INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

economistas
Consejo General
REAF asesores fiscales

La fiscalidad de la vivienda en España

Una propuesta de mejora

OPINIÓN DEL IEE

Mayo 2025

La fiscalidad de la vivienda en España

Una propuesta de mejora

Autor principal:

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

Con la colaboración de:

VALENTÍN PICH ROSELL
Presidente | Consejo General de Economistas de España

PABLO CHICO DE LA CÁMARA
Catedrático de Derecho Financiero y Tributario | Universidad Rey Juan Carlos
Árbitro por la Corte de Arbitraje | Comunidad de Madrid

FELIPE RUFINO LAFFITTE
Presidente - Consejero Delegado | Impuestalia S. L.

LAURA FERNÁNDEZ GARCÍA
Directora general | Asociación de propietarios de viviendas en alquiler (ASVAL)

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

El presente Informe ha sido elaborado por el Instituto de Estudios Económicos (IEE), bajo la dirección de Gregorio Izquierdo Llanes, con la participación, como autores principales, del Servicio Técnico del IEE, al que pertenecen María Higuera Callejo, Marta Meler Tarlowski, María Laura Díaz di Cocco y Carolina Rodríguez Brondo, y en el que ha participado, como becario, Sergio Pérez Cano, con la coordinación de Carlos Ruiz Fonseca.

El IEE agradece la colaboración del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) perteneciente al Consejo General de Economistas y, muy especialmente, a su presidente, D. Valentín Pich Rosell, por su colaboración en este informe, facilitando la actualización de la información contenida en la publicación «Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda». IV Edición, Consejo General de Economistas.

© 2025 Instituto de Estudios Económicos

C/ Príncipe de Vergara, 74, 6.ª planta • 28006 Madrid

Tel.: 917 820 580

iee@ieemadrid.com

www.ieemadrid.es

© 2025 Valentín Pich Rosell, por «Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda. "Ejemplo práctico de los costes fiscales asociados a la adquisición, uso y alquiler de viviendas". IV Edición»

© 2025 Pablo Chico de la Cámara, por «La sobreimposición tributaria en el proceso de edificación y transmisión de la vivienda»

© 2025 Felipe Rufino Laffitte, por «Reflexiones sobre la litigiosidad en la tributación local en relación con la vivienda»

© 2025 Laura Fernández García, por «Las SOCIMI: una herramienta para consolidar el alquiler residencial en España»

Maquetación: D. G. Gallego y Asociados, S. L.

gallego@dg-gallego.com

Mayo 2025

Documento digital PDF

Se autoriza la difusión por terceros de esta publicación, de forma total o parcial, siempre y cuando quede reflejado inequívocamente que la autoría de la misma es del Instituto de Estudios Económicos. En este caso, rogamos que nos envíen una copia de la referencia al IEE.

Índice

RESUMEN EJECUTIVO 8

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA 19

Introducción 19

1. Comparativa internacional de la tributación sobre la vivienda 25
   - 1.1. Análisis comparado, a nivel internacional, de la tributación de la vivienda 31
   - 1.2. Análisis comparado, a nivel internacional, del problema de la valoración 40
   - 1.3. Análisis comparado, a nivel internacional, de la tributación de los instrumentos de inversión colectiva en el Mercado Inmobiliario 41
2. Caracterización de la fiscalidad de la vivienda en España 49
   - 2.1. La situación actual de la vivienda en España 49
   - 2.2. Los controles de alquiler como carga regulatoria sobre la vivienda 50
   - 2.3. El impacto recaudatorio de la fiscalidad de la vivienda en España 52
3. Análisis y efectos de la fiscalidad de la vivienda en el ámbito autonómico 55
   - 3.1. La fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Impuesto sobre Sociedades (IS) e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) 56
   - 3.2. La fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre el Patrimonio, ITP-AJD e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones 65
4. Análisis y efectos de la fiscalidad local de la vivienda en el ámbito local 70
   - 4.1. La competitividad fiscal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 70
   - 4.2. La competitividad fiscal en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) 75
   - 4.3. La competitividad fiscal en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) 79
5. Competitividad Fiscal Inmobiliaria en España 83
6. Conclusiones y propuestas 89

Referencias bibliográficas 93

CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA

GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA."EJEMPLO PRÁCTICO DE LOS COSTES FISCALES ASOCIADOS A LA ADQUISICIÓN, USO Y ALQUILER DE VIVIENDAS" 97

VALENTÍN PICH ROSELL | Presidente / Consejo General de Economistas de España

Contexto del mercado de la vivienda en los últimos años 97

GUÍA SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA 100

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) 100
   - 1.1. Fiscalidad de la propiedad 100
   - 1.2. Fiscalidad del arrendamiento 101
   - 1.3. Fiscalidad de la transmisión 103
2. Impuesto sobre Sociedades 104
   - 2.1. Arrendamiento como actividad económica 104
   - 2.2. Regímenes especiales 105
3. Impuesto sobre el Valor Añadido 106
   - 3.1. Fiscalidad de la compraventa 106
   - 3.2. Fiscalidad del alquiler 107
4. Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas 107
5. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones 108
6. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Transmisiones Onerosas 109
   - 6.1. Fiscalidad de la compraventa 109
   - 6.2. Fiscalidad del arrendamiento 109
7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Actos Jurídicos Documentados 110
8. Impuesto sobre Bienes Inmuebles 110
9. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 111
10. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras 112
11. Tasas y licencias urbanísticas 112

EJEMPLO SOBRE LA FISCALIDAD ASOCIADA A LA VENTA, PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA 114

EJEMPLO DE LA FISCALIDAD DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES 122

Diagnóstico de la fiscalidad de la vivienda 124

Propuestas del REAF-CGE 126

Conclusiones 127

ANEXOS 128

ANEXO n.º 1: Tipos impositivos regulados por las CC. AA. de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 128

ANEXO n.º 2: Normativa autonómica para los arrendatarios. Año 2025 131

ANEXO n.º 3: Normativa autonómica para los arrendadores. Año 2025 143

LA SOBREIMPOSICIÓN TRIBUTARIA EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA 149

PABLO CHICO DE LA CÁMARA | Catedrático de Derecho Financiero y Tributario / Universidad Rey Juan Carlos | Árbitro por la Corte de Arbitraje / Comunidad de Madrid

I. Planteamiento 149

II. La «telaraña» de competencias administrativas reguladas en la Constitución Española 150

III. Plurimposición de tributos estatales directos e indirectos 151

a) Formulación constitucional 151

b) Impuestos sobre la renta 153

c) Imposición indirecta: IVA, TPO y AJD 155

IV. Plurimposición con tributos estatales y locales 176

a) Incidencia en el impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana 176

b) La plurimposición generada por el solapamiento de la tasa por servicios urbanísticos con el impuesto sobre construcciones y obras (ICIO) 179

V. Conclusiones y propuestas de *lege ferenda* 191

Referencias bibliográficas 196

REFLEXIONES SOBRE LA LITIGIOSIDAD EN LA TRIBUTACIÓN LOCAL EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA 198

FELIPE RUFINO LAFFITTE | Presidente - Consejero Delegado / Impuestalia S.L.

Introducción 198

1. Los riesgos fiscales 199
2. La importancia del IBI en la recaudación de los entes locales 202
3. ¿Se repetirá la conflictividad tributaria de la plusvalía municipal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles? Breve repaso al caso de la plusvalía municipal 206
4. Propuesta de mejora en la tributación municipal 211

Referencias bibliográficas 212

Normativa básica de aplicación 213

LAS SOCIMI: UNA HERRAMIENTA PARA CONSOLIDAR EL ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA 214

LAURA FERNÁNDEZ GARCÍA | Directora general / Asociación de propietarios de viviendas en alquiler (ASVAL)

1. Contexto. Situación del mercado residencial del alquiler. déficit estructural y necesidades de capital 214
2. La necesidad de un parque profesionalizado de alquiler: condiciones y cifras clave 215
3. Finalidad de las SOCIMI 216
4. Régimen fiscal de las SOCIMI 218
5. Comparativa internacional 220
6. Radiografía de las SOCIMI residenciales 222
7. ¿Influyen las SOCIMI en el precio de los alquileres? 223
8. Impacto social y compromisos ESG 223
9. Una visión europea: los REIT como palanca de transformación urbana y social 224
   - 9.1. Impacto económico 224
   - 9.2. Contribución social 225
   - 9.3. Sostenibilidad ambiental 225
10. Conclusión: una herramienta al servicio de un mercado más eficiente 226

Resumen Ejecutivo

El mercado inmobiliario en España se enfrenta a una compleja situación que se ve reflejada en un creciente desajuste entre la demanda y la oferta de viviendas. En las últimas décadas, tanto el menor *stock* de viviendas como la oferta de nuevas construcciones no han sido suficientes para compensar el aumento del número de hogares, lo que ha impulsado un notable aumento de los precios y ha dificultado el acceso a la vivienda, especialmente para los colectivos más vulnerables y las generaciones más jóvenes.

Se ha de destacar que **este fenómeno no es homogéneo en términos territoriales, ni en el tipo de inmueble y ni el uso proporciona el mismo**. De igual forma, las principales modificaciones que se han introducido en el marco regulatorio e institucional a nivel estatal y en algunos territorios autonómicos han generado una **mayor inestabilidad e inseguridad jurídica al introducir elementos de intervención sobre el mercado que tensionan aún más los precios y dificultan el cálculo económico** por parte de aquellos que tienen que movilizar los recursos económicos y financieros disponibles para generar una mayor oferta de este bien.

En este contexto, **tanto la evolución demográfica, los flujos migratorios y el cambio en los patrones de los hogares, como la creciente presencia de hogares unipersonales, han exacerbado la presión sobre el mercado**. El cambio sobre las preferencias de las familias en cuanto a **una mayor demanda de vivienda en alquiler, junto con las dificultades de acceso a la compra de una vivienda en propiedad, ha aumentado adicionalmente el precio de los alquileres**.

La vivienda es uno de los principales activos en los que se materializa el ahorro de los hogares y desempeña un papel aún más relevante como componente de la riqueza para las clases medias, donde las viviendas en propiedad representan, en promedio para el conjunto de los países de la OCDE, el 60% de su patrimonio. En España, este porcentaje se eleva hasta el 70%. Para estos agentes económicos, la vivienda desempeña un papel fundamental, dada la necesidad humana básica que satisface y es considerada como un factor determinante del bienestar individual, dado que el acceso a una vivienda de calidad y con una óptima localización influye en la vida social de las personas, lo que requiere una serie de infraestructuras y servicios complementarios que cubren otras necesidades básicas como son el acceso a la sanidad, la educación, el mercado de trabajo y otro tipo de servicios de ocio. En los países de la OCDE, la vivienda es, en promedio, el mayor gasto individual en todos los tramos de renta y su proporción, en relación sobre el gasto total, ha crecido en los últimos años.

Ante estas circunstancias y desafíos es más urgente el rediseño de un sistema fiscal que garantice unos impuestos sobre este tipo de activos proporcionales a la capacidad contributiva

de los sujetos pasivos, eficientes, equitativos y neutrales, en cuanto a que produzcan un mínimo impacto sobre las decisiones de los agentes y los mercados promoviendo, a su vez, la competitividad del sistema en su conjunto. Más allá de su afán recaudatorio, los gobiernos deben introducir reformas en la fiscalidad de la vivienda que **mejoren la eficiencia en los procesos de acumulación y asignación del ahorro hacia la inversión, fomenten la propiedad y el alquiler, faciliten el acceso a la vivienda, promuevan la oferta y favorezcan la movilidad y los intercambios a través de mercado inmobiliario**, en lugar de penalizar la acumulación de riqueza o dificultar la inversión inmobiliaria**.** Es esencial reducir la carga tributaria sobre la vivienda para facilitar su acceso, fomentar la construcción y mejorar la competitividad económica.

En cuanto a la tributación sobre la vivienda en España, en este informe se realiza, en primer lugar, un análisis comparativo a nivel internacional con países miembros de la OCDE para evaluar la competitividad del nuestro sistema tributario y detectar posibles ámbitos de mejora. Para ello, se han analizado, con una perspectiva internacional, los tipos de impuestos aplicados sobre la adquisición, tenencia y enajenación de la vivienda, los cuales varían considerablemente entre países. Comparado con otros países, **España impone una carga fiscal más elevada en estas áreas, lo que reduce la competitividad del sistema fiscal sobre la vivienda. Un indicador clave en este análisis es el tipo marginal efectivo de imposición, elaborado por esta institución internacional y que mide los costes fiscales en su conjunto cuando se invierte en vivienda. En España, el tipo marginal efectivo de imposición sobre vivienda ocupada en propiedad alcanza un valor del 30,3%, esto es, por cada euro de rendimiento antes de impuestos, 0,3 se destina a los impuestos que afectan a la vivienda en su conjunto, dejando al inversor con solo el 69,7% de lo que habría obtenido en un escenario sin imposición a la vivienda**.

Cada euro adicional de inversión que se materializa en este tipo de activos, más de 0,3 euros se destinan a los impuestos que afectan a la vivienda en su conjunto. Este porcentaje es considerablemente más alto que los promedios de la OCDE (9,7%) y de la UE (6,5%), lo que indica que España aplica una tributación efectiva mucho más alta en relación con el conjunto de los países más desarrollados.

De igual forma, **España, con un tipo marginal efectivo de imposición del 44%, se sitúa claramente por encima del promedio de la OCDE (32%) y de la UE (31%) en cuanto a la fiscalidad aplicada sobre la vivienda en alquiler**, siendo uno de los países más avanzados con una tributación más elevada con respecto a la inversión en este tipo de activos inmobiliarios.

Dentro del conjunto de impuestos analizados en la comparativa entre los países más desarrollados, el impuesto sobre transacciones es uno de los impuestos más destacados en España, ya que representa el mayor porcentaje dentro del tipo marginal efectivo de imposición, superando en su contribución al valor de este tipo marginal de otros impuestos aplicados sobre la tenencia y enajenación de la vivienda en nuestro sistema tributario y, de igual forma, a los impuestos sobre transacciones vigentes en otros países de la OCDE. España se encuentra en el tercer lugar en cuanto a la tasa máxima de este impuesto, solo por detrás de Bélgica y el Reino Unido.

Durante la tenencia del activo, cabe mencionar que **España es uno de los tres países en Europa en el que se aplica un impuesto sobre el patrimonio neto**, impuesto que tendría una incidencia significativa en España, puesto que la tenencia de inmuebles destinados a la vivienda tiene una elevada participación sobre el conjunto del patrimonio de las personas físicas y, con respecto a los otros dos países, se aplica el tipo máximo más elevado.

En la etapa de la enajenación de la vivienda, el siguiente impuesto que se ha destacar es el **impuesto sobre las ganancias de capital**, que grava, de manera significativa, las inversiones en vivienda. **España presenta un tipo marginal máximo sobre las ganancias del capital del 30%, situándose significativamente por encima del promedio europeo, que se encuentra en el 16,4%.** Esto posiciona a España entre los países con una mayor carga fiscal sobre las plusvalías, en el mismo nivel que Suecia y solo por debajo de economías como Dinamarca (42%), Noruega (37,8%) y los Países Bajos (36%).

Esta elevada tributación actuaría como un desincentivo a la inversión en activos inmobiliarios, especialmente en comparación con los países del entorno europeo donde la fiscalidad sobre estas rentas es mucho más reducida o incluso nula, como Bélgica, Grecia o Suiza. Asimismo, Hourani y Perret (2025) señalan que, en el escenario de la vivienda ocupada por el propietario, de los 38 países de la OCDE analizados, en 20 países las ganancias de capital están exentas. Este no es el caso de España, en el que las ganancias de capital están exentas de tributación bajo dos condiciones concretas, una de reinversión de ganancias y la segunda determinada por la edad del contribuyente. **Además, se ha de destacar que, en nuestro país, se calculan las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmuebles sobre el valor nominal del activo sin ajustar por la inflación, tal y como se hace en otros países**. Implementar un ajuste por inflación en la tributación de las ganancias patrimoniales en España podría mejorar la equidad del sistema fiscal, al gravar únicamente las ganancias reales obtenidas por los contribuyentes.

Por último, en esta misma etapa se destaca la incidencia del **Impuesto sobre Sucesiones, puesto que España encabeza la lista del tipo impositivo máximo de dicha figura con un tipo del 87,6%, muy por encima de la media del resto de los países representados, que se encuentra cerca de un 35%**. Esta cifra sitúa a España como el país con la carga fiscal más elevada en este ámbito, superando, incluso, a Bélgica (80%) y a Francia (60%), que también presentan niveles altos de imposición.

En España, en comparación con otros países, el mercado de la vivienda está afectado por una carga tributaria considerable que distorsiona la asignación eficiente de los recursos y crea importantes ineficiencias en el sector, especialmente a través del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Con respecto a la etapa de tenencia del activo inmobiliario, se ha de destacar que la presencia, casi exclusiva en nuestro país, del Impuesto sobre el Patrimonio, además de generar una distorsión asignativa en detrimento del ahorro y, por ende, de la inversión, se convertiría, en la práctica, en un gravamen adicional sobre la riqueza inmobiliaria, redundante con el resto

de los existentes y que, en un entorno de rendimientos decrecientes, podría tener carácter confiscatorio. Este fenómeno se produciría al superar los tipos impositivos (juntamente con el resto de los impuestos sobre la propiedad) el rendimiento medio de los activos que gravan, efecto que se ve, con claridad, en el sistema español cuyos tipos máximos son desproporcionados en la actualidad con condiciones monetarias y financieras caracterizadas por bajos tipos de interés y tasas de inflación moderadas.

De igual forma, en el informe se destaca que, en la tributación que afecta a la etapa de la enajenación de la propiedad, el impuesto sobre las ganancias de capital afecta, especialmente, a las inversiones en vivienda y generaría el llamado «efecto cerrojo» contrayendo la oferta inmobiliaria de este tipo de activos. Este fenómeno, en el que los propietarios evitan vender sus propiedades debido a la elevada carga fiscal, afecta negativamente a la movilidad laboral y limita la flexibilidad de los hogares para adaptarse a cambios en sus necesidades habitacionales. Adicionalmente, **el impuesto sobre sucesiones sobre las viviendas heredadas también generaría distorsiones al introducir un sobrecoste que, en determinados casos, obligaría a los herederos a vender las propiedades para poder hacer frente a la carga fiscal, dando lugar a pérdidas patrimoniales**.

Por último, otro factor que afecta, transversalmente, a todo el ciclo del activo inmobiliario es la dificultad para valorar el inmueble. **Las valoraciones, a efectos tributarios, de los activos inmobiliarios que se pretenden hacer sobre bases de mercado sin ser objeto de realización en el mercado suelen ser fuente de injusticias y, por lo tanto, generar fuertes rechazos**. Junto con lo anterior, **un problema específico son los problemas de liquidez que surgen de la tributación inmobiliaria cuando se utilizan, como bases imponibles, ganancias implícitas no realizadas**. Por ello se suele considerar más justo un impuesto que sea uniforme en relación con un valor teórico relativamente homogéneo, como puede ser un valor catastral alejado del de mercado que un impuesto teóricamente uniforme, pero con graves desigualdades derivadas de los problemas de valoración teórica sobre la base del mercado.

