



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Análisis de la fiscalidad de los bienes inmuebles en
España

Analysis of the taxation of real estate in Spain

Autor/es:

María Pilar Broto Vispe

Director/es:

Carmen Trueba Cortés

Facultad de Economía y Empresa de Zaragoza

Curso 2021/2022

Autor del trabajo: María Pilar Broto Vispe

Directora del trabajo: Carmen Trueba Cortés

Título del trabajo: Análisis de la fiscalidad de los bienes inmuebles en España

Title: Analysis of the taxation of real estate in Spain

Grado en Economía

1. RESUMEN

En este trabajo se realiza un análisis teórico-práctico de la fiscalidad de los bienes inmuebles en España. Para ello, realizamos un repaso pormenorizado de los seis impuestos más relevantes que gravan a los bienes inmuebles en España tanto a nivel nacional, como autonómico y local. Dichos impuestos son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto Sobre el valor Añadido, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto sobre el Patrimonio.

En primer lugar, se explican las bases y los métodos mediante los cuales hay que valorar los bienes inmuebles, ya que dichos métodos cambian dependiendo del tipo de inmueble, el uso del mismo o el impuesto que se le aplique. En segundo lugar, se hace una síntesis de la normativa más importante que rige cada uno de estos seis impuestos para poder aplicarla correctamente en el último apartado del trabajo. Finalmente, basándonos en la normativa vigente, se realizan varios ejemplos prácticos donde se calcula el importe final que debe pagar el individuo por cada impuesto al que esté sujeto, jugando con el uso del inmueble o la localización del mismo.

ABSTRACT

This work performs a theoretical-practical analysis of the taxation of real estate in Spain. To do this, we conducted a detailed review of the six most relevant taxes levied on real estate nationally, regionally, and locally. These taxes are the Real Estate Tax, the Value Added Tax, the Property Transfer Tax, Legal Acts, Documented, Personal Income Tax, Tax on the Increase in the Value of Urban Land, and the Wealth Tax.

First, the bases and methods by which real estate must be valued are explained since these methods change depending on the type of property, its use, or the tax applied.

Secondly, a synthesis of the most important regulations governing these six taxes is made to apply them correctly in the last section of the work.

Finally, based on current regulations, several practical examples are made where the final amount to be paid by the individual is calculated for each tax to which he is subjected, playing with the use of the property or its location.

ÍNDICE

1. RESUMEN	2
2. INTRODUCCIÓN	6
3. LOS BIENES INMUEBLES: CONCEPTO, USO Y VALORACIÓN	7
3.1. CONCEPTO	7
3.2. TIPOS	7
3.3. VALORACIÓN	7
3.2.1 Valor catastral.....	7
3.2.2 Valor de referencia	8
3.2.3 Valor residual	9
3.2.4 Valor de adquisición.....	9
3.2.5 Valor de mercado.....	9
4. REPASO DE LA NORMATIVA DE LOS IMPUESTOS QUE SE APLICAN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA	9
4.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.....	9
4.2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	10
4.3. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	12
4.4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.....	13
4.5. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	16
4.6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.....	17
5. APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA FISCALIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA	18
5.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.....	18
5.2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	21
5.3. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	22
5.4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.....	25

5.5. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	32
5.6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.....	35
6. CONCLUSIONES	38
7. WEBGRAFÍA	39
8. ANEXO	41

2. INTRODUCCIÓN

La motivación a la hora de analizar algún aspecto relacionado con el sistema fiscal español responde a varias cuestiones. En primer lugar, por el interés que me suscitó el tema desde el estudio de la asignatura de fiscalidad que se cursa en tercero de economía. En segundo lugar, para tratar de contribuir a acabar con el desconocimiento que gira en torno a la fiscalidad, ya que considero que es un tema muy relevante que afecta a toda la sociedad española y al que se le da poca importancia a la hora de entender por qué ciertos individuos tienen que pagar más o menos dependiendo del uso que le den a un bien o en función de la zona en la que se encuentren. En tercer lugar, por ser un tema que genera gran controversia y que está en constante actualidad.

El principal objetivo del estudio es poder hacer una valoración numérica de los importes que se tienen que pagar por cada bien dependiendo del uso que se le dé al mismo. Además se analizarán las diversas cuotas que tienen que asumir los sujetos pasivos por el mismo uso de un bien inmueble en diferentes territorios dentro de España. Para ello, se ha estudiado la normativa vigente de cada impuesto a nivel nacional, autonómico y local.

Para poder realizar una correcta estimación de los principales tributos que afectan a los bienes inmuebles, he dividido mi estudio en tres grandes bloques.

En el primero de ellos se establecen las pautas para la correcta valoración del bien inmueble, así como la aplicación de valoraciones catastrales para poder aproximar el estudio a la realidad. La valoración sobre el activo es fundamental, ya que los cálculos posteriores y las normativas que se aplican se realizarán sobre y en base al mismo.

En el segundo, se realiza un breve repaso de los aspectos generales de la normativa que regula los bienes inmuebles que se van a analizar, ya que van a ser los conceptos sobre los que va a girar la elaboración del trabajo.

Por último, con el objetivo de ampliar la casuística y aproximar lo máximo posible el estudio a modelos reales de la vida cotidiana, se desarrollan varios ejemplos prácticos donde se establecen diferentes escenarios de la vida de cualquier individuo, como pueden ser el alquiler de la vivienda o la venta de la misma. Además, en los ejemplos prácticos se realizan comparativas de las diversas normativas vigentes en cada territorio.

Finalmente, tal y como se desarrollará en la conclusión, gracias al análisis de ejemplos numéricos que se asemejan a la realidad, y al estudio de la normativa vigente, he podido fundar mi opinión de una forma consolidada y crítica.

3. LOS BIENES INMUEBLES: CONCEPTO, USO Y VALORACIÓN

3.1. CONCEPTO

Para el correcto cumplimiento del sistema impositivo que rige los bienes inmuebles, es necesaria su correcta valoración, la cual está detallada en el *Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, TRLCI)*.

Según el art. 6.1 TRLCI un bien inmueble es “la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”.

3.2. TIPOS

La clasificación catastral de los bienes inmuebles se compone por bienes urbanos, rústicos y de características especiales. Tal y como explica el art. 7 TRLCI, la clasificación de un bien en urbano o rústico dependerá de la naturaleza del suelo en el que se encuentre dicho bien.

Según explica el art. 8 TRLCI los bienes de características especiales “*constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización*” y son considerados como un único bien inmueble cuando se realiza la valoración catastral.

3.3. VALORACIÓN

La valoración de un bien inmueble tiene como objetivo conocer el valor económico de dicho bien, y para dicho procedimiento disponemos de varios métodos. El uso de cada método dependerá del contexto en el que nos encontremos.

3.2.1 Valor catastral

El valor catastral es el valor resultante de un procedimiento determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos fijados en el Catastro Inmobiliario. Dicho valor está formado por el valor catastral del suelo y de las construcciones. Su consulta es pública y se puede realizar mediante la Sede Electrónica del Catastro, tal y como vemos en el “Ejemplo 1” del Anexo.

Para obtener este valor, salvo algún supuesto, nos basaremos en las ponencias de valores, en las que se recogen los valores y los componentes específicos para llevar a cabo una correcta valoración. Dependiendo del tipo de inmuebles a los que afecten, éstas pueden ser totales, parciales o especiales, tal y como se explica en los art. 25 y 26 TRLCI.

El valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se realiza mediante la valoración colectiva o individualizada. La valoración colectiva se puede realizar mediante tres vías, la de carácter general, la de carácter parcial y la de carácter simplificado.

Finalmente, el art. 31 TRLCI explica que el método de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales se basará en la aprobación de su correspondiente ponencia especial.

En el art. 32 TRLCI se explica que, con el objetivo de aproximar los valores catastrales al valor de mercado, estos pueden ser actualizados mediante la aplicación de un coeficiente. Este procedimiento será llevado a cabo a través de las Leyes de Presupuestos. Las Leyes de Presupuestos podrán fijar diferentes coeficientes dependiendo del tipo de inmueble y del municipio donde se ubique el mismo, dichos coeficientes están plasmados en la “Tabla 1” del Anexo.

3.2.2 Valor de referencia

El valor de referencia es el nuevo método establecido para realizar la valoración del inmueble a la hora de transmitir dicha propiedad. Dicho valor se determinará año a año a través de la aplicación de módulos de valor medio, que estarán basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realicen ante notario.

Se aplicarán factores de minoración con el objetivo de que los valores de referencia no superen los valores de mercado, tal y como vemos en el “Ejemplo 2” del Anexo. Dichos módulos se publicarán anualmente en forma de mapas de valores en la Sede Electrónica del Catastro, tal y como se muestra en el “Ejemplo 3” del Anexo.

Este valor servirá de base imponible (en adelante BI), al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITPAJD), en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, IP) para inmuebles adquiridos con posterioridad a la entrada en vigor de este valor de referencia.

3.2.3 Valor residual

El valor residual se podrá calcular únicamente para inmovilizados empresariales y será el resultado de restar al valor del activo la amortización acumulada.

