



GUIA PRACTICA

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Actualizada el 28 de febrero de 2018

**Agència Tributària
de Catalunya**



**Generalitat
de Catalunya**

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Guía práctica

La Agencia Tributaria de Cataluña (ATC) tiene entre sus principales objetivos facilitar a la ciudadanía el cumplimiento de sus obligaciones de naturaleza tributaria.

La ATC elabora, con este propósito, esta guía práctica del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que contiene la información necesaria para rellenar el modelo 600 de autoliquidación.

Para más información, puede consultarse la web de la Agencia, <http://atc.gencat.cat>, o llamar al 012, el teléfono de información de la Generalitat de Cataluña.

ÍNDICE

I. ASPECTOS GENERALES.....	4
A. El modelo 600	4
B. ¿Cómo se autoliquida?	4
C. Documentación que hay que presentar presencialmente	4
D. Plazo de presentación	5
D.1 General	5
D.2 Recargos.....	5
E. Lugar y forma de ingreso presencial	5
E.1. Supuesto especial de fraccionamiento	6
F. Lugar de presentación presencial	6
G. Pago y presentación telemáticos.....	7
II. CRITERIOS DE ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS	8
A. Alcance de la cesión a las comunidades autónomas y puntos de conexión.....	8
A.1 Alcance de la cesión	8
A.2 Puntos de conexión	8
B. Cierre registral.....	10
C. Oficina competente dentro de una comunidad autónoma.....	10
C.1 Documentos sujetos a transmisiones patrimoniales	10
C.2 Documentos sujetos a operaciones societarias	11
C.3 Documentos sujetos a actos jurídicos documentados	11
III. REGULACIÓN JURÍDICA DEL IMPUESTO	12
A. Modalidades del impuesto y régimen de incompatibilidades	12
B. Transmisiones patrimoniales onerosas	13
B.1 Concepto.....	13
B.2 Operaciones sujetas, tarifas y tipos impositivos	14
B.3 Supuestos de no sujeción.....	14
B.4 Fecha de devengo	15
B.5 Intervinientes.....	15
B.6 Base Imponible	17
B.6.1 Concepto general.....	17
B.7 Datos de los bienes transmitidos	20
B.8 Base liquidable.....	21
B.9 Tipo impositivo	22
B.10 Cuota tributaria	24
C. Operaciones societarias	24
C.1 Concepto y sujeción	24
C.2 Supuestos de no sujeción.....	25
C.3 Fecha de devengo	25
C.4 Intervinientes	25

C.5 Base Imponible	26
C.6 Base liquidable	28
C.7 Tarifas y tipo	28
C.8 Cuota tributaria	28
D. Actos jurídicos documentados	28
D.1. Documentos notariales	28
D.2. Documentos mercantiles	32
D.3. Documentos administrativos y judiciales	34
D.4 Supuestos de no sujeción.....	36
E. Beneficios fiscales	36
E.1 Exenciones.....	36
E.2 Bonificaciones	39
F. Otros datos del modelo 600	43
F.1 Datos del documento	43
F.2 Datos de la autoliquidación	43
F.3 Autoliquidación complementaria	43
F.4 Resumen de la autoliquidación	43
G. Otros ejemplos prácticos de casos frecuentes.....	43
G.1 Descalificaciones de viviendas de protección oficial.....	43
G.2 Elevación a público de documento privado.....	44
ANEXO. GLOSARIO	45

I. ASPECTOS GENERALES

A. El modelo 600

El modelo 600, aprobado por la Orden ECO/330/2011, de 30 de noviembre (DOGC 6017, de 1/12/2011), se utiliza para autoliquidar el impuesto en las tres modalidades:

- Transmisiones patrimoniales onerosas (TPO)
- Operaciones societarias (OS)
- Actos jurídicos documentados (AJD)

Otros hechos imposables relacionados con el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, pero que tienen su propio modelo específico, son los siguientes:

- **610** Documentos que hacen función de giro (pagarés y recibos)
- **611** Resumen anual de los 610 negociados por entidad colaboradora.
- **615** Documentos con función de giro emitidos por minoristas
- **616** Resumen anual de los modelos 615
- **620** Transmisiones entre particulares de vehículos, embarcaciones y aeronaves
- **627** Compraventa de vehículos usados (programa de ayuda)
- **629** Compraventa de determinados medios de transporte usados
(Servicio de Atención al Contribuyente)

B. ¿Cómo se autoliquidada?

El pago y presentación de la autoliquidación del modelo 600 se puede tramitar presencialmente o bien telemáticamente. Las modalidades de tramitación, los modelos, así como las instrucciones y guías correspondientes se pueden consultar, en el web de la Agencia Tributaria de Cataluña, <http://atc.gencat.cat>.

Desde el 1 de junio de 2017, la presentación del modelo 600 a través de medios electrónicos es obligatoria, de acuerdo con la Orden VEH / 85/2017, de 11 de mayo (DOGC 7370 de 16.05.2017), para los obligados tributarios: las personas jurídicas; las entidades sin personalidad jurídica; las personas que representen un contribuyente que esté obligado a la presentación y pago electrónico; los intermediarios fiscales que presenten autoliquidaciones por cuenta ajena o de terceros, y las personas o entidades que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, tengan la condición de colaboradores sociales en la aplicación de los tributos y cumplan los requisitos y condiciones que establezca la normativa vigente.

C. Documentación que hay que presentar presencialmente

Los sujetos pasivos tienen que presentar junto con el modelo **600** de autoliquidación, la **copia auténtica** del documento notarial, judicial, administrativo o privado o de la declaración sustitutiva en que conste el acto que origina el tributo y **una copia simple** de este acto.

Cuando resulte aplicable algún **beneficio fiscal o tipo impositivo reducido**, se tiene que aportar, además, justificación suficiente que acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios para su aplicación.

D. Plazo de presentación

D.1 General

1. Con carácter general, el plazo para presentar las autoliquidaciones, junto con el documento o la declaración escrita sustitutiva del documento, es de **un mes** a contar desde la fecha del acto o contrato.

Cuando se trata de documentos judiciales se entiende como causado el acto o contrato en la fecha de firmeza de la correspondiente resolución judicial.

Este plazo se computa de fecha a fecha. Si en el mes del vencimiento no hay día equivalente a la inicial del cómputo, se entiende que el plazo expira el último día del mes.

Cuando el último día del plazo es el sábado, domingo o festivo, se entiende prorrogado al primer día hábil siguiente.

2. En los casos siguientes, en qué los sujetos pasivos tienen que declarar conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas devengadas en mes natural, el plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria, junto con la declaración informativa de las adquisiciones de bienes realizadas en el periodo, es mes natural inmediatamente posterior al mes a que se refieren las operaciones declaradas:

- En el caso de los empresarios que adquieren objetos fabricados con metales preciosos y que están obligados a llevar los libros de registro a qué hace referencia el artículo 91 del Real decreto 197/1988, de 22 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos.
- En el caso de los empresarios dedicados a la reventa, con transformación o sin, de bienes muebles usados, que tienen que declarar conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas devengadas en mes natural.

D.2 Recargos

La presentación y el ingreso fuera de plazo sin requerimiento previo comporta que se apliquen los **recargos** siguientes, previstos en el artículo 27 de la Ley general tributaria (LGT):

Plazo de presentación	Recargos	Recargo reducido ⁽¹⁾
Dentro de los tres meses	5%	3,75%
Dentro del seis meses	10%	7,5%
Dentro del doce meses	15%	11,25%
Más de 12 meses	20% más intereses ⁽²⁾	15% más intereses ⁽²⁾

(1) Reducción del 25% del recargo si se ingresa el resto dentro del plazo (novedad introducida por la Ley 36/2006 en el apartado 5 del artículo 27 de la LGT).

(2) El recargo por presentación extemporánea superior a doce meses comporta intereses de demora en contar desde el día siguiente del plazo de los 12 meses hasta el día del ingreso.

Tanto el recargo como los intereses se aplican sobre la cuota a ingresar.

La aplicación del recargo debe hacerse constar en el modelo de autoliquidación (casilla 8).

E. Lugar y forma de ingreso presencial

El pago del modelo **600** se puede efectuar en cualquier entidad financiera colaboradora que haya suscrito el convenio de colaboración correspondiente), mediante las formas de ingreso aceptadas por cada entidad (metálico, cargo en cuenta, etc.).

E.1. Supuesto especial de fraccionamiento

Fraccionamiento, por un máximo de hasta tres anualidades y con devengo de intereses de demora, en caso de adquisición de vivienda habitual de superficie útil no superior a 120 m² (artículo 113 del Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados).

• Requisitos

- Piso de menos de 120 m².
 - Tiene que ser residencia habitual.
 - En el momento de efectuar la compra tiene que estar libre de cargas.
 - Sólo en caso que el importe a fraccionar sea superior a 30.000 euros se tiene que aportar aval bancario. En caso de que no sea posible obtener el aval mencionado, hay que aportar en su lugar justificando bancario acreditativo de la imposibilidad de obtenerlo ofreciendo en cambio hipoteca inmobiliaria suficiente sobre una finca que esté libre de cargas, y aportando el certificado de dominio y cargas, el último recibo del IBI y una valoración de la finca efectuada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, o bien cualquier otra garantía que la Administración considere suficiente.
- Si se aporta aval bancario para garantizar la totalidad de la deuda, el tipo de interés de demora que se devengará será el legal. La cuantía del aval bancario tiene que ser igual a la cuota que resta pendiente de pagar más los intereses correspondientes que se devenguen y el veinticinco por ciento de la suma de los dos conceptos.

Puede documentarse la aportación del aval bancario con el formulario S22, disponible en el web de la Agencia.

• Documentación que hay que aportar

- Original y fotocopia de la solicitud de aplazamiento.
- Fotocopia del DNI.
- Documentación que acredite la representación, si es el caso.
- Fotocopia de la carta de pago o del modelo de autoliquidación presentado, indicando el número de presentación.
- Empadronamiento a la nueva dirección.
- Documentación relativa a la garantía aportada, si es el caso.

Para solicitar el aplazamiento pueden utilizarse los formularios S13 y S14.

• Plazos y lugar de presentación

- En caso de **autoliquidaciones**, dentro del plazo de un mes a contar de la fecha de la escritura de compraventa.
- En caso de **liquidaciones**, dentro del plazo voluntario de ingreso.

La solicitud se tiene que presentar por duplicado, junto con la documentación, en el registro de la Delegación Territorial en Barcelona de la Agencia Tributaria de Cataluña, dirigida al responsable del Servicio de Aplazamientos y Fraccionamientos, o a cualquier otro registro que establezcan las disposiciones vigentes.

F. Lugar de presentación presencial

Las declaraciones se deben presentar en la delegación u oficina tributaria de la ATC que corresponda. También se pueden presentar en las oficinas de la red Tributs de Catalunya. Puede consultarse el detalle de direcciones y horarios en el web de la Agencia: <http://atc.gencat.cat/es/atencio/oficines-tributaries>.

G. Pago y presentación telemáticos

• Colectivos obligados

La presentación del modelo 600 a través de medios electrónicos es obligatoria, de acuerdo con la Orden VEH/85/2017, de 11 de mayo (DOGC 7370 de 16.05.2017), para los obligados tributarios siguientes:

- Las personas jurídicas.
- Las entidades sin personalidad jurídica.
- Las personas que representen un contribuyente que esté obligado a la presentación y pago electrónico.
- Los intermediarios fiscales que presenten autoliquidaciones por cuenta ajena o de terceros.
- Las personas o entidades que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, tengan la condición de colaboradores sociales en la aplicación de los tributos y cumplan los requisitos y condiciones que establezca la normativa vigente.

Las personas físicas no obligadas por la Orden VEH/85/2017, pueden efectuar también el pago y la presentación del modelo 600 por vía telemática.

• Requisitos generales

1. Hay que disponer de identificación digital, que puede ser un certificado digital instalado en el ordenador, o bien, para personas físicas, el idCAT Móvil (un sistema muy ágil, basado en una llave de paso de un solo uso que se recibe por SMS en el teléfono móvil).
2. Puede pagar y presentar por vía telemática al mismo sujeto pasivo que consta en el modelo 600. Hay, además, dos posibilidades de hacer la presentación telemática en nombre de terceros:
 - Mediante una declaración responsable, disponible durante el trámite de presentación de la autoliquidación.
 - Además, los profesionales de la intermediación fiscal pueden adherirse a uno de los convenios o acuerdos de colaboración social que la Agencia Tributaria de Cataluña tiene con diferentes colectivos profesionales con esta finalidad.
3. La operación se tiene que autoliquidar mediante el **programa de ayuda** correspondiente. Pueden consultarse las instrucciones y guías correspondientes en el web de la Agencia.

• Requisitos específicos

1. Caso general: adjuntar la copia del documento acreditativo

Se puede autoliquidar por vía telemática, utilizando el programa de ayuda correspondiente, cualquier hecho imponible relativo al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados siempre que el documento que acredite el hecho imponible se adjunte a la autoliquidación.

2. Casos específicos que no requieren adjuntar el documento

- Arrendamientos inmuebles urbanos (tarifa AUR). La autoliquidación se puede presentar telemáticamente sin adjuntar copia del contrato, siempre que se haya presentado al INCASÒL (dentro del plazo máximo de 2 meses después de la firma del contrato).
- Operaciones formalizadas en documento notarial. También se puede presentar telemáticamente sin necesidad de adjuntar copia del documento siempre que el notario haya facilitado telemáticamente la declaración informativa resumen (dispone de 10 días desde el otorgamiento de la escritura). Los datos de notario, protocolo, fecha y sujeto pasivo que figuren en esta declaración informativa resumen del notario deben coincidir con los que figuran en la autoliquidación. A través del web de la Agencia se puede consultar la disponibilidad de la declaración notarial.