Según las estimaciones más recientes, recogidas por Laura Fernández García, directora general de la Asociación de propietarios de viviendas en alquiler (ASVAL) en este informe, el déficit estructural de vivienda, en España, ascendería a unos 2,2 millones de unidades para el período 2025-2040. Corregir este déficit exigirá movilizar, aproximadamente, 380.000 millones de euros, lo que hace imprescindible la colaboración público-privada para poder movilizar los necesarios recursos económicos y financieros que faciliten el acceso a una vivienda en propiedad o en alquiler. **Ningún agente económico, sector de actividad o instrumento de financiación es prescindible en esta tarea** y, dada la experiencia que se ha registrado en otros países avanzados, en cuanto a la dinamización de la inversión y a las ventajas asociadas a la profesionalización de la gestión de este tipo de activos, **es relevante el contar con las SOCIMI residenciales como instrumentos que contribuyen a generar mercado y, por tanto, a facilitar el acceso a la vivienda**.

El análisis de los Instrumentos de Inversión Colectiva (REIT en inglés) revela que, aunque este modelo ha sido exitoso en muchos países para democratizar la inversión inmobiliaria, **España presenta un régimen fiscal menos competitivo que otros mercados internacionales**. En España, las SOCIMI, que son los equivalentes a los REIT, están obligadas a distribuir un alto porcentaje de sus beneficios, lo que limita su capacidad de reinversión y desincentiva el crecimiento del capital. Otros países, como Luxemburgo y Lituania, han adoptado políticas más flexibles, permitiendo una mayor retención de beneficios para reinvertir en nuevas propiedades. Además, **el sistema fiscal español aplica un impuesto especial sobre los beneficios no distribuidos, lo que penaliza, aún más, la acumulación de capital. A nivel internacional, las tasas de retención de dividendos y ganancias de capital también son más altas en España en comparación con países como Luxemburgo, Bélgica o los Estados Unidos, lo que limita el atractivo del mercado español para los inversores extranjeros que limitarían su exposición en dicho mercado, ampliándola hacia otros mercados europeos**.

La experiencia española, en el ámbito de la regulación de este tipo de Instrumentos de Inversión Colectiva, ha sido muy relevante acerca de **la necesidad de una normativa transparente, clarificadora y flexible que proporcionara, asimismo, una estabilidad regulatoria y seguridad jurídica para dinamizar el número de este tipo de vehículos de inversión que operan en nuestros mercados**. Junto con la regulación financiera específica, se ha de destacar que cualquier política intervencionista que recaiga sobre el mercado inmobiliario afecta a las expectativas de los accionistas acerca de la rentabilidad de estas inversiones y genera una mayor salida de recursos financieros hacia otros mercados al aumentar la prima de riesgo.

Por ello, no es comprensible cualquier propuesta que limitase aún más este instrumento, y menos todavía la que penalizase el actual régimen fiscal con el que cuentan este tipo de instituciones de inversión colectiva, ya que representa una de las herramientas más eficaces para impulsar mejoras en el mercado, facilitando la movilización del ahorro de multitud de inversores hacia iniciativas que respondan a necesidades estructurales del sector. De hecho, las SOCIMI, dada la naturaleza de intermediación específica que realizan, no disfrutan de un régimen diseñado para no pagar impuestos sobre los rendimientos inmobiliarios, sino que se busca trasladar esa carga impositiva directamente a los accionistas, eliminando cualquier atisbo que pudiera suponer una doble tributación.

Tal y como se ha analizado previamente, en su comparativa con otros países desarrollados, se ha de remarcar, en cuanto a la situación actual del mercado de la vivienda en España, la elevada carga fiscal asociada a la tributación de los bienes inmuebles, que, sumada a la intervención del Estado en el mercado, incrementa, aún más, las dificultades para acceder a una vivienda. **En cada fase del proceso de la promoción inmobiliaria —desde la adquisición del suelo hasta la venta o alquiler del inmueble— intervienen numerosos impuestos y tributos, que incrementan considerablemente el coste total**.

Así, la elevada fiscalidad, junto con la excesiva regulación y la escasa asignación de recursos a esta partida por parte del sector público, están agravando la situación actual del mercado

inmobiliario. **Sería necesario reducir y mejorar las políticas de regulación y la carga tributaria, y aumentar la inversión en vivienda y servicios comunitarios, en lugar de destinar esos recursos a otras partidas**.

En el informe se destaca, asimismo, uno de los elementos que están detrás de la escasez de oferta en el mercado inmobiliario es la sobrerregulación que vive el sector. A este respecto, la Ley 12/2023 introduce el control de precios del alquiler en «zonas tensionadas», lo que ha generado inseguridad jurídica y una retirada de inmuebles del mercado, reduciendo la oferta disponible. La experiencia nacional, como el caso de Cataluña, demuestra que esta medida es **ineficaz y contraproducente**, especialmente para los colectivos más vulnerables, ya que reduce la cantidad y calidad de la vivienda en alquiler. Un problema nuevo es el aplicar los controles de precios a otros contratos distintos de los de arrendamiento de vivienda habitual, como ha aprobado Cataluña recientemente **al equiparar el marco regulatorio del alquiler de temporada y habitaciones, al de la vivienda habitual, pese a su distinta naturaleza. Esta medida amenaza con reducir aún más la oferta, al desincentivar a los propietarios, que podrían optar por vender en lugar de alquilar**. En lugar de restringir precios, se propone incentivar fiscalmente este tipo de alquileres, aplicando beneficios similares a los del arrendamiento habitual, para fomentar la oferta y adaptar la normativa a las diferentes necesidades del mercado.

De igual forma, en este informe se detalla tanto el impacto fiscal que recae sobre el sector de la vivienda, como un análisis de sus principales figuras impositivas en función de la fase o etapa del proceso de promoción inmobiliaria en el que se sitúe, de la naturaleza del propio tributo, así como del ámbito de la Administración pública en el que se origine o gestione.

La carga fiscal que afecta a las distintas fases del proceso inmobiliario otorga al sector de la vivienda un papel fundamental dentro del sistema tributario español, representando una parte sustancial de la recaudación total. **La recaudación por tributos relacionados con la vivienda constituye, aproximadamente, el 18% del total recaudado por los impuestos que participan en este proceso, lo que significa que en torno a 1 de cada 5 euros generados por la recaudación de estos impuestos provendría de este sector, convirtiendo a los inmuebles en una fuente clave de recaudación para las Administraciones públicas**.

En términos relativos sobre el (PIB), la recaudación total por la tributación sobre la vivienda representaría, aproximadamente, un 3,5% del mismo. Esta magnitud, contrasta con el peso dentro del total del gasto destinado por las AA. PP. a políticas de vivienda (0,5% del PIB), lo que mostraría la relevancia, en términos de recaudación, que tiene este tipo de inmuebles, para el conjunto de las Administraciones y el menor peso de las políticas públicas en materia de la vivienda dentro de las prioridades de gasto del sector público.

Por tipo de impuesto, **el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es el tributo con mayor recaudación dentro del sector inmobiliario, representando cerca del 30% de la recaudación total por la tributación sobre la vivienda**. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) se posiciona

como el segundo tributo con mayor recaudación, seguido por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

Junto con el impacto sobre los recursos públicos, el análisis de la carga fiscal sobre la vivienda en España revela que los impuestos representan una parte significativa del precio final de la misma. Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), **la carga fiscal sobre la vivienda protegida supondría, aproximadamente, un 25% del precio final del inmueble, lo que significa que una cuarta parte del coste total de la vivienda corresponde a impuestos**. En el caso de una vivienda protegida valorada, el IVA es el impuesto con mayor impacto, esto es, un 9% sobre el precio final. Otros tributos, como el Impuesto sobre Sociedades y los impuestos autonómicos (ITP, AJD), representarían un 8,4% del precio final.

Según Valentín Pich Rosell, presidente del Consejo General de Economistas de España, las estimaciones basadas en un ejemplo representativo que se presenta en este informe, la carga tributaria suma, aproximadamente, el 10% del precio final para el promotor y el 8,74% del coste total para el comprador.

El informe **realiza un análisis pormenorizado de los diferentes impuestos que afectan a la vivienda e intervienen en España tanto en el proceso de promoción inmobiliaria, como en todas las actividades vinculadas con su uso y la transmisión o enajenación de este tipo de inmuebles, así como la comparativa de los diversos regímenes que afectan a los distintos niveles territoriales a partir de la actualización de la Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda**. «Ejemplo práctico de los costes fiscales asociados a la adquisición, uso y alquiler de viviendas», elaborada por el Consejo General de Economistas. De este análisis se resaltan los siguientes puntos:

En la adquisición de vivienda nueva, el comprador asume el **Impuesto sobre el Valor Añadido (10%)**, mientras que, en la vivienda usada, debe abonar el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (TPO)**, cuyo tipo puede alcanzar hasta el **13% en algunas comunidades autónomas como Cataluña**.

Teniendo en cuenta que la gran parte del ITP es destinado a Bienes Inmuebles, siendo aproximadamente más del 90%, **se ha realizado un análisis de la ratio entre la recaudación por transmisiones patrimoniales (ITP) atribuible a los inmuebles y el número de compraventas de viviendas durante 2023 permite observar marcadas diferencias entre comunidades autónomas**. A nivel nacional, se recaudaron en promedio 14.548 € por cada vivienda vendida, aunque existen importantes disparidades regionales. **Las Islas Baleares presenta el valor más elevado, con 44.279 € por operación, muy por encima del promedio nacional, lo que sugiere un mercado inmobiliario con precios significativamente más altos, dado que el ITP se aplica como porcentaje del valor de compraventa**. Cataluña (20.112 €) y la Comunidad de Madrid (17.153 €) también superan ampliamente la media, mientras que regiones como Murcia (8.677 €), La Rioja (8.820 €) y Extremadura (8.968 €) se sitúan en la parte baja del *ranking*, reflejando probablemente precios menores de las viviendas o un mayor peso de operaciones exentas o con beneficios fiscales.

A esto se suman múltiples pagos por el **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)**, que puede llegar al **1,5%** y devengarse hasta en **siete ocasiones distintas** durante el proceso de promoción y financiación.

Durante la tenencia, los propietarios deben hacer frente al **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, cuya carga representa hasta el **35% del coste fiscal total anual** en la propiedad, así como al **Impuesto sobre el Patrimonio** y, en algunos casos, al **Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas**. Además, la mera posesión de una segunda residencia conlleva una **imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF**, lo que genera una tributación adicional aun sin obtener ingresos efectivos.

En el régimen de alquiler, los propietarios pueden reducir entre el **50% y el 90%** del rendimiento neto declarado en IRPF, dependiendo de factores como la localización en zonas tensionadas, la edad del inquilino o la rehabilitación del inmueble. **En contraste, los arrendatarios disponen de muy limitados incentivos fiscales, salvo que residan en comunidades autónomas con deducciones específicas, ya que la deducción estatal general por alquiler fue eliminada en 2015, aunque existe un régimen transitorio**.

Dentro del IRPF, en la fiscalidad del arrendamiento de inmuebles, se muestra que, en la recaudación media por declarante por rentas del capital inmobiliario derivadas de los inmuebles arrendados o cedidos a terceros en 2022, las Islas Baleares destacan como la comunidad autónoma con mayor recaudación por rentas derivadas del capital inmobiliario en 2022, entre las comunidades autónomas de régimen común. Le siguen, aunque a una distancia considerable, Canarias, la Comunidad de Madrid y Cataluña, que recaudaron entre 850 y 950 euros por declarante por rentas de capital inmobiliario. En el caso contrario, se encuentran Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, La Rioja y Aragón, que recaudaron en torno a 500 euros por declarante.

En cuanto a la fiscalidad local, **la recaudación por IBI urbano, ICIO y plusvalía municipal alcanzó unos 23.000 millones de euros en 2024, representando el 40% de la recaudación por impuestos y tasas de las entidades locales**. El IBI es el impuesto local más importante, con un tipo de gravamen que varía entre el 0,4% y el 1,1% para los inmuebles urbanos. En 2024, algunos municipios han establecido tipos bajos, lo que mejora su competitividad fiscal, mientras que otras ciudades aplican tipos más altos. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido como la plusvalía local, varía significativamente entre los municipios, alcanzando hasta un 30% en algunas grandes ciudades. Por último, el ICIO grava las construcciones e instalaciones dentro del municipio, con un tipo de gravamen que no puede superar el 4%.

Con respecto el IBI, en relación con el número total de las viviendas presenta importantes variaciones entre comunidades autónomas. Tomando como referencia el promedio nacional (índice 100) **las regiones con menor presión relativa son el País Vasco (48) y las Islas Baleares (57), seguidas por Ceuta y Melilla (63) y Canarias (67) y la Comunidad de Madrid (93)**. En el

otro extremo, Castilla-La Mancha se ubica muy por encima de la media con un índice de 187, seguida por Extremadura (151) y Murcia (150). Estas diferencias reflejan la diversidad de situaciones fiscales a nivel territorial.

En 2024, diez municipios de España establecieron el tipo de gravamen más bajo para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) urbano, de los que la mitad se situaban en la Comunidad de Madrid, incluyendo Madrid capital. Esto les otorga una ventaja en términos de competitividad fiscal local, mejorando en casi un 34% respecto a la media nacional, que se sitúa en el 0,6%. En el extremo opuesto, Tarragona destaca por tener el tipo más alto, superando el 1%. Asimismo, otros municipios como Lleida, Vigo y Elche aplican un tipo de gravamen aproximado del 0,9%, lo que representa una presión fiscal considerable sobre sus ciudadanos.

En conjunto, este entramado fiscal, distribuido entre las Administraciones estatal, autonómica y local, no solo encarece considerablemente el acceso a la vivienda, sino que también introduce importantes incertidumbres para los agentes económicos involucrados en el mercado residencial.

Como parte del análisis comparado entre comunidades autónomas, **el informe introduce un Índice de Competitividad Fiscal Inmobiliaria, así como la presión fiscal normativa diseñados para evaluar la carga fiscal sobre la vivienda en las comunidades de régimen común en España**. Estos indicadores han sido construidos por el Instituto de Estudios Económicos y se basan en la metodología empleada por la Fundación para el Avance de la Libertad y la Tax Foundation, incorporando seis componentes: IRPF, ITP, AJD, IBI, ICIO y plusvalía municipal.

En cuanto a la Competitividad Fiscal Inmobiliaria, que integra los principales tributos relacionados con la fiscalidad inmobiliaria nombrados anteriormente, se ha de destacar que este índice posiciona a la Comunidad de Madrid como la comunidad autónoma más competitiva fiscalmente en este ámbito. De igual forma, se aprecia su meritoria posición en este *ranking*, ya que otras comunidades autónomas también están apostando fuertemente por ser competitivas, como es el caso de La Rioja y de Castilla y León.

Complementariamente, **se ha calculado un Índice de Presión Fiscal Inmobiliaria que permite comparar el nivel de carga fiscal sobre el patrimonio inmobiliario entre las distintas comunidades autónomas del régimen común en España, tomando como referencia un promedio nacional de 100. Este indicador ha sido elaborado por el Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Fundación para el Avance de la Libertad, la Tax Foundation y el Ministerio de Hacienda y Función Pública**.

Los resultados de 2024 muestran una disparidad significativa entre territorios. Las comunidades con menor presión fiscal inmobiliaria son la Comunidad de Madrid (55), La Rioja (57), Cantabria (69) y la Región de Murcia (74). Estas regiones se caracterizan por aplicar menores tipos impositivos, mayores bonificaciones fiscales y una estructura tributaria más favorable para los propietarios e inversores del sector.

La Comunidad de Madrid es la región con la menor presión fiscal normativa inmobiliaria. Por contra, Cataluña es la comunidad autónoma con mayor presión fiscal normativa inmobiliaria. A pesar de estas diferencias normativas tan acusadas, la Comunidad de Madrid logra obtener una recaudación suficiente también en este ámbito, ya que los tipos más bajos incentivan la actividad y las transacciones. Así, por ejemplo, en el ITP los tipos de Madrid (6%) son mucho más bajos que los de Cataluña (11%); sin embargo, la recaudación media por habitante de Madrid es algo inferior, pero muy parecida, a la de Cataluña en este impuesto.

Por último, **existen varios aspectos controvertidos acerca de la fiscalidad inmobiliaria que comprende tanto la tenencia como la transmisión y promoción de inmuebles. Estos aspectos generan inseguridad jurídica, litigiosidad e inestabilidad para los contribuyentes**. Los principales problemas que, a continuación, se exponen han sido identificados en los análisis recogidos en los trabajos de Felipe Rufino Laffitte y Pablo Chico de la Cámara, que colaboran en este informe.

Concretamente, **Felipe Rufino Laffitte, presidente – consejero delegado de Impuestalia, analiza la tributación local de la vivienda y destaca la falta de congruencia en la valoración de la vivienda según el impuesto aplicado (IBI frente a ITP, AJD, ISD) y la desactualización del valor catastral** como fuentes de conflicto. También subraya el riesgo fiscal derivado de la elevada litigiosidad tributaria y el hecho de que exista un importante porcentaje de éxito de los contribuyentes en sus reclamaciones.

Por su parte, **Pablo Chico de la Cámara, catedrático de Derecho financiero y Tributario de la Universidad Rey Juan Carlos y Árbitro por la Corte de Arbitraje de la Comunidad de Madrid, se centra en la fiscalidad en el proceso de edificación y transmisión de la vivienda y enfatiza la sobreimposición tributaria derivada de la distribución de competencias** entre las distintas Administraciones. Advierte sobre el riesgo de alcance confiscatorio de la tributación inmobiliaria y señala las discrepancias entre el valor de mercado y el «valor de referencia» en los impuestos sobre la transmisión. Además, analiza la plurimposición generada por el solapamiento del ICIO y la tasa por servicios urbanísticos a nivel local.

A continuación, se presentan las **propuestas para mejorar la competitividad fiscal inmobiliaria en España**:

1. **Mayor neutralidad fiscal entre compra y alquiler**: introducir incentivos fiscales para el alquiler, reduciendo la carga tributaria sobre los arrendadores que ofrezcan precios asequibles, fomentando un mercado de alquiler más dinámico.
2. **Integración de las rentas por arrendamiento de vivienda dentro de la base imponible del ahorro**: con el objetivo de equiparar la tributación del alquiler de la vivienda con otros instrumentos de ahorro, podría optarse por configurar las rentas generadas como rentas a integrar en la base del ahorro (con tipos progresivos que van desde el 19% hasta el 30%), en lugar de en la base imponible general, como en la actualidad.

3. **Revisión de Valoración Catastral**: establecer criterios homogéneos para la actualización de valores catastrales y crear una plataforma digital pública para facilitar su consulta y mejorar la transparencia. Además, se debería garantizar que el valor catastral nunca fuese superior al valor de mercado.
4. **Reducción de impuestos sobre transacciones inmobiliarias**: reducir o eliminar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), para fomentar la movilidad residencial y facilitar el acceso a la propiedad.
5. **Supresión del Impuesto de Sucesiones sobre la vivienda habitual**: eliminar o ampliar las reducciones al Impuesto sobre Sucesiones para la vivienda habitual, evitando que las familias tengan que vender la propiedad para afrontar la carga fiscal.
6. **Aplicación temporal del IVA superreducido en la rehabilitación residencial**: con el objetivo de impulsar la actividad de rehabilitación residencial, debería considerarse, temporalmente, un IVA superreducido del 4%. Equiparando, con ello, la rehabilitación con la promoción de viviendas de protección oficial.
7. **Portal de información de las desgravaciones fiscales asociadas a la rehabilitación**: consistiría en la creación de un portal de información nacional, o ventanilla única, con las desgravaciones y beneficios fiscales asociados a la rehabilitación, reforma de viviendas y edificios en España de los 3 niveles de Administración pública.
8. **Exenciones o deducciones en la tributación de ganancias de capital**: introducir exenciones o deducciones por reinversión, especialmente para quienes compran otra vivienda o invierten en proyectos productivos, y eliminar la tributación sobre incrementos patrimoniales inexistentes.
9. **Evitar la doble imposición en ganancias de capital**: deducir directamente en cuota los impuestos pagados al resto de Administraciones. Además, se debería gravar solo ganancias de capital reales, esto es, ajustando íntegramente el efecto de la inflación.
10. **Reducción del tipo de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**: reducir los tipos de gravamen del IBI y permitir a los ayuntamientos ajustar los tipos impositivos según las necesidades locales, aplicando bonificaciones progresivas para inversiones en mejoras estructurales y eficiencia energética.
11. **Clarificación de la base imponible del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**: clarificar la base imponible del ICIO y reducir su impacto en la inversión industrial, incentivando la sostenibilidad y la regeneración urbana mediante exenciones parciales para proyectos de rehabilitación sostenible.