3.2.4 Valor de adquisición

El valor de adquisición de un bien inmueble será el importe por el que se ha adquirido, incluyendo los gastos e impuestos que estén sujetos a dicha operación (salvo que hubieran sido deducibles por otra vía), tales como los gastos de notario, de registro, el ITPAJD...

3.2.5 Valor de mercado

El valor de mercado es el precio que estaría dispuesto a pagar un comprador, teniendo en cuenta todas las características que diferencian a ese bien, tales como el estado o el lugar donde se encuentre dicho bien.

4. REPASO DE LA NORMATIVA DE LOS IMPUESTOS QUE SE APLICAN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA

Una vez conocido el valor que se le puede otorgar a un bien inmueble, y el procedimiento adecuado para estimar dicho valor, el siguiente paso será realizar un repaso de la normativa vigente de los principales impuestos que afectan a dichos bienes, con el objetivo de aplicar posteriormente dicha legislación a los ejemplos prácticos finales.

4.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

En primer lugar, vamos a abordar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI). Se trata de un tributo de carácter directo que grava el valor de los bienes inmuebles y cuya recaudación es realizada por los ayuntamientos, por lo que su gestión es compartida con la Administración del Estado.

Se considerará sujeto pasivo, a efectos del IBI, a las entidades y personas naturales y jurídicas que posean la titularidad del derecho que forme el hecho imponible (en adelante, HI) de este impuesto. Por lo tanto, para establecer correctamente el sujeto pasivo hay que tener claro el marco que envuelve el HI. Según explica el art. 61 de la *“Ley Reguladora*

de las Haciendas Locales”, (en adelante, TRLRHL), el HI, del impuesto está delimitado por la titularidad de una serie de derechos¹ sobre dichos bienes inmuebles.

Otro componente de gran relevancia es la BI, la cual está formada por el valor catastral de los bienes inmuebles. Una vez establecida la BI, el siguiente paso será aplicar las reducciones vigentes para obtener la base liquidable (en adelante, BL). Las reducciones son valores que se aplican sobre el componente individual de la reducción² y que varían entre el 0,9 el primer año de aplicación hasta su completa disminución, disminuyendo 0,1 anualmente.

El penúltimo paso para calcular la deuda tributaria del sujeto pasivo, será el cálculo de la cuota íntegra, que es el resultado de aplicar a la BL el tipo de gravamen que corresponda para cada bien inmueble y término municipal. Los ayuntamientos podrán incrementar los tipos fijados con los puntos porcentuales bajo una serie de circunstancias, descritas en la “Tabla 2” del Anexo.

Finalmente, para obtener la cuota líquida hay que restarle a la cuota íntegra las bonificaciones vigentes, tal y como establece el art. 71.2 TRLRHL.

Con el objetivo de clarificar todos estos conceptos y establecer de una manera más realista la obtención de la deuda tributaria, vamos a plasmar lo explicado en un sencillo ejemplo adjunto en el “Ejemplo 4” del Anexo. En él nos centraremos en establecer correctamente las bonificaciones y el tipo de gravamen al que está sujeto nuestro contribuyente.

4.2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Seguiremos con el Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, IVA). Se trata de un tributo de naturaleza indirecta, ya que recae sobre el consumo y grava las prestaciones de servicios y entregas de bienes realizadas por empresarios y profesionales, las importaciones de bienes y las adquisiciones intracomunitarias de bienes, tres operaciones completamente diferentes explicadas en el art. 1 de la “Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido” (en adelante, LIVA). El ámbito territorial en el que

¹ Estos derechos son “*el derecho real de la superficie, el derecho real de usufructo, el derecho de propiedad y el derecho de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.*” (Art. 61.1 TRLRHL)

² “*El componente individual de la reducción será la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base.*” (Art. 68.4 TRLRHL).

se puede aplicar dicho impuesto se limita a la península, e Islas Baleares, excluyendo por tanto las Islas Canarias, Ceuta y Melilla.

Tal y como hemos comentado, existen tres tipos de operaciones que están gravadas por el IVA, y a cada una de ellas le corresponde una interpretación diferente a la hora de delimitar el HI. Es decir, cuando hablemos del HI de las entregas de bienes y prestaciones de servicios, tendremos que tener en cuenta dichas actividades ejecutadas por profesionales o empresarios a título oneroso en el transcurso de su actividad profesional o empresarial, según aclara el art. 4 LIVA. Por otra parte, cuando hablamos del HI de las adquisiciones intracomunitarias de bienes, englobamos aquellas operaciones realizadas a título oneroso por profesionales, personas jurídicas o empresarios que no actúen como tal cuando el transmitente sea un profesional o empresario. Y por último, tenemos la interpretación de HI del IVA engloba las importaciones de bienes sin importar la condición del importador y el fin de los bienes importados.

Cada operación descrita anteriormente gozará de sus exenciones particulares, establecerán un tipo de sujeto pasivo concreto y, en definitiva, se regulará bajo su normativa específica. A lo largo de la explicación del IVA nos centraremos en las operaciones que afectan a los bienes inmuebles, por lo tanto, no haremos hincapié en las exportaciones y adquisiciones intracomunitarias de bienes.

El sujeto pasivo de las operaciones concretas que acabamos de establecer, está formado por las personas físicas o jurídicas, ya sean empresarios o profesionales, que realicen entregas de bienes o proporcionen servicios sujetos a este impuesto, según lo establecido en el art. 84 LIVA.

Haciendo referencia a las operaciones concretas establecidas, encontramos supuestos que gozan de total exención frente a este impuesto. En el art. 20 LIVA están descritas las exenciones que engloban las entregas de bienes y prestaciones de servicios, como los terrenos que no dispongan de la condición de edificables y sean indispensables para el desarrollo de una explotación agraria (art, 20.20 LIVA) o las entregas de edificaciones segundas y posteriores, incluidos los terrenos en los que estén ubicados después de terminada su construcción o rehabilitación³ (art. 20.22 A LIVA). En este mismo artículo,

³ Respecto a este apartado, no se considerará primera entrega la realizada por el promotor una vez haya transcurrido igual o superior a dos años de uso ininterrumpido del inmueble. La excepción tampoco cubrirá

concretamente en el apartado 23, tenemos la regulación referente a los arrendamientos que tengan consideración de servicios⁴ y el disfrute, constitución y transmisión de derechos reales de goce. Concretamente, la exención engloba las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica y a los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos. Haciendo referencia a las operaciones realizadas por los empresarios, gozarán de total exención ciertas acciones bajo una serie de supuestos, tales como: entregas de bienes inmuebles como consecuencia de un proceso concursal, entregas de terrenos rústicos y demás que no tengan condición de edificables y las segundas y ulteriores entregas de edificaciones. Según establece el art. 81 LIVA, la BI, (de los tipos de operaciones que estamos desarrollando), con carácter general, se determinará siguiendo el régimen de estimación directa.

Una vez establecido el marco del impuesto, se le aplicará a la BI el tipo impositivo que le corresponda dependiendo de la operación que se grave. Existen tres tipos aplicables: el tipo reducido del 4% o 10% y el general del 21%. Una serie de operaciones gozan de un tipo impositivo reducido del 10%, acorde a lo dispuesto en el art. 91 LIVA, tales como las entregas o adquisiciones intracomunitarias de los edificios o partes de los mismos, bajo una serie de excepciones. También estarán sujetas al tipo reducido del 10 por ciento las ejecuciones de obra de reparación y renovación en edificios o partes de ellos siempre y cuando estén destinados a viviendas y se cumplan una serie de requisitos establecidos en el art.91.2.10º LIVA. Igualmente, dispondrán de un tipo reducido, pero del 4%, cuando se trate de una entrega de viviendas calificadas como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

4.3. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

El tercer impuesto que vamos a analizar será el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en adelante ITPAJD. A la hora de abordar dicho impuesto nos centraremos en las transmisiones onerosas de bienes

las entregas de edificaciones con carácter previo de demolición para la construcción de una nueva promoción urbanística.

⁴ “A los efectos del IVA, se entenderá por prestación de servicios toda operación sujeta al citado tributo que, de acuerdo con esta Ley, no tenga la consideración de entrega, adquisición intracomunitaria o importación de bienes” (Art. 11.Uno LIVA).

inmuebles, que es donde el adquirente, el sujeto pasivo, tributa por la parte de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO). Un matiz a tener en cuenta en la práctica es que cuando hablemos de arrendamientos, el sujeto pasivo será el arrendatario. El ITPAJD es un impuesto estatal de carácter indirecto y cuya gestión y recaudación está cedida totalmente a las CCAA, acorde a lo establecido en el art. 1 del “*Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado*”, (en adelante, LTRITPAJD). Su ámbito de aplicación se limitará al territorio español, pero también afectará a las operaciones que se realicen fuera del mismo por un sujeto pasivo residente en España, según lo establecido en el art.6 LTRITPAJD.

Para establecer las operaciones sujetas al impuesto hay que delimitar las transmisiones afectadas, es decir el HI. El HI está formado por las transmisiones onerosas «inter vivos» de los bienes que formen parte del patrimonio de las personas físicas o jurídicas y que no estén gravadas por el IVA, según explica el art. 7 LTRITPAJD. Otro componente de gran relevancia a la hora de calcular cualquier impuesto es delimitar la BI. En nuestro caso, será el valor establecido en el catastro inmobiliario a fecha de devengo del impuesto y en el supuesto de que no exista dicho valor, se tomará la cifra más elevada entre la contraprestación pactada, el valor de mercado y el valor declarado por los interesados. Por otro lado, en las operaciones relativas a los arrendamientos, la BI la formará el valor total de todo el periodo de duración del contrato.