Más información sobre la declaración informativa: Decreto 648/2006, de 27 de diciembre (DOGC nº. 4789) y Orden ECO/5/2015, de 13 de enero, por la que se regulan el alcance y el

contenido de la declaración informativa resumen de las escrituras públicas y el procedimiento para hacer el envío telemático (DOGC nº. 6790).

Una vez realizado el trámite telemático de presentación y pago se obtiene una diligencia de presentación y pago en formato PDF a fin de que, si procede, se adjunte al documento original que deba presentarse ante el registro correspondiente (de la propiedad o mercantil).

II. CRITERIOS DE ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

A. Alcance de la cesión a las comunidades autónomas y puntos de conexión

A.1 Alcance de la cesión

El rendimiento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se encuentra cedido a las comunidades autónomas por la parte producida en su territorio con respecto a los hechos imponibles siguientes:

- Transmisiones onerosas por actos entre personas vivas de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.
- Constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas.
- Constitución, aumento y disminución de capital, aportaciones que efectúen los socios para descansar pérdidas sociales y traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de la sociedad, cuando ni una ni el otro estuvieran previamente situados en un Estado Miembro de la Unión Europea o en estos la entidad no hubiera sido gravada por un impuesto similar.
- Escrituras, actos y notariales, en los términos que establece el artículo 31 del Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.
- Letras de cambio y los documentos que realicen función de giro o las suplan, así como los resguardos o certificados de depósito transmisibles, y también los pagarés, bonos, obligaciones y el resto de títulos análogos emitidos en serie en qué hace referencia el artículo 33 del Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.
- Anotaciones preventivas que se practiquen en los registros públicos cuando tengan por objeto un derecho o interés evaluable y no hayan sido ordenadas de oficio por autoridad judicial.

A.2 Puntos de conexión

Con respecto a la modalidad de documentos notariales, se considera producido en Cataluña el rendimiento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con los puntos de conexión que se enumeran a continuación:

Primero. En las escrituras, actos y testimonios gravados por la cuota fija de actos jurídicos documentados, documentos notariales, si se otorgan o autorizan en Cataluña.

Segundo. En el resto de supuestos, sin perjuicio de lo que se establece en el punto primero anterior, actúan como puntos de conexión los que se enumeran a continuación, en la orden en que se aplican preferentemente:

- A) Siempre que el documento comprenda algún concepto sujeto a cuota gradual del gravamen de actos jurídicos documentados, documentos notariales, si el registro en el cual se tendría que efectuar la inscripción o anotación de los bienes o actos radica a Cataluña.
- B) Cuando el acto o documento haga referencia a operaciones societarias, si concurre cualquiera de las reglas siguientes, en la orden en que se aplican preferentemente:

a) Que la entidad tenga el domicilio fiscal en Cataluña.

b) Que la entidad tenga en Cataluña el domicilio social, siempre que la sede de dirección efectiva no esté situada en el ámbito territorial de otra Administración tributaria de un Estado Miembro de la Unión Europea o, si lo está, que dicho Estado no grave la operación societaria con un impuesto similar.

c) Que la entidad realice en Cataluña operaciones de su tráfico, cuando la sede de dirección efectiva y el domicilio social no estén situados en el ámbito territorial de otra Administración tributaria de un Estado Miembro de la Unión Europea o, si lo están, que estos estados no graven la operación societaria con un impuesto similar.

C) Cuando el acto o documento no motive liquidación ni por la cuota gradual de actos jurídicos documentados, modalidad documentos notariales, ni tampoco por la modalidad de operaciones societarias, se aplican las reglas que figuran a continuación en función de la naturaleza del acto o contrato documentado y de los bienes a que hace referencia:

1a. Cuando el acto o documento comprenda transmisiones y arrendamientos de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales, incluidos los de garantía, siempre que los inmuebles radiquen a Cataluña.

En los supuestos previstos en el artículo 314 del Real decreto legislativo 4/2015, del texto refundido de la Ley del mercado de valores, si radican a Cataluña los inmuebles integrantes del activo de la entidad cuyos valores se transmiten.

2a. Cuando comprenda la constitución de hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento o haga referencia a fuselajes o aeronaves, si radica en Catalunya el Registro Mercantil o Registro de Bienes Muebles donde los actos mencionados deban ser inscritos.

3a. Cuando comprenda la transmisión de bienes muebles, semovientes o créditos, y también la constitución y cesión de derechos reales sobre estos, siempre que el adquirente tenga en Cataluña la residencia habitual si es persona física, o el domicilio fiscal si es persona jurídica.

4a. Cuando el acto o documento haga referencia a transmisión de valores, si la operación se formaliza en Cataluña.

5a. Cuando haga referencia exclusivamente a la constitución de préstamos simples, fianzas, arrendamientos no inmobiliarios y pensiones, si el sujeto pasivo tiene en Cataluña su residencia habitual o domicilio fiscal, según se trate de personas físicas o jurídicas.

6a. Cuando se trate de documentos relativos a concesiones administrativas de bienes, ejecuciones de obras o explotaciones de servicios, si radican, se ejecutan o se presentan en Cataluña. Estas mismas normas son aplicables cuando se trata de actos y negocios administrativos que tributan por equiparación con las concesiones administrativas.

Cuando las concesiones de explotación de bienes superan el ámbito territorial de una comunidad autónoma, el rendimiento corresponde a todas aquellas a cuyo ámbito se extienda la concesión, y corresponde en Cataluña una cantidad que se encuentra en proporción a la extensión que ocupa la mencionada concesión en territorio catalán.

Cuando las concesiones de ejecución de obras superan el ámbito territorial de una comunidad autónoma, el rendimiento corresponde a todas aquellas en el ámbito de las cuales se extienda la concesión, y corresponde a Cataluña una cantidad que se encuentra en proporción al importe de las obras a realizar en territorio catalán.

Cuando las concesiones de explotación de servicios superan el ámbito territorial de una comunidad autónoma, el rendimiento corresponde a todas aquellas a cuyo ámbito se extienda la concesión, y corresponde a Cataluña una cantidad que se encuentra en función de la

media aritmética de los porcentajes que representan su población y su superficie sobre el total de las comunidades implicadas.

En cuanto a las concesiones mixtas que superan el ámbito territorial de una comunidad autónoma, el rendimiento corresponde a todas aquellas a cuyo ámbito se extienda la concesión, y corresponde en Cataluña una cantidad que se calcula mediante la aplicación de los criterios recogidos en los tres párrafos anteriores a la parte correspondiente de la concesión.

7a. En las anotaciones preventivas, si el órgano registral delante del cual se realiza la anotación tiene la sede en Cataluña.

B. Cierre registral

La importancia práctica de presentar y autoliquidar el documento gravado en las oficinas de la comunidad autónoma que tenga atribuido el rendimiento del tributo radica en el hecho que ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este se admitirá o tendrá efectos en ninguna oficina o registro público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención de hacerlo por la misma, o, cuando menos, se haya presentado el mencionado documento. La justificación del pago o, si procede, de la presentación del documento mencionado se hará mediante la aportación en cualquier soporte del original que lo acredita o de copia del original.

C. Oficina competente dentro de una comunidad autónoma

Una vez determinada, de acuerdo con los puntos de conexión enumerados en el apartado A.2, cual es la comunidad autónoma a la que corresponde el rendimiento del tributo, con el fin de saber cuál es la oficina competente concreta dentro de la comunidad autónoma donde se tendría que presentar el documento gravado, se aplican las normas que figuran en los apartados siguientes.

C.1 Documentos sujetos a transmisiones patrimoniales

• Bienes inmuebles y derechos reales sobre los bienes

Cuando el acto o documento comprende exclusivamente transmisiones y arrendamientos de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales, incluso de garantía sobre los bienes, la oficina competente es la correspondiente al territorio donde se encuentran situados los inmuebles.

En caso de que haga referencia a diversos inmuebles situados en lugares diferentes, es competente la oficina a cuya circunscripción radiquen los inmuebles de mayor valor de acuerdo con las normas del impuesto sobre el patrimonio.

• Hipoteca mobiliaria, prenda sin desplazamiento, barcos o aeronaves

Cuando el acto o documento comprende exclusivamente la constitución de hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento, o se refiera a barcos o aeronaves, es competente la oficina a cuya circunscripción radique el registro mercantil o de bienes muebles donde estos actos tengan que ser inscritos.

En caso de hacer referencia a diversos bienes y derechos que se puedan inscribir en registros diferentes, se tiene que presentar donde se tengan que inscribir los de mayor valor, aplicando las reglas del impuesto sobre el patrimonio.

• Bienes muebles, semovientes, créditos y derechos reales sobre estos bienes

Cuando el acto o documento comprende exclusivamente transmisiones de bienes muebles, semovientes o créditos, así como la constitución y cesión de sus derechos reales, se tiene que presentar en la oficina correspondiente al territorio donde el adquirente tenga su residencia habitual si es persona física, o su domicilio fiscal si es persona jurídica, y si hay diversos

adquirentes con residencias o domicilios diferentes, donde les tenga el adquirente de bienes y derechos de mayor valor, de acuerdo con las normas del impuesto sobre el patrimonio.

• **Valores o acciones**

Cuando el acto o documento hace referencia exclusivamente a transmisiones de valores (acciones), se tiene que presentar en la oficina correspondiente al territorio donde se formaliza la operación.

• **Préstamos, fianzas, arrendamientos mobiliarios y pensiones**

Cuando el acto o documento hace referencia exclusivamente a la constitución de préstamos simples, fianzas, arrendamientos no inmobiliarios y pensiones, se tiene que presentar en la oficina correspondiente al territorio donde el sujeto pasivo tiene su residencia habitual o el domicilio fiscal, segundos si se trata de persona física o jurídica.

• **Concesiones administrativas**

- De bienes: cuando se trata de documentos relativos exclusivamente a concesiones administrativas de bienes, la oficina competente es la correspondiente al territorio donde se encuentran estos bienes.

- De servicios: cuando se trata de documentos relativos exclusivamente a concesiones administrativas de explotación de servicios, se tienen que presentar en el territorio donde el concesionario tiene su residencia habitual o domicilio fiscal, segundos si se trata de una persona física o jurídica.

Estas mismas normas se aplican cuando se trata de actos y negocios administrativos que tributan por equiparación con las concesiones administrativas.

• **Bienes de diversa naturaleza**

Cuando por la diversa naturaleza de los bienes o de los actos o contratos resulte aplicable más de una norma de las mencionadas anteriormente, prevalece la competencia de la oficina correspondiente al acto o contrato de mayor valor. Se considera como valor del acto o contrato a estos efectos lo que respectivamente corresponda, a partir de la aplicación de las normas del impuesto sobre el patrimonio, según los diversos casos, a los bienes inmuebles, en las garantías o bienes que se puedan inscribir en los registros, a los muebles transmitidos y derechos constituidos, o a los valores adquiridos.

C.2 Documentos sujetos a operaciones societarias

La oficina competente es aquella en cuya circunscripción se encuentra el domicilio fiscal de la entidad.

C.3 Documentos sujetos a actos jurídicos documentados

Si el documento comprende algún concepto sujeto a actos jurídicos documentados, es competente la oficina donde radica el registro donde se tienen que inscribir o anotar los bienes o actos de mayor valor de acuerdo con las normas del impuesto sobre el patrimonio.

III. REGULACIÓN JURÍDICA DEL IMPUESTO

A. Modalidades del impuesto y régimen de incompatibilidades

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es un tributo de naturaleza indirecta que grava las tres modalidades siguientes:

- Las transmisiones patrimoniales onerosas (TPO)
- Las operaciones societarias (OS)
- Los actos jurídicos documentados (AJD)

Hay un régimen de incompatibilidades entre las diversas modalidades del impuesto que hace que un mismo acto no pueda ser liquidado, al mismo tiempo, por TPO y por OS.

Con respecto a los AJD, documentos notariales, solamente se aplica la cuota devengable de este gravamen a las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa evaluable, contengan actos o contratos que se puedan inscribir en los registros de la propiedad, mercantil, de la propiedad industrial o de bienes muebles, y no se encuentren sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones o a las modalidades de TPO y OS del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Tampoco se encuentran sujetas al concepto de TPO las operaciones realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al impuesto sobre el valor añadido. No obstante, están sujetos al mencionado concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute que recaigan sobre estos, cuando disfruten de exención al impuesto sobre el valor añadido. También están sujetas a transmisiones las entregas de los inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no queda sujeta al impuesto sobre el valor añadido.

Por otra parte, se puede gravar una misma operación, al mismo tiempo, con el impuesto sobre el valor añadido y OS, y también con el impuesto sobre el valor añadido (IVA) y AJD. Igualmente, en la modalidad AJD, tanto el gravamen de los documentos mercantiles, como de la cuota fija de documentos notariales, son compatibles con las modalidades TPO y OS.

Cuadro de compatibilidad del impuesto						
	TPO	OS	AJD (documentos notariales, cuota fija)	AJD (documentos notariales, cuota variable)	AJD (documentos mercantiles)	IVA
TPO		no	sí	no	sí	NO
OS	no		sí	no	sí	Sí
AJD (documentos notariales, cuota fija)	sí	sí		sí		Sí
AJD (documentos notariales, cuota variable)	no	no	sí			Sí
AJD (documentos mercantiles)	sí	sí				Sí
IVA	no	sí	sí	sí	sí	

B. Transmisiones patrimoniales onerosas

B.1 Concepto

Son operaciones sujetas:

1. Las **transmisiones onerosas por actos entre personas vivas** de todo tipo de bienes y derechos que integran el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

Actos equiparados a transmisiones de bienes:

- Adjudicaciones en pago y para pago de deudas.
- Excesos de adjudicación declarados.
- Expedientes de dominio, actos de notoriedad y actas complementarias de documentos para la inmatriculación de fincas.