Palabras clave: **sistema tributario, fiscalidad, vivienda, Instrumentos de Inversión Colectiva, competitividad fiscal, impuestos locales, capital inmobiliario, reformas, propiedad, suelo, tasas, recaudación, promoción de viviendas.**

La fiscalidad de la vivienda en España

Introducción

A escala global, la fiscalidad sobre la vivienda ha adquirido una relevancia creciente, tanto por su impacto directo en la economía de los hogares como por su influencia en la sostenibilidad de las finanzas públicas y el equilibrio del mercado inmobiliario. **La vivienda cumple una doble función: es un bien esencial para el bienestar de las personas y, al mismo tiempo, constituye el principal activo patrimonial de muchas familias**.

Dada esta doble dimensión, **el diseño del sistema tributario debería orientarse a promover el acceso, la estabilidad en la tenencia y la movilidad en el mercado**. Desde una perspectiva de política pública, si se reconoce a la vivienda como un bien básico cuya provisión puede requerir intervención estatal, resulta incoherente someterla a una elevada presión fiscal. **En cambio, sería más razonable establecer incentivos que favorezcan su adquisición y conservación**.

El diseño de la tributación sobre la propiedad inmobiliaria debe orientarse a **evitar distorsiones económicas y promover decisiones eficientes de ahorro e inversión**. En primer lugar, **es fundamental que el sistema impositivo sea neutral** entre los distintos tipos de activos y elecciones económicas, de modo que las decisiones de hogares y empresas sobre cómo ahorrar o invertir respondan a criterios económicos y no a incentivos fiscales (Prammer, 2020). La vivienda, en este contexto, presenta similitudes con los bienes de consumo duradero por su funcionalidad. No obstante, mientras que los servicios derivados del uso de estos bienes no están sujetos a tributación, en el caso de los inmuebles se grava la renta imputada, es decir, el beneficio que obtiene el propietario simplemente por poseer un inmueble destinado a un uso distinto al de vivienda habitual.

Para determinar la política fiscal más adecuada, el *Mirrlees Review* establece una **serie de principios fundamentales que debe cumplir: neutralidad, equidad, transparencia, eficiencia y practicidad** (Lenoel, Matsu y Naisbitt, 2018). Más concretamente, señala que las prioridades de un sistema fiscal deseable son las siguientes:

- **La minimización de los efectos negativos del sistema fiscal en el bienestar y la eficiencia económica**.

- **La reducción de costes de administración y mantenimiento**. En igualdad de condiciones, es preferible un sistema cuyo funcionamiento cueste menos.
- **La equidad distinta a la distributiva**. Por ejemplo, equidad de procedimiento, evitación de la discriminación y equidad con respecto a las expectativas legítimas.
- **La transparencia del sistema**. Un sistema fiscal comprensible para los ciudadanos es esencial.

Además, los autores **destacan la importancia de la neutralidad, simplicidad y estabilidad para conseguir un sistema tributario favorable**. En el mercado inmobiliario, la neutralidad es esencialmente importante, ya que ayuda a evitar que los individuos modifiquen sus decisiones únicamente por motivos fiscales, lo cual podría generar ineficiencias económicas. Otra característica que destacan en el informe es la «equidad con respecto a las expectativas legítimas».

Un sistema fiscal más favorable es clave para incentivar la inversión, la creación de empleo y el crecimiento económico. Por ejemplo, países como Irlanda y Estonia han apostado por impuestos bajos y simplificados sobre el capital y la propiedad, lo que ha atraído inversión extranjera y dinamizado su sector inmobiliario. En contraste, modelos con una alta carga fiscal, como el de Francia antes de su reforma del Impuesto sobre la Fortuna Inmobiliaria, pueden desincentivar la inversión y llevar a la fuga de capitales. **Un enfoque más eficiente debería reducir la presión impositiva sobre la vivienda para facilitar el acceso a la propiedad, estimular la construcción y fortalecer la competitividad del país**.

Teniendo en cuenta la importancia de un sistema fiscal favorable para la vivienda, el presente informe es un **análisis detallado de la fiscalidad de la vivienda en España con el fin de identificar los principales problemas, generar un diagnóstico y proponer una serie de reformas para mejorar la competitividad. Para ello el informe se dividirá en las secciones que se indican a continuación**.

Primero se realiza una **comparativa internacional para situar el sistema español en relación con el resto de los países**, estableciendo un criterio de comparación homogéneo y teniendo en cuenta las mejores prácticas. Para esto se utilizan fuentes como la **Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE)** o la **Tax Foundation** con el fin de encontrar indicadores y variables lo suficientemente simplificadas que puedan aplicarse a varios países. Además de comparar la existencia y los tipos impositivos de los principales impuestos y resaltar las diferencias de España con el resto de los países, se hace un recorrido por **los principales efectos adversos y consecuencias, tanto a nivel teórico como a nivel empírico, de los diferentes sistemas de tributación**.

La conclusión principal es que España aplica una carga fiscal elevada en comparación tanto con otros países de la Unión Europea como con otros países de la OCDE. Una de las evidencias para esta conclusión es que, en el primer escenario de inversión, **España presenta un tipo marginal efectivo de imposición del 30,3%, lo que significa que un inversor pierde casi un tercio de sus rendimientos por efecto de los impuestos**. Además, y a pesar de que el consenso en el mundo académico del fuerte carácter distorsionador del impuesto sobre transacciones, este

es el impuesto que supone un mayor porcentaje del tipo marginal efectivo de imposición para España y el impuesto en el que España tiene el tercer tipo máximo más elevado de Europa.

También se analiza la posición de España en lo referente a la tributación durante la tenencia de la vivienda y al enajenar la misma. Se resalta que **España es uno de tres países que aplican un impuesto sobre patrimonio neto en Europa y que posee un elevado tipo máximo en el impuesto de la ganancia de capitales (30%), y el tipo máximo más elevado en Europa en lo referente al impuesto sobre sucesiones (87,6%)**. Se destacan los potenciales efectos adversos de una elevada carga impositiva en estos tributos, así como las reformas para mejorar la competitividad del sistema.

Como parte del análisis internacional se hace una comparativa de la regulación referente a los instrumentos de inversión colectiva o los fondos de inversión en bienes raíces, dada su importancia en la inversión inmobiliaria. A partir de los datos de EPRA (European Public Real Estate Association), la principal conclusión es que el régimen fiscal de los Instrumentos de Inversión Colectiva en España, conocido como SOCIMI (Sociedades de Inversión de Capital Inmobiliario), presenta algunas ventajas, pero también varias restricciones que lo hacen menos competitivo en comparación con otros países. **Uno de los principales puntos débiles del sistema español es la falta de flexibilidad en la distribución de beneficios o el impuesto especial del 15% que se aplica sobre beneficios no distribuidos**.

Después de situar a España en el marco internacional, se procede a un análisis detallado sobre las distintas figuras impositivas que intervienen al comprar, poseer y vender una vivienda en España. **A través de una figura y una explicación se presentan los impuestos a los que está sujeto el sector de la vivienda desde la adquisición del terreno, la construcción, la promoción y la transmisión de inmuebles**. Además, se especifica que cada impuesto implica unos costes fiscales relacionados con las transacciones que se realizan sobre la vivienda, incluyendo tasas municipales y autonómicas. **Se realiza un análisis en detalle de cada impuesto que forma parte de la tributación de la vivienda, así como su recaudación e impacto sobre el precio de un inmueble**.

Este análisis, impuesto por impuesto, de la tributación de la vivienda abarca cada una de las diferentes fases del proceso inmobiliario, desde la adquisición del suelo hasta la venta o el alquiler, señalando su considerable impacto en el coste final de la vivienda. **El análisis, impuesto por impuesto, ha puesto de manifiesto la elevada carga fiscal asociada a los bienes inmuebles en España, lo que contrasta con la excesiva regulación y el escaso dinamismo de la inversión pública en vivienda. Concretamente, la carga fiscal total sobre la vivienda representa una parte sustancial de la recaudación total de los impuestos analizados, aproximadamente el 20%, y alrededor del 3,5% del PIB**. Esta magnitud contrasta con el peso dentro del total del gasto destinado por las AA. PP. a políticas de vivienda (0,5% del PIB), lo que mostraría la relevancia, en términos de recaudación, que tiene este tipo de inmuebles, para el conjunto de las Administraciones y el menor peso de las políticas públicas en materia de la vivienda dentro de las prioridades de gasto del sector público.

El **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** es el tributo con mayor recaudación dentro del sector inmobiliario, alcanzando, aproximadamente, 14.000 millones de euros en 2024, lo que representa cerca del 30% de la recaudación total por la tributación sobre la vivienda. El **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)** se posiciona como el segundo tributo con mayor recaudación (11.000 millones de euros), seguido por el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** (8.000 millones de euros).

También se ha realizado un análisis la carga fiscal sobre el precio de una vivienda (en el caso del ejemplo se trata de una vivienda protegida) en el que se ha observado que **la tributación de la vivienda supondría aproximadamente un 25% del precio final del inmueble, lo que implica que una cuarta parte del coste total de la vivienda corresponde a impuestos**. Esta presión fiscal no solo encarece el acceso a la vivienda protegida, sino que también influye en la capacidad de compra de los ciudadanos y en la rentabilidad de los promotores.

Respecto a la comparativa autonómica, **se han podido observar diferencias significativas entre comunidades autónomas en cuanto a las deducciones aplicables en el IRPF tanto para el arrendatario como para el arrendador de vivienda habitual**. Las ganancias de capital obtenidas por la venta de inmuebles también presentan diferencias entre las comunidades siendo los **regímenes forales de Navarra y del País Vasco ligeramente menos gravosos en los tramos superiores de renta que las comunidades del régimen común**.

En 2024, la **tributación local sobre la actividad inmobiliaria en España** alcanzó los 23.000 millones de euros, representando el 40% del total recaudado por impuestos y tasas locales, lo que evidencia su gran peso en la presión fiscal general. Estos tributos, regulados por el Real Decreto Legislativo 2/2004 que aprueba la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), se dividen en **impuestos obligatorios**, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), y **potestativos**, como el ICIO y el IIVTNU.

El **IBI** destaca como el principal ingreso de las entidades locales, gravando la propiedad y otros derechos sobre inmuebles, con un tipo de gravamen que varía entre el 0,4% y el 1,1%, aunque algunos municipios pueden superarlo en situaciones particulares. **En 2024, once municipios aplicaron el tipo mínimo (0,4%), posicionándose como los más competitivos fiscalmente, mientras que otros, como Tarragona, superaron el 1%, generando mayores cargas para los contribuyentes**.

Por su parte, el **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** (IIVTNU), o plusvalía municipal, grava el incremento de valor de los terrenos urbanos al momento de su transmisión, y aportó **2.000 millones de euros en 2024**, siendo la segunda fuente de ingresos de los tributos locales sobre vivienda. **Este impuesto mostró una gran dispersión territorial: mientras que el promedio nacional del tipo de gravamen se ubicó en el 10,7%, ciudades como Madrid, Málaga, Barcelona y Valencia aplicaron tipos cercanos al 30%, reflejando una presión fiscal elevada en grandes urbes**.

El tercer impuesto, el **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras** (ICIO), grava la realización de obras y construcciones, y aportó **1.700 millones de euros**, con un tipo máximo del 4%. **Algunas ciudades como Melilla decidieron no aplicarlo, mientras que otras, como Santa Cruz de Tenerife, usaron tipos más bajos, mostrando una estrategia más competitiva, en contraposición con las principales capitales que optaron por el tipo máximo permitido**. Estas diferencias evidencian cómo la fiscalidad local puede influir significativamente en la carga tributaria y en la competitividad territorial.

Por último, existen varios aspectos controvertidos acerca de la fiscalidad inmobiliaria que comprende tanto la tenencia como la transmisión y promoción de inmuebles. Estos aspectos generan inseguridad jurídica, litigiosidad e inestabilidad para los contribuyentes. Los principales problemas que, a continuación, se exponen han sido identificados en los análisis recogidos en los trabajos de Felipe Rufino Laffitte y Pablo Chico de la Cámara, que colaboran en este informe.

La complejidad normativa del sistema tributario español, caracterizada por la inestabilidad, la abundancia de disposiciones y la existencia de normas contradictorias, está generando altos niveles de litigiosidad. Esta situación redunda en la generación de costes de cumplimiento del sistema, es decir, gasto de recursos para poder conocer toda la compleja normativa tributaria y poder atender al pago de los impuestos, tal y como ya señalábamos desde el IEE en el «Libro Blanco para la reforma fiscal en España»[1]. Las cifras reflejan esta problemática: según la AIReF, entre 2014 y 2023, el coste medio anual de las sentencias desfavorables para el Estado en esta materia se ha situado en torno a los 1.000 millones de euros, lo que demuestra la magnitud del problema. Además, **la incidencia directa de este tipo de sentencias sobre las finanzas locales resulta muy costosa para los municipios, que dependen, en gran medida, de estos ingresos**.

Un problema específico es el de la sobreimposición derivada de **la distribución fragmentada de competencias fiscales, tanto entre distintos niveles de la Administración (estatal, autonómica y local) como dentro de un mismo nivel**. Esta «telaraña» competencial puede generar situaciones de sobreimposición, al gravarse la misma realidad económica (la propiedad o la transmisión de inmuebles) por distintos entes en momentos diversos (edificación, tenencia, transmisión). Un ejemplo de esta situación de doble imposición a nivel local es la coexistencia del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y la tasa por licencia urbanística. Aunque el Tribunal Supremo ha establecido que sus hechos imponibles son distintos, en la práctica ambos tributos se calculan sobre una base imponible muy similar —el presupuesto de ejecución material de la obra—, lo que plantea dudas sobre la justificación y proporcionalidad de esta doble carga fiscal.

Si bien la doble imposición jurídica no es inconstitucional en sí misma, puede ser considerada inconstitucional si alcanza un carácter confiscatorio, es decir, cuando la carga fiscal es tan alta que resulta desproporcionada y contraria a la Constitución. La jurisprudencia reciente ha ampliado esta interpretación: anteriormente, el Tribunal Constitucional solo consideraba

[1] Instituto de Estudios Económicos (2022), *Libro Blanco para la reforma fiscal en España*. https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/content/file/2025/01/29/31/libro.pdf

confiscatorio el IRPF si absorbía el 100% de la renta (STC 150/1990), pero la STC 182/2021 declaró inconstitucional el cálculo del IIVTNU cuando suponía una carga fiscal superior al 60% del beneficio obtenido. La sentencia abre la puerta a considerar como confiscatorio cualquier impuesto cuya carga fiscal supere ese 60%, siguiendo también el criterio del artículo 31 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio (LIP), que impone ese mismo límite.

Otro de los aspectos más controvertidos radica en la disparidad en la valoración de los inmuebles según el impuesto aplicado. Mientras que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) utiliza el valor catastral —con frecuencia alejado del valor real—, otros impuestos como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) o el de Actos Jurídicos Documentados (AJD) toman, como base imponible, el valor de mercado, calculado por la Dirección General del Catastro, y que considera los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad. Esta heterogeneidad genera una cierta incoherencia en la tributación, provocando inseguridad jurídica y, consecuentemente, una potencial litigiosidad.

En conclusión, el régimen fiscal de la propiedad en España se caracteriza por su falta de homogeneidad, su complejidad normativa y una distribución competencial que favorece la sobreimposición. Estas disfunciones afectan, directamente, a la seguridad jurídica del contribuyente, a la eficiencia del sistema y a la sostenibilidad de las finanzas públicas, en especial de las administraciones locales. Debido a esta situación, los autores, en sus respectivos artículos, plantean una serie de **propuestas de mejora orientadas a reformar el sistema de tributación inmobiliaria**:

- **Es importante simplificar las normas tributarias y que estas se mantengan estables**, lo que contribuirá a crear un sistema tributario más eficaz y simple de entender por los contribuyentes y ofrecer una seguridad jurídica y previsible, lo que podría reducir la litigiosidad.
- Además, alineándose con las propuestas realizadas por la AIReF, para mitigar el impacto de las sentencias desfavorables, se propone **adoptar una estrategia judicial proactiva, actuando con rapidez para evitar la prolongación de litigios, y reforzar la evaluación del posible impacto financiero y legal antes de implementar cambios significativos**.
- También, en línea con las sugerencias de la AIReF, **es recomendable consultar con organismos europeos o internacionales para evitar litigios derivados de la falta de alineación con la normativa europea**.
- Es necesaria una **adecuación del IBI a los Valores de Referencia (más acordes con la realidad), bien a través de la actualización periódica** de las ponencias de valores municipales en un periodo máximo de 5 años **o bien a través de su aplicación directa**. Esto implica, asimismo, revisar el cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- A su vez, es importante **asegurar la transparencia en la valoración catastral**, unificando los criterios de valoración utilizando los mecanismos del valor de referencia también para la valoración catastral, logrando así un valor más acorde con la realidad del mercado inmobiliario.

- **Sería positivo reducir la presión fiscal del IVA del 10% al 4% en la adquisición de viviendas**, equiparándolo a las viviendas de protección oficial, de régimen especial o de promoción pública (ex art. 90. Dos. 6.º LIVA), y diferenciándose claramente de los locales de negocio, actualmente al 21%.
- **Por otro lado, es crucial establecer un tipo máximo de gravamen estatal para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD)**. De esta forma se estaría evitando alícuotas excesivas por parte de las comunidades autónomas que puedan erosionar el sector empresarial.
- Por último, para determinar si existe una superposición de gravámenes, se debería **analizar la base imponible del ICIO y la Tasa por Servicios Urbanísticos más allá de la diferencia en sus hechos imponibles**, ya que, en muchos casos, la base imponible de la tasa se calcula de forma similar a la liquidación provisional del ICIO (porcentaje del presupuesto de ejecución material de la obra).

