**PLUSVALÍA**

Es bien sabido que prácticamente todos los pisos, locales y demás inmuebles urbanos en España se **revalorizan** año tras año de manera constante. Así, desde que compramos o adquirimos por otro título un inmueble hasta que lo transmitimos de nuevo, con toda seguridad habrá aumentado su valor.

Por eso, si adquirimos un inmueble hace unos años con un valor de, por ejemplo, 90.000 € y ahora lo vendemos o transmitimos de nuevo por un valor de 150.000 €, habrá ‘aflorado una plusvalía’ de 60.000 €.

Pues bien, existe un impuesto que grava precisamente esa **plusvalía**, y que viene establecido por los Ayuntamientos, quienes se encargan íntegramente de su gestión.

Concretamente, el **hecho imponible** que grava el impuesto es la obtención de un **incremento** de**valor** experimentado por terrenos urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación… etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo.

Serán sujetos pasivos de este impuesto:

* En el caso de transmisión de terrenos o constitución o transmisión de derechos reales a “**título gratuito**“(regalo o donación), el sujeto pasivo será el**adquirente** del terreno o la persona en cuyo favor se transmita el derecho real.
* Si las operaciones anteriores se realizan a título no gratuito u ”**oneroso**“, es decir, a cambio de dinero u otra cosa, el **sujeto pasivo** será el **transmitente** del terreno o la persona que constituye o transmite el derecho real.

Las partes pueden pactar cuál de ellas debe abonar el impuesto, pero son **pactos** que no afectan a la Administración por lo que, en el caso de que el impuesto no sea abonado, exigirá el pago al sujeto pasivo “oficial”, esto es, al **adquirente**(en operaciones a título gratuito) o el **transmitente** (en operaciones a título no gratuito).

Sin embargo, en los casos en los que el que transmite a título oneroso el bien o el derecho real es una persona **sin residencia** en España, el obligado a pagar el impuesto será siempre el **adquirente**.

Es el resultado de aplicar al valor que tenga el terreno cuando se genera el impuesto, un **porcentaje fijado** en cada caso por los **Ayuntamientos**.

Por su parte, el **valor del terreno** se calculará:

* En las **transmisiones** de terrenos: Su valor coincidirá generalmente con el valor catastral del suelo que venga reflejado en el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
* En la constitución y transmisión de **derechos** **reales**: Deberá tenerse en cuenta la valoración que se dé a estos derechos de conformidad con las normas del [Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados](http://iabogado.com/guia-legal/los-impuestos/el-impuesto-sobre-transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos-documentados)

El **porcentaje** a aplicar sobre el valor es el resultado de multiplicar el porcentaje establecido por el Ayuntamiento correspondiente por el número de años de permanencia del terreno objeto de transmisión.

El tipo de gravamen del impuesto es fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 %. A continuación se calcula la **cuota íntegra** del impuesto, que es el resultado de aplicar el tipo de gravamen a la base imponible.

Por último se determina la **cuota líquida** del impuesto, que es el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra la **bonificación de hasta el 95 %** que algunos ayuntamientos aplican a las transmisiones por causa de muerte a favor de los descendientes y otros familiares.

El sujeto pasivo está obligado a presentar ante el **Ayuntamiento** del lugar en que se encuentre el **inmueble**, la declaración o impreso que determine la Ordenanza Fiscal, con todos los datos necesarios para que el Ayuntamiento practique la liquidación del impuesto.

Debe aportarse también la **documentación** en la que consten los actos o contratos que originan el nacimiento de la plusvalía.

Se cuenta a partir de la fecha en la que se produzca el devengo, esto es, a los **30 días** si se trata de actos “intervivos” (compra, donación…) o **6 meses** cuando se trate de actos “mortis causa”.

Estos 6 meses podrán **prorrogarse** hasta un año, previa solicitud.

Una vez practicada la liquidación por la Administración Municipal, ésta debe ser notificada íntegramente al sujeto pasivo, indicándose el **importe** a pagar, los **recursos** que pueden interponerse contra la misma, y el **plazo** para abonar su cuantía.

Están **exentas** del pago de la plusvalía:

* Las **aportaciones** de bienes y derechos que realice cada uno de los cónyuges en favor de la **sociedad** **conyugal**.
* Las **adjudicaciones** que a su favor y en pago de las anteriores se realicen.
* Las **transmisiones** que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes, por ejemplo, con la liquidación del régimen económico matrimonial.
* Las transmisiones de **bienes** **inmuebles** entre **cónyuges** o a favor de sus hijos en cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación matrimonial o divorcio.
* Las transmisiones de **bienes** que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico, o hayan sido declarados individualmente de **interés** **cultural**, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación o mejora en dichos inmuebles.
* Los **incrementos** de **valor** cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las personas o Entidades que vienen reguladas por la ley, y que a modo meramente enunciativo son las siguientes: El Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades locales a las que pertenezca el municipio; el municipio de la imposición; las instituciones benéficas o benéfico-docentes; los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas… etc.

**IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES**

Cuando compramos una vivienda o un coche de segunda mano, o cuando vamos al notario a otorgar alguna escritura, con frecuencia se nos exige que, antes de inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad, o registrar la transferencia en Tráfico, etc., abonemos a la Comunidad Autónoma el llamado “**ITP/AJD**“, que no es otro que el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Concretamente, están sujetas al pago de este impuesto las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados. Así:

**a) Las transmisiones patrimoniales onerosas**(como por ejemplo, la compraventa de bienes muebles o inmuebles, constitución de derechos reales ([usufructos](http://iabogado.com/guia-legal/testamento-y-herencia/el-usufructo-y-la-herencia)), arrendamientos,  etc.

El **sujeto pasivo**: Es el adquirente o aquella persona en cuyo favor se constituye el derecho real, quien promueva los expedientes de dominio o las actas de notoriedad… etc.

La **base imponible** del impuesto: Es el valor real del bien transmitido o del derecho constituido.

La **cuota tributaria** es en Baleares la siguiente:

**Valor total del inmueble hasta (euros)Cuota íntegra (euros)Resto Valor hasta(euros)Tipo Aplicable(%)**

**0,00 0,00 400.000,00 8**

**400.000,01 32.000,00 600.000,00 9**

**600.000,01 50.000,00 en adelante 10**

En el caso de los arrendamientos de fincas urbanas, podrá satisfacerse la deuda tributaria mediante la utilización de **efectos** **timbrados**, según la escala determinada por la ley.

**b) Las operaciones societarias** tales como constitución, aumento y disminución de capital, fusión, escisión y disolución de sociedades… etc.

Los aumentos de capital en todas sus modalidades están exentos en la CA Baleares.

El**sujeto pasivo**: Es la sociedad salvo en los casos de reducción de capital y disolución en los que lo serán los socios.

La**base imponible** del impuesto:

**c) Los actos jurídicos documentados** como escrituras, actas y testimonios notariales, letras de cambio, anotaciones preventivas practicadas en Registros Públicos… etc.

El **sujeto pasivo** de este impuesto será: en los documentos notariales, el adquirente del bien o derecho, o aquel que inste el documento o a cuyo interés se expida; en las letras de cambio, el librador; en las anotaciones preventivas de embargo, la persona que las solicite.

La **base imponible** del impuesto será, cuando se trate de primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto cantidad o cosa valuable, servirá de base, generalmente, el valor declarado; en las letras de cambio, será la cantidad girada; en las anotaciones preventivas, el valor del derecho que se garantice, publique o constituya.

La **cuota tributaria** se obtendrá aplicando a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

* 0,5% en las primeras copias de escritura y actas notariales, así como en las anotaciones preventivas practicadas en Registros Públicos.
* En el caso de las [letras de cambio](http://iabogado.com/guia-legal/su-empresa/la-letra-de-cambio-el-cheque-y-el-pagare/lang/es#09050100000000) la deuda tributaria se satisface mediante los efectos timbrados, según la escala determinada por la ley.

El plazo del ingreso del impuesto es de **30 días hábiles** (sin contar domingos ni festivos), que empiezan a transcurrir a partir del día siguiente al del otorgamiento del contrato, documento privado o de la escritura pública en la que se refleje el acto que origina el nacimiento del impuesto.

El impuesto ha de abonarse ante la Delegación de Hacienda de la **Comunidad Autónoma** correspondiente previa cumplimentación del **impreso oficial** establecido al efecto (Modelo 600).

Es necesario aportar el D.N.I. o C.I.F., y la primera copia y una copia simple de la escritura pública o el original del contrato y una copia del mismo si la operación sujeta consta en documento privado, del acto que dé lugar al nacimiento del impuesto.

**IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS**

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es un **tributo** de carácter directo y naturaleza personal y subjetiva, que grava la renta de las personas físicas.

A los efectos de este impuesto, constituyen **renta** la totalidad de los rendimientos netos y los aumentos o disminuciones de patrimonio del sujeto obligado al pago del impuesto.

Técnicamente se considera rendimiento neto a la **diferencia** que existe entre el importe íntegro de las **rentas** que obtiene el sujeto pasivo y los **gastos** que son deducibles según la ley reguladora del impuesto.

Estas rentas pueden provenir del **trabajo** personal, de **rendimientos** del capital o de actividades empresariales o profesionales.