Una vez llegados a este punto, cada CCAA establece los tipos de gravamen que se deben de aplicar a la BI de cada bien inmueble para obtener la cuota tributaria del mismo. Si la CCAA no ha aprobado ningún tipo específico se aplicarán los tipos generales, que varían dependiendo el tipo de operación: el 6% en la transmisión de bienes inmuebles y los adjuntos en la “Tabla 3” del Anexo en los arrendamientos.

Finalmente, para la obtención de la cuota líquida, es decir, la deuda tributaria que adquiere el sujeto pasivo, se deduce a la cuota íntegra las bonificaciones específicas aprobadas por cada CCAA.

4.4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

La normativa más compleja y extensa que vamos a tratar es la del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante IRPF). El IRPF es un tributo de carácter directo y

personal cedido parcialmente a las CCAA y cuyo objetivo es gravar la renta de las personas físicas, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y familiares.

Los contribuyentes de este impuesto son las personas físicas que tengan su residencia habitual⁵ en territorio español o en el extranjero debido a alguna de las circunstancias establecidas en el art. 10, de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (en adelante, LIRPF). El IRPF tiene una peculiaridad, y es que, según sus preferencias económicas, el contribuyente tiene la posibilidad de tributar de manera individual o conjunta⁶, ya que cada tipo tiene una normativa reguladora. Mayoritariamente el contribuyente la realiza de manera individual.

Otro aspecto relevante es la delimitación de la BI. La BI del IRPF se divide en dos categorías: la BI general y la BI del ahorro. En la BI general se incluyen los rendimientos (art. 48 a LIRPF) del trabajo, del capital mobiliario (solo de un tipo específico), de las actividades económicas, y las rentas imputadas por bienes inmuebles y las variaciones patrimoniales que no deriven de transmisiones patrimoniales (art. 48 b LIRPF). Dentro de la BI del ahorro tenemos los rendimientos del capital mobiliario (art. 46 a LIRPF) y las variaciones patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales (art. 46 b LIRPF). En este análisis nos centraremos únicamente en las rentas derivadas de los bienes inmuebles. Dentro de los rendimientos de capital, están las rentas del capital inmobiliario, que son las *“provenientes de los bienes inmuebles que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente”* (art. 21.2 a) LIRPF. La segunda y última parte de la BI general que nos atañe son las rentas imputadas por bienes inmuebles (art. 85 LIRPF). Dichas rentas surgen por el hecho de poseer un derecho de disfrute sobre un bien urbano, es decir, el importe será el concepto a declarar por poseer una vivienda deshabitada que no genere ningún tipo de rendimiento de capital. Por norma general, se aplicará el 2% del valor catastral del bien, y el 1,1% cuando el valor catastral del inmueble haya sido modificado o cuando el inmueble no tenga valoración catastral a

⁵“Se considera residencia habitual en territorio español el individuo que permanezca más de 183 días en el territorio español, durante el año natural y que el núcleo principal de sus actividades económicas resida en España” acorde lo establecido en el art.9 LIRPF.

⁶ La declaración conjunta, que está regulada en los art. 82-84 LIRPF, exige formar parte de una unidad familiar y sus miembros son contribuyentes por dicho impuesto (aunque no es necesario que todos perciban rentas).

fecha de devengo. Para finalizar esta parte, nos falta especificar los componentes de la BI del ahorro, la cual incorpora las variaciones patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales. Para poder delimitar correctamente la variación de los elementos patrimoniales hay que tener claro qué se entiende por ganancia o pérdida patrimonial. Las ganancias o pérdidas patrimoniales son *“las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél”* (art 33.1 LIRPF). No serán clasificadas como tales: las reducciones de capital, las transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente o las aportaciones al patrimonio de personas con discapacidad. También estarán exentas ciertas ganancias patrimoniales concretas, como las donaciones a las entidades nombradas en el art. 68.3 LIRPF o la transmisión de la vivienda habitual por personas con dependencia o mayores de 65 años. También es muy relevante saber establecer el valor de adquisición o pérdida de dichas variaciones, que está regulado en el art. 34 LIRPF, dicho importe es el valor de mercado de los elementos patrimoniales. Igualmente, hay que hacer alusión a las ganancias excluidas de gravamen en supuestos de reinversión. Forman parte de esta clasificación dos operaciones muy relevantes, una es el importe obtenido por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente y otra es el importe obtenido por la transmisión patrimonial realizada por contribuyentes mayores de 65 años⁷.

Posteriormente se calcula la BL del IRPF, que también está dividida en dos categorías: la BL general y la BL del ahorro, ambas expuestas en el art. 50 LIRPF. La BL general está formada por la BI general menos las reducciones correspondientes, establecidas en los art. 51, 53, 54 y 55 LIRPF. Por otra parte, la BL del ahorro está compuesta por la disminución de la BI del ahorro en el remanente de la reducción estipulada en el art. 55 LIRPF.

Seguidamente, se obtiene la cuota íntegra, que también está dividida en dos categorías dependiendo de su ámbito de aplicación territorial: la cuota íntegra estatal y la cuota íntegra autonómica. Cada una de ellas será la suma de sus respectivas cuotas íntegras, general y del ahorro. La cuota íntegra general estatal, será el resultado de aplicar a la BL los tipos de gravamen establecidos, cuando se trate de una cuota de carácter estatal se

⁷ El importe obtenido por la venta tiene que ser destinado en un plazo máximo de 6 meses a la formación de una renta vitalicia asegurada a favor del contribuyente, este importe no podrá superar los 240.000€.

aplicarán los tipos de la “Tabla 4” del Anexo, acorde al art. 63 LIRPF, y cuando la cuota íntegra sea de carácter autonómico se aplicarán los tipos que hayan sido aprobados por cada Comunidad Autónoma (en adelante CA), (art. 74 LIRPF). La cuota íntegra de ahorro, tanto estatal (art. 66 LIRPF) como autonómica (art. 76 LIRPF), será el resultado de aplicarle los tipos de gravamen correspondientes a la resta de la BL del ahorro los remanentes mínimos. Aplicando las deducciones correspondientes a las cuotas íntegras calculadas, obtendremos las cuotas líquidas estatales y autonómicas. Las deducciones aplicables serán tanto de carácter estatal como autonómico, la más importante será la deducción por vivienda habitual, existente en ambas clasificaciones (D.T. 18ª LIRPF).

Finalmente, la suma de las últimas cuotas mencionadas será el resultado de la cuota líquida total, La cuota líquida total sufrirá disminuciones en valor de deducciones o pagos anticipados para llegar al objetivo final del estudio del IRPF, la cuota diferencial minorada.

4.5. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

El penúltimo impuesto que vamos a analizar es el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante, IIVTNU). Se trata de un tributo de carácter directo cuya función es gravar el incremento del valor que experimentan ciertos terrenos a la hora de su transmisión por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce o limitativo del dominio, sobre dichos terrenos. Su marco de aplicación es todo el territorio nacional, y exclusivamente estarán sujetos a este impuesto los terrenos que tengan consideración de urbanos y los bienes inmuebles clasificados como de características especiales. Dependiendo del tipo de operación que se realice, el sujeto pasivo tomará una figura u otra. Si las operaciones sujetas se realizan a título oneroso, el sujeto pasivo será el transmitente, y en el caso de que las operaciones se realicen a título lucrativo, el sujeto pasivo será el adquirente, es decir, el donatario, heredero, legatario...

Un aspecto relevante del impuesto será la delimitación de la BI. En el caso del IIVTNU, la BI de este tributo está formada por el valor del incremento de los terrenos a lo largo de un periodo máximo de 20 años, acorde al art. 107.1 TRLHL (*red. RD-ley 26/2021*). Para calcular dicha cantidad se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación. Este coeficiente lo determinará el número de años en que se haya generado el incremento, acorde a lo

aprobado por el ayuntamiento y sin exceder ciertos límites, adjuntos en la “Tabla 5” del Anexo. Como norma general, para la determinación del valor del terreno en el momento del devengo se tomará el valor que en dicho momento tengan determinado a efectos del IBI. En el supuesto de que los terrenos estuvieran edificados, se calculará la parte proporcional que corresponde al suelo y al “vuelo”, aplicando el impuesto solamente a la parte que correspondiera al suelo. Cuando se aplique una modificación de los valores catastrales, los ayuntamientos podrán establecer una reducción, y se tomará como valor del terreno el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción. Posteriormente se aplicará el tipo de gravamen, que lo fijará el ayuntamiento sin que exceda el 30%. Dicho tipo lo aplicaremos a la BI para obtener la cuota íntegra a la que aplicaremos una serie de bonificaciones, cuando proceda, para finalmente obtener la cuota líquida.

