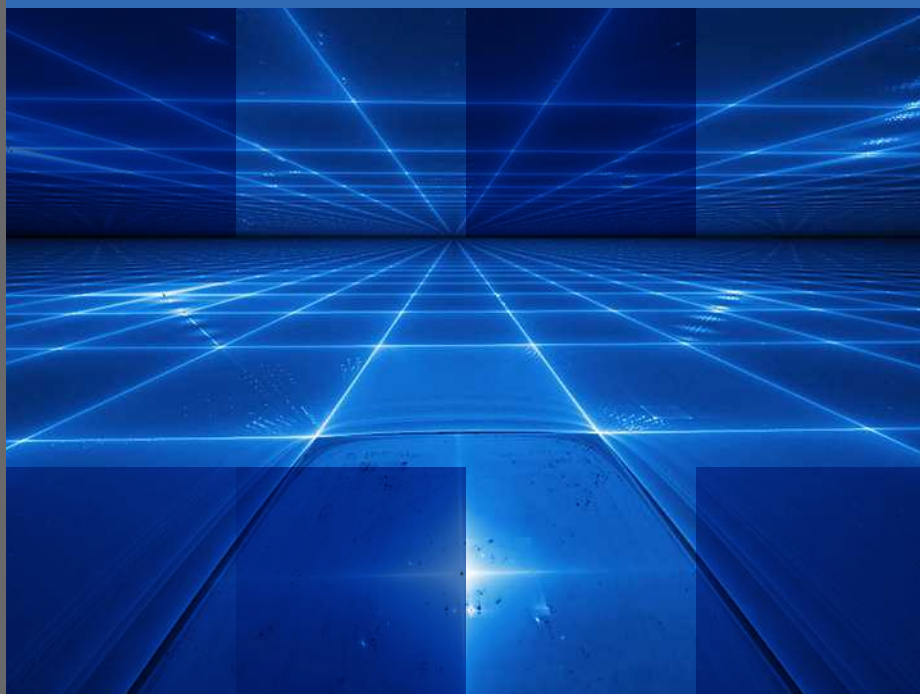


Mapas fiscales

Instituciones patrimoniales,
sucesorias, societarias
y registrales

■ CISS



Javier Máximo Juárez González

Mapas fiscales

**Instituciones patrimoniales,
sucesorias, societarias y registrales**

Javier Máximo Juárez González

© Javier Máximo Juárez González, 2022
© Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

Wolters Kluwer Legal & Regulatory España
C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 91 602 01 82
e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Julio 2022

Depósito Legal: M-17891-2022
ISBN versión impresa: 978-84-9954-778-7
ISBN versión electrónica: 978-84-9954-779-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

1. MAPA

SUPUESTO		IMPUESTO	IVA	ITP Y AJD	IRPF
		SUJETO			
RESERVAS que no generan obligaciones para las partes y no hay entregas de cantidad o habiéndolas se retornan	PARA TRANSMISIONES SUJETAS y no exentas en IVA Y SUJETAS Y EXENTAS DE IVA CON RENUNCIA A LA EXENCIÓN	propietario	NO	NO	NO
		futuro adquirente	NO	NO	NO
	para transmisiones no sujetas a iva o sujetas y exentas en el iva SIN RENUNCIA A LA EXENCIÓN	propietario	NO	NO	NO
		futuro adquirente	NO	NO	NO
PROMESAS, ARRAS Y PRE-CONTRATOS o contratos DE COMPRAVENTA sin transmisión	PARA TRANSMISIONES SUJETAS y no exentas en IVA Y SUJETAS Y EXENTAS DE IVA CON RENUNCIA A LA EXENCIÓN	propietario	SÍ, LO REPERCUTE COMO PAGO ANTICIPADO DE LA TRANSMISIÓN FUTURA SALVO RENUNCIA A LA EXENCIÓN	NO	EN CASO DE NO VERIFICARSE TRANSMISIÓN FUTURA: ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL
					EN CASO DE VERIFICARSE TRANSMISIÓN FUTURA: SE INCLUYE EN LA ALTERACIÓN PATRIMONIAL DE LA MISMA EN LA BI DEL AHORRO
		futuro adquirente	SÍ, LO SOPORTA SALVO RENUNCIA A LA EXENCIÓN	NO	EN CASO PÉRDIDA CANTIDAD ENTREGADA: PÉRDIDA PATRIMONIAL

III. MAPA FISCAL DE CONTRATOS PREPARATORIOS DE TRANSMISIONES DE INMUEBLES: RESERVAS, ...

SUPUESTO		IMPUESTO	IVA	ITP Y AJD	IRPF
		SUJETO			
					EN CASO DE VERIFICARSE TRANSMISIÓN FUTURA: NO
	para transmisiones no sujetas a iva o sujetas y exentas en el iva SIN RENUNCIA A LA EXENCIÓN	propietario	NO	NO	EN CASO DE NO VERIFICARSE TRANSMISIÓN FUTURA: ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL
					EN CASO DE VERIFICARSE TRANSMISIÓN FUTURA: SE INCLUYE EN LA ALTERACIÓN PATRIMONIAL DE LA MISMA EN LA BI DEL AHORRO
		futuro adquirente	NO	TPO	EN CASO PÉRDIDA CANTIDAD ENTREGADA: PÉRDIDA PATRIMONIAL
					EN CASO DE VERIFICARSE TRANSMISIÓN FUTURA: NO
OPCIONES	POR SUJETO PASIVO DE IVA	PROPIETARIO	SÍ, COMO PRESTACIÓN DE SERVICIOS, LO REPERCUTE	NO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL

SUPUESTO		IMPUESTO	IVA	ITP Y AJD	IRPF
		SUJETO			
		BENEFICIARIO DE LA OPCIÓN	SÍ, LO SOPORTA	AJD SI SE FORMALIZA EN ESCRITURA Y ES INSCRIBIBLE	NO
	POR PARTICULAR	PROPIETARIO	NO	NO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL
		BENEFICIARIO DE LA OPCIÓN	NO	TPO	NO
TRANSMISIÓN DE OPCIONES	POR SUJETO PASIVO DE IVA TITULAR DE LA OPCIÓN	TITULAR DE LA OPCIÓN	SÍ, COMO PRESTACIÓN DE SERVICIOS, LO REPERCUTE	NO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL
		ADQUIRENTE DE LA OPCIÓN	SÍ, LO SOPORTA	AJD SI LA OPCIÓN ESTÁ INSCRITA Y SE FORMALIZA EN ESCRITURA PÚBLICA	NO
	POR PARTICULAR TITULAR DE LA OPCIÓN	TITULAR DE LA OPCIÓN	NO	NO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL
		ADQUIRENTE DE LA OPCIÓN	NO	TPO	NO
CESIONES DE DERECHOS (PASES)	POR SUJETO PASIVO DE IVA	CEDENTE	SÍ, COMO PRESTACIÓN DE SERVICIOS, LO REPERCUTE	NO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL EN BI GENERAL
		CESIONARIO	SÍ, LO SOPORTA	NO	NO
	POR PARTICULAR	CEDENTE	NO	NO	ALTERACIÓN PATRIMO-

SUPUESTO		IMPUESTO	IVA	ITP Y AJD	IRPF
		SUJETO			
					NIAL EN BI GENERAL
		CESIONARIO	NO	TPO	NO

2. CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS DEL MAPA

2.1. Delimitación del perímetro del mapa

Con carácter previo procede hacer las siguientes delimitaciones:

(I) IVA: Los contratos preparatorios de transmisiones inmobiliarias realizados por sujetos pasivos de IVA constituyen según los casos: actos previos a un a entrega de bienes (arras, promesa de venta), respecto de los cuales, si hay sujeción efectiva a IVA y media entrega de cantidad, los pagos anticipados suponen devengo anticipado del IVA (art. 72.2 LIVA); o prestaciones de servicios independientes de la futura entrega de bienes (opción y pase) que realizadas por sujetos pasivos de IVA quedan sujetas a IVA con carácter general.

(II) ITP Y AJD: Excepto la opción todos los demás contratos preparatorios no son inscribibles en el registro de la propiedad, por lo que no pueden incidir en AJD, caso de formalizarse en escritura pública. Y solo pueden incidir en TPO las denominadas promesas de venta y las opciones pueden así como el pase por constituir una cesión de derechos (art. 14.2 TRITPAJD).

(III) IRPF: En estas operaciones son excepcionales su realización como pretransmitente por personas físicas de bienes afectos a actividades económicas en cuyo caso deberían tributar en su IRPF con carácter general por tal fuente de renta. En los apartados siguientes nos referimos exclusivamente a su realización por sujetos pasivos de IVA (normalmente sociedades) o particulares.

(IV) IIVTNU: Los actos preparatorios de transmisiones mientras no constituyan tales transmisiones no realizan el hecho imponible de este tributo, aunque se refieran a inmuebles urbanos.

2.2. Reservas que no generan obligaciones para las partes y no hay entregas de cantidad o habiéndolas se retornan

(I) Estas reservas, cada vez más frecuentes, sin embargo no suelen generar obligaciones entre las partes y si media entrega de cantidades suelen retornarse o quedársela el intermediario inmobiliario por las gestiones realizadas. Son más bien declaraciones de intenciones del interés de ambas partes que se conceden un plazo para otorgar algún contrato preparatorio o la propia compraventa.

(II) Tanto si el propietario es sujeto pasivo de IVA como particular no hay consecuencias en ningún tributo, ni tampoco para el interesado en la adquisición (así, la consulta de la DGT V2641-18, de 1-10-2018 las considera no sujetas en TPO).



Los «Mapas Fiscales» sintetizan de forma didáctica la proyección fiscal de civiles, mercantiles y registrales, tratando de proporcionar al interesado un acercamiento fiable a las implicaciones tributarias de las mismas.

La seña de identidad de «Mapas fiscales» es un esquema gráfico que permite ubicar una categoría civil o mercantil en el ámbito fiscal, indicando los tributos que pueden incidir sobre la mismas. Dicha aproximación se completa con el apartado de «Claves, conceptos y reglas», de forma que el vector inicial del mapa de proximidad tenga mayor alcance.

En definitiva, estamos ante una guía que contiene una geografía de todos los tributos (exceptuando el Impuesto de Sociedades) que concurren en una determinada operación civil, mercantil o registral, ofreciendo un primer nivel de mediatez y un segundo nivel de profundidad en el análisis.

ISBN: 978-84-9954-778-7