1. Comparativa internacional de la tributación sobre la vivienda

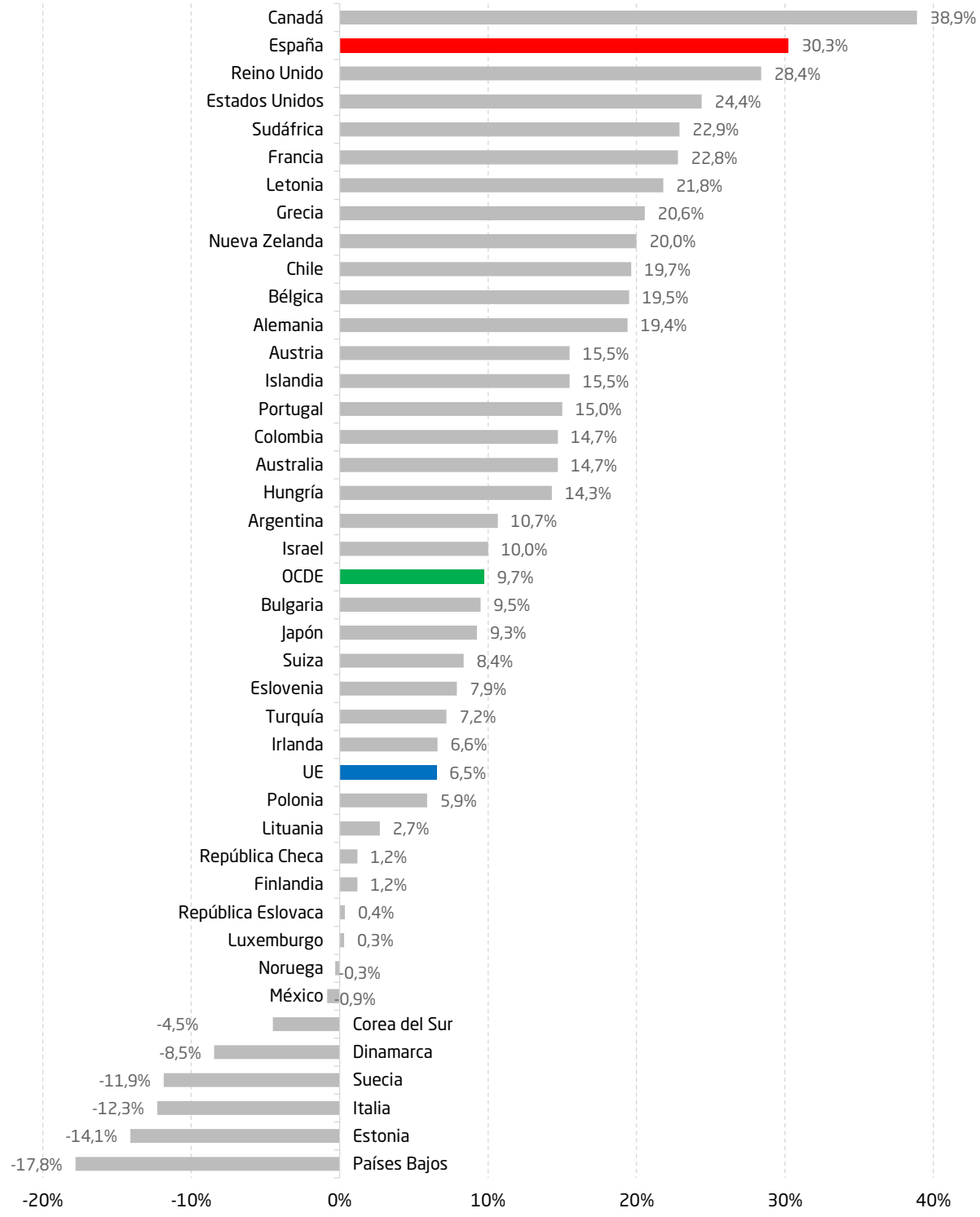
Para diseñar reformas fiscales óptimas y eficientes que contribuyan a un sistema tributario más competitivo en España, **en el presente informe se lleva a cabo un análisis comparativo a nivel internacional. Este estudio permite evaluar la carga impositiva vigente en el país y detectar posibles estrategias para su optimización**. Cabe destacar que los términos usados en esta sección son términos aplicables a varios países, por lo que no recogen los matices y particularidades nacionales y no son claramente identificables con los términos propios de cada país.

Con el fin de evaluar la competitividad de la fiscalidad sobre la vivienda en España el Gráfico 1 muestra el **tipo marginal efectivo de imposición** que se aplica sobre la vivienda cuando esta es ocupada por su propietario y el Gráfico 2 muestra la misma tasa, pero sobre la vivienda cuando esta no está ocupada por el propietario, sino que se encuentra en alquiler. En ambos escenarios de inversión, el tipo marginal efectivo de imposición mide los incentivos fiscales para invertir en vivienda. Más concretamente, mide cómo se grava el rendimiento marginal de la unidad adicional de inversión. En otras palabras, **un porcentaje alto de la tasa efectiva marginal de imposición significa que los impuestos reducen, significativamente, la rentabilidad marginal de una inversión. Es decir, la diferencia entre el rendimiento bruto (antes de impuestos) y el rendimiento neto (después de impuestos) es sustancial en comparación con el retorno inicial**, **ya que el sistema fiscal incorpora una brecha significativa entre ambas**.

GRÁFICO 1

Tributación efectiva marginal sobre la vivienda ocupada por sus propietarios

Año 2022

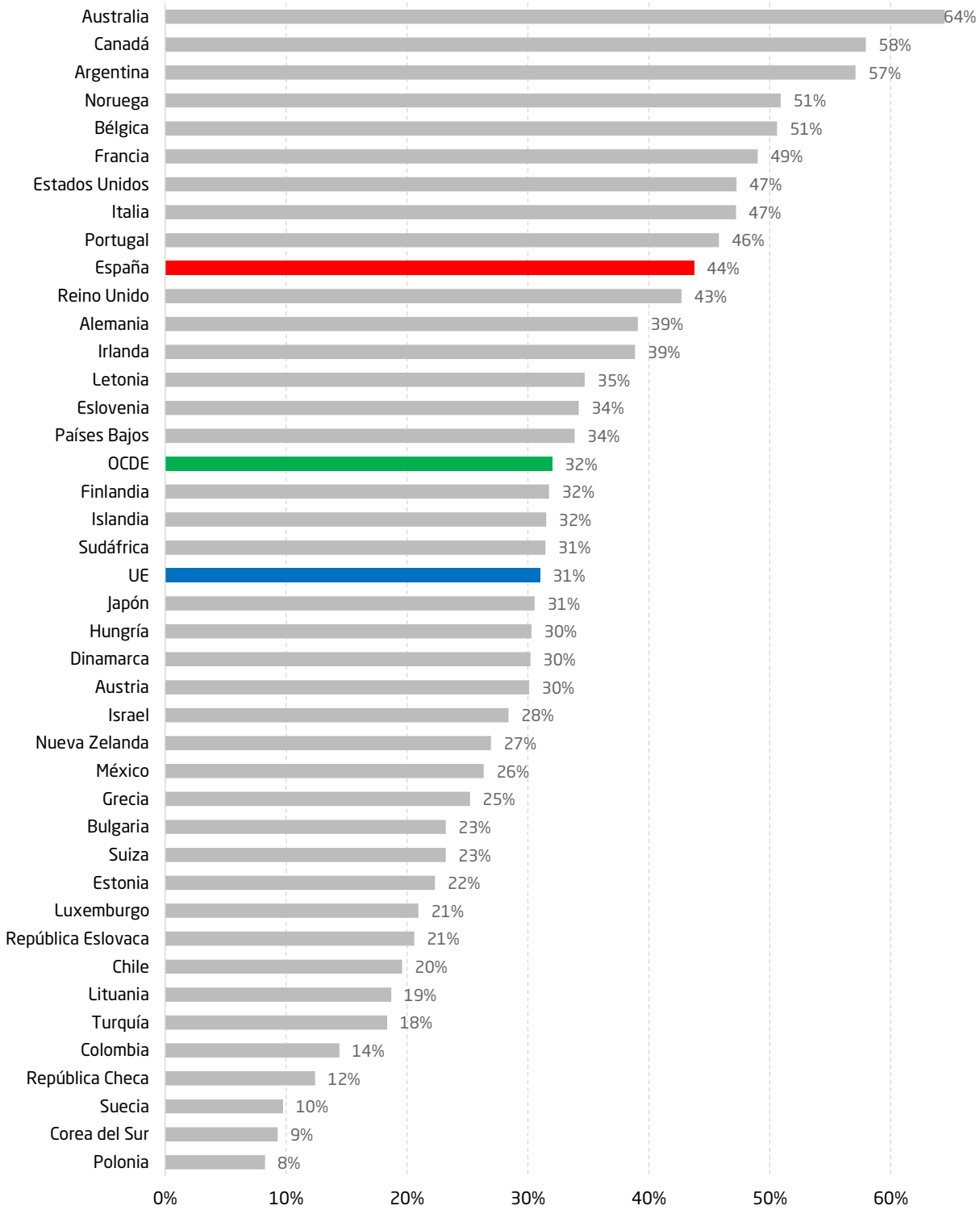


Nota: Una tasa negativa significa que el sistema fiscal actúa de forma equivalente a una subvención.
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de LOS datos de «Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform» (OECD Working Papers).

GRÁFICO 2

Tributación efectiva marginal sobre la vivienda en alquiler

Año 2022



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de «Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform» (OECD Working Papers).

La tasa efectiva de imposición marginal y media utilizadas en este informe y diseñadas por la OCDE son comparables entre países y entre escenarios de inversión en vivienda debido a un conjunto uniforme de supuestos.[2] También cabe mencionar que, al **considerar la rentabilidad marginal de la inversión, se consideran todos los impuestos que intervienen en la compra de la vivienda como bien de inversión**. Como se puede ver, hay algunos países en el Gráfico 1 en los que el porcentaje es negativo, como en Corea del Sur, Dinamarca, Suecia o Italia. Esto se debe a que en estos países la inversión en vivienda está subvencionada por el sistema fiscal. **Por consiguiente, la tasa efectiva de imposición marginal será negativa cuando las deducciones y los créditos aplicados a las inversiones inmobiliarias superan los impuestos recaudados durante la vida de la inversión**.

En pocas palabras, **el Gráfico 1 y el Gráfico 2 muestran la inversión en propiedad en los países de la OCDE en ambos escenarios, siendo un mayor porcentaje una mayor retención de la inversión en impuestos y, por tanto, un panorama menos favorable para los inversores, propietarios e inquilinos**.

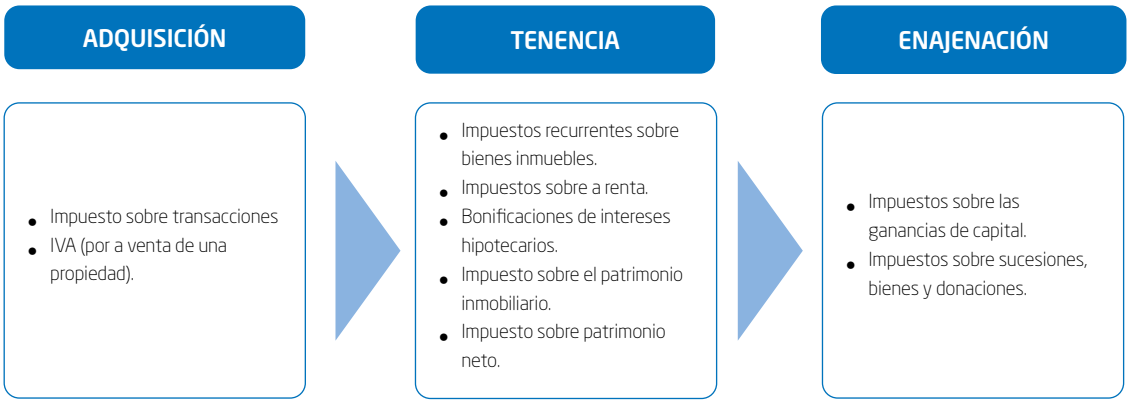
En referencia al primer Gráfico, **España ocupa el segundo puesto, siendo el segundo país menos atractivo para invertir o con el segundo sistema tributario menos competitivo de los 40 países analizados**. Más concretamente, en España el tipo marginal efectivo de imposición para el primer escenario de inversión es del 30,3%, lo que significa que, por cada unidad de rendimiento antes de impuestos, se pierde el 30,3% debido a la carga fiscal, dejando al inversor con solo el 69,7% de lo que habría obtenido en un escenario sin imposición sobre la vivienda. Mientras tanto los promedios de la OCDE (9,7%) y de la UE (6,5%), así como de los países restantes con excepción de Canadá, son considerablemente más bajos, lo que indica que **España aplica una tributación efectiva mucho más alta sobre los rendimientos en relación con los estándares internacionales**.

En referencia al segundo Gráfico, **España ocupa el décimo puesto, con un tipo marginal efectivo de imposición de 44%**. Esto quiere decir que, por cada unidad de rendimiento antes de impuestos, se pierde el 44% debido a la carga fiscal, dejando al inversor el 56% de lo que habría obtenido en un escenario sin imposición sobre la vivienda. **España se encuentra por encima tanto del promedio de la OCDE (32%) como del de la Unión Europea (31%)**, lo que indica una mayor carga fiscal sobre la rentabilidad del alquiler en comparación con la mayoría de las economías desarrolladas. Solo siete países, entre ellos Australia (64%), Canadá (58%) y Argentina (57%), presentan tasas más altas que España. Esto sugiere que, **en el contexto internacional, el régimen fiscal español sobre viviendas en alquiler es relativamente exigente, lo que podría tener implicaciones en la oferta de vivienda en el mercado de arrendamiento**.

[2] Como indica la fuente, los datos se obtuvieron de la OCDE y, por tanto, la tasa efectiva de imposición marginal se calcula en función de la metodología de la organización explicada en el Anexo B del informe «Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform». El cálculo se realizó a partir del valor actual neto de la corriente de rendimientos y costes (incluyendo impuestos) de una inversión de inmuebles residenciales. Ambos Gráficos presentados en este informe incluyen la tasa efectiva marginal impositiva para un contribuyente de salario medio.

Con el fin de entender y explicar la poca competitividad del sistema fiscal español en relación con la vivienda, es esencial entender los tipos de impuestos que usualmente se aplican sobre la adquisición, tenencia y enajenación de la vivienda para explicar cómo se sitúa España en cada etapa del ciclo de vida de los activos inmobiliarios. **Los sistemas fiscales de la vivienda comparten características comunes entre los países y el tratamiento fiscal difiere notablemente entre las propiedades ocupadas por el propietario y las alquiladas**. La Figura 1 resume la fiscalidad que se aplica a la vivienda en las distintas etapas de su ciclo de vida. Cabe destacar que no todos los impuestos se aplican en todos los países y, definitivamente, no se aplican de la misma manera, pero funcionan para determinar un criterio común en función del cuál evaluar los distintos sistemas fiscales.

FIGURA 1
Fiscalidad de los activos inmobiliarios a lo largo de su ciclo de vida



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de la información de «Housing Taxation in OECD Countries», 2022.

La Tabla 1 muestra una comparativa de los sistemas fiscales de los países miembros de la OCDE. Dividiendo los impuestos por la etapa de ciclo de vida de la vivienda en la que se encuentra, se realiza un **análisis cualitativo de qué impuestos se aplican en el país y cuáles no**. Cabe destacar que la aplicación de cada uno de los impuestos no es homogénea para los países y hay matices y particularidades que los diferencian y que no se recogen en la Tabla. Por ello, **los términos utilizados son los más amplios posibles, de manera tal que permiten construir un criterio común para evaluar los distintos sistemas**. Con el fin de que la Tabla muestre de manera ilustrativa la posición de los países, se ubica en las primeras posiciones aquellos países que, de manera cualitativa, *a priori* y sin considerar los matices, poseen un sistema tributario menos competitivo y en las últimas posiciones aquellos con un sistema tributario sobre vivienda más favorable.

TABLA 1

Fiscalidad de las viviendas ocupadas por sus propietarios

PAÍS	Adquisición del activo	Tenencia del bien				Enajenación del activo	
	Impuesto sobre transacciones	Impuesto sobre la renta de bienes inmuebles (property income tax)		Otros impuestos		Ganancias de capital	Impuesto sobre sucesiones
		Ingresos procedentes del activo	Gastos de intereses deducibles	Ingresos del activo	Valor del activo		
Suiza	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Dinamarca	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ
Corea del Sur	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Países bajos	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ
Estados Unidos	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Bélgica	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ
Chile	NO	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ
República Checa	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	...
Finlandia	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ
Grecia	SÍ	NO	NO	SI	SÍ	NO	SÍ
Hungría	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Italia	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ
Japón	NO	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Eslovenia	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	SÍ
España	**SÍ**	**NO**	**NO**	**NO**	**SÍ**	**SÍ**	**SÍ**
Suecia	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	...
Colombia	NO	NO	SÍ	NO	SÍ	SÍ	...
Costa Rica	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	...
Francia	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Alemania	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Islandia	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Irlanda	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Israel	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	...
Lituania	NO	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	SÍ
Luxemburgo	NO	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ
México	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	...
Noruega	SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	...
Polonia	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Portugal	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Turquía	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Reino Unido	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	SÍ
Australia	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	...
Austria	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	...
Canadá	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	...
Estonia	NO	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	...
Letonia	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	NO	...
Nueva Zelanda	NO	NO	NO	NO	SÍ	NO	...
Rep. Eslovaca	NO	NO	NO	NO	SÍ	NO	...

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de la información de «Housing Taxation in OECD Countries», 2022.

Resulta llamativo que todos los países tienen algún tipo de impuesto durante la tenencia de la propiedad que se aplica sobre el valor del activo, a un tipo fijo no progresivo, cuando, por ejemplo, en Europa, y como se explicará más adelante, hay pocos países que tengan un impuesto sobre patrimonio. Esto ocurre porque en la Tabla **se consideran todos los impuestos que pueden estar presentes en la tributación de la vivienda**. Lo que quiere decir que estos impuestos pueden ser estatales, como el Impuesto sobre patrimonio, o locales, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Por lo tanto, todos los países aplican algún impuesto, ya sea local o estatal, durante la tenencia de la propiedad sore el valor del activo.

Como se puede ver en la misma Tabla, en España se aplica el impuesto sobre transacciones en la adquisición de la propiedad, impuestos sobre el valor del activo durante la tenencia del bien e impuestos sobre las ganancias de capital y el impuesto sobre sucesiones en la etapa de enajenación del activo. **Se puede comprobar fácilmente que existen otros países con mejores prácticas, como aquellos que no aplican el impuesto sobre transacciones o sobre las ganancias de capital en la enajenación del activo**. Para entender la posición de España a nivel mundial, es pertinente analizar los efectos de ciertos impuestos y la razón por la cual sitúan a España en una posición tan desfavorable.