Actos equiparados a transmisiones de derechos:

- La subrogación en los derechos del acreedor o acreedora con garantía pignoratícia, hipotecaria o anticrética, y tributa por el tipo establecido para la constitución de derechos reales de garantía.

2. La **constitución de los derechos siguientes:**

- Derechos reales.
- Préstamos.
- Fianzas.
- Arrendamientos.
- Pensiones.
- Concesiones administrativas, a menos que tengan como objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

Actos equiparados en la constitución de derechos:

- Las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley hipotecaria se equiparon a las hipotecas que garantizan el pago del precio aplazado de la misma finca vendida.

Actos equiparados a préstamos:

- Las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido, con aplicación, si procede, de la exención prevista en el artículo 45.I.B.15 de la Ley del impuesto.

Actos equiparados a arrendamientos:

- Los contratos de aparcería y los de subarrendamiento.

Actos equiparados a concesiones:

- Los actos y negocios administrativos, sea cual sea su modalidad o denominación, por los cuales se origina un desplazamiento patrimonial a favor de particulares como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos, o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público.

B.2 Operaciones sujetas, tarifas y tipos impositivos

Operaciones sujetas	Tarifa ⁽¹⁾	Tipo ⁽²⁾		
. Transmisiones y derechos reales sobre inmuebles urbanos	TUB	*		
. Transmisiones y derechos reales sobre inmuebles rústicos	TRT	*		
. Transmisiones de valor y derechos de suscripción del artículo 314 del RDL 4/2015 del texto refundido de la Ley del mercado de valores	TVO	*		
. Amarraderos	TAM	10%		
. Transmisión y derechos reales sobre viviendas con protección oficial	THP	7%		
. Transmisión de un inmueble que tenga que constituir la vivienda habitual de una familia numerosa	TUF	5%		
. Transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una persona joven de 32 años o menos	TUJ	5%		
. Transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con disminución física	TUM	5%		
. Transmisiones y derechos reales sobre muebles, excepto vehículos	TMV	5%		
. Compraventas de oro	TAU	5%		
. Derechos reales de garantía y préstamos	DRG	1%		
. Pensiones, fianzas y condiciones resolutorias	PFC	1%		
. Arrendamientos de fincas urbanas o rústicas	AUR	0,5%		
. Concesiones administrativas:				
Explotación de bienes	CEB	4%		
Ejecución de obras	CEO	4%		
Explotación de servicios	CES	4%		
Actos y negocios equiparados en los anteriores	ANE	4%		
. Transmisiones de medios de transporte usados: tienen un tipo de gravamen del 5% y se autoliquidan con el modelo 620				
* Tarifas TUB, TRT y TVO: la transmisión de inmuebles, y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, salvo los derechos reales de garantía, tributa al tipo medio que resulta de aplicar la tarifa establecida en función del valor real del inmueble				
	Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
	0,00	0,00	1.000.000,00	10
	1.000.000,00	100.000,00	En adelante	11
<i>(1) La tarifa debe constar en el modelo de autoliquidación, en el apartado de Resumen de la autoliquidación, letra B.</i>				
<i>(2) El tipo tiene que constar en el modelo de autoliquidación, en el apartado Autoliquidación, letra B.</i>				

B.3 Supuestos de no sujeción

• Actos y contratos no previstos expresamente

Se consideran no sujetos a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto cualquiera de los actos y contratos no consignados expresamente a sus normas.

• Entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas al IVA

No están sujetas al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas las operaciones realizadas por empresarios y empresarias o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyen entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al impuesto sobre el valor añadido. A pesar de eso, hay que considerar sujetos al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas las operaciones que se indican a continuación:

-
- Las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute que recaen, cuando están exentos del impuesto sobre el valor añadido, excepto en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 20.2 de la Ley del IVA.
 - Las transmisiones de valores a que se refiere el artículo 314 del Real decreto legislativo 4/2015, del texto refundido de la Ley del mercado de valores.
 - Las entregas de los inmuebles que están incluidos en la transmisión de unidades económicas autónomas empresariales o profesionales, cuando la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al impuesto sobre el valor añadido.

- **Recuperación del dominio en virtud de condición resolutoria**

La recuperación del dominio como a consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria expresa de la compraventa no da lugar a practicar la liquidación por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, sin que a estos efectos se necesite la existencia de una resolución, judicial o administrativa, que así lo declare, sin perjuicio de la liquidación correspondiente por el concepto actos jurídicos documentados.

- **Derecho de reversión**

No dan lugar a practicar la liquidación por esta modalidad las transmisiones que se producen con motivo de la reversión del dominio a la persona expropiada a consecuencia del incumplimiento de los fines justificativos de la expropiación.

- **Excesos por adjudicación a uno de los cónyuges de la vivienda habitual**

No dan lugar a practicar la liquidación por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas los excesos de adjudicación declarados que resultan de las adjudicaciones de bienes que son efecto patrimonial de la disolución del matrimonio o del cambio de régimen económico, cuando son consecuencia necesaria de la adjudicación a uno de los cónyuges de la vivienda habitual del matrimonio.

B.4 Fecha de devengo

En las transmisiones patrimoniales la fecha de devengo se corresponde con el día en que se realiza el acto o contrato, es decir, la fecha de otorgamiento de la escritura o del contrato privado.

Cuando se trata de documentos judiciales, se entiende que es causado el acto o contrato en la fecha de firmeza de la correspondiente resolución judicial.

B.5 Intervinientes

- **Sujeto pasivo**

Hay que rellenar todos los datos: NIF (también si son menores), NIE para las personas extranjeras, apellidos y nombre, dirección, código postal, población y fecha de nacimiento.

La fecha de nacimiento es necesaria en los casos siguientes:

- . Adquisición de un inmueble por un menor de 32 años.
- . Constitución/transmisión de un derecho de usufructo/nuda propiedad.
- . Derecho de uso y habitación.

Hay que consignar el número de sujetos pasivos y, si hay más de uno, hace falta rellenar la hoja anexa con los datos y describir el porcentaje de participación.

Ejemplo práctico

Cuatro personas compran, a partes iguales, la mitad indivisa de un local de valor 300.000 €.

Porcentaje de cada sujeto pasivo: 25%.

Aunque cada sujeto pasivo adquiere el 25% del 50% (por lo tanto, el 12,5% del inmueble), el porcentaje de adquisición que le corresponde a cada uno es una cuarta parte del total de la cuota liquidada, es decir, el 25%.

Está obligada al pago del impuesto a título de contribuyente, independientemente de los pactos o acuerdos de las partes:

- En las transmisiones de bienes y derechos de todo tipo, la persona adquirente.
- En los expedientes de dominio, las actas de notoriedad o complementarias de documentos públicos y las certificaciones a que se refiere el artículo 206 de la Ley hipotecaria, la persona que las promueve.
- En los reconocimientos de dominio hechos a favor de una persona determinada, esta misma persona.
- En la constitución de derechos reales, la persona a favor de quien se hace este acto. Por ejemplo, en la constitución de una condición resolutoria, el sujeto pasivo es la persona que vende.
- En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, la persona prestataria (quién recibe el dinero).
- En la constitución de fianzas, la persona a favor de quien se hace la fianza.
- En la constitución de arrendamientos, la persona arrendataria (quién ocupa el piso).
- En la concesión administrativa, la persona concesionaria.
- En los actos y contratos administrativos equiparados a la concesión, la persona beneficiaria.

• Transmitedente

Es imprescindible consignar la persona transmitedente en las tarifas siguientes:

- TUB, TRT, TV0, TUF, TUJ, TUM, TMV, DRG; la persona transmitedente es quien vende.
- A las concesiones administrativas, hay que consignar a la persona que concede.

Hay que indicar también todos los datos identificativos con el porcentaje de participación y el número de personas transmitedentes. Si este número es superior a uno debe hacerse constar en el anexo del modelo 600.

Ejemplo práctico

Se compra la mitad de un local valorado en 200.000 €, que es propiedad, por partes iguales, de dos personas.

Porcentaje de cada persona transmitedente: 50%.

Aunque cada titular transmite el 50% del 50% del local (25% cada titular), el porcentaje de la transmisión que corresponde a cada uno de ellos es la mitad de la cuota liquidada, es decir el 50%.

En la tarifa PFC no hay que consignar los datos de la persona transmitedente.

- **Presentador**

Deben constar todos los datos de la persona que presenta (NIF, apellidos y nombre, dirección, distrito postal y población), excepto en los casos en que coincide con el sujeto pasivo. En cualquier caso, sin embargo, tiene que constar la fecha y la firma.

La persona que presenta **no es la representante legal** y, por lo tanto, las notificaciones se dirigen al sujeto pasivo. Si se quiere otorgar representación, se tiene que hacer de manera expresa.

Se puede utilizar el formulario S20, de otorgamiento de la representación en los procedimientos de gestión tributaria, disponible en el web de la Agencia Tributaria de Cataluña.

B.6 Base imponible

B.6.1 Concepto general

La base imponible está constituida por el **valor real** del bien transmitido o del derecho que se constituye o cede. La jurisprudencia del Tribunal Supremo equipara el concepto de “valor real” al “**valor de mercado**”, que define de la manera siguiente:

“Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir a un vendedor **por** la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que hay al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación”.

Únicamente son deducibles de este valor las cargas que disminuyen el valor real de los bienes, pero no las deudas. La **hipoteca** no afecta al valor real del inmueble sobre el cual se constituye, y por lo tanto no es un concepto deducible.

La Agencia Tributaria de Cataluña publica anualmente una **instrucción de comprobación de valores** donde se establecen unos parámetros de carácter objetivo que sirven para clasificar los expedientes, con vistas a la eventual comprobación del valor, en prioritarios y no prioritarios, y que tiene en cuenta el valor que han declarado los obligados tributarios. Esta instrucción está disponible en el web de la Agencia Tributaria de Cataluña desde el año 2003 en adelante.

- **Determinación del valor real de los bienes inmuebles transmitidos**

En relación con esta cuestión, la Ley general tributaria (LGT) prevé dos instrumentos a disposición de los obligados tributarios:

1. La **solicitud de información sobre el valor de bienes inmuebles** (artículo 90 de la LGT), que debe presentarse con carácter previo a la finalización del plazo de presentación del impuesto (véase el apartado D del bloque I. Aspectos generales, de esta guía). Esta información tiene carácter vinculante durante el plazo de tres meses a contar desde la notificación a la persona interesada, y no impide la comprobación posterior de los elementos de hecho y circunstancias declaradas por el obligado tributario.

Se puede utilizar el formulario S06, de solicitud de información sobre valor de bienes inmuebles, disponible en la web de la Agencia Tributaria de Cataluña.

2. El **acuerdo previo de valoración** (artículo 91 de la LGT), que se tiene que presentar por escrito antes de la realización de la transmisión gravada y en todo caso acompañada de una propuesta de valoración motivada, en la cual se describa de manera detallada el bien y sus características, y que tiene que estar firmada por una persona técnica con la titulación adecuada. El acuerdo de valoración tiene carácter vinculante por un plazo máximo de dieciocho meses desde su aprobación y la Administración tiene que aplicar la valoración que contiene a menos que se modifique la legislación o varíen de manera sustancial las circunstancias económicas que la fundamentan.

Se puede utilizar el formulario S07, de solicitud de acuerdo previo de valoración, disponible en la web de la Agencia.

La utilización de estos instrumentos de determinación del valor de los bienes inmuebles comporta, en todo caso, el **devengo de una tasa**, en los términos establecidos en el artículo 6.5-1 del capítulo V del título VI del Decreto legislativo 3/2008, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de tasas y precios públicos de la Generalitat de Catalunya

La base imponible debe constar en la casilla 1 del apartado Autoliquidación del modelo 600.

B.6.2 Reglas de valoración en derechos reales

• Usufructo

- Usufructo temporal

El valor del usufructo temporal se calcula aplicando un 2% del valor del bien en pleno dominio por cada periodo de un año, sin exceder del 70.

- Usufructo vitalicio

En los usufructos vitalicios se estima que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando la persona usufructuaria tiene menos de 20 años, minorando a medida que aumenta la edad en la proporción de un 1% menos por cada año más, con el límite mínimo del 10% del valor total⁽¹⁾

(1) Norma de cálculo: 89 menos la edad de la persona usufructuaria.
El resultado no puede ser superior al 70% ni inferior al 10%.

- Usufructos sucesivos

En los usufructos sucesivos el valor de la nuda propiedad se calcula teniendo en cuenta el usufructo de porcentaje mayor (según la edad de la persona más joven). A la extinción de este usufructo paga el nudo propietario o nuda propietaria por el aumento de valor que la nuda propiedad experimenta, y así sucesivamente al extinguirse el resto de usufructos.

• Derechos de uso y habitación

- Constitución

El valor de los derechos reales de uso y habitación es el que resulta de aplicar el 75% del valor de los bienes sobre los cuales fueron impuestas las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

- Extinción

Cuando se extinguen los derechos de uso y habitación se exige el impuesto a la persona usufructuaria o al nudo propietario o anuda propietaria, según el caso.

• Nuda propiedad

El valor del derecho de nuda propiedad se computa por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes.