En cualquier caso, un abogado podrá ofrecer asesoramiento sobre todas las cuestiones que se detallan a continuación a la vista de las particularidades que presente cada supuesto concreto.

La **cuantía** de la base imponible se determinará por alguno de los siguientes **métodos**:

**a) Estimación directa**

Este sistema se aplica como régimen general y tiene dos modalidades:

**Estimación directa general**: Este régimen se aplica a las actividades empresariales o profesionales desarrolladas por el contribuyente que **no** estén **sujetas** al régimen de **estimación objetiva** o cuando estando sujetas a éste, el contribuyente decida renunciar a él. El **rendimiento neto** se determinará restando a los ingresos íntegros que obtenga el contribuyente, los gastos deducibles. Así, los**ingresos íntegros** serán:

* Todos los **ingresos**, incluido el autoconsumo, las subvenciones y demás transferencias.
* Los **incrementos** de patrimonio derivados de bienes o derechos afectos a la actividad o de la transmisión inter vivos de la totalidad del patrimonio empresarial o profesional del contribuyente.

A continuación, se **restarán** de los ingresos íntegros:

* Los gastos necesarios para la obtención de los ingresos.
* Las disminuciones de patrimonio.

**Estimación directa simplificada**: Se aplicará a determinadas actividades empresariales o profesionales cuando el **importe** neto de la cifra de **negocios**, para el conjunto de actividades desarrolladas por el sujeto pasivo en el año inmediatamente anterior, **no supere** los **600.000 €.**

El**rendimiento neto**se determinará calculando la diferencia que exista entre los ingresos y los gastos, como en el caso anterior, con las siguientes particularidades:

* Las **amortizaciones** del inmovilizado material se practicarán de forma lineal, en función de una tabla de amortizaciones simplificada que aprobará el Ministerio de Economía y Hacienda. Sobre las cuantías de amortización que resulten de estas tablas, se podrán aplicar las normas que La Ley del Impuesto sobre Sociedades tiene previstas para las empresas de reducida dimensión.
* Se podrán **deducir** en concepto de provisiones deducibles y gastos de difícil justificación el 5 % del rendimiento neto.
* Puede renunciarse a la aplicación de la modalidad simplificada siempre y cuando esta **renuncia** se realice en el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en el que vaya a surtir efectos y tendrá efectos durante un plazo de 3 años; transcurrido este tiempo, la renuncia se prorrogará **automáticamente** salvo que se manifieste lo contrario.

**b) Estimación objetiva**

El método de estimación objetiva **determina** los **rendimientos** netos de las pequeñas y medianas **empresas** y de los **profesionales**que desarrollan aquellas actividades empresariales y profesionales establecidas por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Los sujetos pasivos que reúnan las circunstancias previstas en las normas reguladoras de este régimen fijan sus rendimientos conforme al mismo, salvo que renuncien a su aplicación con anterioridad al inicio del periodo impositivo. Esta **renuncia** tendrá una validez de 3 años.

El **rendimiento neto**se determina aplicando a cada actividad sujeta a este régimen los signos, índices o módulos fijados por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Si la actividad ha comenzado después del día 1 de enero o terminado antes del 31 de diciembre, los índices se aplicarán **proporcionalmente** al período de tiempo en que efectivamente haya sido ejercida.

La declaración del impuesto debe **presentarse**, generalmente, en el periodo comprendido entre los días 1 de Mayo y 20 de Junio, ampliándose el plazo para las declaraciones que son a devolver hasta el 30 de Junio.

Cuando la **declaración** del impuesto resulta a **ingresar** o a **devolver**, la declaración puede presentarse en la Delegación de Hacienda del domicilio habitual del contribuyente o en cualquier Banco o Caja de Ahorros.

Cuando la declaración resulte **negativa**, es decir sin ingreso ni devolución, puede presentarse directamente o por correo administrativo ante la Delegación de Hacienda correspondiente.

RENTA DE NO RESIDENTES

Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4527>

Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes

<http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-14532>

**IMPUESTO SOCIEDADES**

No sólo las personas físicas están obligadas a rendir cuentas a Hacienda todos los años. También las empresas tienen su propio “impuesto sobre la renta”, que grava sus beneficios, y que recibe la denominación de Impuesto de Sociedades.

Concretamente, se trata de un impuesto de carácter directo y naturaleza personal que grava la renta de las Sociedades y demás entidades jurídicas no sometidas al [Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas](http://iabogado.com/guia-legal/los-impuestos/el-impuesto-sobre-la-renta-de-las-personas-fisicas) así como las [entidades sin personalidad jurídica](http://iabogado.com/guia-legal/su-empresa/como-se-constituye-una-sociedad-mercantil).