1.1. Análisis comparado, a nivel internacional, de la tributación de la vivienda

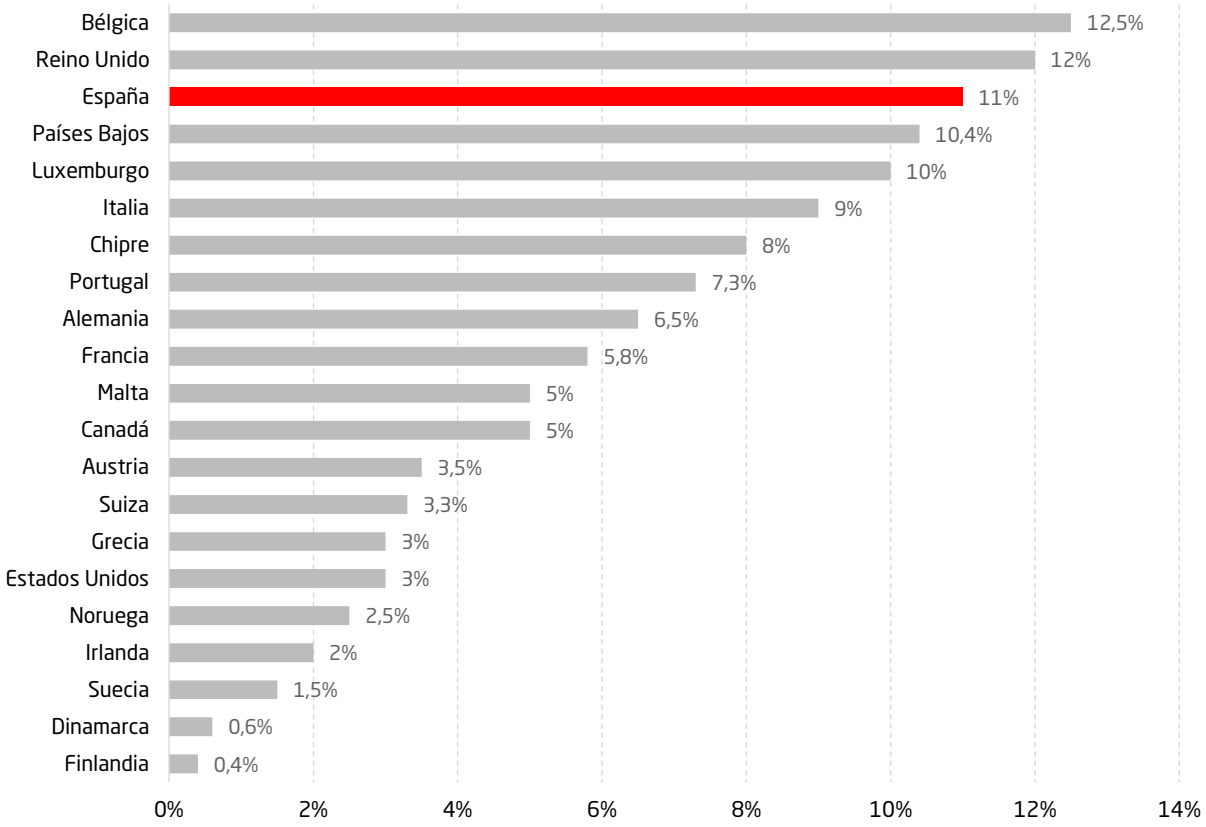
El primer punto para destacar sobre el sistema español frente a los demás es la aplicación del impuesto sobre transacciones en la etapa de la adquisición. **En España este impuesto representa el mayor porcentaje dentro de la tasa efectiva marginal de imposición, independientemente del tipo de vivienda o financiación** (Millar-Powell *et al.*, 2022).

Este impuesto no solo es elevado en relación con otros impuestos aplicados en España, sino que también **supera el porcentaje de impuesto sobre transacciones vigente en el resto de los países de la organización** (Millar-Powell *et al.*, 2022). El Gráfico 3 muestra el tipo máximo del impuesto sobre transacciones en una lista de países seleccionados por ser las principales economías desarrolladas.

Con el fin de generar un criterio comparativo, **se tomaron en cuenta dos tipos de impuestos que se aplican cuando sucede una transacción**. Por un lado, los impuestos que se aplican o calculan cuando se transfiere a otra parte el título legal de propiedad de un bien inmueble y pueden recaudarse como Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (centrándose en la causa legal subyacente de cambio de titularidad) y, por otro lado, los impuestos sobre actos jurídicos documentados (centrándose en la escritura o documento contractual). Ambos se aplican al valor total de una transacción inmobiliaria y la responsabilidad legal del pago del impuesto puede recaer en el comprador, en el vendedor o en ambos (Grote y Wen, 2024). En España, por ejemplo, esto incluye tanto el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (sobre vivienda usada) como el Impuesto sobre el Valor Añadido (sobre vivienda nueva) presente en cualquier transacción. **Como se puede observar en el Gráfico 3, España**

aplica el tercer tipo máximo del impuesto sobre transacciones más alto (11%), solo por detrás de Bélgica (12,5%) y el Reino Unido (12%).

GRÁFICO 3
Tipo máximo del impuesto sobre transacciones en las principales economías desarrolladas en 2023



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de datos de Grote, M. y Wen, J. F. (2024) del International Monetary Fund.

Este impuesto se destaca por tener un importante carácter distorsionador (Lenoel, Matsu y Naisbitt, 2018). Como explican Diamond y Mirrlees (1971) estos impuestos son perjudiciales para el crecimiento económico porque generan una carga impositiva sobre las transacciones que es ineficiente. **Además de desincentivar la propiedad de los activos, como cualquier otra imposición, los impuestos sobre transacciones también desincentivan transacciones que asignarían los activos de manera más eficiente** (Brys *et al.*, 2016; Andrews, Caldera Sánchez y Johansson, 2011).

Los impuestos sobre las transacciones pueden tener efectos adversos sobre la eficiencia, influyendo a la movilidad residencial y laboral (OECD, 2022). Esto es, porque **pueden desincentivar las transacciones en los mercados de la vivienda al afectar a la retribución de la transacción de vivienda para el comprador y el vendedor**. Por un lado, pueden aumentar el coste de compra para el comprador si aumenta el precio de la vivienda con impuestos incluidos. Por otro lado, pueden reducir el precio recibido por el vendedor si se capitaliza el impuesto, lo que conduce a un precio de la vivienda más bajo antes de impuestos. La incidencia económica final

depende de las elasticidades de la demanda y la oferta. En ambos casos, sin embargo, **el impuesto puede generar un efecto cerrojo de bloqueo y desincentivar una transacción que, de otro modo, sería mutuamente beneficiosa, e impedir una asignación más eficiente de la vivienda**.

Los impuestos sobre las transacciones también pueden tener repercusiones más amplias en los mercados de trabajo, ya que unos impuestos sobre las transacciones más elevados pueden impedir las reubicaciones que permiten a las personas acceder a oportunidades de empleo. Esto es, perjudican la movilidad del factor trabajo. En general, **los datos empíricos muestran que los impuestos sobre las transacciones reducen el volumen de las mismas**. En los países de la OCDE, el aumento de los impuestos sobre las transacciones está correlacionado con una reducción de la movilidad residencial (Causa y Pichelmann, 2020). La mayoría de los estudios han analizado reformas fiscales o discontinuidades en los calendarios impositivos, encontrando un impacto negativo significativo en el volumen de transacciones. Esta relación ha sido evidenciada en investigaciones realizadas en Australia (Davidoff y Leigh, 2013), Canadá (Dachis, Duranton y Turner, 2012), Finlandia (Eerola *et al.*, 2019), Alemania (Dolls *et al.*, 2021), el Reino Unido (Best y Kleven, 2018) y los Estados Unidos (Kopczuk y Munroe, 2015).

Desde el punto de vista de los ingresos, la recaudación del impuesto sobre las transacciones tiende a ser procíclica. **Los ingresos provenientes de este impuesto tienden a ser más volátiles que otros impuestos sobre la vivienda, ya que dependen de los valores del mercado inmobiliario y del volumen de transacciones** (OECD, 2022).

Uno de los principales argumentos a favor del impuesto sobre transacciones es su potencial para reducir la volatilidad de los precios de la vivienda, ya que, al aumentar el coste de las transacciones, se contribuye a estabilizar las fluctuaciones en los precios. No obstante, Chen (2017) comparó la volatilidad de los precios de la vivienda entre los Estados de Estados Unidos con diferentes tasas de impuestos sobre las transacciones inmobiliarias y llegó a la conclusión de que cuando se controlaba por los factores demográficos y económicos conocidos, la volatilidad del precio de la vivienda no era menor en los Estados que imponían un impuesto de transferencia de bienes inmuebles más alto. **Por lo tanto, un impuesto sobre las transacciones probablemente no sea un buen instrumento para reducir la volatilidad de los precios de la vivienda**. Además, otros estudios empíricos añaden a esta conclusión argumentando que, lejos de reducir la volatilidad de los precios de la vivienda, la medida provocó su amplificación (Lenoel, Matsu y Naisbitt, 2018).

En conclusión, **existe un consenso en la literatura avalado por numerosos estudios empíricos y economistas sobre el carácter distorsionador del impuesto sobre transacciones, impuesto que supone el mayor porcentaje de la carga tributaria sobre la vivienda en España**.

Durante la tenencia del activo, en España existen varios impuestos que se aplican, tanto a nivel estatal y autonómico como a nivel local. Entendiendo la dificultad de comparar los impuestos locales y los matices entre países, **cabe mencionar que España es uno de los tres países en Europa en el que se aplican dos tributos: un impuesto sobre el patrimonio y el impuesto sobre grandes fortunas sobre el patrimonio neto**.

TABLA 2
Impuesto sobre el patrimonio en Europa en 2025

País	Impuesto sobre el patrimonio neto
España	**SÍ**
Noruega	SÍ
Suiza	SÍ
Francia	NO
Italia	NO
Países Bajos	NO
Bélgica	NO
Bulgaria	NO
Croacia	NO
Chipre	NO
República Checa	NO
Dinamarca	NO
Estonia	NO
Finlandia	NO
Alemania	NO
Austria	NO
Grecia	NO
Hungría	NO
Islandia	NO
Irlanda	NO
Letonia	NO
Lituania	NO
Luxemburgo	NO
Malta	NO
Polonia	NO
Portugal	NO
Rumanía	NO
Eslovaquia	NO
Eslovenia	NO
Suecia	NO
Turquía	NO
Reino Unido	NO

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos e información de la Tax Foundation Europe.

Como se observa en la Tabla 2, **solo en España, Noruega y Suiza se aplica un impuesto sobre el patrimonio neto**. Hay otros países que aplican un impuesto sobre patrimonio, pero sobre aspectos concretos o sobre ciertas partes, y normalmente con tipos fijos medios no progresivos. Como los inmuebles forman parte del patrimonio, el valor de la vivienda podría formar parte de la base imponible en función de la cual se aplica dicho impuesto.

Como se explicará en detalle más adelante, **el impuesto sobre el patrimonio neto en España es un impuesto progresivo que oscila entre el 0,16% (en Navarra) y el 3,5% sobre los patrimonios superiores a 700.000 euros, con tipos que varían sustancialmente entre las comunidades autónomas españolas**. Los residentes españoles están sujetos al impuesto en todo el mundo, mientras que los no residentes solo pagan el impuesto por los activos situados en España. Además, se introdujo en 2022 un impuesto de solidaridad sobre el patrimonio, que grava con otro tipo a las personas físicas con un patrimonio neto superior a 3 millones de euros, en el que se incluye la vivienda. En el caso particular de la vivienda, esta se considera parte del patrimonio neto si el valor supera los 300.000 euros. A diferencia de España, Noruega grava con un impuesto del 1% las existencias de patrimonio de los particulares que superen los 1,7 millones de coronas noruegas (146.000 euros aproximadamente). Para un patrimonio neto superior a 20 millones, el tipo impositivo es del 1,1%. En Suiza, el tipo que se aplica depende considerablemente de los cantones, resultando en un impuesto sobre el patrimonio neto de entre 0,02% y 1,3%.

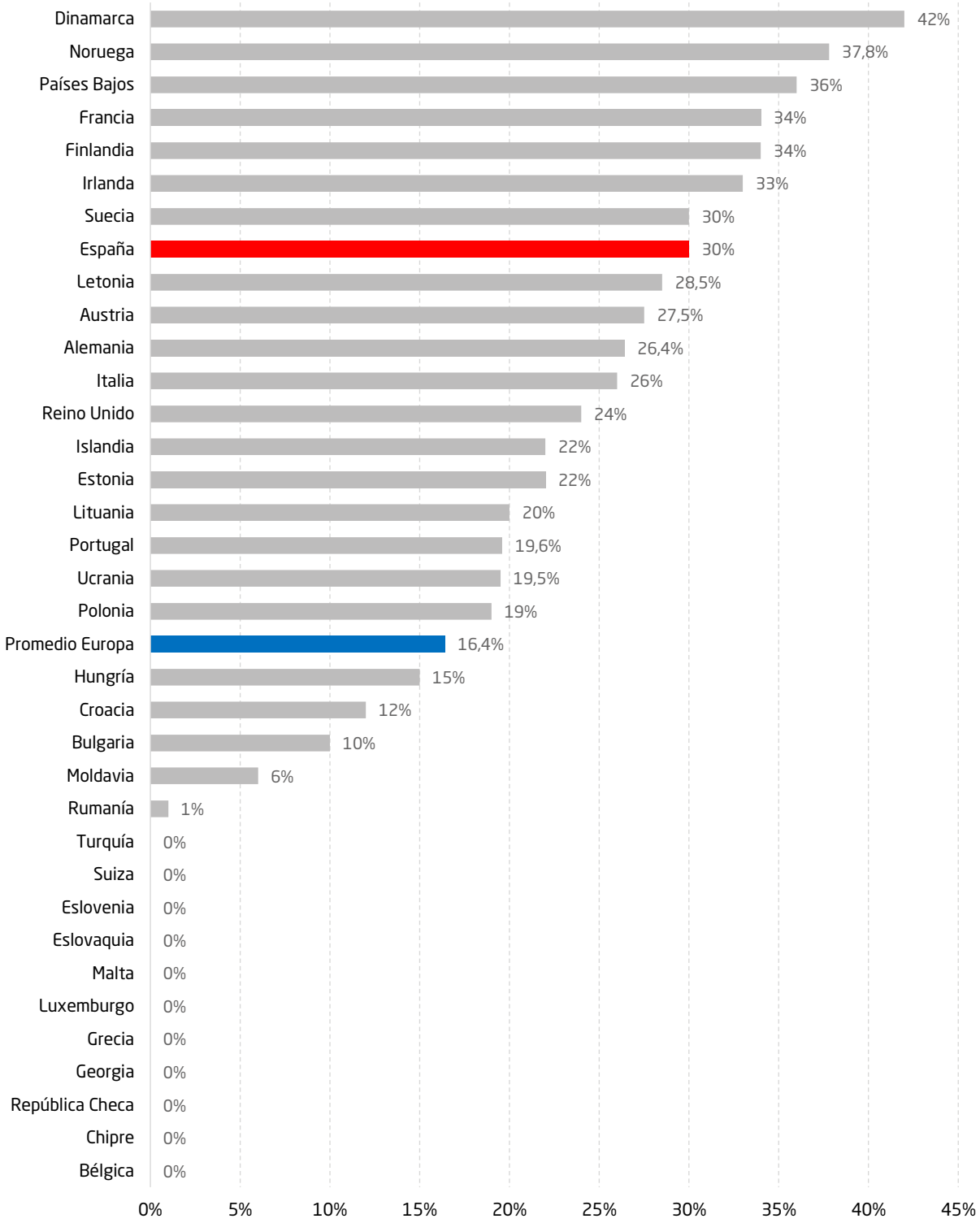
La presencia, casi exclusiva en nuestro país, del Impuesto sobre el Patrimonio, además de generar una distorsión asignativa en detrimento del ahorro y, por ende, de la inversión, se convertiría, en la práctica, en un gravamen adicional sobre la riqueza inmobiliaria, redundante con el resto de los existentes y que, en un entorno de rendimientos decrecientes, podría tener carácter confiscatorio. Este fenómeno se produciría al superar los tipos impositivos (juntamente con el resto de los impuestos sobre la propiedad) el rendimiento medio de los activos que gravan, efecto que se ve, con claridad, en el sistema español cuyos tipos máximos son desproporcionados en la actualidad con condiciones monetarias y financieras caracterizadas por bajos tipos de interés y tasas de inflación moderadas.

En resumen, España es uno de los tres países del continente que aplica un impuesto sobre el patrimonio neto y, a pesar de existir considerable variabilidad dependiendo de la comunidad autónoma y exenciones si se cumplen ciertas condiciones, tiene el tipo máximo más elevado. Esto no parece que sea una política más adecuada para favorecer la oferta de viviendas mediante nuevas construcciones y la rehabilitación del parque ya existente.

En la enajenación de la vivienda, el siguiente impuesto que cabe destacar es el impuesto sobre las ganancias de capital, que grava de manera significativa las inversiones en vivienda, lo que genera importantes distorsiones en la asignación eficiente de los recursos.

GRÁFICO 4

Tipo impositivo marginal máximo sobre las ganancias de capital en Europa en 2025



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos e información de la Tax Foundation Europe.

Como se puede observar en el Gráfico 4, **España presenta un tipo marginal máximo sobre las ganancias del capital del 30%, situándose significativamente por encima del promedio europeo, que se encuentra en el 16,4%**. Esto posiciona a España entre los países con una mayor carga fiscal sobre las plusvalías, en el mismo nivel que Suecia y solo por debajo de economías como Dinamarca (42%), Noruega (37,8%) y los Países Bajos (36%). Esta elevada tributación puede actuar como un desincentivo a la inversión en activos inmobiliarios, especialmente en comparación con países del entorno europeo donde la fiscalidad sobre estas rentas es mucho más reducida o incluso nula, como Bélgica, Grecia o Suiza.

Hourani y Perret (2025) señalan que, en el escenario de la vivienda ocupada por el propietario, **de los 38 países de la OCDE analizados, en 20 países las ganancias de capital están exentas. Lo cual no es el caso para España, en el que solo las ganancias de capital de la vivienda habitual están exentas de tributación bajo dos condiciones concretas**. La primera es que se reinviertan dichas ganancias. En este caso, la exención exige que la totalidad de los ingresos se reinvierta en un plazo de 2 años en la adquisición de otra vivienda habitual. La segunda es si el contribuyente es mayor de 65 años, en cuyo caso la exención sería total.

En el segundo caso de inversión, en el que la vivienda está en alquiler y no ocupada por el propietario, hay países con mejores prácticas. En España, como se explicará más adelante, las ganancias de capital en este escenario de inversión están sujetas a una tarifa progresiva después de haber hecho una reducción del 60% de la base imponible y con una serie de deducciones. **Otros países, como Bélgica, tienen mejores prácticas, ya que las ganancias de capital tributan a un tipo fijo del 16,5%, inferior al tipo mínimo en España, que es del 19%, y están exentas si el activo se mantiene durante más de 5 años**. Otro ejemplo es Grecia, en el que las ganancias de capital, en este caso de inversión, están completamente exentas de tributación.

A diferencia de la práctica común en otros países, **España calcula las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmuebles sobre el valor nominal del activo, sin ajustar por inflación**. Esto implica que los propietarios tributan por incrementos de valor que, en términos reales, pueden no representar una ganancia efectiva debido al efecto inflacionario.

Un ejemplo de país que sí contempla el ajuste por inflación en la tributación de las ganancias de capital es Argentina. En su sistema impositivo, se permite actualizar el coste de adquisición de los bienes al momento de su venta, reflejando así el impacto de la inflación y asegurando que el impuesto se aplique sobre una ganancia real y no meramente nominal. Este mecanismo busca evitar que los contribuyentes sean gravados por incrementos de valor que simplemente compensan la pérdida de poder adquisitivo de la moneda**. Implementar un ajuste por inflación en la tributación de las ganancias patrimoniales en España podría mejorar la equidad del sistema fiscal, al gravar únicamente las ganancias reales obtenidas por los contribuyentes**.

En lo referente al impacto de este impuesto, una carga alta impositiva provoca lo que se conoce como «efecto cerrojo» (Prammer, 2020), donde los propietarios evitan vender sus inmuebles para no enfrentar una elevada carga fiscal, incluso cuando desde una perspectiva

económica les resultaría beneficioso reinvertir en otra propiedad más acorde con sus necesidades o en otros activos.

El impacto de este «efecto cerrojo» no solo afecta la eficiencia del mercado inmobiliario, sino que también tiene repercusiones negativas sobre la movilidad laboral y el bienestar de los hogares. La existencia de elevados impuestos sobre la transmisión de viviendas y las plusvalías desincentiva la compraventa, reduciendo la oferta disponible y generando ineficiencias que pueden traducirse en precios más elevados para los compradores. Además, la menor rotación de viviendas restringe la movilidad geográfica, dificultando que los trabajadores se desplacen a zonas con mayores oportunidades de empleo. **Esta situación es especialmente perjudicial en contextos donde el mercado de alquiler es insuficiente, limitando aún más la flexibilidad de los hogares para adaptarse a cambios en sus necesidades habitacionales o laborales** (Grote y Wen, 2024).