Ejemplo práctico

Planteamiento

El 2 de agosto de 2016, Rosa, propietaria de un piso valorado en 600.000 €, transmite la nuda propiedad a Jordi y el usufructo a Anna (de 35 años de edad).

Tributación

. Base imponible:

- Usufructo: $600.000 \times 54\%$ (89-35, que es la edad del usufructuario): 324.000 €.
- Nuda propiedad: $600.000 \times 46\%$ (100-54, que es el valor del usufructo): 276.000 €.
- . Tarifa: TUB.
- . Tipo impositivo: 10%, tanto por la compra del usufructo, como de la nuda propiedad
- . Cuota:
 - Usufructo: 32.400 €.
 - Nuda propiedad: 27.600 €.
- . Sujeto pasivo:
 - Compra del usufructo: la persona usufructuaria, Anna.
 - Compra de la nuda propiedad: el nudo propietario, Jordi.

B.6.3 Otras reglas de valoración. Ejemplos

Cálculo de la base imponible en arrendamientos:

Ejemplo práctico

Planteamiento

Joan ha alquilado un inmueble, por 4 años, y paga una renta mensual de 400 €.

Tributación

- . Base Imponible:
 - $400 \times 12 \times 4$ (renta mensual de 1 año por 4 años de duración del contracte): 19.200 €.
- . Tarifa: AUR.
- . Tipo impositivo: 0,5%
- . Cuota:
 - Base imponible 19.200 €
 - Tipo impositivo: 0,5%
- . TOTAL a ingresar 96 €
- . Sujeto pasivo: la persona arrendataria, Joan (inquilino)

Cálculo de la base imponible de permuta a cambio de obra futura:

Ejemplo práctico

Planteamiento

Pilar tiene un terreno de su propiedad, valorado en 150.000 €, y lo cede en permuta en la empresa YZA a cambio de un piso del edificio que construirá en este terreno, cuyo valor es de 150.000 €.

Tributación

Se trata de la permuta de un terreno a cambio de obra futura. Deben hacerse dos liquidaciones:

1. Liquidación por la entrega del terreno
 - Base imponible: 150.000 €
 - Tarifa: TUB
 - Tipo: 10%
 - Cuota: 15.000 €
 - Sujeto pasivo: la sociedad YZA
 - Persona transmitente: Pilar
2. Liquidación por la futura edificación (por el piso que le entregarán)
 - Base imponible: 150.000 €
 - Tarifa: AJ4*
 - Tipo: 1,5%

Cuota: 2.250 €
Sujeto pasivo: Pilar
Persona transmitente: la empresa YZA

(*) La edificación es primera transmisión, por lo tanto, tributa por IVA, que se devenga en el momento de la entrega del terreno. En el momento de la entrega del piso no hay que hacer un acta de entrega, ya que, de conformidad con la legislación hipotecaria, se podrá inscribir la titularidad a nombre de Pilar.

Cálculo de la base imponible de cesión de inmueble a cambio de renta vitalicia

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Dolors tiene un inmueble de su propiedad, valorado en 500.000 €, y lo cede a Xavier a cambio de una renta vitalicia. La pensión mensual se ha establecido en 8.000 €. El inmueble no tiene la calificación de protección oficial.

Tributación:

Se trata de la cesión de un inmueble a cambio de la constitución de una renta vitalicia. Por lo tanto, se tienen que hacer dos liquidaciones:

1. Liquidación por la entrega del inmueble
Base imponible: 500.000 €
Tarifa: TUB
Tipo: 10%
Cuota: 50.000 €
Sujeto pasivo: quién recibe el inmueble, Xavier
Persona transmitente: Dolors
2. Liquidación por la constitución de la renta (en el supuesto de que Dolors tenga 90 años).
Base imponible (renta anual capitalizada al tipo de interés legal, con aplicación del porcentaje según la regla de usufructo): $8.000 \times 12 \times (100/3) \times 0,1$: 320.000 €
Tarifa: PFC
Tipo: 1%
Cuota: 2.400 €.
Sujeto pasivo: Dolors (persona a favor de quien se constituye la pensión).

Hay que tener presente:

- La base de la pensión no se deduce de los 500.000 €, ya que se considera que la pensión es contraprestación y no carga.
- Se ha capitalizado la renta al tipo del interés legal del 3% previsto por el ejercicio 2016.
- Si quien constituye la pensión es sujeto pasivo de IVA, la pensión está sujeta al IVA y por lo tanto no sujeta a transmisiones, y no tributaría por AJD ya que se considera que la pensión no es inscribible por ella misma.

B.7 Datos de los bienes transmitidos

Hace falta especificar, en el modelo 600, el tipo de bien transmitido (de acuerdo con los códigos que se relacionan en este mismo apartado) y describirlo brevemente. Debe especificarse la superficie, la dirección exacta (con el distrito postal y la población), y también la referencia catastral, si procede, el valor declarado del bien y el valor declarado de la parte adquirida.

Se pueden describir **hasta dos bienes** siempre que a la operación se aplique la misma tarifa o código de no sujeción, exención o bonificación, se formalice en el mismo documento y tenga la

misma fecha de devengo y, en el caso de bienes inmuebles, los dos se encuentren en el mismo municipio y la suma del valor total declarado de los dos bienes no sea superior a 1.000.000 €.

Si hay más de dos inmuebles hay que llenar otro ejemplar. **No se admiten fotocopias del modelo.**

Tipo de bien	Código
. Suelo urbano	SU
. Suelo urbanizable	SL
. Plazas de aparcamiento	PA
. Pisos	HP
. Viviendas unifamiliares	HU
. Locales comerciales	LC
. Oficinas	OF
. Almacenes y naves	MN
. Edificios enteros de viviendas	EH
. Edificios enteros de oficinas	EO
. Otras construcciones	AC
. Tierras de secano	SE
. Tierras de bosque	BO
. Tierras de regadío	RE
. Tierras con cultivos diversos	VC
. Tierras con masía	MI
. Tierras yermas	ER
. Bienes muebles	BM

B.8 Base liquidable

(Modelo 600, casilla 3, del apartado Autoliquidación)

Las reducciones vigentes (casilla 2 del mismo apartado) son las siguientes:

1. Modernización de las explotaciones agrarias (Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias)

- **Transmisión íntegra de la explotación.** La adquisición del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una explotación agraria en su integridad por el titular de otra explotación agraria prioritaria da lugar a una reducción del **90%** en caso de que el titular adquiera otra explotación que sea o llegue a ser prioritaria, o del **100%** si se trata de un agricultor joven o de un asalariado agrario y la adquisición se efectúa durante los cinco años siguientes en su primera instalación.
- **Transmisión parcial de explotaciones y fincas rústicas.** La adquisición del pleno dominio o del usufructo vitalicio de una finca rústica o de parte de una explotación agraria por el titular de otra explotación agraria prioritaria da lugar a una reducción del **75%** en el caso de adquisición por el titular de una explotación que sea o llegue a ser prioritaria como consecuencia de la adquisición, o del **85%** si se trata de un agricultor joven o de un asalariado agrario y la adquisición se efectúa durante los cinco años siguientes a su primera instalación.

Estas operaciones estarán exentas cuando las realice un agricultor joven o un asalariado agrario y den lugar a su primera instalación en una explotación prioritaria.

- **Explotación bajo una sola linde.** La adquisición de terrenos da derecho a una reducción del **50%** cuando la lleve a cabo el titular de una explotación agraria si completa bajo una sola linde al menos el 50% de la superficie de una explotación cuya renta unitaria de trabajo esté dentro de los límites que establece la ley a efectos de conceder beneficios fiscales.

La adquisición de terrenos estará exenta, con las mismas condiciones, cuando se complete bajo una sola linde la superficie suficiente para constituir una explotación prioritaria.

- **Inmatriculación y trato registral.** Los procedimientos para inmatricular o reanudar el trato registral de fincas integradas en una explotación prioritaria o de las que con la integración permitan constituir la disfrutan de una reducción del **90%**.

2. Préstamos y empréstitos con finalidades de ahorro energético (Ley 82/1980, de 30 de diciembre, sobre conservación de la energía)

- Reducción del 50% en los empréstitos que emitan las empresas españolas y los préstamos que estas concierten con organismos internacionales o con bancos e instituciones financieras, cuando los fondos obtenidos se destinen a financiar inversiones reales nuevas con finalidades de ahorro energético o de autogeneración de electricidad

B.9 Tipo impositivo

B.9.1 Tipos generales

Desde el 31 de marzo de 2017, la transmisión de inmuebles, y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, salvo los derechos reales de garantía, tributa al tipo medio que resulta de aplicar la tarifa establecida en función del valor real del inmueble:

Valor total de l'immoble Des de (euros)	Quota íntegra (euros)	Resta valor fins a (euros)	Tipus aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En endavant	11

Transmisión de bienes y derechos sobre inmuebles	10%
Transmisión de bienes y derechos sobre viviendas con protección oficial.....	7%
Transmisión de bienes muebles, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos	5%
Derechos de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y cesión de créditos	1%

Los tipos deben consignarse en la casilla 400 del cuadro B del modelo de autoliquidación.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

El 3 de abril de 2017 Teo y la Laura compran a medias una casa por 1.500.000 €.

Tributación:

Base imponible de Teo:	750.000 €
Base imponible de Laura:	750.000 €
Tarifa: TUB.	
Tipo medio:	
Valor real del inmueble*:	1.500.000 €
Hasta 1.000.000,00	100.000 €
Resto valor 1.000.000,00 al 11%	<u>55.000 €</u>
	155.000 €
Tipo medio: (155.000/1.500.000) x 100	10,333 %
Cuota de Teo: 1.000.000 x (10,50/100) =	77.497,50 €
Cuota de Laura: 1.000.000 x (10,50/100) =	77.497,50 €

*El valor real del inmueble es el que debe ponerse en la casilla "valor total declarado del bien".

B.9.2 Tipos reducidos

Se aplica el tipo reducido del 5% por la adquisición de la vivienda habitual en los casos siguientes:

1. Adquisición de la vivienda habitual por familias numerosas

Descripción del concepto	Código	Tipo
Transmisión de un inmueble que tenga que constituir la vivienda habitual de una familia numerosa.	TUF	5%

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de un inmueble que tenga que constituir la vivienda habitual de una familia numerosa es del 5% cuando se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:

- El sujeto pasivo es miembro de la familia numerosa.
- La suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la familia numerosa en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no tiene que exceder de 30.000 euros. Esta cantidad se incrementa en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo por qué una familia tenga la condición legal de numerosa.

Son familias numerosas las que define la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

Se considera vivienda habitual el que se ajusta a la definición y a los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

2. Adquisición de la vivienda habitual por minusválidos

Descripción del concepto	Código	Tipo
Transmisión de inmueble que tenga que constituir la vivienda habitual del contribuyente con condición legal de persona con minusvalía.	TUM	5%

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de un inmueble que tenga que constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con discapacidad física, psíquica o sensorial, es del 5. También se aplica este tipo impositivo cuando la circunstancia de minusvalía mencionada concurre en alguno de los miembros de la unidad familiar de la persona contribuyente.

Para poder aplicar este tipo hace falta que la suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la unidad familiar en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no tiene que exceder de 30.000 euros.

Se consideran personas con discapacidad las que tienen la consideración legal de persona con minusvalía en grado igual o superior al 65%, de acuerdo con el baremo que valora el ICASS.

3. Adquisición de la vivienda habitual por jóvenes

Descripción del concepto	Código	Tipo
Transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de un joven de 32 años o menos.	TUJ	5%

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo es del 5% si en la fecha de devengo del impuesto esta persona tiene treinta y dos años o menos, y la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, en su última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, no excede de 30.000 euros.

Se considera vivienda habitual la que se ajusta a la definición y los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

En las comunidades de bienes sobre una misma vivienda, por ejemplo un matrimonio que compra por mitades indivisas, se aplica el tipo reducido a cada miembro de la comunidad que cumple las condiciones sobre su porcentaje del 50%.

El tipo reducido no es aplicable si se compra usufructo o nuda propiedad, es decir, se debe adquirir el pleno dominio para que se pueda aplicar.

Concepto de vivienda habitual

Se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de tres años como mínimo.

Se incluyen un trastero y hasta dos plazas de garaje siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda y estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico.

Excepciones al plazo de tres años:

- . defunción del contribuyente,
- . circunstancias que exijan necesariamente el cambio de vivienda, como la separación matrimonial o de pareja de hecho, obtención del primer empleo o de un empleo más ventajoso, u otras análogas.

B.10 Cuota tributaria

La cuota tributaria se obtiene aplicando en la base liquidable el tipo que corresponde, de acuerdo con la tabla que consta en el apartado B.2.

En lo referente a las exenciones y bonificaciones aplicables, puede consultarse el apartado E. Beneficios fiscales.

C. Operaciones societarias

C.1 Concepto y sujeción

Son operaciones societarias sujetas:

- La constitución de sociedades, el aumento o la disminución del capital social de estas, y la disolución de sociedades.
- Las aportaciones que efectúan los socios y las socias que no suponen un aumento del capital social.
- El traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de una sociedad cuando ni una ni la otra están previamente situadas en un estado miembro de la Unión Europea.

Asimismo, están **exentas** del impuesto las operaciones de constitución de sociedades, aumento de capital, aportaciones que no suponen un aumento del capital social y traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social.

Se equiparon a las sociedades, a efectos de la liquidación del impuesto:

- Las personas jurídicas no societarias que persiguen fines lucrativos.
- Los contratos de cuentas en participación.
- La copropiedad de barcos.
- La comunidad de bienes, constituida por actos entre personas vivas, que lleva a cabo actividades empresariales
La comunidad de bienes, constituida por actos por causa de muerte, cuando continúe en régimen de indivisión la explotación del negocio de la persona causante por un plazo superior a tres años.