Con el objetivo de clarificar todos estos conceptos y establecer de una manera más realista la obtención de la deuda tributaria que adquiere el sujeto pasivo, vamos a plasmar lo explicado en un sencillo ejemplo. El ejercicio, adjunto en el “Ejemplo 5” del Anexo, está enfocado a establecer las diferentes normativas existentes entre la transmisión de un bien a título lucrativo por causa de muerte a favor de un descendiente y la transmisión del mismo bien a título oneroso por compra venta.

4.6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

El IP es el último impuesto que vamos a analizar. Se trata de un tributo de naturaleza personal y carácter directo que grava el patrimonio neto de las personas físicas. Es un impuesto aplicable en todo el territorio nacional, y su rendimiento está cedido en su totalidad a las CCAA, tal y como establece el art. 2 de la “*Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio*” (en adelante LIP). El IP diferencia entre dos tipos de sujetos pasivos, los sujetos pasivos por obligación personal⁸ y los sujetos pasivos por obligación real⁹, según el art. 5 LIP.

⁸ Individuos que tengan su residencia habitual en el territorio español, aun cuando la persona física obtenga su residencia en otro país, podrá optar a seguir tributando en España, siempre y cuando sean contribuyentes del IRPF (Art. 5 LIP).

⁹ Personas físicas que sean titulares de bienes situados en el territorio español y que no tengan su residencia habitual en España e individuos que tengan su residencia fiscal en España debido a su desplazamiento por motivos laborales y sigan escogiendo tributar por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (Art. 5 LIP).

La BI de este impuesto estará formada por el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo. Para realizar correctamente el cómputo de los bienes de naturaleza urbana o rústica, se aplicará el máximo valor existente entre el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos y el valor de adquisición.

Una vez establecida la BI, calcularemos la BL, que es la diferencia entre el valor de la BI y el valor del mínimo exento correspondiente, tal y como explica el art. 28 LIP. El mínimo exento puede ser de tipo general, cuando no haya sido modificado por la CA, que se aplicará una reducción de 700.000 euros o de otra cantidad que haya sido aprobada por cada CA. Las CCAA también podrán realizar excepciones a la hora de fijar el mínimo exento, por ejemplo, según el grado de discapacidad del sujeto.

Por último, para realizar la cuota íntegra, tendremos que gravar la BL por los tipos de la escala que haya sido aprobada por cada CA. En el caso de que la CA no hubiera aprobado ninguna escala se aplicarán unos tipos generales, que podemos ver en la “Tabla 8” del Anexo.

Tal y como hemos realizado en IIVTNU y en el IBI, vamos a realizar un sencillo ejemplo, adjunto en el “Ejemplo 6 del Anexo” para asentar y acorar los conceptos explicados. En este caso nos centraremos en establecer numéricamente las diferencias entre las reducciones por mínimos exentos y los tipos aplicables según escala de gravamen en dos CCAA.

5. APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA FISCALIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA

Una vez realizado el repaso de la normativa tributaria española que regula los bienes inmuebles, la mejor manera para clarificar todos estos conceptos y realizar un análisis completo de la misma será plasmar en una aplicación práctica global la fiscalidad que afecta a este tipo de activos.

Por lo consiguiente, en este apartado se realiza la liquidación de los impuestos explicados anteriormente. Los datos y operaciones irán cambiando para abarcar una mayor casuística y realizar un trabajo lo más completo posible, donde se pueda ver plasmada gran parte de la normativa explicada.

5.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

En este primer apartado realizaremos la liquidación del IBI, y para ello, he seleccionado una vivienda de uso residencial situada en Fraga (Huesca). La valoración catastral del

inmueble en 2012 era de 220.000€, a consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva, dicho importe ascendió a 235.000€. Rogelio, propietario de esta vivienda vive con su mujer y sus 3 hijos. Con el objetivo de ampliar la casuística y comparar los resultados con otro municipio, realizaremos la liquidación de un inmueble idéntico situado en Zaragoza, donde han transcurrido más de 10 años desde la última revisión catastral.

	Inmueble de Fraga	Inmueble de Zaragoza
BASE IMPONIBLE	235.000€	235.000€
(-) Reducciones vigentes	3.000€	0€
= BASE LIQUIDABLE	232.000€	235.000€
(*) Tipo de gravamen	0,5855	0,4047
= CUOTA ÍNTEGRA	1.358,36€	951,05€
(-) Bonificaciones	0€	570,63€
= CUOTA LÍQUIDA	1.358,36€	380,42€

Fuente: Elaboración propia mediante TRLRHL

Como podemos observar, hemos obtenido valores muy diferentes dependiendo del lugar donde se sitúa el inmueble. En el inmueble de Fraga hemos aplicado una reducción de 3.000€, ya que han transcurrido menos de 10 años desde la última actualización de valores catastrales, realizada en 2015¹⁰. Por otra parte, no ha habido reducciones en el inmueble situado en Zaragoza ya que han transcurrido más de 10 años desde la última revisión catastral del municipio, tal y como establecen los art. 67 y 68 del TRLRHL. Como hemos explicado anteriormente, se aplica una reducción que va disminuyendo en un 0,1 según

¹⁰ Portal de la DGC: Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuesto (meh.es)

transcurran los años, empezando por el 0,9. Esta reducción se aplica a la diferencia entre el nuevo valor catastral y el antiguo, por lo que tendremos la siguiente operación:

Componente individual de la reducción	$235.000\text{€} - 220.000\text{€} = 15.000\text{€}$
Coeficiente reductor	0,2 ¹¹
Reducción	$15.000\text{€} * 0,2 = 3.000\text{€}$
Base liquidable final	$235.000\text{€} - 3.000\text{€} = 232.000\text{€}$

Fuente: Elaboración propia mediante TRLRHL

Los tipos de gravamen aplicables también son diferentes, en Fraga se aplica un tipo de gravamen del 0,5855 por 100 a los bienes de naturaleza urbana acorde a lo dispuesto en el art. 10º.1. de la Ordenanza Fiscal nº 1.1 IBI del Ayuntamiento de Fraga. Por lo contrario, en el inmueble de Zaragoza se aplica un tipo del 0,4047 por 100, tal y como dice el art. 12.1 de la Ordenanza Fiscal Nº 2 del IBI.

También cambian las bonificaciones, en nuestro ejemplo aplicaríamos en ambos casos la bonificación establecida para familias numerosas. Tendríamos dos escenarios muy diversos, en el municipio de Fraga, acorde lo establecido en el Art. 7º d de la Ordenanza Fiscal nº 1.1 IBI de su Ayuntamiento, solo se establece dicha bonificación cuando el valor catastral del inmueble es inferior a 40.000€, por lo que no es aplicable a nuestro activo situado en dicho municipio. Por lo contrario, el Ayuntamiento de Zaragoza establece en el art. 17.2 de la ordenanza fiscal Nº2 una bonificación del 60% sin importar la cuantía del inmueble, por lo que se aplica una reducción de 570,63€ a la cuota íntegra.

Finalmente, tras aplicar todas las ordenanzas y regulaciones establecidas para cada bien en cada municipio, hemos obtenido la cuota líquida, que es la deuda tributaria que adquiere el sujeto pasivo. Tal y como se establece en la explicación del ejercicio, podemos observar las grandes diferencias existentes entre una liquidación del IBI del mismo contribuyente en Fraga, y otra en Zaragoza. Dichas son provocadas por las reducciones vigentes debido a las últimas actualizaciones de valores catastrales, el tipo de gravamen

¹¹ Debido a que año tras año se ha ido reduciendo el coeficiente en 0,1 hasta llegar al 2020 con un coeficiente reductor del 0,2

aplicado en cada zona y las bonificaciones establecidas por cada ayuntamiento, dando una diferencia de tributación de 977,94€.

5.2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

En este apartado vamos a hacer referencia a una serie de operaciones gravadas por el IVA. Como ya hemos comentado anteriormente, existen tres tipos de operaciones sujetas a dicho impuesto, pero nosotros reduciremos el marco de aplicación a las entregas de bienes y prestaciones de servicios, ya que son las operaciones más importantes que gravan los bienes inmuebles. También hemos comentado anteriormente que tanto el IVA como el ITP gravan la transmisión de bienes o derechos, pero, por norma general, se aplica el IVA cuando el individuo que transmite es empresario o particular, por lo que hay que tener precaución a la hora de liquidar un impuesto con un tributo u otro.

En el ejemplo que vamos a realizar, Rogelio, nuestro sujeto anterior, compra una propiedad situada en Huesca. La venta es efectuada por la inmobiliaria Casitas S.L., por lo tanto se cambian los papeles y Rogelio deja de ser el sujeto pasivo. El resto de datos del activo serán los mismos que en el ejemplo anterior, añadiendo un nuevo dato que no hemos mencionado anteriormente, el valor de mercado, que ascenderá a 250.000€.

Entramos en el supuesto de que la inmobiliaria vende en un mismo acto a Rogelio la vivienda nueva y terminada y con un garaje, transcurridos dos años le vende otro garaje por un importe de 10.000€. La liquidación tendría dos partes:

El 10% del IVA de 250.000€ = 25.000 €

El 21% del IVA de 10.000€ = 2.100€

La primera operación estaría sujeta a un tipo reducido de IVA del 10%, ya que acorde al art. 91 LIVA, se trata de una entrega de un bien inmueble destinado a la vivienda. El tipo reducido de IVA gravaría el mayor importe entre el valor catastral y el valor de mercado, por lo que seleccionaríamos los 250.000€ nombrados anteriormente (normalmente el valor catastral está por debajo del valor de mercado).