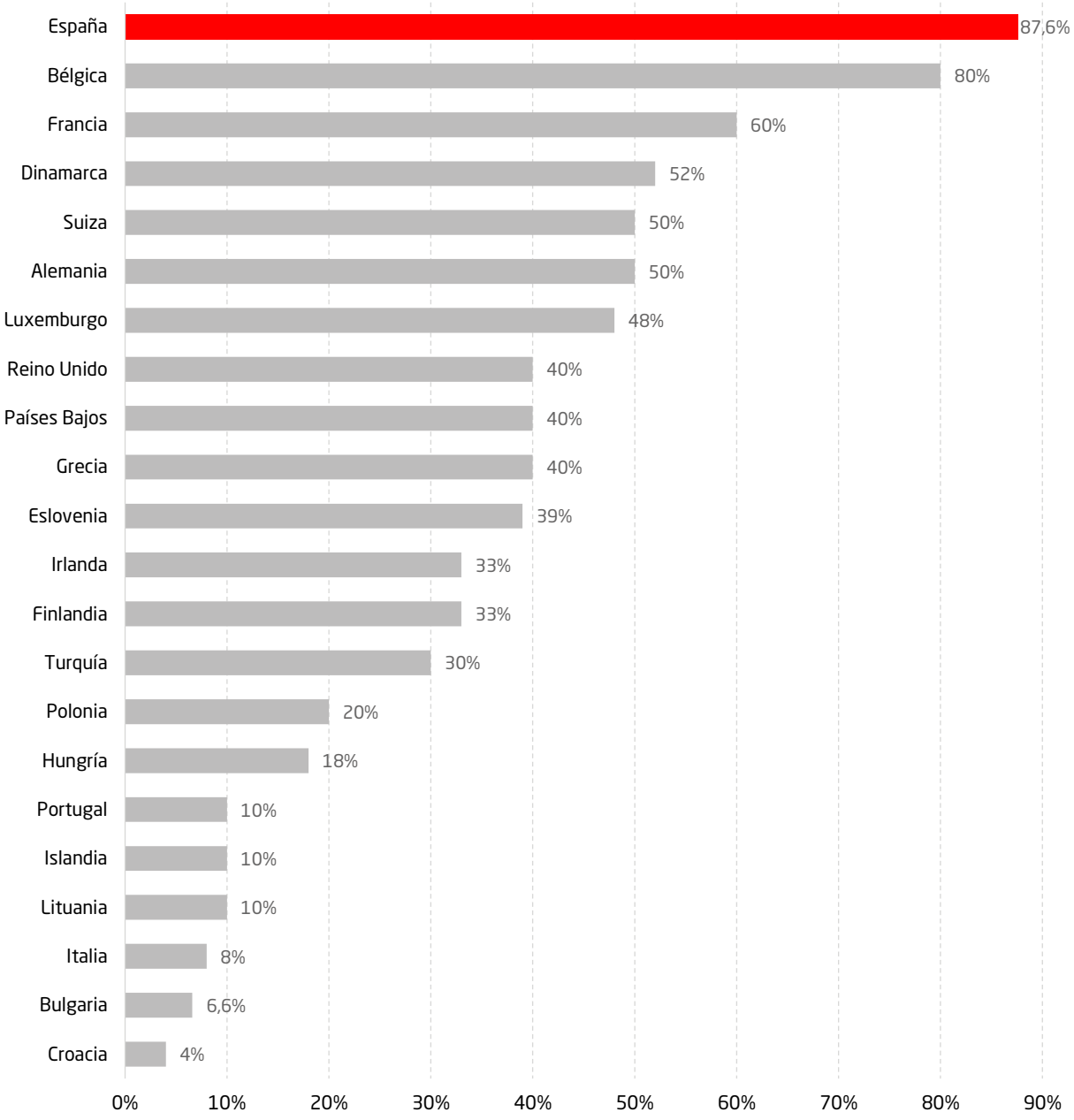
La evidencia empírica apoya este argumento, sugiriendo que la tributación de las ganancias de capital incrementa este efecto especialmente cuando los tipos impositivos son elevados y se combinan con otros impuestos sobre la vivienda (Cunningham y Engelhardt, 2008; Shan, 2011). **Mejores prácticas en este ámbito podrían mejorar la eficiencia del mercado inmobiliario en España, reduciendo los incentivos a la retención innecesaria de propiedades y favoreciendo una asignación más dinámica de los recursos dentro del sector**.

Finalmente, y en la misma etapa de enajenación de la vivienda, se encuentra el Impuesto sobre Sucesiones. El Gráfico 5 se ha elaborado con la información de la Tax Foundation comparando el tipo máximo del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones entre personas que no son familiares en los países de Europa que aplican este impuesto. Austria, Chipre, Estonia, Georgia, Letonia, Malta, Moldavia, Noruega, Rumanía, Eslovaquia y Suecia no disponen de este impuesto, por lo que no se incluyen en el Gráfico 5.

GRÁFICO 5

Tipo impositivo máximo del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en Europa

Año 2024



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos e información de la Tax Foundation Europe.

Como se puede observar en el Gráfico 5, **destaca, de forma significativa, el caso de España, que encabeza la lista con un tipo máximo del 87,6%, muy por encima de la media del resto de los países representados, que se encuentra cerca de un 35%**. Esta cifra sitúa a España como el país con la carga fiscal más elevada en este ámbito, superando incluso a Bélgica (80%) y Francia (60%), que también presentan niveles altos de imposición.

En comparación con economías relevantes y cercanas, como Alemania (50%), el Reino Unido (40%) o los Países Bajos (40%), España mantiene una diferencia de más de 30 puntos porcentuales. Asimismo, otros países del entorno europeo como Italia (8%), Portugal (10%) o Polonia (20%) muestran una carga tributaria considerablemente inferior en este impuesto.

La inclusión de la vivienda en el Impuesto sobre Sucesiones puede generar graves ineficiencias económicas y dificultades financieras para los herederos, especialmente cuando residen en la propiedad heredada. Dado el carácter ilíquido del patrimonio inmobiliario, muchos beneficiarios se ven obligados a vender la vivienda para afrontar la carga fiscal, **lo que puede derivar en ventas forzadas y pérdidas patrimoniales**. Además, la fuerte carga emocional asociada a la vivienda heredada refuerza la percepción de injusticia de este tributo, afectando a la aceptación social del impuesto (OECD, 2022).

El Impuesto de Sucesiones sobre la vivienda puede provocar, nuevamente, **«efectos de bloqueo», desincentivando la venta de propiedades heredadas incluso cuando estas no son óptimas para los beneficiarios**. Esto reduce la movilidad residencial y limita la eficiencia del mercado inmobiliario. En conjunto, **este impuesto introduce rigideces innecesarias que afectan tanto a la equidad como a la asignación eficiente del capital inmobiliario**.

1.2. Análisis comparado, a nivel internacional, del problema de la valoración

Por último, otro factor que afecta transversalmente a todo el ciclo del activo inmobiliario es la dificultad para valorar el inmueble. **Las valoraciones, a efectos tributarios, de los activos inmobiliarios que se pretenden hacer sobre bases de mercado sin ser objeto de realización en el mercado suelen ser fuente de injusticias y, por lo tanto, generar fuertes rechazos**.

Una dificultad importante es la imposibilidad práctica de homogeneizar estas valoraciones en las que el simple paso del tiempo con los efectos de la inflación y sin descontar los impuestos que se van a pagar en el futuro en una hipotética transacción supone tributar sobre bases mayores que la verdadera capacidad. **Un problema específico son los problemas de liquidez que surgen de la tributación inmobiliaria cuando se utilizan como bases imponibles ganancias implícitas no realizadas** (Grote y Wen, 2024).

De igual modo, el hecho de que un inmueble esté reformado o actualizado o no incide fuertemente en su valoración de mercado, pero es imposible reflejarlo en los métodos de valoración masivos, que, por definición, solo suelen ser adecuados para los bienes cuyas características coinciden con las imperantes en la zona que está siendo objeto de valoración. **Por ello se suele considerar más justo un impuesto que sea uniforme en relación con un valor teórico relativamente homogéneo, como puede ser un valor catastral alejado del de mercado (Grote y Wen, 2024), que un impuesto teóricamente uniforme, pero con graves desigualdades derivadas de los problemas de valoración teórica sobre la base del mercado**.

1.3. Análisis comparado, a nivel internacional, de la tributación de los instrumentos de inversión colectiva en el Mercado Inmobiliario

Los Instrumentos de Inversión Colectiva, o fondos de inversión en bienes raíces, son sociedades que invierten en propiedades inmobiliarias o activos relacionados, y cotizan en bolsa, lo que permite a los inversores adquirir participación en el sector inmobiliario sin necesidad de comprar inmuebles directamente. Son vehículos que poseen, operan o financian bienes raíces productivos de ingresos y que están regulados bajo regímenes fiscales específicos para evitar la doble imposición. Suelen distribuir un alto porcentaje de sus ingresos en forma de dividendos a los accionistas (EPRA, 2023). Este modelo surgió en Estados Unidos en 1960 para democratizar el acceso a inversiones inmobiliarias, inicialmente limitado a grandes capitales. En Europa, se popularizó bajo el nombre de SOCIMI (Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) desde 2012 en España.

Los Instrumentos de Inversión Colectiva se dividen, principalmente, en tres tipos: los instrumentos de *equity*, que invierten directamente en propiedades para alquilarlas; los instrumentos hipotecarios, que se especializan en financiar la compra de inmuebles mediante hipotecas; y los instrumentos mixtos, que combinan ambas estrategias. **Para ser considerado un Instrumento de Inversión Colectiva, la sociedad debe cumplir ciertos requisitos, como invertir una parte significativa de sus activos en bienes raíces y distribuir, al menos, aproximadamente un 90% de sus ingresos como dividendos entre los accionistas**.

Las ventajas de invertir en Instrumentos de Inversión Colectiva incluyen la accesibilidad con menor capital inicial, la diversificación en diferentes tipos de inmuebles y ubicaciones, y la alta liquidez, ya que se pueden comprar y vender fácilmente en el mercado de valores. Sin embargo, su rentabilidad suele ser más ajustada en comparación con la inversión directa en inmuebles y están sujetos a la volatilidad de los mercados financieros. Los Instrumentos de Inversión Colectiva pueden ser adquiridos de forma directa a través de acciones, o mediante fondos cotizados (ETF) o fondos de inversión especializados. **En resumen, los Instrumentos de Inversión Colectiva son una opción atractiva para aquellos que buscan exposición al sector inmobiliario sin las complicaciones de la gestión directa de propiedades**.

El régimen fiscal de los Instrumentos de Inversión Colectiva en España, conocido como SOCIMI (Sociedades de Inversión de Capital Inmobiliario), presenta algunas ventajas, pero también varias restricciones que lo hacen menos competitivo en comparación con otros países. **Aunque España, como en la mayoría de los países, no aplica un impuesto sobre sociedades sobre los Instrumentos de Inversión Colectiva, lo cual nos sitúa en línea con mercados internacionales, existen jurisdicciones con modelos más flexibles**.

Uno de los principales puntos débiles del sistema español es la falta de flexibilidad en la distribución de beneficios. **Las SOCIMI están obligadas a distribuir el 80% de sus rentas de alquiler y el 100% de los dividendos recibidos, lo que reduce significativamente su capacidad de reinversión**. En comparación, países como Luxemburgo o Lituania no imponen ninguna obligación de distribución, y otros como Grecia, solo imponen la distribución del 50% de ingresos operativos, permitiendo una mayor retención de beneficios para el crecimiento de la empresa (Tabla 3).

TABLA 3

Comparativa internacional de la fiscalidad de los Instrumentos de Inversión Colectiva en relación con el Impuesto sobre ingresos operativos

		IMPUESTO SOBRE INGRESOS OPERATIVOS			
País	**Nombre de la Sociedad**	**Obligación de distribución**	**Condiciones fiscales aplicables (Imp. sobre Sociedades)**	**Tipo aplicado en caso de incumplimiento de obligación ***	**Penalizaciones**
España	SOCIMI	• **80%** ingresos alquiler • **100%** dividendos entidades participadas (SOCIMI u otras)	Exentas las rentas de alquiler	**15%** sobre 20% no repartido, **aun sin cumplimiento**	• **19%** sobre dividendos, si no se acredita tributación mínima accionistas • Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS **) • Multas de 1.500 € - 30.000 € por incumplimiento obligaciones informativas
Bélgica	BE-REIT	**80%** ingresos operativos	Exentas las rentas de alquiler	**25%** sobre ingresos no distribuidos (IS)	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS) • Multas de 50.000 € - 2.500.000 € por incumplimiento requisitos • Multas de 1.500 € - 30.000 € por incumplimiento obligaciones informativas
Bulgaria	SPIC	**90%** ingresos operativos	Exentas las rentas de alquiler	**10%** sobre ingresos no distribuidos (IS)	• Sanción monetaria de 2.000 € - 10.000 € por incumplimiento obligación distribución • Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **10%** (IS)
Finlandia	FINNISH REIT	**90%** ingresos operativos	Exentas las rentas de alquiler	**20%** sobre ingresos no distribuidos (IS)	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **20%** (IS) • **20%** sobre los dividendos pagados accionistas poseedores más del 10% de las acciones.
Francia	SIIC	• **95%** rentas alquiler • **100%** dividendos percibidos por filiales SIIC	Exentas las rentas de alquiler	**25%** sobre ingresos no distribuidos (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS)
Alemania	G-REIT	**90%** ingresos operativos	Exentas las rentas de alquiler	**20%-30%** sobre ingresos no distribuidos	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **15,825%** (IS) • Si < 75% de los ingresos brutos provienen de ingresos del arrendamiento de propiedades: **10% - 20%** de la diferencia. • Si > 20% de los ingresos brutos provienen de servicios inmobiliarios a terceros: **20% - 30%** sobre los ingresos que excedan el umbral

TABLA 3

Comparativa internacional de la fiscalidad de los Instrumentos de Inversión Colectiva en relación con el Impuesto sobre ingresos operativos

		IMPUESTO SOBRE INGRESOS OPERATIVOS			
País	**Nombre de la Sociedad**	**Obligación de distribución**	**Condiciones fiscales aplicables (Imp. sobre Sociedades)**	**Tipo aplicado en caso de incumplimiento de obligación ***	**Penalizaciones**
Grecia	REIC	**50%** ingresos operativos	• Exento ingresos operativos del IS • Tributan al **10%** del tipo ECB + **1%** de impuesto en activos	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **22%** (IS)
Hungría	REIT	**90%** ingresos operativos	Exentos los ingresos operativos	No aplica	• Si se pierde régimen fiscal favorable. Tributación: • **18%** Doble impuesto sobre sociedades • **4%** Doble impuesto actividades empresariales locales
Irlanda	REIT	**85%** renta alquiler	Exentas las rentas de alquiler	• **25%** (sobre 85% ingresos alquiler) • **25%** (sobre ingresos no distribuidos)(IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **33%** (IS)
Italia	SIIQ	**70%** rentas alquiler	Exentas las rentas alquiler	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **24%** (IS)
Lituania	REIT	No hay obligación	Exentos los ingresos operativos	No aplica	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **15%** (IS) • Multas para los responsables de la gestión desde 50.000€ - 5.000.000€
Luxemburgo	SIF	No hay obligación	Exentas las rentas alquiler	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **17%** (IS)
Países Bajos	FBI	**100%** ingresos operativos	Exentas las rentas de alquiler	• **19%** (hasta 200.000 €) • **25,8%** (Exceso de 200.000 €) sobre ingresos no distribuidos (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **19%-25,8%** (según base imponible) (IS)

TABLA 3

Comparativa internacional de la fiscalidad de los Instrumentos de Inversión Colectiva en relación con el Impuesto sobre ingresos operativos

		IMPUESTO SOBRE INGRESOS OPERATIVOS			
País	**Nombre de la Sociedad**	**Obligación de distribución**	**Condiciones fiscales aplicables (Imp. sobre Sociedades)**	**Tipo aplicado en caso de incumplimiento de obligación ***	**Penalizaciones**
Portugal	SIGI	• **90%** ingresos operativos • **75%** ganancias netas restantes	Exentas las rentas de alquiler	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **21%** (IS)
Reino Unido	UK-REIT	• **90%** ingresos operativos • **100%** rentas alquiler	Exentas las rentas de alquiler	**25%** sobre ingreso no distribuidos (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS)
EE. UU.	US - REIT	**90%** ingresos operativos	Exentos los ingresos operativos	**4%** sobre ingresos no distribuidos	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **21%** (IS) • **100%** sobre ingresos que no cumplan prueba de ingresos • **50,000$** Incumplimiento limitación accionistas • **50,000$** Infracciones son relacionadas con prueba de activos
Australia	A-REIT	**100%** ingresos operativos	Exentos los ingresos operativos	**47%** sobre ingreso no distribuidos	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **30%** (IS)
Japón	J-REIT	**90%** ingresos operativos	Exentos los ingresos operativos	**31%-35%** sobre beneficios no distribuidos (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **31% - 35%** (IS)
Canadá	MFT	**100%** ingresos operativos	Exentos los ingresos operativos a través de mecanismo indirecto	**33%** beneficios no distribuidos (Tramo más alto IRPF)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **40%**
China	C - REIT	**90%** ingresos operativos	Exentos los ingresos operativos	**25%** sobre beneficios no distribuidos (IS)	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS) • Multas de **6,900$ - 69,000$** para gestores • Confiscación de ingresos obtenidos de manera irregular

* Tipo aplicado en caso de incumplimiento de requisitos: Hay más condiciones aparte de la distribución de ingresos y ganancias, pero esta es una de las condiciones que aportan más rigidez.
** IS: Se refiere al Impuesto sobre Sociedades.
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de EPRA Global Survey 2024.