Requisitos para acreditar una actividad empresarial en caso de alquiler de inmuebles:

- . Que haya un local donde se desarrolle exclusivamente la actividad empresarial.
- . Que haya una persona trabajadora con contrato laboral y a jornada completa.

C.2 Supuestos de no sujeción

- Las operaciones de reestructuración. A efectos del gravamen sobre operaciones societarias, tienen la consideración de operaciones de reestructuración las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y cambio de valores definidas en el artículo 83, apartados 1, 2, 3 y 5, y en el artículo 94 del Texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades, aprobado por el Real decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo.
- El traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de compañías domiciliadas en otro Estado Miembro de la Unión Europea.
- La modificación de la escritura de constitución o de los estatutos de una sociedad y, en particular, el cambio del objeto social, la transformación o la prórroga del plazo de duración de una sociedad.
- La ampliación de capital que se realice con cargo en la reserva constituida exclusivamente por prima de emisión de acciones.

Operaciones societarias en que **no hay que presentar el modelo 600**:

Descripción	Código
Escrituras de poderes	12
Nombramiento administradores	16
Cambio de denominación social de compañías mercantiles	19

C.3 Fecha de devengo

En las operaciones societarias el impuesto se devenga el día en que se formaliza el acto sujeto a gravamen. Se entiende por formalización del acto sujeto a gravamen el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

En los supuestos en que no es necesario el otorgamiento de escritura pública porque la legislación mercantil y registral no lo exige, se entiende que es devengado el impuesto con el otorgamiento o la formalización del acto, contrato o documento que constituye el hecho imponible gravado por este concepto.

C.4 Intervinientes

• Sujeto pasivo

Es imprescindible consignar todos los datos: NIF (también si son menores), NIE para las personas extranjeras, apellidos y nombre, dirección, código postal y población.

Hay que consignar el número de sujetos pasivos. Si hay más de uno hay que rellenar la hoja anexa con los datos y describir el porcentaje de participación.

Está obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, independientemente de los pactos o acuerdos de las partes:

- En la constitución de sociedades, aumento de capital, traslado de la sede de dirección efectiva o domicilio social y aportaciones de los socios y socias que no supongan un aumento del capital social, la sociedad.
- En la constitución del contrato de cuentas en participación, el socio o socia gestor. En la extinción del contrato, el/la partícipe en el negocio.
- En la disolución de sociedades y reducción de capital social, los socios y socias adjudicatarios, por los bienes y derechos que reciben. En este supuesto, la sociedad que se disuelve o reduce capital no es nunca sujeto pasivo del impuesto.

En todos los casos hace falta haber pedido el NIF al AEAT (mediante el impreso **036**, Declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de obligados tributarios) antes de pagar y presentar la autoliquidación.

• Transmitedentes

Hay que tener en cuenta que en las operaciones de constitución, ampliación de capital y aportaciones que no suponen aumento de capital, las personas transmitedentes son los socios y las socias.

C.5 Base Imponible

• Constitución y aumento de capital de sociedades que limitan la responsabilidad de los socios

La base imponible coincide con el importe nominal fijado inicialmente o ampliado. Este importe se amplía con la adición de las primas de emisión, si procede, exigidas.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

La sociedad anónima XYZ, SA. aumenta su capital por un importe de 60.000 €, representado por 100 acciones de 600 € cada una, pero con una prima de emisión de 60 € por acción, que hace una prima de emisión total de 6.000 €.

Tributación:

- . Base Imponible: 66.000 €.
- . Tarifa: OSA.
- . Código de exención: 120
- . Tipo impositivo: 1%.
- . Cuota: 0 €.
- . Sujeto pasivo: la sociedad XYZ, S. A.
- . Transmitedentes: los socios que suscriben el aumento.

• Constitución y aumento de capital de sociedades que no limitan la responsabilidad de los socios y aportaciones de los socios que no supongan un aumento del capital social

La base imponible se fija en el valor neto de la aportación. Este valor es el valor real de los bienes y derechos aportados minorado por las cargas y gastos que son deducibles y por el valor de las deudas que quedan a cargo de la sociedad con motivo de la aportación.

En los supuestos de constitución, aumento de capital y aportaciones de los socios y socias que no supongan un aumento del capital social, en los cuales la suscripción de las acciones o de las participaciones se hace mediante la aportación de **bien inmueble**

con cargas asumidas por la sociedad (por ejemplo, una hipoteca), es procedente no sólo la liquidación por el concepto operación societaria, sino también la liquidación por el concepto de adjudicación en pago de asunción de deudas, sujeta al impuesto por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas. En este caso sirve de base imponible el valor de la carga asumida por la sociedad.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Teresa aporta a la sociedad YTM un inmueble, que tiene un valor de 400.000 €, pero gravado con una hipoteca de la cual quedan 100.000 € pendientes de pago.

Tributación. Deben realizarse dos liquidaciones:

1. Una por operaciones societarias:

- . Base Imponible: 300.000 € (el valor neto que se aporta).
- . Tipo impositivo: 1%.
- . Tarifa: OSA.
- . Código de exención: 120
- . Cuota: 0 €.
- . Sujeto pasivo: YTM (la sociedad).
- . Transmitente: Teresa (la persona que hace la aportación).

2. Una por el concepto de adjudicación en pago de deuda:

- . Base Imponible: 100.000 €.
- . Tarifa: TUB.
- . Tipo impositivo: 10%.
- . Cuota: 10.000 €.
- . Sujeto pasivo: YTM (la sociedad).
- . Transmitente: Teresa (la persona que hace la aportación).

• **Traslados de sede de dirección efectiva o domicilio social**

La base imponible coincide con el haber líquido que la sociedad tiene el día en que se adopta el acuerdo. A este efecto, se entiende por haber líquido la diferencia entre el valor del activo real y el valor del pasivo exigible.

• **Reducción de capital y disolución de sociedad**

En la reducción de capital y en la disolución, la base imponible coincide con el valor real de los bienes y derechos entregados a los socios y socias, sin deducción de gastos y deudas.

Hay que tener presente que en las operaciones de reducción y disolución de sociedades, los socios y socias son los sujetos pasivos, y que hace falta que cada uno de los socios y socias adjudicatarios haga una autoliquidación.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Disolución con liquidación de la sociedad XTS, en que el importe a distribuir entre los tres socios es de 3.000 € por socio.

Tributación:

Cada socio tiene que hacer una autoliquidación en los términos siguientes:

- . Base Imponible: 3.000 €.
- . Tarifa: OSR.
- . Tipo: 1%.
- . Cuota: 30 €.
- . Sujeto pasivo: el socio.

• Cuentas en participación

La constitución del contrato de cuentas en participación tributa sobre la base de la parte de capital en que se ha convenido que el comerciante participe de los resultados de las operaciones de otros comerciantes.

C.6 Base liquidable

Ver el apartado B.8 de esta guía.

C.7 Tarifas y tipo

Operaciones societarias	Tarifas	Tipo
. Constitución de sociedades	OSC	1%
. Aumentos de capital	OSA	1%
. Aportaciones que efectúen los socios que no supongan un aumento de capital social	OSS	1%
. Traslado a España de la sede de dirección efectiva o domicilio social de una sociedad cuando ni una ni el otro estuvieran previamente situados en un Estado miembro de la Unión Europea	OST	1%
. Reducción de capital y disolución de sociedad con liquidación	OSR	1%
. Otras operaciones societarias	OSV	1%

C.8 Cuota tributaria

La cuota tributaria se obtiene aplicando a la base liquidable el tipo que corresponde, de acuerdo con el cuadro del apartado C.7, excepto cuando la operación se encuentra exenta, caso en el cual la cuota es cero.

Véanse las exenciones y bonificaciones aplicables en el apartado E. Beneficios fiscales.

D. Actos jurídicos documentados

D.1. Documentos notariales

D.1.1. Concepto y sujeción

Se encuentran sujetos a la modalidad actos jurídicos documentados, documentos notariales, las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando concurren las circunstancias siguientes:

- Tienen como objeto cantidad o cosa evaluable.
- Contienen actos o contratos que se pueden inscribir en los registros de la propiedad, mercantil, de la propiedad industrial o de bienes muebles.
- Estos actos o contratos no están sujetos al impuesto sobre sucesiones y donaciones.
- Estos actos o contratos no están sujetos a los conceptos “transmisiones patrimoniales onerosas” o “operaciones societarias”.

Son tres, por lo tanto, los requisitos para tributar por actos jurídicos documentados (AJD): escrituras públicas o documentos notariales, actos inscribibles y contenido evaluable.

Se entiende que el acto es de objeto no evaluable cuando durante toda su vigencia, e incluso en el momento de su extinción no puede determinarse la cuantía de la base.

D.1.2. Fecha de devengo

En las operaciones sujetas a actos jurídicos documentados la fecha de devengo es la del día en que se formaliza el acto sujeto a gravamen.

Toda adquisición de bienes en que la efectividad está suspendida por una condición, plazo, fideicomiso, o cualquier otra limitación, se entiende realizada el día en que desaparece la limitación. Por ejemplo, en una transmisión sometida a una condición calificada como suspensiva, se devenga el día que se cumple la condición.

En la transmisión sometida a condición resolutoria, la tributación tiene lugar en el momento de la formalización de la escritura.

D.1.3. Intervinientes

• Sujeto pasivo

El sujeto pasivo es la persona adquirente del bien o el derecho y, si no hubiera, las personas que instan o solicitan los documentos notariales, o aquellas en interés de los cuales se expiden.

Cuando se trata de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considera adquirente a la persona prestataria (quien recibe el dinero).

• Transmitentes

No hay que consignar a las personas transmitentes en las tarifas AJ0, AJ1, AJ2, APH y AP0.

D.1.4. Base imponible

En las primeras copias de escrituras públicas y actas notariales que tienen como objeto directo una cantidad o cosa evaluable, sirve de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. El valor declarado, cuando supera la resultante de la comprobación, tiene la consideración de base imponible. Si el valor declarado o el resultante de la comprobación son inferiores al precio o contraprestación pactada, este último valor se toma como base imponible.

Normas de valoración:

• Préstamos con garantía

La base imponible en las escrituras que documentan préstamos con garantía está constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, las sumas que se aseguran por intereses (con un máximo de cinco años), las indemnizaciones, las penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no consta expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomarán tres años de intereses para el cálculo de la cantidad garantizada por intereses.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

El 26 de marzo de 2016, una entidad bancaria concede a Marta un préstamo con garantía hipotecaria. La finca que se hipoteca responde de 48.081 € de principal, 6.936,08 € por intereses ordinarios, 22.261,52 € por intereses de demora, y 8.492,30 € para costas y gastos.

Tributación:

- . Base Imponible: 85.770,90 € (suma de todas las cantidades garantizadas por la hipoteca).
- . Tarifa: AJ6.
- . Tipo impositivo: 1,5%.
- . Cuota: 1.286,56 €.
- . Sujeto pasivo: Marta, persona prestataria, es decir, deudora.

Las cantidades de las cuales responde la finca aparecen fijadas en la escritura de préstamo hipotecario, en el epígrafe "Constitución de hipoteca", y se tienen que trasladar *al modelo la autoliquidación, apartado Autoliquidación, Desglose de la base imponible.*

En la posposición y mejora de rango de las hipotecas, o de cualquier otro derecho de garantía, la base imponible está constituida por la total responsabilidad asignada al derecho que empeore de rango. En la igualación de rango, la base imponible se determina por el importe total de la responsabilidad correspondiente al derecho de garantía establecido en primer lugar.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

El 26 de marzo de 2016, se constituye un préstamo hipotecario con una garantía de 200.000 €, la finca hipotecada ya está gravada con una hipoteca anterior por un importe de 50.000 € y el titular de esta es una entidad financiera. En el momento de la formalización de la escritura se pide que la nueva hipoteca tenga el mismo rango que la constituida inicialmente a favor de la misma entidad financiera, es decir, se pide la igualdad de rango de las dos hipotecas.

Tributación. Se tienen que hacer dos liquidaciones:

1. Liquidación por la constitución de la hipoteca (véase el ejemplo anterior).
2. Liquidación por la igualdad de rango:
 - . Base Imponible: la de la hipoteca que se deja igualar (la 1ª): 50.000 €.
 - . Tarifa: AJ8.
 - . Tipo impositivo: 1,5%.
 - . Cuota: 750 €.
 - . Sujeto pasivo: la persona beneficiaria de la igualación, es decir, la acreedora de la segunda hipoteca.

• Declaración de obra nueva

La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva está constituida por el coste de la obra nueva que se declara.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Jaume tiene un terreno de su propiedad, que vale 50.000 €, y decide construirse un inmueble. La obra cuesta 150.000 €.

Tributación:

- . Base Imponible: 150.000 €.
- . Tarifa: AJ1.
- . Tipo: 1,5%.
- . Datos del bien: descripción del inmueble construido.
- . Cuota: 2.250 €.
- . Sujeto pasivo: Jaume, que es quien declara la obra.

• División horizontal

En la base imponible se incluye tanto el valor real del coste de la obra nueva como el valor real del terreno.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Sara tiene un edificio, que vale 150.000 €, construido sobre un terreno que vale 50.000 €. En este momento formaliza una escritura de división horizontal de este edificio.

Tributación:

- . Base Imponible: 200.000 € (valor terreno más valor edificio).
- . Tarifa: AJ2.
- . Tipo: 1,5%.
- . Datos del bien: descripción del inmueble.
- . Cuota: 3.000 €.
- . Sujeto pasivo: Sara, que es quien insta la división.