La segunda operación estaría sujeta a un tipo del 21%, ya que se ha realizado la compra en otro momento del tiempo. Si se hubiera hecho la compra del garaje al mismo tiempo que la vivienda, estaría todo englobado en el tipo reducido anteriormente nombrado, además, formaría parte del máximo de dos unidades de anexos que engloba las limitaciones de dicho impuesto.

Otro supuesto sería que un empresario, cuya actividad principal no sea la inmobiliaria, venda un edificio terminado a un particular, que tenga en mente su rehabilitación, por un importe de 201.000€. Dicha operación estaría sujeta al tipo aplicable de IVA del 21%, por lo tanto, $201.000 \text{ €} * 21\% = 42.210\text{€}$. En esta operación el vendedor adquiere la obligación de declarar el IVA devengado. En el supuesto de que se tratase de una segunda transmisión, dicha operación estaría exenta de IVA.

A la hora de poner dicho impuesto en práctica, debemos de distinguir sus dos aplicaciones. Cuando el sujeto pasivo realiza una venta, repercute al comprador la cuota de IVA (a no ser que esté exenta dicha operación) que corresponda, con la obligación de ingresar dicha cantidad en el Tesoro. Cuando el sujeto pasivo adquiere un bien, soporta una cuota de IVA que deben deducir en sus autoliquidaciones periódicas. A la hora de realizar la liquidación, se resta al IVA repercutido el IVA soportado, si el resultado es positivo, se adquiere la obligación de ingresar dicho importe en el Tesoro, por el contrario, si la cantidad es negativa, con carácter general, se compensa en las próximas autoliquidaciones.

5.3. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

En este apartado realizaremos una liquidación del ITPAJD, donde el arrendador será una persona jurídica que no actúa como empresario ni profesional, por lo que dicha operación no estará sujeta al IVA (art. 20.uno.23º LIVA) y tributará por el ITPAJD.

Rogelio, actuará como inquilino del inmueble por lo tanto será el sujeto pasivo de nuestro ejemplo (art. 34.f) LTRITPAJD). El supuesto que se analizará será un arrendamiento de su vivienda habitual, donde vive con su mujer y sus tres hijos. El contrato bajo el que se rige el piso tiene una duración de 6 años y la cuota mensual del alquiler de dicho inmueble será de 1.500€. Para ampliar la casuística, abordaremos el supuesto de que el bien se situase en Huesca y en Sevilla.

	Aragón	Andalucía
BASE LIQUIDABLE	108.000€	108.000€
(*) Tipo impositivo	De 7.692,96 en adelante 0,024040 por cada 6,01 o fracción	0,3%
= CUOTA ÍNTEGRA	431,92€	324€
(-) Bonificaciones	0€	0€
= CUOTA LÍQUIDA	431,92€	324€

Fuente: Elaboración propia mediante la LTRITPAJD

Para establecer la deuda tributaria empezaremos calculando la BL del ejemplo. En los arrendamientos de los bienes inmuebles, la BL está formada por la cantidad total que tiene que abonar el arrendatario por todo el período de duración del contrato (art 48 LTRITPAJD), en nuestro caso, un total de 108.000€ (72 meses*1.500€). El tipo impositivo difiere dependiendo de cada CA, Andalucía ha aprobado un tipo específico para sus arrendamientos del 0,3%¹², sin importar la BL a la que se le aplica dicho tipo. Por el contrario, Aragón no ha aprobado ningún tipo específico, por lo que se aplican los tipos generales (art. 12 LTRITPAJD), que tenemos en la “Tabla 4” del Anexo.

Las bonificaciones existentes para las familias numerosas en este impuesto no serían aplicables a la hora de realizar un contrato de arrendamiento, únicamente en los supuestos de transmisiones patrimoniales.

Finalmente, hemos obtenido la cuota líquida, que es la deuda tributaria que adquiere Rogelio. Como podemos observar, tenemos valores muy diferentes dependiendo del lugar donde se sitúa el inmueble, una diferencia de 107,92€ euros resultantes de los diferentes tipos impositivos que aplica cada CCAA.

¹² En Andalucía desde el 01/01/2022 según el art. 42 de *Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, se aplica un tipo general del 0,3% a los arrendamientos sujetos a dicho impuesto.

Si realizamos el ejemplo de una venta del inmueble por valor de 400.000€ tendríamos el siguiente escenario:

	Aragón	Andalucía
BASE LIQUIDABLE	400.000€	400.000€
(*) Tipo impositivo	Hasta 400.000€ cuota íntegra 32.000€, resto del valor del bien a 8,5%	7%
= CUOTA ÍNTEGRA	32.000€	28.000€
(-) Bonificaciones	16.000€	0€
= CUOTA LÍQUIDA	16.000€	28.000€

Fuente: Elaboración propia mediante LTRITPAJD

En Aragón se aplicarían unos tipos de gravámen específicos aprobados por la CA que tenemos en la “Tabla 9” del Anexo. Por lo contrario, en Andalucía desde el 28/04/21 se ha aprobado un tipo general del 7%, sin importar la cantidad gravada¹³. Respecto a las bonificaciones que adquieren las familias numerosas, también tenemos que hacer una distinción entre Aragón y Andalucía. En Aragón, las familias numerosas disponen de una bonificación¹⁴ del 50% sobre la cuota íntegra, siempre que cumplan una serie de requisitos citados en dicho art. Por otra parte, en Andalucía se aplicará un tipo impositivo del 3,5% cuando el inmueble adquirido vaya a ser la vivienda habitual de la familia y cuyo valor de la misma no exceda 250.000€¹⁵, Por lo tanto, no hemos podido aplicar dicho tipo de gravamen reducido ya que nuestro bien inmueble supera el valor anteriormente mencionado.

¹³(Art. 41 “Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”).

¹⁴ Acorde al art. 121-5 del “Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos”,

¹⁵ Acorde lo establecido en el art. 43 d) de la “Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

Finalmente, hemos obtenido la cuota líquida para cada bien inmueble, al igual que anteriormente, difiere para cada CA. En este caso la cantidad obtenida es bastante diversa, ya que varía en 12.000€, siendo Andalucía la CCAA que más recauda. En este caso, las diferencias radican tanto en el tipo impositivo aplicable como en las bonificaciones a las que se puede aferrar cada familia en cada CCAA.

5.4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

En este apartado se analizará la liquidación del IRPF, enfocando el análisis en los rendimientos de capital inmobiliario, las rentas imputadas por bienes inmuebles y las variaciones patrimoniales derivadas de las transmisiones de elementos patrimoniales. Para ello, en nuestro ejemplo se incluyen una serie de operaciones realizadas por un matrimonio, analizando la tributación conjunta e individual que llevarán a cabo para poder dilucidar el tipo de tributación que les conviene realizar.

Víctor Muñoz de 54 años y con un grado de minusvalía del 33%, está casado con Gala Pradillo de 50 años. El matrimonio reside en un piso alquilado desde hace 10 años, y paga un alquiler de 350€ mensuales. Son propietarios de un bajo cuyo valor de adquisición fue de 120.000€ y su valor catastral es de 90.000€, de los cuales 30.000€ pertenecen al suelo. Dicho local lo tiene arrendado a una empresa que fabrica tejidos por un importe de 2.000€ mensuales, de los cuales 300€ pertenecen al pago del IBI. También poseen un apartamento en la playa, el cual se revisó catastralmente en 2016 por un importe de 60.000€. Dicho apartamento lo compraron en 2015 por 75.000€ y han pagado por él una cuota de 250€ pertenecientes al IBI. El matrimonio compró un piso el 20 de febrero de 1994 por una cantidad equivalente a 135.000€, de los cuales el 30% pertenecían al suelo. Los gastos sujetos a la adquisición, tales como gastos de notaría, registro e ITPAJD, ascendieron a 5.000€. El día 8 de enero de 2020 se realizó la venta de dicho inmueble por un importe de 170.000€, con un costo de 2.000€ en concepto del IVTNU. Antes de que estallara la crisis, el piso estuvo arrendado durante 4 años, del 2002 al 2006, a unos jóvenes estudiantes.

Primero, realizaremos los saldos correspondientes a la BI general y a la BI del ahorro. La BI general recoge las operaciones relativas al apartamento en la playa y al local que poseen:

	Víctor	Gala	Conjunta
Renta imputada inmobiliaria	330€	330€	660€
Rto. íntegro del capital inmobiliario	12.000€	12.000€	24.000€
Gastos deducibles	1.950€	1.950€	3.900€
IBI	150€	150€	300€
Amortización	1.800€	1.800€	3.600€
Rendimiento neto el capital inmobiliario	10.050€	10.050€	20.100€
Reducciones	0€	0€	0€
Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario	10.050€	10.050€	20.100€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

El apartamento en la playa está sujeto a una renta imputada, que se calculará acorde a lo dispuesto en el art. 85 LIRPF, es decir, aplicando el 1,1% al valor catastral del inmueble. Si realizamos dicha operación ($60.000€ * 1,1\%$), obtendremos dicha renta imputada.