A través de este impuesto se gravan los rendimientos obtenidos por la sociedad, dentro de un periodo impositivo. Este periodo coincidirá con el del año natural salvo que en los estatutos sociales se especifique otro, que en ningún caso podrá superar los 12 meses.

En cualquier caso, convendrá consultar a un abogado para obtener asesoramiento fiscal específico en función de las circunstancias de cada empresa.

El hecho imponible es la obtención de renta y los sujetos pasivos son tanto sociedades mercantiles como civiles, uniones temporales de empresas y distintos tipos de fondos de inversión, de pensiones… etc.

**El tipo de gravamen que debe aplicarse a la base imponible para calcular el importe del impuesto es, con carácter general el 35 % aunque dependiendo del tipo de sociedad serán aplicables otros diferentes.**

**Así se refleja en el siguiente cuadro:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Tipo** |
| **Con carácter general** | **35%** |
| **Entidades sometidas al tipo general, cuya cifra de negocios en el periodo impositivo anterior haya sido inferior a 1.502.530,26 €, para la parte de la base imponible comprendida entre 0 y 90.151,81 €.** | **30%** |
| **Mutuas de seguros. Entidades de previsión social. Mutuas de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales de la Seguridad Social.** | **25%** |
| **Sociedades de garantía recíproca. Sociedades de reafianzamiento reguladas en la Ley 1/1994 del 1 de marzo, inscritas en el Registro Especial del Banco de España.** | **25%** |
| **Cajas rurales y cooperativas de crédito** | **25%** |
| **Colegios de profesionales, asociaciones empresariales, cámaras oficiales, sindicatos de trabajadores, partidos políticos, Fundaciones, establecimientos, instituciones y asociaciones sin ánimo de lucro que no reúnan los requisitos para disfrutar del régimen fiscal establecido por la Ley 30/1994 de 24 de noviembre, de Fundaciones. Fondos de promoción de empleo. Las uniones, federaciones y confederaciones cooperativas.** | **25%** |
| **Cooperativas fiscalmente protegidas** | **20%** |
| **Entidades sin fines lucrativos, definidas en la Ley 30/1994 del 24 de noviembre.** | **10%** |
| **Sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que tengan por objeto exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana de arrendamiento y además las viviendas que representen menos de 50% del total de activos.** | **7%** |
| **Sociedades de inversión mobiliaria, reguladas en la Ley 16/1984, cuyos valores representativos del capital social estén admitidos a negociación en bolsa. Fondos de inversión mobiliaria y fondos de inversión en activos del mercado monetario, regulados por la Ley 46/1984 Sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que tengan por objeto social exclusivo la inversión en viviendas y acogidos a la Ley 46/1984 en la redacción dada por la Ley 19/1992 del 7 de julio. Fondos de regulación de carácter público del mercado hipotecario, establecido en le artículo 25 de la Ley 2/1981** | **1%** |
| **Entidades dedicadas a la investigación y explotación de hidrocarburos, en los términos descritos en la Ley 21/1974** | **40%** |
| **Fondos de pensiones, regulados por la Ley 8/1987** | **0%** |
| **Entidades ZEC** | **1%** |
| **Entidades transparentes** | **35%** |

**IBI**

Como bien saben los propietarios de bienes inmuebles en España, todos los años vienen obligados, por el mero hecho de serlo, a abonar a su Ayuntamiento la llamada “Contribución“, que no es otra que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Concretamente, es un impuesto que grava la propiedad de los bienes inmuebles, ya seanrústicos o urbanos.

Su carácter es municipal y se devenga anualmente.

Es la persona física o jurídica propietaria del inmueble sobre el que recae, a fecha 1 de Enero de cada ejercicio, o en su caso, el titular del derecho real de [usufructo](http://iabogado.com/guia-legal/testamento-y-herencia/el-usufructo-y-la-herencia).

La base imponible sobre la que se calcula el impuesto es el valor catastral del inmueble (valor de el suelo y de la edificación).

Dependerá del número de habitantes que tenga el municipio en el que se encuentre el inmueble.

Es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que en su caso corresponda.

Están exentos del pago de impuesto los siguientes bienes inmuebles:

* Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales, y estén directamente afectos a la defensa nacional, seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.
* Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los del dominio público marítimo, terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.
* Los de la Iglesia Católica.
* Los de las Asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas con las que se establezcan acuerdos de cooperación al respecto.
* Los de la Cruz Roja Española.
* Los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática o consular, o a sus organismos oficiales, a condición de reciprocidad o conforme a los Convenios Internacionales en vigor.
* Los de aquellos Organismos o Entidades a los que sea de aplicación la exención en virtud de Convenios Internacionales en vigor.
* Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas.
* Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural.  
  En cualquier caso, convendrá consultar a un abogado para obtener asesoramiento fiscal específico a la vista de las circunstancias de cada caso.