- **Segregación, agregación y agrupación de fincas**

La base imponible está constituida:

- En la segregación, por el valor real de la finca segregada.
- En la agregación, por el valor real de la finca agregada siempre que no supere la quinta parte de la superficie de la mayor (en caso contrario se trataría de una agrupación).
- En la agrupación, por el valor resultante de las fincas agrupadas.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Pere es propietario de dos porciones de terreno que son limítrofes. Una tiene un valor de 6.000 €, la otra de 3.000 €. Se otorga escritura pública en la cual Pere agrupa las fincas en una única entidad registral.

Tributación:

- . Base Imponible: 9.000 € (suma del valor de los dos terrenos).
- . Tarifa: AJ0.
- . Tipo: 1,5%.
- . Cuota: 135 €.
- . Datos del bien: descripción y dirección de los terrenos.
- . Sujeto pasivo: el titular de los terrenos, Pere.

- **Transmisión sujeta a IVA (primera transmisión)**

La base imponible de una transmisión sujeta a IVA es el precio consignado en la escritura, sin incluir el importe pagado en concepto de IVA.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

El 26 de marzo de 2016 Eduard compra un inmueble nuevo (de primera mano) a la empresa constructora X por un precio de 120.000 €. La transmisión está sujeta a IVA. En la escritura otorgada al efecto consta que el comprador ha entregado 12.000 € en concepto de IVA.

Tributación:

- . Base Imponible: 120.000 €. (Nota: nunca se suma el IVA a la base imponible)
- . Tarifa: AJ4.
- . Tipo: 1,5%.
- . Cuota: 1.800 €.
- . Sujeto pasivo: el adquirente (comprador), Eduard.
- . Transmitedor: la sociedad vendedora.
- . Datos del bien: descripción y dirección del inmueble adquirido.

- **Renuncia a la exención del IVA**

La base imponible es el precio consignado en la escritura, sin incluir el importe pagado en concepto de IVA.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Formalización de una escritura de compraventa por importe de 350.000 € en que las partes manifiestan que renuncian a la exención de IVA.

Tributación:

Se trata de una 2ª transmisión, por lo tanto, es una operación sujeta pero exenta de IVA; en caso de que la persona transmitedor sea sujeto pasivo de IVA y la persona adquirente tenga derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado, se puede renunciar a la exención de

IVA y, en consecuencia, la operación tributa por IVA y no por TPO, y, al mismo tiempo, cumple los requisitos para tributar por AJD.

- . Base Imponible: 350.000 €.
- . Tarifa: AJ5
- . Tipo: 2,5%
- . Cuota: 8.750 €.
- . Sujeto pasivo: la persona compradora.
- . Transmitente: la persona vendedora.

D.1.5. Base liquidable

Véase el apartado B.8 de esta guía.

D.1.6. Tarifas y tipo

Actos jurídicos documentados (notariales)	Código	Tipo
. Agrupación, segregación y agregación de inmuebles	AJ0	1,5%
. Declaración de obra nueva	AJ1	1,5%
. División horizontal de fincas	AJ2	1,5%
. Adjudicaciones derivadas de disoluciones de comunidades de bienes no sujetos a TPO	AJ3	1,5%
. Transmisiones sujetas al IVA	AJ4	1,5%
. Renuncia a la exención de IVA	AJ5	2,5%
. Constitución de préstamos hipotecarios	AJ6	1,5%
. Modificación y cancelación de préstamos hipotecarios	AJ7	1,5%
. Otros actos jurídicos documentados notariales	AJ8	1,5%
. Constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca con domicilio social en Cataluña	AJ9	0,1%
. Adquisición de viviendas declaradas protegidas	AAH	0,1%
. Préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de una vivienda declarada protegido	APH	0,1%
. Anotaciones preventivas	AP0	0,5%
. Préstamo para la adquisición de la vivienda habitual de una persona de 32 años o menos	AJJ	0,5%
. Préstamo para la adquisición de la vivienda habitual de una persona que tenga la consideración legal de persona con discapacidad igual o superior al 33%	AJM	0,5%
. Constitución de hipoteca inversa	AIC	1,5%
. Modificación, subrogación y cancelación de hipoteca inversa	AIM	1,5%

D.1.7. Cuota tributaria

Se obtiene aplicando en la base liquidable el tipo que corresponde, de acuerdo con los cuadros del apartado D.1.6 anterior.

En lo referente a las exenciones y bonificaciones aplicables, consúltese el apartado E. Beneficios fiscales.

D.2. Documentos mercantiles

D.2.1. Concepto y sujeción

Se encuentran sujetos a la modalidad actos jurídicos documentados, documentos mercantiles, las letras de cambio, los documentos que realizan función de giro o que suplen las letras, los resguardos o certificados de depósitos transmisibles, así como los pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por un plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los cuales se satisfaga una contraprestación establecida

por la diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar a vencimiento.

Se entiende que un documento hace función de giro cuando acredita remisión de fondos o signo equivalente de un lugar a otro, o implique una orden de pago, aun en el mismo en que ésta se haya dado, o en él figure la cláusula "a la orden".

D.2.2. Intervinientes

• Sujeto pasivo

Está obligada al pago del impuesto la persona que entregue la letra de cambio, a menos que esta se hubiera expedido en el extranjero, caso en que lo estará su primer tenedor en España.

En la tributación que grava los documentos de giro o sustitutivos de las letras de cambio, así como los resguardos de depósito y pagarés, bonos, obligaciones y títulos análogos emitidos en serie, son sujetos pasivos las personas o entidades que los expiden.

• Responsable solidario

Es responsable solidaria del pago del impuesto toda persona o entidad que intervenga en la negociación o cobro de los efectos citados en los párrafos anteriores.

D.2.3. Base imponible

• Letras de cambio y documentos que hacen función de giro

En la letra de cambio y en los documentos que hacen función de giro o suplen en las letras de cambio sirve de base la cantidad girada.

Si en sustitución de la letra de cambio o de los documentos que hacen función de giro o suplen en las letras de cambio, se expiden dos letras o más y se origina una disminución del impuesto, se tienen que adicionar las bases respectivas, con la finalidad de exigir la diferencia. Esta norma no es aplicable cuando entre las fechas de vencimiento de los efectos haya una diferencia superior a quince días o cuando se haya pactado documentalmente el cobro a plazos mediante giros escalonados.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Emisión de una letra de cambio por valor de 100.000 €.

Tributación:

De acuerdo con la escala de tributación (véase el apartado D.2.4), a las letras emitidas por importe entre 96.161,95 € y 192.323,87 € les corresponde un gravamen de 538,51 €.

En cambio, a las letras emitidas por importe entre 6.010,13 € y 12.020,24 € les corresponde un gravamen de 33,6 €. Por tanto, si en lugar de una única letra se emiten diez letras de 10.000 € de importe cada una, el gravamen total es de $10 \times 33,66 = 336,6$ €.

Si la diferencia de fechas de vencimiento de estas diez letras no supera los quince días y no existe el pacto, acreditado documentalmente, de cobro a plazos, habrá que adicionar la base de las diez letras de manera que se tribute por el importe total (100.000 €).

Cuando el vencimiento de las letras de cambio excede de seis meses, contados a partir de la fecha de su emisión, se exige el impuesto que corresponda al doble de su base.

• Certificados de depósito

En los certificados de depósito, la base imponible es su importe nominal.

- **Pagarés, bonos, obligaciones y el resto de títulos análogos**

En los pagarés, bonos, obligaciones y el resto de títulos análogos, emitidos en serie, representativos de capitales ajenos, por los cuales se satisfaga una contraprestación establecida por la diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento, la base imponible está constituida por el importe del capital que la entidad emisora se compromete a reembolsar.

D.2.4. Cuota tributaria

- **Letras de cambio**

Las letras de cambio se tienen que extender necesariamente en el efecto timbrado de la clase que corresponda a su cuantía. La tributación se lleva a cabo conforme a la escala siguiente (importes en euros):

Base imponible (en euros)	Euros
Hasta 24,04	0,06
De 24,05 a 48,08	0,12
De 48,09 a 90,15	0,24
De 90,16 a 180,30	0,48
De 180,31 a 360,61	0,96
De 360,62 a 751,27	1,98
De 751,28 a 1.502,53	4,21
De 1.502,25 a 3.005,06	8,41
De 3.005,07 a 6.010,12	16,83
De 6.010,13 a 12.020,24	33,66
De 12.020,25 a 24.040,48	67,31
De 24.040,49 a 48.080,97	134,63
De 48.080,98 a 96.161,94	269,25
De 96.161,95 a 192.323,87	538,51
A partir de 192.323,87	0,018 € por cada 6,01 o fracción, a liquidar siempre en metálico

- **Documentos que hacen una función de giro o suplen en las letras de cambio**

También tributan por la escala de gravamen anterior, mediante el uso de timbre móvil.

- **Pagarés, bonos, obligaciones y el resto de títulos análogos**

Los pagarés, bonos, obligaciones y el resto de títulos análogos, emitidos en serie por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos, por los cuales se satisfaga una contraprestación por la diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento, tributan al tipo del 3 por cada 1.000 o fracción, y se liquida en metálico.

D.3. Documentos administrativos y judiciales

D.3.1. Grandezas y títulos nobiliarios

Se encuentran sujetos a la modalidad actos jurídicos documentados, documentos administrativos, la rehabilitación y la transmisión, tanto si está por vía de sucesión o cesión, de grandezas y títulos nobiliarios, así como el reconocimiento de uso a España de títulos extranjeros.

Estos conceptos tributan por una escala que se actualiza cada año, de conformidad con la Ley general de presupuestos del Estado. Desde el 29.06.2017 los importes son los siguientes:

	Transmisiones directas ⁽¹⁾	Transmisiones transversales ⁽²⁾	Rehabilitaciones y reconocimiento de títulos extranjeros
Por cada título con grandeza	TG1 2.753 €	TG2 6.902 €	TG3 16.548 €
Por cada grandeza sin título	GS1 1.968 €	GS2 4.934 €	GS3 11.814 €
Por cada título sin grandeza	TS1 785 €	TS2 1.968 €	TS3 4.736 €

(1) Se consideran **transmisiones directas** las que tienen lugar entre ascendientes y descendientes o entre hermanos y hermanas cuando la grandeza o el título han sido utilizados por alguno de los padres.

(2) Se consideran **transmisiones transversales** las que tienen lugar entre personas que no se incluyen en el párrafo anterior.

D.3.2. Anotaciones preventivas de embargo

Se encuentran sujetos a la modalidad actos jurídicos documentados, documentos administrativos o judiciales, las anotaciones preventivas que se practican en los registros públicos cuando tienen por objeto un derecho o interés evaluable y no están ordenadas de oficio por la autoridad judicial.

En las anotaciones preventivas de demanda, el hecho de que en la anotación no se determine la base o cuantía no implica que no la tenga.

La base imponible es el valor del derecho o interés garantizado por la anotación, sin que en ningún caso pueda ser superior al valor real del bien objeto de la anotación.

Descripción del concepto	Código	Tipo
Anotaciones preventivas	AP0	0,5 %

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Se realiza una anotación preventiva de embargo sobre una finca, de valor real 500.000 €, por un importe de 100.000 € de principal, más 3.000 € fijados prudencialmente para costas.

Tributación:

- . Base Imponible: 103.000 €, es decir, el capital más las costas.
- . Tarifa: AP0.
- . Tipo: 0,5%.
- . Cuota: 515 €.
- . Sujeto pasivo: la persona que insta la anotación, es decir, la persona demandante.

Nota:

Si la anotación se practicara por importe superior a 500.000 €, valor real de la finca, la base imponible equivaldría a este valor.

D.4 Supuestos de no sujeción

El código se tiene que consignar en la parte superior de la primera hoja del modelo 600.

Entre otros supuestos, no están sujetas al impuesto las operaciones siguientes:

Descripción	Código
. Cancelación de la anotación preventiva de embargo en documentos judiciales	10
. Órdenes judiciales de cancelación de cargas	11
. Prórrogas de anotaciones preventivas de embargo	13
. Segundas o ulteriores copias de escrituras que hayan liquidado previamente el impuesto correspondiente	14
. Cesión de créditos simples (no garantizada) efectuada por sujetos pasivos de IVA	15
. Actos finales de obra	17
. Actos de ratificación de escrituras liquidadas previamente	18
. Provisiones de anotación de suspensión de pagos	20
. Resoluciones del ayuntamiento en las cuales se acuerda cancelar o volver fianzas reconstituidas a favor suyo	23
. Otros	24
No hay que presentar	
. Escrituras de poderes	12
. Nombramiento de administradores	16
. Cambio de denominación social de compañías mercantiles	19

E. Beneficios fiscales

Toda operación exenta está sujeta, y, por lo tanto, se tiene que consignar la tarifa, la base imponible y el código de exención correspondiente.