TABLA 4

Comparativa internacional de la fiscalidad de los Instrumentos de Inversión Colectiva en relación con el Impuesto sobre ganancias de capital

		IMPUESTO SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL			
País	**Nombre de la Sociedad**	**Obligación de distribución**	**Condiciones fiscales aplicables (Impuesto sobre Sociedades)**	**Tipo aplicado en caso de incumplimiento de requisitos***	**Penalizaciones**
España	SOCIMI	• Distribuir: **50%** ganancia capital • Reinvertir: **50%** ganancia capital en activos calificables	Exento	**15%** sobre ganancias no repartidas	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS)
Bélgica	BE-REIT	No hay obligación (Reinvertir en período de 4 años)	Exento	**25%** sobre ganancias no distribuidas (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS)
Bulgaria	SPIC	Se incluyen en el beneficio neto sujeto a distribución.	Exento	**10%** sobre ganancias no distribuidas (IS)	• Sanción monetaria de 2.000€ - 10.000€ (por incumplimiento obligación) • Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **10%** (IS)
Finlandia	FINNISH REIT	**100%** distribución ganancias	Exento	**20%** sobre ganancias no distribuidos (IS)	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **20%** (IS) • **20%** sobre los dividendos pagados accionistas poseedores más del 10% de las acciones.
Francia	SIIC	**70%** ganancias de capital	Exento	**25%** sobre ganancias no distribuidas (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS)
Alemania	G-REIT	• Distribuir **50%** ganancia capital • Reinvertir **50%** ganancia capital	Exento	**20%-30%** sobre ganancias no distribuidas	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **15,825%** (IS) • Si <75% de los activos son propiedades inmobiliarias: 1% y 3% de la diferencia con respecto al 75%.
Grecia	REIC	Sin obligación de distribución	Exento	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **22%** (IS)

TABLA 4

Comparativa internacional de la fiscalidad de los Instrumentos de Inversión Colectiva en relación con el Impuesto sobre ganancias de capital

		IMPUESTO SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL			
País	**Nombre de la Sociedad**	**Obligación de distribución**	**Condiciones fiscales aplicables (Impuesto sobre Sociedades)**	**Tipo aplicado en caso de incumplimiento de requisitos***	**Penalizaciones**
Hungría	REIT	Distribuir **100%** ganancias de capital	Exento	No aplica	• Si se pierde régimen fiscal favorable • **18%** Doble impuesto sobre sociedades • **4%** Doble impuesto actividades empresariales locales
Irlanda	REIT	• A elección: Distribuir **100%** ganancias de capital • Reinvertir **100%**	Exento	**25%** sobre ganancias no distribuidas (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **33%** (IS)
Italia	SIIQ	Distribuir **50%** ganancias netas	Exento	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **24%** (IS)
Lituania	REIT	No hay obligación	Exento	No aplica	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **15%** (IS) • Multas para los responsables de la gestión desde 50.000 € - 5.000.000 €
Luxemburgo	SIF	No hay obligación	Exento	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **17%** (IS)
Países Bajos	FBI	No hay obligación	Exento (si se aplica reserva de reinversión)	• **19%** (hasta 395.000 €) • **25,8%** (Exceso de 395.000 €) sobre ganancias no distribuidas (IS)	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **19%-25,8%** (según base imponible) (IS)
Portugal	SIGI	Reinvertir **75%** ganancias relacionadas con propósito corporativo principal	Exento	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **21%** (IS)
Reino Unido	UK-REIT	No hay obligación	Exento	No aplica	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **25%** (IS)

TABLA 4

Comparativa internacional de la fiscalidad de los Instrumentos de Inversión Colectiva en relación con el Impuesto sobre ganancias de capital

		IMPUESTO SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL			
País	**Nombre de la Sociedad**	**Obligación de distribución**	**Condiciones fiscales aplicables (Impuesto sobre Sociedades)**	**Tipo aplicado en caso de incumplimiento de requisitos***	**Penalizaciones**
EE. UU.	US - REIT	No hay obligación	Exento	**21%** sobre ganancias de capital no distribuidas (IS)	• Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **21%** (IS) • **50,000$** Incumplimiento limitación accionistas • **50,000$** Infracciones son relacionadas con prueba de activos
Australia	A-REIT	Distribuir **100%** ganancias capital	Exento	**47%** sobre ganancias de capital no distribuidas	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **30%** (IS)
Japón	J-REIT	Distribuir **90%** ganancias de capital	Exento	**31%-35%** sobre ganancias de capital no distribuidas (IS)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **31% - 35%** (IS)
Canadá	MFT	Distribuir **100%** ganancias capital	• 50% Exenta (incluso si no se distribuye) • Exentos a través de mecanismo indirecto (se incluye en ingreso imponible)	**33%** ganancias de capital no distribuidas, solo sobre el 50% (Tramo más alto IRPF)	Si se pierde régimen fiscal favorable: Tributación **40%**
China	C - REIT	Distribuir **90%** ganancias de capital	Exento	**25%** sobre ganancias de capital no distribuidas (IS)	• Multas de hasta el 5% sobre el capital recaudado ilegalmente • Multas de 6,900$ - 69,000$ para gestores

* Tipo aplicado en caso de incumplimiento de requisitos: Hay más condiciones aparte de la distribución de ingresos y ganancias, pero esta es una de las condiciones que aportan más rigidez.
** IS: Se refiere al Impuesto sobre Sociedades
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de EPRA Global Survey 2024.

En cuanto a las penalizaciones por incumplimiento de requisitos, España es de los países más estrictos a la hora de sancionar estas infracciones. A parte de volver al régimen estándar de fiscalidad, aplicando el 25% estándar sobre ingresos operativos y ganancias de capital (Impuesto sobre Sociedades), **se imponen también multas monetarias**, si no acreditan la tributación mínima de los accionistas, destacando sobre la mayoría de los países, que generalmente tan solo tributan por el tipo estándar en caso de perder el régimen fiscal favorable. En todo caso, **en España los dividendos distribuidos tributan a un mínimo del 19%, mientras que los beneficios no distribuidos tributan a un tipo del 15%**.

Para los inversores extranjeros, España aplica un impuesto definitivo en lugar de una retención. **El tipo de gravamen sobre las ganancias patrimoniales derivadas de inmuebles es del 19% para los contribuyentes de la UE y del 24% para el resto de los países**, lo que no sitúa a España en una posición muy favorable, siendo menos competitiva que jurisdicciones como Luxemburgo, Finlandia o Grecia donde las ganancias están completamente exentas. En cuanto a los dividendos, la retención varía según el tipo de inversor (persona física o jurídica) y su residencia (si es de la UE o no). **Para los residentes de la UE, el tipo aplicado es del 19%, mientras que para los no residentes es del 24%**, régimen fiscal que no difiere sustancialmente del aplicado en otras jurisdicciones comparables. Además, en el caso de los países con los que España tiene un convenio para evitar la doble imposición, esta tasa puede ser inferior, y entre empresas de países con convenio, la imposición puede ser incluso del 0%.

En lo que respecta al impuesto sobre plusvalías (ganancias de capital), la mayoría de los países ofrecen una exención similar a la de España, aunque Canadá aplica un mecanismo indirecto para su tributación (Tabla 4).

En definitiva, **aunque España cuenta con un marco fiscal que exime a los Instrumentos de Inversión Colectiva del impuesto sobre sociedades, la falta de flexibilidad en la distribución de beneficios, la rigidez en cuanto a la penalización por incumplimientos y las tasas relativamente elevadas para inversores, limitan su atractivo frente a otros mercados más competitivos**. Para mejorar su posición y atraer más inversión, España debería revisar estas políticas y alinearse con las mejores prácticas internacionales.

Por ello, no es comprensible cualquier propuesta que limitase aún más este instrumento, y menos todavía la que penalizase el actual régimen fiscal con el que cuentan este tipo de instituciones de inversión colectiva, ya que representa una de las herramientas más eficaces para impulsar mejoras en el mercado, facilitando la movilización del ahorro de multitud de inversores hacia iniciativas que respondan a necesidades estructurales del sector. De hecho, las SOCIMI, dada la naturaleza de intermediación específica que realizan, no disfrutan de un régimen diseñado para no pagar impuestos sobre los rendimientos inmobiliarios, sino que se busca trasladar esa carga impositiva directamente a los accionistas, eliminando cualquier atisbo que pudiera suponer una doble tributación.

2. Caracterización de la fiscalidad de la vivienda en España

2.1. La situación actual de la vivienda en España

En los últimos años, la situación del mercado de la vivienda en España ha mostrado signos de tensión debido a diversos factores, como la **subida de los tipos de interés, la inflación persistente y el encarecimiento de los materiales de construcción**. Todo ello dificulta el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

La vivienda representa la mayor parte de la riqueza total de las familias, lo que la convierte en un elemento clave en la estabilidad económica de los hogares. Concretamente, **en España la riqueza inmobiliaria de los hogares supone el 70% de sus activos totales, siendo la vivienda el activo real con mayor peso en la distribución de la riqueza de los hogares por tipo de activo** (Banco de España, 2024). En comparación, en la zona euro, en 2023, la vivienda supuso menos de un 60% de la riqueza total de los hogares, en promedio, de acuerdo con CaixaBank (2024).

Su importancia ha llevado a que, **en la mayoría de los países desarrollados, se reconozca como un pilar del bienestar social. En España, el derecho a la vivienda está recogido en la Constitución dentro de los principios rectores de la política social y económica**, lo que obliga a los poderes públicos a establecer condiciones y normativas que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, a pesar de estas garantías legales, el esfuerzo económico que deben realizar los hogares sigue siendo elevado y, en el actual contexto de incertidumbre económica, el acceso a la vivienda ha incluso empeorado.

A pesar de la importancia de la vivienda, la inversión pública destinada a su acceso y promoción no ha aumentado de manera proporcional a las necesidades del mercado. Mientras que otros sectores han visto incrementado su respaldo presupuestario, las políticas de vivienda no han experimentado un refuerzo sustancial. **Desde 2017 hasta 2024 la inversión pública en vivienda ha representado, aproximadamente, el 0,4% del PIB, manteniéndose como la partida con menor asignación dentro del presupuesto estatal y sin verse modificada a lo largo del periodo** (Administración General del Estado, 2024).

El reducido peso de la partida de vivienda en la distribución del gasto público en España contrasta con el hecho de que exista una excesiva regulación sobre el mercado de la vivienda. Esta regulación que se materializa, por ejemplo, a través de la intervención en el precio de los alquileres o del suelo, puede llegar a generar distorsiones en el comportamiento de los agentes económicos. Aunque la intención es facilitar el acceso a la vivienda, **esta intervención limita el funcionamiento libre del mercado, impidiendo que la oferta y la demanda se ajusten adecuadamente**.

A este escenario se le añade una elevada carga fiscal asociada a la tributación de los bienes inmuebles, que, sumada a la intervención del Estado en el mercado, incrementa, aún más, las dificultades para acceder a una vivienda. **En cada fase del proceso de la promoción inmobiliaria —desde la adquisición del suelo hasta la venta o alquiler del inmueble— intervienen numerosos impuestos y tributos, que incrementan considerablemente el coste total**.

Así, la elevada fiscalidad, junto con la excesiva regulación y la escasa asignación de recursos a esta partida por parte del sector público, están agravando la situación actual del mercado inmobiliario. **Sería necesario reducir y mejorar las políticas de regulación y la carga tributaria, y aumentar la inversión en vivienda y servicios comunitarios, en lugar de destinar esos recursos a otras partidas**.

2.2. Los controles de alquiler como carga regulatoria sobre la vivienda

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, consagra la posibilidad de control de precios en lo que denominan «zonas tensionadas». Esta carga regulatoria, en la medida que se generalice su aplicación, genera inseguridad jurídica y retira inmuebles del mercado de alquiler con la consiguiente limitación de oferta de los nuevos inquilinos. Aquí cabe recordar que **es difícil encontrar una medida de política económica en la que exista más consenso que en la cuestión del control de rentas de alquiler y sus negativas implicaciones sobre el bienestar social en el medio y largo plazo**.

El control de alquiler no solo es ineficiente para lograr mejorar el acceso al mercado del alquiler, sino que es, además, contraproducente, en la medida en que empeora la oferta en cantidad y calidad, con el consiguiente perjuicio y discriminación a los colectivos de menor renta a los que se pretende favorecer. De hecho, es posible que, ante esta escasez de oferta artificialmente provocada, se acabe priorizando a los individuos y a las familias arrendatarias que puedan ofrecer mayores garantías y/o tengan un menor riesgo de impago.

Los precedentes internacionales disponibles sobre el control de los precios del alquiler confirman estos efectos nocivos. Ya sea en San Francisco, Nueva York, Boston, Estocolmo, París o Berlín, los resultados de este tipo de intervención son similares: en el mejor de los casos, apenas se logra un control de las rentas en el corto plazo en la zona regulada, que suele concentrarse en los alquileres más caros, y siempre a costa de trasladar las tensiones a la parte no regulada, y de generar una **fuerte contracción de la oferta de vivienda en alquiler**, intensificando el desequilibrio a largo plazo y agravando el problema de escasez de vivienda, sobre todo entre los colectivos más vulnerables.

Como evidenciamos ya en 2022 desde el IEE[3], el control de precios que aplicó Cataluña supuso una caída significativa de la oferta de vivienda en alquiler, y el establecimiento de un precio de referencia provocó que los alquileres (tanto los que estaban por encima como los que estaban por debajo de dicha referencia) convergieran hacia él, generando el **efecto perverso de elevar los precios para aquellos inquilinos que abonaban los alquileres relativamente más bajos, y de reducirlos para los inquilinos que pagaban los alquileres más elevados**. Al igual que en el caso de Berlín, la medida catalana fue anulada por el Tribunal Constitucional.

[3] Instituto de Estudios Económicos (2022), «La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler», *Revista del IEE* N.º 3/2022. https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/legacy/IEE.-Revista-N.o-3-2022.-La-necesidad-de-garantizar-la-propiedad-privada-en-Espana-1.pdf

Un problema nuevo es el de aplicar los controles de precios a otros contratos distintos de los de arrendamiento de vivienda habitual. A este respecto, recientemente, en Cataluña, el Parlament ha aprobado tramitar como ley un decreto para **regular los alquileres de temporada y de habitaciones, con el compromiso de establecer un tope de precios antes del verano**. El objetivo es controlar los alquileres de temporada, que muchos propietarios utilizan para evitar los límites de precios en 170 municipios catalanes. El decreto distinguiría entre alquileres vacacionales y residenciales, y establecería que los alquileres de temporada y habitaciones tengan el mismo tope de precio que los alquileres habituales. Además, se sancionará con multas de hasta 900.000 euros el uso fraudulento de contratos de alquiler de temporada.

Cabe aquí una reflexión específica acerca del control de precios, que, ya de por sí, es contraproducente en los alquileres ordinarios que responde a una necesidad de vivienda habitual, aquí ya se vuelve totalmente equivocado. **No se entiende la necesidad de que la regulación mediante el control de precios subvencione de forma implícita a quien, por ejemplo, tiene un alquiler de temporada por motivo turístico o de ocio**. Es difícil encontrar alguna lógica a ello desde el punto de vista de la equidad. De igual forma, las personas que tienen desplazamientos temporales por motivos profesionales, laborales o de cualquier otro tipo, en muchos casos, puede suceder que tengan una capacidad económica superior a la media. Así, por ejemplo, los desplazamientos temporales profesionales suelen ir acompañados de compensaciones específicas de alojamiento o, quien se desplaza a otra ciudad para estudiar, cuando prácticamente todas las capitales de provincia tienen una universidad pública, difícilmente tienen una capacidad económica inferior a los que no estudian o no pueden desplazarse.

De cualquier modo, **estas hipotéticas ventajas del control del alquiler son más teóricas que reales**, porque en la práctica el alquiler de temporada que, por definición, es un alquiler con mayor nivel de riesgo que el alquiler ordinario y que necesita una mayor inversión en gastos de reparación y mobiliario que un alquiler ordinario, si se limitan sus precios lo que sucederá es que los alquileres de esta tipología se reducirán en el mercado y que muchos de estos inmuebles pasen entonces al mercado de venta, con lo que **la situación al final va a ser peor tanto para los actuales arrendadores, que no pueden ejercer esta actividad, como para sus arrendatarios de temporada que van a ver desaparecida la oferta que satisfacían**.

El actual marco institucional ya penaliza el alquiler de temporada, ya que las rentas obtenidas del mismo por los arrendatarios personas físicas no tienen acceso a la reducción del 60% que obtienen los arrendatarios que alquilan sus inmuebles como vivienda habitual. Por lo tanto, **para incentivar los alquileres de temporada más que reducir su rentabilidad mediante controles de precios, que van a desincentivar la oferta de los mismos, podrían aplicárseles a los mismos los incentivos que los arrendadores tienen en el IRPF para los alquileres de vivienda habitual**. De esta forma, mediante esta figura, los arrendadores que quieren movilizar sus inmuebles por un periodo menor al mínimo establecido por la LAU de 5 años podrían hacerlo mediante esta figura que, por definición, no tiene una duración mínima de contrato.

2.3. El impacto recaudatorio de la fiscalidad de la vivienda en España

La carga fiscal que afecta a las distintas fases del proceso inmobiliario otorga al sector de la vivienda un papel fundamental dentro del sistema tributario español, representando una parte sustancial de la recaudación total. **La recaudación por tributos relacionados con la vivienda constituye, aproximadamente, el 18% del total recaudado por los impuestos analizados en la Tabla 5, lo que significa que 1 de cada 5 euros generados por la recaudación de estos impuestos provendría de este sector, convirtiendo a los inmuebles en una fuente clave de recaudación para las Administraciones públicas**.

TABLA 5
La presión fiscal sobre el sector inmobiliario y de la vivienda en España[4]

Figura impositiva	Recaudación total del sector de la vivienda (millones de euros)	Recaudación total del sector de la vivienda (% del total de recaudación del impuesto)
IVA	11.000	12%
IRPF	6.500	80%
Imp. sobre Transmisiones Patrimoniales	8.000	6%
Imp. sobre Sociedades	5.000	13%
Imp. sobre Actos Jurídicos Documentados	2.500	100%
Imp. sobre el Patrimonio	900	70%
IBI urbano	14.000	100%
Plusvalía municipal	2.000	100%
ICIO	1.700	100%
Tasa por licencia de obras	600	100%
Recaudación por la tributación sobre la vivienda	**52.200**	**18%**

Nota: Peso de la tributación de la vivienda sobre el total de recaudación de las figuras tributarias recogidas en la Tabla.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Agencia Tributaria, del Ministerio de Hacienda, del Banco de España y del INE.

En términos relativos sobre el PIB, la recaudación total por la tributación sobre la vivienda representaría, aproximadamente, un 3,5% del PIB. Esta magnitud, contrasta con el peso dentro del total del gasto destinado por las AA. PP. a políticas de vivienda (0,5% del PIB), lo que mostraría la relevancia, en términos de recaudación, que tiene este tipo de inmuebles, para el conjunto de las Administraciones y el menor peso de las políticas públicas en materia de la vivienda dentro de las prioridades de gasto del sector público. Lo que demuestra una actividad más

[4] La Tabla contiene estimaciones sobre los ingresos tributarios derivados del sector inmobiliario sobre el total de la recaudación de las figuras tributarias incluidas en ella. Como base para el cálculo del peso del sector inmobiliario sobre la recaudación total de cada impuesto se ha utilizado como base el informe «Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario español 2011-2021» y se ha asumido que estos pesos se mantienen constantes año tras año. Posteriormente, se han aplicado estos pesos sobre la recaudación o la recaudación presupuestada para 2024 en el IRPF, IVA, Impuesto sobre Sociedades, IBI urbano, Plusvalía e ICIO según datos de la Agencia Tributaria y el Ministerio de Hacienda. En el caso del ITP-AJD y el Impuesto sobre el Patrimonio se han usado los últimos datos disponibles, que corresponden con el ejercicio 2023.

distorsionadora por parte del sector público en cuanto al establecimiento de impuestos, que distorsionan el mercado, en lugar de favorecer una política de vivienda adecuada.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es el tributo con mayor recaudación dentro del sector inmobiliario, alcanzando, aproximadamente, 14.000 millones de euros en 2024, lo que representa cerca del 30% de la recaudación total por la tributación sobre la vivienda. El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) se posiciona como el segundo tributo con mayor recaudación (11.000 millones de euros), seguido por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) (8.000 millones de euros).

Otro aspecto relevante es la carga fiscal sobre la vivienda en relación con su precio total. A partir de los datos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA) y tomando como ejemplo una vivienda protegida con un precio de 140.000 euros (antes de impuestos), se ha elaborado una Tabla en la que se analiza, en detalle, el peso de los diferentes impuestos tanto dentro de la fiscalidad total de la vivienda como en el precio final del inmueble (Tabla 6).

