



ITPAJD – COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

ENUNCIADO

- Don Luis Borrás y Doña Elisa Toribio, casados bajo el régimen matrimonial de gananciales, compraron hace 10 años un piso de 100 m² a la sociedad “CONSTRUCTORES, S.L.”, situado en la ciudad de Lérida, por un precio de 24.040,84 euros.
- En fecha de 25 de octubre de este año, los consortes Don Luis y Doña Elisa otorgaron ante Notario una escritura de compraventa del piso de anterior referencia, a favor de Don Aquilino Lapuente, soltero y de 30 años de edad. El precio de venta fue de 120.202,42 euros.
- El Sr. Lapuente dispone en su cuenta vivienda, abierta hace tres años en el Banco Vitalicio, de 48.080,97 euros. El comprador conviene con dicho banco el otorgamiento de un préstamo hipotecario por un importe de 72.121,45 euros, a devolver en 15 años.
- El citado préstamo permite al comprador adquirir el piso y a los vendedores obtener el precio pactado en la Escritura de Compraventa del mismo.

ANÁLISIS DEL PROBLEMA PRINCIPAL

En este supuesto se trata de determinar los hechos que se encuentran gravados por el ITPAJD, así como concretar la cuantía que el contribuyente deberá ingresar por el devengo de dicho Impuesto

CÁLCULO DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS

A. Compraventa del piso:

a) Hecho imponible y sujeto pasivo:

Según dispone la Ley del ITPAJD, constituye hecho imponible del Impuesto, por la modalidad de transmisiones patrimoniales, toda transmisión onerosa por actos *intervivos*, estando obligado al pago del tributo a título de contribuyente el adquirente. Es decir que por la venta del inmueble deberá pagar el ITPAJD Don Aquilino Lapuente.

b) Base Imponible:

La Base Imponible de las transmisiones patrimoniales está constituida por el valor real del bien transmitido y únicamente son deducibles las cargas que disminuyan el valor real del bien, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. Por tanto, la base imponible de la compraventa del piso es el precio de venta, sin descontar el préstamo que Don Aquilino ha solicitado al banco.

Base Imponible = 120.202,42 euros.

c) Cuota tributaria:

La cuota a ingresar la obtenemos de aplicar el tipo del 10% sobre los 120.202,42 euros y ello porque la Comunidad Autónoma de Cataluña ha establecido el citado porcentaje para la transmisión de bienes inmuebles.

Cuota tributaria = $0,10 \times 120.202,42 = 12.010,242$ euros.

No obstante, si la Comunidad Autónoma no hubiese fijado un tipo, la base imponible debería gravarse a un 6% (tipo estatal subsidiario).

Cabe recordar que el ITPAJD es incompatible con el IVA. En este caso, la compraventa del piso se encuentra gravada por el ITPAJD y no por el Impuesto sobre el Valor Añadido, ya que se trata de una segunda transmisión de la vivienda (el IVA únicamente grava la primera transmisión de los inmuebles destinados a vivienda).

B. Otorgamiento de la escritura de compraventa:

La formalización de la escritura de compraventa entra dentro del ámbito de aplicación del gravamen en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al ser la misma un documento notarial. Sin embargo, debe recordarse que la imposición por TPO es incompatible con la cuota variable de AJD en su modalidad de documentos notariales, por lo que únicamente se aplicará la cuota fija de AJD.

La cuota fija de los AJD se paga por usar el papel timbrado dónde se formalizan las escrituras públicas y actas notariales (además de las copias) y debe pagarla el adquirente, es decir, Don Aquilino.



Cuota fija AJD (Documentos notariales) = 0,3 euros/pliego o 0,15 euros/folio, a elección del Notario.

C. Constitución del préstamo hipotecario:

No está sujeta al ITPAJD la constitución del préstamo puesto que éste es concedido por una empresa en el ejercicio de su actividad (Banco Vitalicio). Consecuentemente, la operación estará sujeta a IVA y no a ITPAJD.

D. Escritura de la hipoteca:

De igual manera que la escritura de compraventa del piso, la autorización de la escritura de hipoteca se encuentra gravada por la cuota fija de los Documentos Notariales, por pliego o por folio, a elección del Notario (0,3 euros/pliego o 0,15 euros/folio).