El bajo genera un alquiler que debe tributar como rendimiento íntegro del capital inmobiliario, dicho importe será el valor anual del arrendamiento.

Dentro de los gastos deducibles incluimos los relativos al IBI y a la amortización del inmueble, tal y como establece el art. 23.1 LIRPF. Para calcular amortización realizaremos el 3% al máximo valor entre el valor catastral y el valor de adquisición, sin tener en cuenta el suelo (art. 14.2.a.2º LIRPF). No se aplica ningún tipo de reducción ya

que no se trata de una vivienda ni de rentas irregulares o generadas en más de dos años, tal y como dice el art. 23.3 LIRPF.

Una vez calculada la BI general, nos centraremos en las operaciones que debemos de tener en cuenta para el cálculo de la BI del ahorro. En nuestro ejemplo, contemplamos la operación relativa a la venta del piso, ya que se trata de una variación patrimonial derivada de la transmisión de elementos patrimoniales. Para calcular el valor realizaremos las siguientes operaciones:

	Víctor	Gala	Conjunta
Valor transmisión	84.000€	84.000€	168.000€
Valor adquisición	67.165€	67.165€	134.330€
Ganancia patrimonial	16.835€	16.835€	33.670€
Ganancia patrimonial reducible	7.748,76€	7.748,76€	15.497,53€
Reducción	852,36€	852,36€	1.704,73€
Ganancia patrimonial reducida	15.982,64€	15.982,64€	31.965,27€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

Llevaremos a cabo una serie de sencillas operaciones para dilucidar el resultado. Para calcular el valor de transmisión total, hemos deducido los gastos pertenecientes al IIVTNU. Para obtener el valor de adquisición sumaremos al importe real de la adquisición los gastos y restaremos la amortización correspondiente a los años que ha estado alquilada la vivienda. La amortización correspondiente a los 4 años que ha estado arrendado el inmueble se calculará de la siguiente manera: $((1,5\% \text{ s}/135.000€ * 0,70) * 4)$, dando un

resultado total de 5.670€. Una vez calculado el valor de transmisión y adquisición, restaremos dichos valores para obtener la ganancia patrimonial del bien inmueble.

El siguiente paso son los coeficientes reductores o de abastecimiento que son más complejos de calcular, encontramos toda la regulación bajo la que se ciñen en la disposición transitoria novena de la LIRPF. Esta regulación únicamente es aplicable a los elementos patrimoniales adquiridos con anterioridad del 31 de diciembre de 1994 y que hayan generado una ganancia patrimonial, por lo tanto, será la que se aplica en nuestro ejemplo. Primero, se obtiene la parte de la ganancia patrimonial que será reducible (en adelante, GPR), para ello aplicaremos la siguiente fórmula a nuestros datos:

$$GPR = (\text{ganancia patrimonial} * \text{días transcurridos entre el 19/01/2006}^{16} \text{ y la compra}) / \text{días transcurridos entre la compra y la venta.}$$

Posteriormente, con la GPR calculada, nos enfocaremos en el cálculo de la reducción por coeficientes de abastecimiento. Simplemente multiplicando la GPR por los coeficientes establecidos para cada tipo de bien obtendremos dicho valor. En nuestro ejemplo, se multiplicará la GPR por 11,11%, ya que se trata de un bien inmueble o un derecho sobre el mismo.

Finalmente, tenemos todos los valores para el cálculo de la ganancia patrimonial reducida, que la obtendremos restando a la ganancia patrimonial total la reducción que acabamos de obtener. Reuniendo los datos calculados en una tabla hemos obtenido:

BASES IMPONIBLES	Víctor	Gala	Conjunta
General	10.050€	10.050€	20.100€
Ahorro	15.982,64€	15.982,64€	31.965,27€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

¹⁶“En general, se calcularán, para cada elemento patrimonial, con arreglo a lo establecido en la Sección 4.ª, del Capítulo II, del Título III de esta Ley. De la ganancia patrimonial así calculada se distinguirá la parte de la misma que se haya generado con anterioridad a 20 de enero de 2006” Apartado 1. 1ª de la Disposición transitoria novena LIRPF

Una vez realizada la base imponible general (en adelante, BIG) y del ahorro (en adelante, BIA), en el siguiente paso calcularemos las BL, tanto la general como la del ahorro. Únicamente se le aplicará a la BI calculada una reducción por tributación conjunta. La reducción tendrá un valor de 3.400€, acorde lo dispuesto en el art.84.2.3º LIRPF, por lo que la BL conjunta general obtendrá un valor final de 16.700€, el resto de valores no sufren modificaciones.

Hasta el momento, hemos obtenido los importes que van directamente a la tributación conjunta, al ser bienes propiedad de ambos, en la declaración individual, cada uno tributará la mitad.

El próximo valor que tendremos que calcular será la cuota íntegra estatal y autonómica, para ello, pondremos el foco en los mínimos personales y en las tarifas tanto estatales como autonómicas:

	Víctor	Gala	Conjunta
BLG	10.050€	10.050€	16.700€
BLA	15.982,64€	15.982,64€	31.965,27€
Mínimo personal y familiar	8.550€	5.550€	8.550€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

Para la estimación del mínimo personal y familiar del contribuyente nos regimos bajo los art. 56-61 LIRPF. En nuestro ejemplo, a Gala se le aplicará únicamente el mínimo general del contribuyente, que asciende a 5.550€ anuales (art. 57.1 LIRPF), pero, en el caso de Víctor, que recordemos que tiene una discapacidad del 33%, se le sumará al mínimo general establecido la cantidad de 3.000€ acorde el art. 60.1 LIRPF.

El siguiente paso será la aplicación de la tarifa estatal, que tenemos adjunta en la “Tabla 4” del Anexo, a la BLG art. 63 LIRPF. De la misma manera, realizaremos el mismo proceso con los mismos tipos al mínimo personal y familiar, que tributan por el primer tramo. Por último, para la obtención de la cuota íntegra restaremos los últimos valores calculados.

La BLG se grava con la tarifa autonómica art. 74.1.1º LIRPF, realizando las mismas operaciones que hemos hecho en el apartado anterior. En Aragón no se han aprobado unas escalas específicas, por lo que coinciden con las generales calculadas anteriormente:

Aplicación de la tarifa estatal a la BLG	954,75€	954,75€	1.692,75€
Aplicación de la tarifa estatal al mínimo personal y familiar	812,25€	527,25€	812,25€
Cuota íntegra general estatal	142,50€	427,50€	880,50€
Aplicación de la tarifa autonómica a la BLG	954,75€	954,75€	1.692,75€
Aplicación de la tarifa autonómica al mínimo personal y familiar	812,25€	527,25€	812,25€
Cuota íntegra general autonómica	142,50€	427,50€	880,50€
Cuota íntegra del ahorro estatal	995,25€	995,25€	1.693,50€
Cuota íntegra del ahorro autonómica	995,25€	995,25€	1.693,50€

Cuota íntegra estatal	1.137,75€	1.422,75€	2.574€
Cuota íntegra autonómica	1.137,75€	1.422,75€	2.574€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

Posteriormente, para calcular la cuota íntegra del ahorro estatal gravaremos la BLA (que no incluya los mínimos personales y familiares) con la tarifa establecida en el art. 66 LIRPF, adjunta en la “Tabla 10” del Anexo. La cuota íntegra del ahorro autonómica se grava con los tipos de gravamen establecidos en del art. 76, que son los mismos que hemos aplicado anteriormente. Para obtener la cuota íntegra estatal, sumaremos la cuota íntegra general estatal y la cuota íntegra del ahorro estatal art. 62 LIRPF.

Una vez calculadas las cuotas íntegras, aplicaremos las deducciones estatales y autonómicas correspondientes. La deducción por vivienda habitual está regulada en la D.T. 15º LIRPF, establece que se podrán beneficiar *“los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015”*. Dicha D.T. nos lleva a tres art. más donde se establece que para su aplicación, la BI del contribuyente tiene que ser inferior a 24.107,20€, por lo que nuestro ejemplo cumple ambas restricciones. Su cálculo lo tenemos en el art. 68.7 LIRPF (redacción en vigor a 31 de diciembre de 2014). Estas deducciones se aplicarán por la mitad en la cuota íntegra estatal y la otra mitad la autonómica. Las deducciones autonómicas no afectan a ninguno de nuestros sujetos. Las cuotas líquidas son el fruto de restarle las deducciones a las cuotas íntegras, tal y como vemos en la tabla anterior.

Deducción por alquiler de vivienda habitual	220,50€	220,50€	441€
Cuota líquida estatal	1.027,50€	1.312,50€	2.353,50€

Cuota líquida autonómica	1.027,50€	1.312,50€	2.353,50€
CUOTA LÍQUIDA	2.055€	2.625€	4.707€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

Finalmente, para obtener la cuota líquida tenderemos que sumar ambas cuotas (art. 79 LIRPF). Una vez llegados a este punto, simplemente hay que restar a la cuota líquida las retenciones establecidas. En nuestro ejemplo, solo disponemos de una retención relativa al bajo alquilado por una empresa. Dicha retención (renta del capital inmobiliario), es del 19% sobre el alquiler anual, acorde a lo establecido en el art. 101.8 LIRPF, es decir 4.560€. La cuota diferencial y la minorada son las mismas, ya que no están sujetos a ninguna deducción más, por lo que directamente pongo la final en la tabla adjunta.

