ÍNDICE

Prólogo. La luz que sostiene el patrimonio 11
0. El Derecho inmobiliario contemporáneo. 13

Parte I. Arquitectura fiscal del inmueble 17
La fiscalidad como forma de lectura del patrimonio. 17

1. El mercado inmobiliario como sistema vivo 19
2. La naturaleza jurídica del inmueble 23
3. El ciclo de vida fiscal del inmueble. 25

Parte II. Adquisición del inmueble 29
La entrada del inmueble como acto fundacional del patrimonio 29

4. La compraventa inmobiliaria como operación compleja 31
5. La fase precontractual: arquitectura inicial de la compraventa 35
    1. Arras: la primera expresión de la voluntad 35
    2. Opción de compra: el derecho que anticipa la transmisión 36
    3. Condiciones suspensivas y resolutorias: el tiempo como elemento jurídico. 36
    4. Pactos de exclusividad y confidencialidad: la protección de la negociación 37
    5. Due diligence: la lectura profunda del inmueble 37
    6. Fiscalidad precontractual: el impuesto antes del contrato. 38
    7. La arquitectura precontractual como parte de la compraventa . . . 38
6. La fiscalidad de la compraventa 39
7 La inscripción registral y la seguridad jurídica 43
8. El arrendamiento como institución económica 45

Parte III. Tenencia del inmueble. 47
La tenencia del inmueble como estructura fiscal 47

9. IBI: estructura, tipos y gestión municipal 49
10. Imputación de rentas en el IRPF 51
11 La explotación del inmueble como proceso económico 53
12. La financiación del inmueble 55

Parte IV
Explotación del inmueble 59
El arrendamiento como institución económica 59
13. La fiscalidad del arrendamiento 61
14. La inversión institucional 65
15. La deuda como estructura del riesgo 69
16. Reestructuraciones y continuidad patrimonial 71
17. Arquitectura del patrimonio inmobiliario 73
18. Continuidad familiar y transmisión ordenada 75

Parte V. Deuda y financiación 77
La vida financiera del inmueble 77
19. Fiscalidad de la transmisión patrimonial 79
20. Patrimonio y tiempo 81
21. La responsabilidad patrimonial 83
22. Patrimonio y riesgo 85

Parte VI. Transmisión del inmueble 87
El tránsito como arquitectura 87
23. Integración patrimonial y visión de conjunto 89
24. Arquitectura jurídica del patrimonio 91
25. Patrimonio y decisión 93
26. Patrimonio y estructura económica 95
27. Patrimonio y mercado 97

Parte VII. Estructuras societarias y fiscalidad inmobiliaria 99
La forma jurídica como arquitectura del inmueble 99
28. Patrimonio y regulación 101
29. Patrimonio y técnica registral 105
30. Patrimonio y documentación 109
31. Patrimonio y legitimación notarial 113

Parte VIII. Mercado, regulación y técnica 115
La lectura integrada del patrimonio contemporáneo 115
32. Patrimonio y prueba 117
33. Patrimonio y transparencia 119
34. Patrimonio y gobernanza 121
35. Patrimonio y disciplina 125
36. Patrimonio y continuidad ampliada 127

Parte IX. Responsabilidad, prueba y transparencia 131
La arquitectura que sostiene la verdad del patrimonio 131
37. Cierre del sistema patrimonial 133
38. Responsabilidad tributaria en estructuras inmobiliarias 135
39 Transparencia fiscal y trazabilidad 139

Parte X. Integración final del sistema fiscal 143
La fiscalidad como arquitectura completa del patrimonio 143
40. El sistema fiscal del inmueble como arquitectura 145
41. Coherencia fiscal del ciclo completo 147
42. Lectura económica, jurídica y técnica unificada 149
43. Cierre del sistema fiscal inmobiliario 151

Epílogo. La forma lenta del patrimonio en un tiempo acelerado 153
Nota final del autor 155
Casos prácticos 157
CASO 1 — MADRID. Adquisición de vivienda usada con valor de referencia superior al precio 159
CASO 2 — MADRID. Renuncia a la exención en la transmisión de un local comercial 161
CASO 3 — MADRID. Arrendamiento de local con prorrata compleja por actividad mixta 163
CASO 4 — MADRID. Arrendamiento de vivienda a empresa para uso de empleados: sujeción a IVA 166
CASO 5 — MADRID. Transmisión con ganancia patrimonial y plusvalía municipal por método real 169
CASO 6 — MADRID. Sociedad patrimonial sin sustancia real y regularización en Impuesto sobre Sociedades 172
CASO 7 — MADRID. Rehabilitación energética de inmueble afecto y deducción en Impuesto sobre Sociedades 175
CASO 8 — MADRID. Constitución de hipoteca con AJD reducido y lectura del coste financiero real 179
CASO 9 — MADRID. Financiación mezzanine en adquisición inmobiliaria y su lectura fiscal 181
CASO 10 — MADRID. Transmisión entre vinculadas y ajuste a valor de mercado 185
CASO 11 — BARCELONA. Adquisición y arrendamiento de vivienda en zona tensionada: efectos fiscales y estructurales 189
CASO 12 — BARCELONA. Arrendamiento turístico con servicios complementarios y sujeción a IVA 192
CASO 13 — BARCELONA. Rehabilitación energética de vivienda y su impacto en valoración y fiscalidad 196
CASO 14 — BARCELONA. Discrepancia entre Catastro y Registro: efectos en ITP, plusvalía y valoración 200
CASO 15 — BARCELONA. Transmisión con fuerte incremento de valor y cálculo de IRPF 204
CASO 16 — BARCELONA. Plusvalía municipal: comparación entre método objetivo y método real 208
CASO 17 — BARCELONA. Sociedad patrimonial sin sustancia y riesgo de regularización en IS y en ITP-AJD 210
CASO 18 — BARCELONA. Constitución de hipoteca con AJD al 1,5% y lectura del coste financiero real 214
CASO 19 — BARCELONA. Prorrata mixta en actividad combinada: arrendamiento exento y servicios sujetos a IVA 217

CASO 20 — BARCELONA. Valor de referencia vs valor de mercado: impacto en ITP, IRPF y plusvalía municipal 221
CASO 21 — BARCELONA. Arrendamiento con servicios y prorrata: vivienda, coworking y afectación mixta. 224
CASO 22 — BARCELONA. Obra no declarada y regularización en ITP, IRPF y plusvalía municipal 228
CASO 23 — BARCELONA. Local afecto parcialmente a actividad económica: amortización dual, IVA y ganancia patrimonial. . . 232
CASO 24 — CATALUÑA. Incremento notable en Barcelona y comprobación de valores: ITP, IRPF y coherencia documental. 237
CASO 25 — CATALUÑA. Operaciones vinculadas y ajuste de mercado: transmisión entre socio y sociedad patrimonial 241

Índice analítico 245