CONCRETOS	265
11.4 OTROS	269
ANTICRESIS Y PACTO ANTICRÉTICO	269
PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS	272
12. SOCIEDADES	273
12.1 CONSTITUCIÓN	273
CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD APORTANDO UNA UNIDAD ECONÓMICA AUTÓNOMA	273
CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN	274
12.2 AMPLIACIÓN DE CAPITAL	277
APORTACIÓN DE UN INMUEBLE HIPOTECADO A LA CONSTITUCIÓN O AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE UNA SOCIEDAD CON O SIN SUBROGACIÓN HIPOTECARIA	277
12.3 REDUCCIÓN DE CAPITAL	280
REDUCCIÓN DE CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE INMUEBLES A LOS SOCIOS	280
12.4 REPARTO DE DIVIDENDOS	284
FISCALIDAD DEL REPARTO DE DIVIDENDOS EN ESPECIE	284
12.5 FUSIONES	286
FUSIÓN POR ABSORCIÓN CON TRASPASO DE INMUEBLES DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA A LA SOCIEDAD ABSORBENTE	286
12.6 OTROS	288
CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD DE BIENES	288
PATRIMONIO PROTEGIDO: APORTACIÓN REALIZADA POR LA PROPIA PERSONA CON DISCAPACIDAD	289
13. PLUSVALÍA MUNICIPAL	293
PLUSVALÍA MUNICIPAL: NO SE PUEDEN RECLAMAR LAS NO RECURRIDAS ANTES DE LA DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD	293
PLUSVALÍA MUNICIPAL: TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	294

IIVTNU: LA DGT CAMBIA DE CRITERIO RESPECTO A LA TRIBUTACIÓN DE LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTO. NO SUJECCIÓN	296
14. IRPF	299
IRPF: APORTACIÓN DE UN BIEN PRIVATIVO A LA SOCIEDAD DE GANANCIAS	299
APORTACIÓN DE BIEN PRIVATIVO A LA SOCIEDAD DE GANANCIAS. CAMBIO DE CRITERIO DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	302
EXTINCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE UN INMUEBLE CON UN EXCESO DE ADJUDICACIÓN COMPENSADO EN METÁLICO. ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN IRPF	305
INCIDENCIA DEL VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL EN EL IRPF. TRANSMISIONES ONEROSAS Y TRANSMISIONES LUCRATIVAS	308
IRPF: PÉRDIDAS PATRIMONIALES EN DONACIONES	310
IRPF: PÉRDIDAS PATRIMONIALES EN DONACIONES. POSICIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO	311
IRPF. DONACIONES MORTIS CAUSA CON TRANSMISIÓN DE PRESENTE	312
IRPF. VALOR DE ADQUISICIÓN Y VALOR DE TRANSMISIÓN INFERIORES AL VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL EN TRANSMISIONES ONEROSAS Y GRATUITAS	313
ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN EL IRPF: VALOR REAL O VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL	314
15. VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL	317
REPERCUSIÓN DEL VRC EN EL VENDEDOR: NINGUNA	317
IRPF Y VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL	318
VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL: INCIDENCIA EN AJD Y EN OS	319
SUBASTA Y VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL	321
OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL ANTIGUA: VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL	322
16. CUESTIONES GENERALES	325
FORMA DE VALORAR LOS INMUEBLES EN LOS DISTINTOS IMPUESTOS	325
EXCLUSIÓN DE CULPABILIDAD AL CONTRIBUYENTE POR LA GESTIÓN DE LOS IMPUESTOS EFECTUADOS POR EL NOTARIO	326