RETENCIÓN (Renta del capital inmobiliario)	2.280€	2.280€	4.560€
CUOTA DIFERENCIAL MINORADA	-225€	345€	147€

Fuente: Elaboración propia mediante LIRPF

Con los resultados obtenidos podemos concluir con que el resultado de la cuota diferencial minorada nos indica que es preferible que presenten la declaración conjunta, ya que si lo hacen individualmente la suma que han de pagar ambos es superior a la cuota diferencial minorada conjunta.

5.5. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

En este apartado realizaremos la liquidación del impuesto sobre el IIVTNU en el supuesto de transmisión a título oneroso por venta del inmueble. Tal y como hemos realizado anteriormente, para ampliar la casuística realizaremos el ejemplo con los mismos datos para dos municipios diferentes, Ainsa y Utebo, ya que sus ordenanzas son diversas. Rogelio compró el 1 de julio de 2009 un inmueble, dicho inmueble, que ha formado parte

de su patrimonio hasta su transmisión, fue vendido el 1 de septiembre de 2021 a Armando por un precio de 90.000€. Este inmueble está formado por un 15% de suelo, y su valor catastral actualizado en 2021 fue de 74.000€. Rogelio no formalizó el pago del impuesto hasta el 5 de noviembre del 2021.

Para la resolución de este ejemplo seguiremos el esquema liquidable adjunto en el “Esquema 2” del Anexo.

	Inmueble de Ainsa	Inmueble de Utebo
Valor catastral del suelo	11.100€	11.100€
(*) Porcentaje establecido en las ordenanzas	2,52%	2,8%
(*) Número de años en los que se ha producido el incremento	12	12
= BASE IMPONIBLE	3.356,64€	3.729,60€
(*) Tipo de gravamen	20%	25%
= CUOTA ÍNTEGRA	671,32€	932,40€
- Bonificación	0€	0€
= CUOTA LÍQUIDA	671,32€	932,40€
(+) Recargos	335,66€	46,62€
(=)CUOTA TRIBUTARIA	1.006,96€	979,02€

Fuente: Elaboración propia mediante TRLRHL

Primero hay que darle forma al sujeto pasivo, que en ambos casos, será el individuo que transmite el bien, en nuestro caso Rogelio (art. 23 TRLRHL). El segundo paso será realizar el valor catastral del suelo, que es la cantidad resultante de hacer el 15% del valor

catastral actualizado en 2020, ya que ese porcentaje es el que representa el suelo de dicho bien. En ambos casos es el mismo valor.

La BI que hay que calcular se determinará multiplicando el valor catastral del suelo por el número de años en los que se ha producido el incremento de valor por el porcentaje establecido en las ordenanzas de cada municipio, según el art 107.1 TRLHL. Tomando años completos, el número de años en los que se ha producido el incremento del valor del inmueble es de 12, ya que es el periodo transcurrido entre el 1 de julio de 2009 y el 1 de septiembre de 2021. El porcentaje aplicable varía en ambos municipios, en Ainsa aplicaremos un tipo del 2,52% acorde lo establecido en el art. 7.2 de la “*Ordenanza Fiscal nº 17 del Ayuntamiento de Ainsa*”. Todos los inmuebles se gravan al mismo tipo sin importar el número de años durante los cuales se transcurra el incremento. Por otra parte, en Utebo sí que varían los tipos aplicados, plasmados en la “Tabla 11” del Anexo. En nuestro caso al haber transcurrido un periodo de 12 años se aplica un tipo del 2,8%. Por lo tanto, obtendremos:

$$\text{BASE IMPONIBLE AINSA} = 11.100\text{€} * 12 * 2,52\% = 3.356,64\text{€}$$

$$\text{BASE IMPONIBLE UTEBO} = 11.100\text{€} * 12 * 2,8\% = 3.729,60\text{€}$$

Consecutivamente obtendremos la cuota íntegra, multiplicando la BI por el tipo de gravamen (art. 108 TRLHL), que también varía en ambos casos. El ayuntamiento de Ainsa ha establecido un tipo del 20%, acorde al art. 13 de la *Ordenanza Fiscal nº 17 del Ayuntamiento de Ainsa* y el ayuntamiento de Utebo ha establecido un tipo del 25% acorde al art. 11 de la ordenanza fiscal de su ayuntamiento.

Por último, en el apartado de las bonificaciones, tanto el ayuntamiento de Ainsa (art.14 de la *Ordenanza Fiscal nº 17 del Ayuntamiento de Ainsa*) como el de Utebo (art. 11 BIS de la Ordenanza Fiscal) han establecido unas bonificaciones que no están dentro del marco de nuestro ejemplo, por lo que no se realizaría ninguna disminución en ningún municipio. Es decir, en nuestro supuesto no estableceremos ningún tipo de bonificación, por lo que la cuota íntegra y la cuota líquida coinciden.

Rogelio, no formalizó el pago del impuesto hasta el 5 de noviembre del 2021, por lo que excedió el límite de 30 días hábiles establecido para presentar la autoliquidación. Al exceder dicho límite se aplica un recargo por el impago del impuesto, que también varía dependiendo del municipio en el que nos encontremos. En Ainsa, acorde al art. 19 de la “*Ordenanza Fiscal nº 17*” de su ayuntamiento, se aplicará el régimen establecido en la

Ley General Tributaria y en las disposiciones que la contemplan y desarrollan. Por lo tanto, acorde al art. 191 Ley General Tributaria, el recargo será una multa. El importe de dicha multa depende del tipo de infracción, al ser una infracción leve¹⁷, el importe a pagar será del 50 por 100, tomando como base la cantidad no ingresada en la autoliquidación. El ayuntamiento de Utebo sí que dispone de una ordenanza específica para este tipo de infracciones, que tenemos en la “Tabla 12” del Anexo. En nuestro caso, al haber transcurrido menos de 3 meses desde el máximo de 30 días hábiles para el pago del impuesto, se aplicará un 5% de recargo tomando como base la cantidad no ingresada en la autoliquidación.

Finalmente, hemos obtenido la cuota tributaria, que es la deuda que adquiere el sujeto pasivo, es decir el individuo que transmite el bien, en nuestro caso Rogelio. Dicho importe varía en tan solo 27,94€, simplemente por el simple hecho de no haber formalizado el impuesto en las fechas oportunas. De haberse llevado a cabo correctamente todo el procedimiento, no se aplicaría dicho recargo a la cuota líquida, por lo que el resultado entre ambos municipios sería de un importe de 261,08€. De este modo, podemos observar la gran diferencia que provocan los diversos porcentajes que gravan el valor catastral del suelo y el tipo de gravamen que grava la base imponible del bien inmueble.

5.6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

En este último apartado, calcularemos la cuota tributaria a la que el sujeto pasivo está sujeto cuando realiza la liquidación del IP. Como anteriormente, para ampliar la casuística haremos un ejemplo similar pero en dos CCAA distintas. Nuestros sujetos se llaman Jorge, con una discapacidad del 50% y Laura, y viven en Aragón y Extremadura respectivamente. Ambos sujetos tributan por el IP y tienen en posesión los mismos bienes y deudas. Los dos sujetos adquirieron su vivienda habitual en 2010 por 850.000, y posteriormente fue valorada catastralmente en 2020 por 900.000€. Tienen una casa de campo en Asturias donde pasan un par de semanas al año valorada en 200.000€. También son propietarios de un piso situado en Ancona (Italia), cuyo valor de adquisición fue de 150.000€ y por el cual han pagado en Italia un impuesto similar al IP de 550€. Y, por último, ambos están atados a una deuda con el banco que asciende a 50.000€.

¹⁷ “La infracción tributaria será leve cuando la base de la sanción sea inferior o igual a 3.000 euros o, siendo superior, no exista ocultación” (Art. 191.2. LGT)

Para la resolución de este ejercicio seguiremos el “Esquema 3” del Anexo, donde se muestra la liquidación del IP:

	Laura	Jorge
PATRIMONIO BRUTO	950.000€	950.000€
(-) Deudas deducibles	50.000€	50.000€
= BASE IMPONIBLE	900.000€	900.000€
(-) Reducción por el mínimo exento	400.000€	700.000€
= BASE LIQUIDABLE	500.000€	200.000€
(*)Tipos aplicables	Tipo de gravamen general	Tipo de gravamen aprobado por Extremadura
= CUOTA ÍNTEGRA	1.664,36€	649,31€
(-) Dedución por impuestos satisfechos en el extranjero	550€	550€
= CUOTA RESULTANTE	1.114,36€	99,31€

Fuente: Elaboración propia mediante LIP.

Realizando la liquidación del impuesto podemos observar que claramente, a pesar de ser poseedores de los mismos bienes inmuebles, la cuota tributaria es diversa. Esto es debido a las diferencias en los tipos de gravamen y mínimos exentos que se aplican en cada CA, teniendo en cuenta el grado de discapacidad de Jorge.