E.1 Exenciones

E.1.1 Exenciones subjetivas

Descripción	Código
. Administraciones públicas territoriales e institucionales. Seguridad social	100
. Entidades sin finalidad lucrativa reguladas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre	101
. Cruz Roja Española	103
. Cajas de Ahorros, por las adquisiciones destinadas directamente a su obra social	104
. El Instituto de España y las reales academias integradas en este, y las instituciones de las comunidades autónomas con finalidad análoga	105
. Organización Nacional de Ciegos Españoles	106
. Obra Pía de los Santos Lugares	107
. La Iglesia católica y las iglesias, confesiones y comunidades religiosas que hayan suscrito acuerdos de cooperación con el Estado español	108
. Partidos Políticos con representación parlamentaria	109

E.1.2 Exenciones objetivas

Descripción	Código
. Tratados o convenios internacionales incorporados al ordenamiento interno	110
. Ejercicio de retracto legal hacia el adquirente que haya satisfecho el impuesto	111
. Aportaciones de bienes y derechos de los cónyuges a la sociedad conyugal y adjudicaciones en pagos posteriores ⁽¹⁾	112
. Entrega de dinero como precio de bienes o en pago de servicios, créditos o indemnizaciones	113
. Anticipos sin interés concedidos por las administraciones públicas territoriales o institucionales	114
. Concentración parcelaria, permutas y adjudicaciones intervenidas por el IRYDA	115
. Aportaciones de terrenos a juntas de compensación y adjudicaciones proporcionales de solares, reparcelaciones	116
. Garantías constituidas por los tutores	117
. Transmisiones de valores, en los términos del artículo 314 del Real decreto legislativo 4/2015, del texto refundido de la Ley del mercado de valores	118
. Operaciones societarias en las cuales se aplica el régimen especial del capítulo VIII del Real decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades	119
. Constitución de sociedades, aumentos de capital, aportaciones de los socios y traslados de sede de dirección efectiva o domicilio fiscal	120
. Viviendas de protección oficial: transmisión de solar	121
. Viviendas de protección oficial: escrituras públicas	122
. Viviendas de protección oficial: primera transmisión de la vivienda	123
. Viviendas de protección oficial: préstamos	124
. Viviendas de protección oficial: constitución, ampliación de capital, fusión y escisión	125
. Actos y contratos dirigidos exclusivamente a salvar la ineficacia de otros anteriores, inexistentes o nulos, en razón de los cuales se haya satisfecho el impuesto	126
. Depósitos en efectivo y préstamos	128
. Transmisión de edificaciones en empresas de leasing para arrendarlas con opción de compra, siempre que no tengan vínculos directos o indirectos	129
. Cancelación de hipotecas	130
. Ampliaciones de capital realizadas por personas jurídicas declaradas en concurso, para atender una conversión de créditos en capital establecida en un convenio judicial aprobado de conformidad con la ley concursal	131
. Aportaciones a patrimonios protegidos de personas con discapacidades, regulados en la Ley 4/2003, de 18 de noviembre	132
. Constitución, aumento de capital, fusión y escisión de sociedades de inversión de capital variable, reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, y las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades	133
. Fondos de inversión de carácter financiero regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre	134
. Sociedades y fondos de inversión inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, que tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles urbanos para arrendarlos	135
. Traslados de sede de dirección efectiva o del domicilio social de sociedades de un Estado Miembro de la Unión Europea a otro	136
. Operaciones de tráfico efectuadas por sucursales o establecimientos permanentes de entidades cuyo domicilio social y sede de dirección efectiva se encuentren en un Estado Miembro de la Unión Europea	137
. Operaciones de tráfico efectuadas por entidades cuya sede de dirección efectiva se encuentre en países no pertenecientes a la Unión Europea, si su domicilio está situado en un Estado Miembro de la Unión Europea diferente de España	138
. Modificación de la escritura de constitución o de los estatutos de una sociedad	139
. Cambio del objeto social, transformación o prórroga del plazo de duración de una sociedad	140
. Constitución, aumento de capital y aportación no dineraria a sociedad anónima cotizada de inversión en mercado inmobiliario: Ley 11/2009, de 26 de octubre	141

. Novación contractual de préstamos y créditos hipotecarios: RDL 6/2012, de 9 de marzo ⁽²⁾	142
---	-----

- (1) Esta exención **no es aplicable** en caso de régimen económico matrimonial de **separación de bienes**.
(2) Exención aplicable **a partir del 11 de marzo de 2012**

E.1.3 Otras exenciones

Descripción	Código
. Libertad religiosa: Ley orgánica 7/1980, de 5 de julio	201
. Actuaciones administrativas en materia de vivienda de protección oficial: RDL 12/1980, de 26 de septiembre	202
. Monte vecinal en mano común: Ley 55/1980, de 11 de noviembre	203
. Regulación del mercado hipotecario: Ley 2/1981, de 25 de marzo	205
. Modernización de explotaciones agrarias: Ley 19/1995, de 4 de julio	206
. Reordenación del sector petrolero: leyes 45/1984, de 17 de diciembre, y 15/1992, de 5 de junio	207
. Sistema eléctrico nacional: cancelación de garantías constituidas al amparo del artículo 6.2 de la Ley 49/1984, de 26 de diciembre	209
. Régimen electoral nacional: Ley orgánica 5/1985, de 19 de junio	210
. Fondo de capital riesgo	211
. Sociedades Anónimas laborales: Ley 4/1997, de 24 de marzo	212
. Planes y fondos de pensiones: Real decreto legislativo 1/2002, de 29 de noviembre	213
. Deportes: Ley 10/1990, de 15 de octubre	214
. Régimen fiscal de cooperativas: Ley 12/1991, de 29 de abril	215
. Agrupaciones de interés económico: Ley 12/1991, de 29 de abril	216
. Fondo de titulación hipotecaria: Ley 19/1992, de 7 de julio	217
. Acuerdo del Estado con la Santa Sede, de 3 de enero de 1979	218
. Acuerdo de cooperación del Estado con la federación de entidades religiosas evangelistas de España: Ley 24/1992, de 10 de noviembre	219
. Acuerdo de cooperación del Estado con la federación de comunidades israelitas: Ley 25/1992, de 10 de noviembre	220
. Acuerdo de cooperación del Estado con la Comisión Islámica de España: Ley 26/1992, de 10 de noviembre	221
. Constitución y ampliación de capital de sociedades creadas por administraciones y entes públicos con el fin de enajenar acciones representativas de su participación en el capital social de sociedades mercantiles: Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de impuestos especiales	222
. Fondo de garantía y depósitos del RDL 4/1980, de 28 de marzo, y del RDL 18/1982, de 24 de septiembre	223
. Sociedades de garantía recíproca: Ley 1/1994, de 11 de marzo	224
. Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: Ley 2/1994, de 30 de marzo	225
. Adaptación de la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda directiva de coordinación bancaria y modificaciones de los sistema financiero: Ley 3/1994, de 14 de abril	226
. Régimen económico y fiscal del Canarias: Ley 19/1994, de 6 de julio	227
. Seguros privados: Ley 30/1995, de 8 de noviembre	229
. Emisión de participaciones preferentes y otros instrumentos financieros: DA 2ª y DT 3ª de la Ley 13/1985	232
. Constitución, modificación, subrogación y cancelación de hipoteca inversa sobre la vivienda habitual del prestatario	233
. Constitución de garantías para la financiación de las adquisiciones de bienes inmuebles en la SAREB y otros	234
. Novaciones modificativas de préstamos en favor de la SAREB y otros	235
. Otros	250

E.1.4 Rellenar el modelo

En todas las operaciones exentas debe indicarse el código de tarifa de sujeción, hay que marcar la casilla de exención y el código de exención que le corresponde, y se debe consignar el importe de la base imponible en el apartado "Autoliquidación", casilla número 1.

Ejemplos prácticos

Datos a llenar, además de las correspondientes al sujeto pasivo y al documento:

- Cancelación de hipoteca:
 - . Base Imponible: importe de la garantía hipotecaria.
 - . Código sujeción: AJ7.
 - . Código exención: 130.
 - . Datos del bien: dirección del inmueble.
 - . Sujeto pasivo: la persona titular del inmueble.

- Préstamo entre particulares.
 - . Base Imponible: 100.000 €.
 - . Código sujeción: DRG.
 - . Código exención: 128.
 - . Datos del bien: sin bien.
 - . Sujeto pasivo: la persona prestataria, es decir, quien recibe el dinero.

E.2 Bonificaciones

E.2.1 Tabla de bonificaciones

Descripción	Código
• Sociedades y fondo de inversión inmobiliaria	402
• Sociedad anónima cotizada de inversión en mercado inmobiliario	408
• Sociedades laborales. Ley 44/2015, de 14 de octubre, art.17	409
• Transmisiones de viviendas a empresas inmobiliarias	440
• Novación modificativa de los créditos hipotecarios	441
• Transmisión de la vivienda habitual cuando el transmitente continua ocupando la vivienda con contrato de arrendamiento con opción de compra	442
• Contratos de arrendamiento con opción de compra y la opción de compra	443
• Recompras de la vivienda habitual por los que la habían transmitido	444
• Escrituras públicas de separación y divorcio y de extinción de pareja estable	445
• Arrendamientos de viviendas del parque público destinado a alquiler social	446
• Escrituras de subrogación de préstamo o crédito hipotecarios otorgado por la sección de crédito de una cooperativa	447
• Otros	450

E.2.2 Bonificaciones aprobadas por el Parlamento de Cataluña

• Bonificación aplicable en las transmisiones de viviendas en empresas inmobiliarias

Bonificación del 70% de la cuota a ingresar en la adquisición de viviendas por parte de empresas inmobiliarias con la finalidad de revenderlos (código 440).

Requisitos:

-
- a) Transmisión de la totalidad o de una parte, de unas o más viviendas usadas, y sus anexos, como los trasteros y las plazas de garaje que se han adquirido al mismo tiempo (dos, como máximo).

Transmisiones excluidas

- . Las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial. Sí se aplica la bonificación cuando se realiza la cesión del remate en acto posterior a la subasta.
- . Las transmisiones de valores en que haya inmuebles en los cuales sea aplicable el artículo 314 del Real decreto legislativo 4/2015, del texto refundido de la Ley del mercado de valores.

- b) A una empresa inmobiliaria

Concepto de empresa inmobiliaria

Su actividad principal consiste en:

- . la construcción de edificios,
- . la promoción inmobiliaria,
- . la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.

La empresa incorpora esta vivienda a su activo corriente o circulante con la finalidad de venderlo.

- c) Para revender en el plazo máximo de cinco años a particulares o a otra empresa inmobiliaria, cuando se efectúa con la finalidad de venderla a un particular para su uso como vivienda.

- d) Acreditación

- . El alta en el IAE, epígrafe 833.2, la declaración censal (modelo 036 o 037), o bien la hoja de datos generales de identificación presentada en el Registro Mercantil donde conste la actividad y el código de clasificación de la empresa o empresario, si es el caso.
- . Contabilización del bien inmueble en el activo corriente o circulante mediante copia del libro diario, certificada, firmada y sellada por el administrador o administradora de la empresa en que se declara la coincidencia de la fotocopia aportada con la contabilidad oficial de la empresa.
- . Condición de vivienda de la finca adquirida.

Si en la escritura figura un precio alzado de los inmuebles adquiridos, se deben desglosar los valores de los locales y de las viviendas, y deben indicarse los precios unitarios así como si procede, la acreditación de las entidades arrendadas.

- e) Manifestación expresa en la escritura pública de la voluntad acogerse a la bonificación.

- f) Acreditación de la reventa posterior de la vivienda en un plazo máximo de cinco años (escritura de compraventa: notaría, fecha, número de protocolo y título de transmisión).

Efectos:

Esta bonificación es provisional hasta que, de acuerdo con la finalidad de la norma, se demuestre la reventa de la vivienda adquirida en un plazo de cinco años a una persona particular o a otra empresa que cumpla los mismos requisitos.

Si no se acreditan estas condiciones el sujeto pasivo tiene que presentar, dentro del plazo reglamentario de presentación, contado desde el día siguiente de la fecha final del plazo de cinco años, o de la fecha de la venta posterior, respectivamente, una autoliquidación complementaria sin bonificación y con deducción de la cuota ingresada, con aplicación de los intereses de demora correspondientes.

La bonificación es aplicable en la vivienda y en el terreno en que se encuentra enclavado siempre que formen una misma finca registral y la venta posterior dentro del plazo de los cinco años comprenda la totalidad de esta.

En el caso de adquisición de partes indivisas, el día inicial del plazo de cinco años es la fecha de adquisición de la primera parte indivisa.

Ejemplo práctico

Planteamiento:

Pol, propietario de la totalidad de un inmueble que constituye su vivienda habitual, lo vende el día 1 de agosto de 2016 a la sociedad XAZ, que cumple los requisitos para ser considerada empresa inmobiliaria. El inmueble está valorado en 500.000 €, y la sociedad X lo incorpora a su activo corriente o circulante a efectos de revenderlo en el plazo de cinco años, y así lo hace constar en la escritura pública junto con la voluntad de aplicar el beneficio fiscal.

Tributación:

- . Base Imponible: 500.000 €.
- . Tarifa: TUB.
- . Tipo impositivo: 10%.
- . Cuota: 50.000 €.
- . Código bonificación: 440.
- . Importe de la bonificación: $50.000 \times 70\% = 35.000$.
- . Cuota resultante: $50.000 - 35.000 = 15.000$.
- . Sujeto pasivo: la sociedad XAZ.
- . Transmitente: Pol.

Atención: si la sociedad XAZ no lleva a cabo la reventa en el plazo indicado, tendrá que regularizar la liquidación del impuesto, autoliquidando nuevamente la transmisión, con una cuota a ingresar de $50.000 - 15.000 = 35.000$, junto con los intereses de demora devengados.

• Bonificación aplicable en las novaciones modificativas de los créditos hipotecarios

Las primeras copias de escrituras públicas que documentan la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor, siempre que este último sea una de las entidades en qué hace referencia el artículo 1 de la Ley del Estado 2/1994, del 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y que la modificación se refiera al tipo de interés inicialmente pactado o vigente o a la alteración del plazo del crédito o ambas modificaciones, tienen una bonificación del 100% de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, establecida por el artículo 32.1 del Real decreto legislativo 1/1993, del 24 de septiembre, con un límite de 500.000 euros de base imponible (código 441).

Esta bonificación se aplica si se cumplen los requisitos siguientes:

- Los titulares de la vivienda son personas físicas.
- Se trata de la vivienda habitual.

A los efectos de esta bonificación, se considera vivienda habitual el que se ajusta a la definición y los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

• Bonificación aplicable en la transmisión de la vivienda habitual cuando el transmitente sigue ocupando la vivienda con contrato de arrendamiento con opción de compra

Se establece una bonificación del 100% en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario a favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición, siempre que el transmitente siga ocupando la vivienda mediante contrato de arrendamiento con opción de compra firmado con la entidad financiera (código 442).

Para poder acceder a esta bonificación, la duración del contrato de arrendamiento mencionado tiene que ser pactado, como mínimo, por diez años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la conclusión de este plazo.

El importe máximo de esta bonificación se fija en la cuantía equivalente a la aplicación del tipo impositivo sobre los primeros 100.000 euros de base imponible.

Esta bonificación se aplica si se cumplen los requisitos siguientes:

- Los titulares de la vivienda son personas físicas.
- Se trata de la vivienda habitual.

A los efectos de esta bonificación, se considera vivienda habitual el que se ajusta a la definición y los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Esta bonificación se hace extensiva también a la opción de compra (código 443).

• **Bonificación aplicable en las recompras de la vivienda habitual**

Se establece una bonificación del 100% en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la adquisición de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial inmobiliaria de su grupo y que, posteriormente, y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, vuelven a adquirirlo (código 444).

• **Bonificación aplicable a las escrituras públicas de separación y divorcio y de extinción de pareja estable**

Se establece una bonificación del 100% de la cuota gradual del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, que grava la escritura pública otorgada por los cónyuges en el que acuerdan su separación o divorcio de mutuo acuerdo, en los términos que regula la ley. La misma bonificación se aplica a las escrituras públicas que documenten la extinción de común acuerdo de la pareja estable formalizada por los convivientes, de acuerdo con el artículo 234-4 del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, aprobado por la Ley 25/2010, de 29 de julio (código 445).

• **Bonificación aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas del parque público destinado a alquiler social**

Se establece una bonificación del 99% de la cuota del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, los contratos de arrendamiento de viviendas del parque público destinado a alquiler social. A tal efecto, son viviendas del parque público destinados a alquiler social aquellos que se encuentran adscritos al Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales que coordina la Agencia de la Vivienda de Cataluña (código 446).

• **Bonificación aplicable a las escrituras públicas de subrogación de préstamo o crédito hipotecarios otorgado por la sección de crédito de una cooperativa**

Se establece una bonificación del 99% de la cuota gradual del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, aplicable a las escrituras públicas por las que una entidad financiera o una cooperativa de segundo grado administradora del Fondo cooperativo de apoyo a las secciones de crédito se subrogan en la posición acreedora de un préstamo o crédito hipotecario otorgado por la sección de crédito de una cooperativa. Como requisito para aplicar esta bonificación se exige que en este escritura sólo se haya pactado la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto el ordinario como el de demora, inicialmente pactado o vigente, la modificación del plazo del préstamo o crédito, o ambas (código 447).

A efectos de la aplicación de esta bonificación, son entidades financieras aquellas a las que se refiere el artículo 2 de la Ley del Estado 2/1981, de 25 de marzo, de mercado hipotecario.

F. Otros datos del modelo 600

F.1 Datos del documento

Es imprescindible hacer constar si se trata de un documento público, privado, judicial o administrativo, y detallar los datos siguientes:

- . En los **documentos públicos**, hay que hacer constar el nombre entero del notario o notaria, el número de protocolo, la fecha y el lugar de otorgamiento.
- . En los **documentos judiciales y administrativos**, hay que hacer constar la fecha y el organismo que dicta el documento.
- . En los **documentos privados** hay que consignar la fecha y el lugar de otorgamiento.

F.2 Datos de la autoliquidación

Tienen que constar los datos siguientes:

- . En las **operaciones no sujetas** se tiene que consignar “no sujeto” e indicar el código de no sujeción.
- . En las **operaciones exentas** se tiene que indicar el código de tarifa, marcar la casilla “Exento” e indicar el código de exención y el importe de la base imponible.
- . En las **operaciones prescritas** se tiene que indicar el código de tarifa y marcar la casilla “prescrito” y el importe de la base imponible.
- . En el **resto de operaciones** se tiene que indicar el código de la tarifa, el importe de la base imponible, la base liquidable, el tipo impositivo, la cuota, y, si procede, las bonificaciones de la cuota, los recargos, los intereses de demora y el total en ingresar.

F.3 Autoliquidación complementaria

Si la autoliquidación que ahora se presenta es complementaria de una declaración anterior, hay que trasladar a este apartado del impreso el número de justificante, la fecha de presentación y la cuota ingresada de la declaración anterior (*casilla A de la primera página del modelo 600*).

F.4 Resumen de la autoliquidación

El código de la tarifa correspondiente de acuerdo con las modalidades del impuesto que se han relacionado y el total a ingresar, una vez rellenados correctamente los conceptos que se describen en el apartado “Autoliquidación” (*segunda página del modelo 600*), se trasladan a las casillas B y 9, respectivamente, que figuran en la primera página del modelo.

G. Otros ejemplos prácticos de casos frecuentes

G.1 Descalificaciones de viviendas de protección oficial

Hay que distinguir:

- . Si el sujeto pasivo **pagó el impuesto** en su momento, tiene que presentar la instancia en que se solicita la descalificación junto con la copia de la escritura de compraventa.
- . Si el sujeto pasivo **no pagó el impuesto** en su momento, debe aportar la escritura original y copia simple de esta, rellenar el impreso **600** y calcular lo que no pagó en su momento más los intereses legales.

Una vez presentado el justificante de pago a la Dirección General de Promoción de la Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, y cuando este organismo expida la resolución, dicha resolución debe presentarse junto con la copia de la escritura (en este momento se podrá ir al Registro de la Propiedad a inscribir la descalificación).

G.2 Elevación a público de documento privado

Cuando se puede acreditar la fecha del contrato, y la operación no ha prescrito, la elevación tributa de la manera siguiente:

- . Base imponible: el precio que consta en el contrato.
- . Tarifa: la que corresponda según la fecha
- . Tipo de gravamen: lo que corresponda según la fecha.

En este supuesto se tendrán que calcular el recargo y los intereses de demora (véase el apartado D.2 del bloque I. Aspectos generales, de esta guía práctica).

Periodo	Tipo de gravamen	Tarifa
Hasta 30/6/1964	6%	TU1
01/07/1964 - 24/08/1976	7,4%	B01
25/08/1976-30/06/1980	8,2%	B01
01/07/1980-31/12/1981	4%	L01
01/01/1982-31/12/1983	5%	L01
01/01/1984-31/12/1997	6%	TU1
01/01/1998-30/06/2010	7%	TUB
01/07/2010-31/07/2013	8%	TUB
01/08/2013-30/03/2017	10%	TUB
A partir del 31/03/2017	Tarifa*	TUB

* Tarifa:

Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resta valor hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En adelante	11

ANEXO. GLOSARIO

Acta notarial: título público que tiene por objeto la constatación de hechos o de su percepción por parte de la autoridad notarial.

Adjudicación: entrega de bienes o derechos.

Adjudicación en pago de deuda: acto de la persona deudora, hecho con consentimiento de la persona acreedora, por el cual la primera lleva a cabo una prestación diferente de la pactada inicialmente, con efectos liberadores de la deuda.

Adjudicación para pago de deuda: entrega de bienes por parte de la persona deudora a una tercera persona a fin de que esta efectúe el pago a la persona acreedora.

Base imponible: magnitud dineraria o de otra naturaleza que resulta de la medición o la valoración del hecho imponible.

Base liquidable: base sobre la cual hay que aplicar el tipo impositivo para obtener la cuota. Coincide con la base imponible, a menos que exista alguna reducción aplicable sobre esta base (por ejemplo, explotaciones agrarias).

Cláusula a la orden: cláusula según la cual la persona que adquiere una letra de cambio mediante endoso la puede ceder o endosar nuevamente o bien ejercitar, a la fecha de vencimiento, el crédito delante de todas las personas obligadas al pago.

Cuenta en participación: modalidad asociativa entre personas comerciantes por la cual una o diversas de estas personas aportan capital al negocio de otra, que asume la gestión, siendo todos partícipes de los resultados en la proporción que se pacte.

Condición: circunstancia futura e incierta a la cual queda supeditado el inicio de los efectos del acto o contrato (condición suspensiva) o la extinción de estos efectos (condición resolutoria).

Condición resolutoria: derecho real que faculta a la persona transmitente a resolver el contrato en el caso de impago del precio aplazado.

Fecha de firmeza de resolución: fecha una vez ha pasado el plazo por presentar recurso contra la resolución.

Fecha de devengo: fecha en que se hace el acto sujeto a gravamen.

Depósito: acto o contrato por el cual una persona, renombre *depositario*, recibe un bien de otra, nombrada *depositante*, con la obligación de guardarla y devolverla. Puede ser un acto gratuito o retribuido.

Derecho de habitación: derecho real de disfrute que faculta a su titular para ocupar en casa ajena las dependencias necesarias para sí mismo y su familia.

Derecho de uso: derecho real de disfrute que faculta su titular para utilizar una cosa ajena y percibir los frutos con el fin de satisfacer sus necesidades y las de su familia.

Derecho de usufructo: derecho de usar una cosa ajena aprovechando sus frutos sin deteriorarla.

Expediente de dominio: expediente judicial por el cual se reconoce la titularidad de un inmueble a favor de alguna persona.

Hecho imponible: hecho cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria.

Hipoteca mobiliaria: garantía que se constituye sobre un bien mueble.

Interés de demora: cantidad a ingresar a causa de la realización de un pago fuera de plazo o de cuya presentación de una autoliquidación o declaración resulte una cantidad a ingresar una vez finalizado el plazo establecido.

Letra de cambio: título de crédito que obliga a pagar, a su vencimiento, una cantidad determinada a favor de la persona designada en el documento o, a su orden, a otra persona también designada.

Nuda propiedad: derecho de propiedad del cual se ha separado el derecho de uso o de usufructo.

Pacto de reserva de dominio: garantía de los derechos de la parte vendedora en una compraventa con precio aplazado, por la cual la parte compradora no se convierte en propietaria del bien objeto del contrato hasta que se ha satisfecho la totalidad del precio aplazado. A los efectos del impuesto se trata como una condición resolutoria.

Pacto de retro: estipulación por la cual la parte compradora se obliga a devolver la cosa adquirida a la parte vendedora por su precio.

Pagaré: título por el que una persona, llamada *firmante*, se obliga a pagar a otra, llamada *tenedor*, a su orden, una cantidad cierta, en un lugar y fecha determinados.

Prenda con desplazamiento: constitución de un derecho de garantía sobre un bien que queda retenido por la persona acreedora para garantizar el pago de la deuda; no es inscribible.

Prenda sin desplazamiento: constitución de un derecho de garantía sobre un bien que queda en poder de la persona deudora, es decir, no se desplaza hacia la persona acreedora para garantizar el pago de la deuda; es inscribible.

Permuta: contrato por el cual cada una de las partes se obliga a dar una cosa y tiene derecho a recibir otra a cambio.

Persona adjudicataria: quien recibe los bienes o derechos.

Persona arrendadora: quien cede un bien en alquiler.

Persona arrendataria: quien recibe un bien en alquiler.

Persona acreedora: a quien se le debe dinero (por ejemplo, un banco).

Prescripción: efecto jurídico producido por el transcurso del tiempo, por el cual se adquieren derechos (prescripción adquisitiva) o se extinguen (prescripción extintiva).

Cuota íntegra: importe resultante de aplicar, sobre la base liquidable, el tipo de gravamen.

Cuota líquida: cuota resultante de aplicar, sobre el importe de la cuota íntegra, las deducciones y bonificaciones previstas por la norma.

Recargos por declaración extemporánea: cantidad a satisfacer como consecuencia de la presentación de autoliquidaciones o declaraciones fuera de plazo, sin requerimiento previo de la Administración tributaria.

Sociedad de ganancias: régimen económico matrimonial en que, junto con bienes privativos de cada cónyuge, existen bienes comunes al matrimonio, denominados *bienes de ganancias*, que pertenecen conjuntamente a los dos cónyuges durante el matrimonio y que se atribuyen por mitades en caso de disolución del vínculo matrimonial.

Sujeto pasivo o contribuyente: persona física o jurídica obligada a hacer el pago del impuesto y/o la presentación.

Plazo: momento futuro, cierto y posible, a qué queda supeditado el inicio de los efectos del acto o contrato (plazo suspensivo) o la extinción de estos efectos (plazo resolutorio).

Tipo de gravamen: cifra, coeficiente o porcentaje que se aplica a la base liquidable para obtener como resultado la cuota íntegra.

Valor neto contable: valor resultado de sumar, al valor de adquisición del bien o derecho, el valor de las mejoras y/o ampliaciones efectuadas, así como las revalorizaciones contables admitidas legalmente, y de restar del valor resultante el importe de las amortizaciones acumuladas, las provisiones aplicadas sobre el bien o derecho, y el valor de las destrucciones o alienaciones parciales.

Valor normal de mercado: valor que concederían dos partes independientes en condiciones normales de mercado con una comercialización adecuada atendiendo a las características del bien o derecho.

Valor residual: valor de un elemento patrimonial al final de su vida útil, una vez amortizado totalmente.