En primer lugar, para realizar la BI, es decir, el patrimonio neto de los contribuyentes, hemos realizado las siguientes operaciones en ambos supuestos: $((900.000€ - 300.000€) + 200.000€ + 150.000€) - 50.000€ = 1.200.000€$

Para realizar el cómputo, hay que tener en cuenta que los bienes urbanos tienen que contabilizarse por el mayor valor entre el valor catastral, el valor de adquisición y el valor comprobado por la Administración (art. 10 LIP). Por lo tanto, en el caso de la vivienda habitual de los sujetos, el valor que se indica en la operación es el valor catastral. A este valor hay que restarle 300.000€, ya que las viviendas habituales están sujetas a dicha exención (art. 4.9 LIP). La segunda cifra será la correspondiente a casa de campo valorada en 200.000€, que no está sujeta a ninguna exención, al igual que el piso en Italia (art. 10 LIP). Para obtener la BL final, tendremos que restarle a este importe las deudas deducibles que han adquirido ambos sujetos, es decir, los 50.000€ que tienen cada uno de deuda con el banco.

Posteriormente, para deducir la BL tendremos que restarle a la BI obtenida el mínimo exento que corresponda (art. 28 LIP). En nuestro caso, Laura está sujeta a un mínimo exento de 400.000€, mínimo aprobado por Aragón (art. 150-2 *del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre*). Por otra parte, Jorge, al tributar en Extremadura estaría sujeto a un mínimo exento de 500.000€ pero al tener un grado de discapacidad del 50%, se aplica un mínimo exento de 700.000€. Todos los mínimos exentos sujetos a los grados de discapacidad vigentes en Extremadura los tenemos en la “Tabla 13” del Anexo.

Seguidamente obtendremos la cuota íntegra, la cual se obtiene aplicando a la BL el tipo de gravamen que le corresponda. Aragón no ha aprobado ningún tipo de gravamen específico, por lo tanto, Laura estará sujeta a los tipos de gravamen generales, plasmados en la “Tabla 8” del Anexo. Por otra parte, en Extremadura sí que se han aprobado unos tipos específicos para la CA, que serán los que establecen la cuota íntegra de Jorge, ver “Tabla 14” del Anexo.

Por último, para obtener la cuota resultante, le restamos a la cuota íntegra el impuesto que han pagado por el bien inmueble en Italia, ya que dicho impuesto es equivalente al IP de España (art. 32 LIP).

Finalmente, hemos obtenido la cuota tributaria, que es la deuda tributaria que adquieren los sujetos pasivos por la liquidación del IP. Como podemos observar, dejando a un lado a parte de las diferencias en el mínimo exento debido a la minusvalía de Jorge, podemos hacer una comparativa de los tipos de gravámenes vigentes. Tal y como podemos observar en el ejemplo, Extremadura ha endurecido sus tipos de gravamen respecto a los tipos generales establecidos, esto se reflejaría en que en el supuesto de que dos individuos fueran poseedores de los mismos bienes y obligaciones, un individuo residente en

Extremadura tendría que enfrentarse a una deuda tributaria superior que uno que reside en Aragón.

6. CONCLUSIONES

El objetivo principal de este trabajo ha sido cuantificar la fiscalidad que pueden soportar los inmuebles en España. Para ello, se ha repasado tanto la normativa vigente como las pautas establecidas para realizar una correcta valoración de dichos activos.

Adicionalmente, en la parte práctica del trabajo he realizado pequeñas comparativas relativas a las diversas normativas que se establecen en cada CCAA, lo que me ha permitido observar las grandes diferencias en el sistema impositivo dentro de España. Con los resultados obtenidos, he creado un debate interno sobre mi posición acerca de las diferencias entre las políticas fiscales de cada comunidad. Estoy de acuerdo con que algunas competencias deleguen en las CCAA ciertos trámites, pero no en que puedan establecer su propia normativa. Considero injusta y desmedida la gran diferencia tributaria dentro de España, por lo que estaría a favor de la unificación del sistema fiscal en todo el territorio nacional. También es cierto que las diferencias en las prestaciones de servicios y los recursos de los que dispone cada CCAA van en consonancia a la rigidez de estos impuestos, y la decisión de establecer la normativa de cada uno de ellos responde a aspectos políticos dentro de la misma CCAA, ya que gozan de autonomía para la gestión de sus propios intereses. Por lo tanto, la conclusión final sería que los impuestos que se regulan a nivel autonómico y local van acorde a las prestaciones que ofrece cada CCAA. De este modo, si esta recaudación se invierte de una manera adecuada y se ve reflejado en las prestaciones que reciban los contribuyentes de cada territorio, no veía injustas dichas diferencias, ya que están obteniendo un nivel de servicios acorde a la rigidez de cada sistema fiscal.

Finalmente, gracias a este estudio he podido ampliar mis conocimientos acerca de un tema que considero que se le da muy poca importancia para los efectos directos que tiene sobre la vida de todos los individuos. Me ha ayudado a comprender y saber aplicar las diferentes normativas que regulan dichos impuestos analizados y finalmente crear mi opinión consolidada sobre las diferentes aplicaciones que tiene el sistema impositivo español.

7. WEBGRAFÍA

Gobierno de Aragón (2022): Aplicación para la valoración de los bienes urbanos, https://aplicaciones.aragon.es/valorgam/consulta_empezar.action

Sede Electrónica del Catastro (2022): Buscador de inmuebles y visor cartográfico, <https://www.sedecatastro.gob.es/>

Gobierno de España, Ministerio de Hacienda y Función Pública (2004): Cuestiones generales del catastro, <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>

Gobierno de España, Ministerio de Hacienda (2004): Normativa del Catastro Inmobiliario, <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/1/con>

Gobierno de España, Ministerio de Hacienda (2004): Ley Reguladora de las Haciendas Locales, concretamente la normativa del IBI, <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214&p=20220322&tn=2>

Ayuntamiento de Zaragoza (2021): Normativa del IBI en Zaragoza, <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/normativa/3444>

Gobierno de España, Jefatura del Estado (1993): Normativa del IVA, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740&p=20220409&tn=1>

Agencia Tributaria (2021): Asistente calificador de operaciones inmobiliarias, <https://www2.agenciatributaria.gob.es/wpl/AVAC-CALC/CalificadorInmobiliario>

Agencia Tributaria (2021): Manual práctico del IVA 2021, https://sede.agenciatributaria.gob.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Segmentos_Usuarios/Empresas_y_profesionales/Empresario_individuales_y_profesionales/I.V.A./ManualIVA2021.pdf

Ministerio de Economía y Hacienda (1995): Normativa del ITPAJD, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-15071&p=20181109&tn=1#a44>

Junta de Andalucía (2021): Normativa el ITPAJD de Andalucía, <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/haciendayfinanciacioneuropea/areas/tributos-juego/tributos/paginas/impuestos-cedidos-transmisiones.html>

Gobierno de España, Jefatura del Estado (2007), Normativa del IRPF, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764&p=20220330&tn=2>

Agencia Tributaria, Ministerio de Hacienda y Función Pública (2021): Manual práctico del IRPF 2021, <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/Ayuda/21Manual/100.html>

Agencia Tributaria (2021): Deducciones autonómicas en el IRPF para personas con discapacidad, <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ciudadanos-familias-personas-discapacidad/deducciones-autonomicas-irpf-personas-discapacidad.html>

Gobierno de España, Jefatura del Estado (1992): Normativa del IP, <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1991-14392&p=20210710&tn=2>

Agencia Tributaria, Ministerio de Hacienda y Función Pública (2021): Manual práctico del IP, https://sede.agenciatributaria.gob.es/static_files/Sede/Biblioteca/Manual/Practicos/Patrimonio/Patrimonio-2021/ManualPatrimonio2021_es_es.pdf

Gobierno de Aragón (2005): Regulación del IP en Aragón, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOA-d-2005-90006&p=20201231&tn=1#cv>

Gobierno de la CA de Extremadura (2018): Regulación del IP en Extremadura, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-8159&p=20220321&tn=1#ci-2>

Gobierno de España, Ministerio de Hacienda (2004): Normativa del IIVTNU, <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214&p=20220409&tn=1#ss6-2>

Ayuntamiento de Ainsa (2021): Normativa del IIVTNU en Ainsa, <http://ainsa.cumpletransparencia.es/Ainsa/Juridica/normativa-vigente-ordenanzas-originales>

Ayuntamiento de Utebo (2021): Normativa del IIVTNU en Utebo, <https://utebo.es/mi-ayuntamiento/ordenanza-fiscal/impuesto-sobre-el-incremento-de-valor-de-los-terrenos-de-0>

Gobierno de Aragón (2005): Disposiciones dictadas por la CA de Aragón en materia de tributos cedidos, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOA-d-2005-90006&p=20200717&tn=2>

Ayuntamiento de Tarazona (2021): Normativa del IIVTNU en Tarazona, <https://www.foro-ciudad.com/zaragoza/tarazona/documento-48675.html>

Ayuntamiento de Jaca (2021): Normativa del IIVTNU en Jaca, <https://www.foro-ciudad.com/huesca/jaca/documento-45890.html>