TABLA 6
Análisis tributario del peso de los impuestos en la vivienda protegida en España

Figuras impositivas	% sobre la fiscalidad de la vivienda	% sobre el precio total de la vivienda
IVA	36%	9%
Impuesto sobre Sociedades	19%	4,7%
Impuestos autonómicos (ITP, AJD)	15%	3,7%
Cotizaciones a la S.S.	11%	2,7%
ICIO	6%	1,5%
Notaría y Registro	4%	1%
Retenciones IRPF	3%	1%
Plusvalía municipal (IIVTNU)	3%	0,7%
Otros (IBI, IAE, IVBNU...)	1%	0,3%
Tasas municipales (Licencia de obras y otras tasas)	1%	0,2%
Tasas autonómicas (Tasas de calificación y otras tasas)	1%	0,2%
Fiscalidad total sobre la vivienda protegida	**100%**	**25%**

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA).

En este análisis, **el IVA es el impuesto con mayor impacto, representando el 36% de la carga fiscal total y suponiendo un 9% sobre el precio final del inmueble**. Asimismo, otros tributos, como el Impuesto sobre Sociedades y los impuestos autonómicos (ITP, AJD), también tienen

un peso significativo, alcanzando, en conjunto, el 34% de la fiscalidad total y representando un 8,4% del precio del inmueble.

En total, la carga fiscal sobre esta vivienda protegida supondría, aproximadamente, un 25% del precio final del inmueble, lo que significa que una cuarta parte del coste total de la vivienda corresponde a impuestos. Esta presión fiscal no solo encarece el acceso a la vivienda protegida, sino que también influye en la capacidad de compra de los ciudadanos y en la rentabilidad de los promotores.

Por otro lado, el suelo es otro componente fundamental que representa un alto porcentaje del precio final de la vivienda. **Según las estimaciones de ASPRIMA, su coste supera el 30% del precio antes de impuestos y puede llegar hasta la mitad del precio final total**.

Además, **el suelo se ve encarecido porque su transformación de suelo urbanizable a urbano se usa como medio de financiación de las arcas municipales y autonómicas**. Dado que la oferta de suelo es limitada, estos costes de urbanización se trasladan, principalmente, al comprador o usuario de la vivienda. Esto genera un **problema de equidad, ya que los nuevos propietarios financian las cargas públicas de manera desproporcionada**. Para reducir los costes de transformación del suelo, es esencial que el urbanismo deje de ser la principal fuente de financiación para los entes locales.

A este respecto, **la Ley 7/1997 intentó limitar la cesión gratuita del aprovechamiento medio al 10%, pero esta medida fue ineficaz**, ya que las legislaciones autonómicas posteriores obligaron a los propietarios a cubrir los costes de urbanización de estas cesiones, superando el 15% anterior. **Algunas leyes autonómicas también han incrementado la cesión de suelo para viviendas protegidas, lo que ha aumentado los costes para el resto de usos libres, en contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Supremo**.

Posteriormente, **la Ley 8/2007 elevó la cesión gratuita de suelos urbanizados al 15%, con un máximo del 20%, lo que generó un impacto regresivo en la distribución de renta**, ya que solo los compradores de nuevas viviendas sufren este impuesto indirecto. Las leyes autonómicas, al imponer porcentajes mayores de vivienda protegida y cesiones, agravan esta situación, lo que **requiere una regulación de máximos en lugar de mínimos para garantizar el respeto al derecho de propiedad y la liberalización del suelo**.

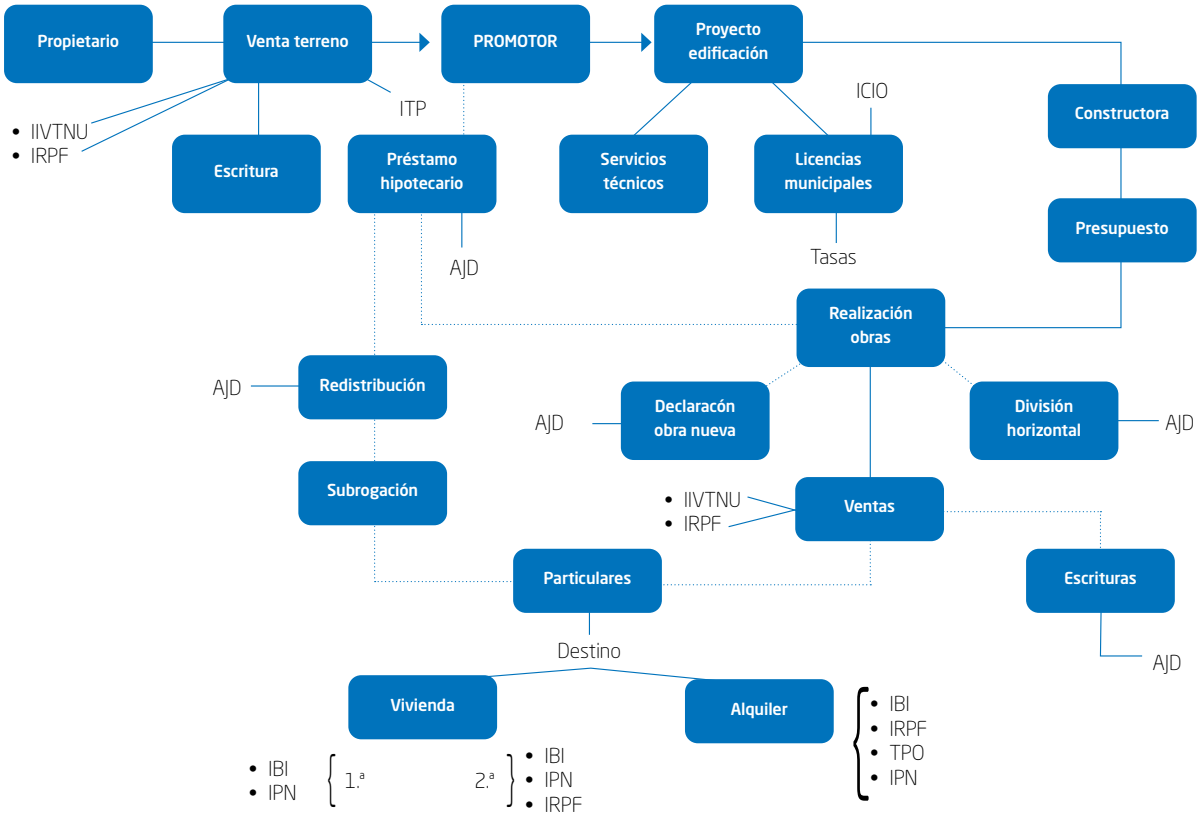
La legislación vigente en el ámbito de la regulación del suelo es el Real Decreto Legislativo 7/2015, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en la que se mantuvieron los porcentajes de cesión gratuita de suelos urbanizados del 15%, con un máximo del 20%.

Este tipo de normas han derivado en que, en la actualidad, **el precio de la vivienda de desarrollo libre tenga un aumento de coste en un orden mínimo aproximado del 10%, como consecuencia de la cesión obligatoria de suelo del 20%. A ello hay que añadir los sobrecostes de urbanización que soporta la vivienda libre en la medida que pagan lo que les corresponde más una parte importante de los que genera la vivienda protegida, pero que, por su limitación de precio, no los asume en la práctica**.

3. Análisis y efectos de la fiscalidad de la vivienda en el ámbito autonómico

El sector de la vivienda en España está sujeto, durante todo el proceso inmobiliario (Figura 2), desde la adquisición del terreno, la construcción, la promoción y la transmisión de inmuebles, a una amplia variedad de impuestos. Entre los principales tributos que gravan estas operaciones se encuentran el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), el Impuesto sobre Sociedades (IS), el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), el Impuesto sobre el Patrimonio (IP), el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (IAJD) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. También se encuentran impuestos locales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la plusvalía municipal y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). **Junto con estos impuestos, los costes fiscales relacionados con las transacciones que se realizan sobre la vivienda también incluyen las tasas municipales y autonómicas** que se establezcan en cada región, como, por ejemplo, la tasa por licencia de obras o las tasas de clasificación provisional y definitiva.

FIGURA 2
Impacto de la fiscalidad en el proceso de promoción inmobiliaria



Fuente: «Fiscalidad y coste de uso de la vivienda en España» (Domínguez y López, 2008).

A continuación, se detallan, de forma específica, a partir de la información de la «Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda» del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) (2023), los diferentes impuestos que intervienen en el proceso de promoción de un inmueble.

3.1. La fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Impuesto sobre Sociedades (IS) e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) es un tributo que grava la renta de las personas físicas residentes en España, teniendo en cuenta su naturaleza, circunstancias personales y familiares. **Se aplica en todo el territorio nacional, con particularidades en Canarias, Ceuta y Melilla, así como en los regímenes forales del País Vasco y Navarra, donde rigen sus propias normativas. Desde 2009, el 50% de la recaudación del IRPF está cedida a las comunidades autónomas de régimen común**, permitiéndoles regular ciertos aspectos como mínimos personales y familiares, tipos impositivos progresivos y deducciones en vivienda, inversiones o circunstancias personales. **El impuesto se estructura en dos escalas de gravamen: estatal y autonómica**.

En cuanto a la fiscalidad de la vivienda en el IRPF, existen diferentes situaciones que pueden aplicar este tributo, que se irán desarrollando a lo largo de este capítulo. **En el caso de una vivienda no habitual que no está alquilada ni afecta a una actividad económica, el propietario debe imputar una renta presunta. Esta renta se calcula aplicando un porcentaje sobre el valor catastral, siendo del 2% o del 1,1% si el valor catastral ha sido revisado en los últimos 10 años**. Además, si el inmueble no tiene valor catastral notificado, se aplica el 1,1% sobre el 50% del mayor valor entre el precio de adquisición y el valor comprobado por la Administración. Si hay varios propietarios, la imputación se reparte según su participación.

TRIBUTACIÓN DEL ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

La fiscalidad del arrendamiento de inmuebles se divide, principalmente, en dos categorías: rendimiento de capital inmobiliario y actividad económica. En el caso del rendimiento de capital inmobiliario, el propietario debe restar los gastos deducibles a los ingresos del alquiler. **Si el inmueble se alquila como vivienda permanente, puede aplicar una reducción del 60% de los ingresos. Sin embargo, desde 2024, esta reducción varía dependiendo de factores como la zona donde se alquila el inmueble y el tipo de inquilino**. En zonas tensionadas, la reducción puede ser del 90% si el contrato es nuevo y la renta ha bajado más de un 5%. **Para alquileres vacacionales no se aplica ninguna reducción**. Los ingresos que declarar incluyen las rentas exigibles, aunque no se hayan cobrado, y los impagos pueden deducirse tras seis meses sin pago. Entre los gastos deducibles están los de financiación, reparación y conservación (hasta el límite de los ingresos), tributos como el IBI, seguros, defensa jurídica y amortizaciones. **Los**

gastos de un inmueble no alquilado no se pueden deducir, salvo los de reparación y conservación para volver a arrendarlo. En matrimonios con bienes gananciales, si solo uno figura como propietario, los rendimientos se imputan por mitades. Si hay usufructo, el usufructuario declara los ingresos del alquiler.

El arrendamiento de inmuebles se convierte en actividad económica cuando el propietario tiene un empleado a jornada completa o cuando se ofrecen servicios complementarios propios de la industria hotelera, como recepción, limpieza y alimentación. En este caso, el rendimiento tributa en la parte general del IRPF, y los gastos deducibles incluyen la amortización de los inmuebles, los impagos que tengan más de 6 meses de antigüedad y otros gastos necesarios para la actividad económica. En estos casos, la deducción de los impagos puede ser anulada si no se reclama al arrendatario, ya que esto podría interpretarse como una condonación del crédito. Si el inmueble no ha estado alquilado durante parte del año, no se imputará rendimiento por ese período, al contrario de cuando el alquiler vacacional se realice como persona física, sin actividad económica, supuesto en que en el periodo no arrendado existirá una renta presunta (2% o 1,1% del valor catastral).

Respecto a las deducciones por alquileres y arrendamiento, las principales deducciones autonómicas están recogidas en las Tablas 7 y 8 desde dos perspectivas: en la primera de ellas se muestran las deducciones para el arrendatario y en la segunda para el arrendador, dado su diferente tratamiento en el ámbito fiscal.

Es importante mencionar que, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá en un 60% para los contratos celebrados hasta el 26/05/2023. En contratos posteriores a esa fecha se podrán aplicar las siguientes reducciones:

a. 90% de deducción para pisos en zona de mercado tensionado, siempre que se rebaje el precio un 5% frente a la renta del anterior contrato.
b. 70% de deducción por alquilar a jóvenes de entre 18 y 35 años si la vivienda se encuentre en una zona tensionada.
c. 60% de reducción para vivienda rehabilitadas en los dos años anteriores a su arrendamiento.
d. 50% de reducción general en cualquier otro caso.

Según los estudios realizados por la AIReF (2020), esta deducción representa un coste anual de 1.039 millones de euros. El organismo considera que este incentivo ha cumplido el objetivo de fomentar la oferta de vivienda en alquiler. No obstante, propone que se reformule para favorecer a colectivos vulnerables y que se tengan en cuenta las especiales necesidades en áreas metropolitanas.

TABLA 7

Deducciones del IRPF para el arrendatario de vivienda habitual en 2025

Comunidad autónoma	Deducciones
Andalucía	• Del 15%, hasta 900 €, de las cantidades satisfechas.
Aragón	• Del 10%, con una base máxima de 4.800 €, por arrendamiento vinculado a determinadas operaciones de dación en pago.
Principado de Asturias	• Del 10%, hasta 500 €, de las cantidades satisfechas. • Del 15%, hasta 1.000 €, de los gastos por el traslado para los contribuyentes que trasladen su domicilio fiscal a Asturias por motivos laborales.
Islas Baleares	• Del 15%, hasta 530 € para los contribuyentes menores de 36 años o mayores de 65 años que no ejerzan ninguna actividad laboral o profesional. • Del 15%, hasta 440 €, de los gastos de renta de alquiler de vivienda por el traslado temporal a otra isla del archipiélago balear bajo ciertos requisitos.
Canarias	• Del 24%, hasta 740 €, de las cantidades satisfechas. • Del 25%, hasta 1.200 € y con un nivel de renta inferior a 45.500 € en tributación individual o 60.500 € en conjunta, por el arrendamiento vinculado algunas operaciones de dación en pago.
Cantabria	• Del 10%, hasta 300 €, por las cantidades satisfechas. • Del 20%, hasta 600 € en tributación individual y 1.200 € en conjunta, para contribuyentes que tengan su residencia habitual municipios afectados por riesgo de despoblamiento. (incompatible con la deducción anterior).
Castilla y León	• Del 20%, hasta 459 €, de las cantidades satisfechas por menores de 36 años.
Castilla-La Mancha	• Del 15%, hasta 450 € de las cantidades satisfechas por menores de 36 años. • Del 20% por arrendamiento para jóvenes menores de 36 años, hasta 612 €; bajo supuestos. • Del 15%, hasta 450 €, para familias numerosas, familias monoparentales, y contribuyentes con derecho al mínimo por discapacidad
Cataluña	• Del 10% de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual para determinados colectivos, hasta 500 €/año. • Del 20% de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual para víctimas de violencia machista, con determinados requisitos
Extremadura	• Del 30%, hasta 1.000 €, de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual.
Galicia	• Del 10%, hasta 300 €, del importe satisfecho por alquiler de vivienda habitual por jóvenes. Del 20%, en caso de tener 2 o más hijos menores y hasta 600 €.
Comunidad de Madrid	• Del 30%, hasta 1.237,20 €, para menores de 40 años • Deducción de 1.000 € para menores de 35 años que trasladen su residencia habitual a un municipio de Madrid con población inferior a 2.500 habitantes.
Región de Murcia	• Del 10%, hasta 300 €, de las cantidades satisfechas, no subvencionadas, en concepto de alquiler de vivienda habitual situada en Murcia.
La Rioja	• Del 10%, hasta 300 €, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual para contribuyentes menores de 36 años.
Comunidad Valenciana	• Del 5% de las rentas derivadas de arrendamientos de vivienda, cuya renta no supere el precio de referencia de los alquileres privados. • De entre el 20% y el 30% por de las cantidades satisfechas por arrendamiento de la vivienda habitual, en función de diversos importes y requisitos • Del 10%, hasta 224 €, del arrendamiento de una vivienda como consecuencia de la realización de una actividad; sujeta a requisitos
País Vasco	• Del 20% de las cantidades satisfechas, hasta 1.600 € anuales. • Del 25% por alquiler de vivienda habitual hasta 2.000 € para familias numerosas. • Del 30% por alquiler de vivienda habitual hasta 2.400 € para menores de 30 años. • En Álava, en el caso de contribuyentes cuya vivienda habitual en zonas en riesgo de despoblación, la deducción será del 35%, hasta 2.800 € anuales
Com. Foral de Navarra	• Del 15%, hasta 1.500 € anuales, para el sujeto pasivo por el alquiler de la vivienda que constituya su domicilio habitual, siempre que se cumplan ciertos requisitos

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de información de la Agencia Tributaria.

TABLA 8
Deducciones del IRPF para el arrendador de vivienda habitual en 2025

Comunidad autónoma	Deducciones
Principado de Asturias	• Hasta 500 €, por los gastos de conservación y reparación, (...), cuando la vivienda constituya la vivienda habitual del inquilino; sujeto a requisitos.
Islas Baleares	• Del 75%, con un máximo de 440 €, por los gastos de primas de seguros que cubran total o parcialmente el impago de las rentas de alquiler de inmuebles destinados a vivienda. • Del 50%, con un máximo de 1.500 €, de los gastos satisfechos por el contribuyente durante el ejercicio en concepto de gastos (...) relacionados con las viviendas arrendadas. • Del 50% del importe de las inversiones que mejoren la calidad y sostenibilidad de la vivienda, que se realicen en el inmueble que constituya la vivienda habitual del contribuyente, o de un arrendatario con contrato sometido a la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU).
Canarias	• Del 10%, con el máximo de 150 € tanto en tributación individual como en tributación conjunta, por inmueble arrendado, de las cantidades satisfechas por los gastos necesarios para que el inmueble se encuentre en condiciones de ser arrendado y otros gastos. • Del 75% de los gastos satisfechos por primas de seguros de crédito que cubran el impago de las rentas a las que el contribuyente tenga derecho por razón del arrendamiento de un bien inmueble, a un tercero destinado a vivienda, con un máximo de 150 € anuales. • Deducción de 1.000 € por inmuebles que se destinen al arrendamiento de vivienda, respecto de los que durante todo el periodo impositivo anterior se hubiera imputado renta inmobiliaria, siempre que el arrendamiento no constituya actividad económica.
Cantabria	• Deducción de 500 € para propietarios o usufructuarios de viviendas vacías, que celebren un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos
Castilla y León	• Del 15% de las cantidades invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas situadas en pequeños municipios rurales, siendo la base máxima de 20.000 €,
Extremadura	• Del 100%, con un máximo de 1.200 €, para arrendadores de viviendas vacías. La reducción se aplica sobre el rendimiento neto reducido obtenido por los arrendamientos. • Del 15% de las cantidades invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas para ser destinadas a su alquiler, con una base máxima aplicable en cada ejercicio de 9.040 €.
Galicia	• Del 15%, con una base máxima de 9.000 €, de las cantidades satisfechas por las obras de reparación y conservación, y otros gasto necesario para que un inmueble se encuentre en condiciones de ser arrendado como vivienda. • Deducción de 500 € para los propietarios o usufructuarios de viviendas vacías que pongan en arrendamiento, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos.
Comunidad de Madrid	• Del 10%, con el límite de 154,65 €, de las cantidades satisfechas por gastos de conservación y reparación (...), para contribuyentes que tengan inmuebles arrendados como vivienda. • Deducción de 1.000 € para los propietarios o usufructuarios de viviendas vacías que las destinen al arrendamiento de vivienda habitual conforme a la LAU.

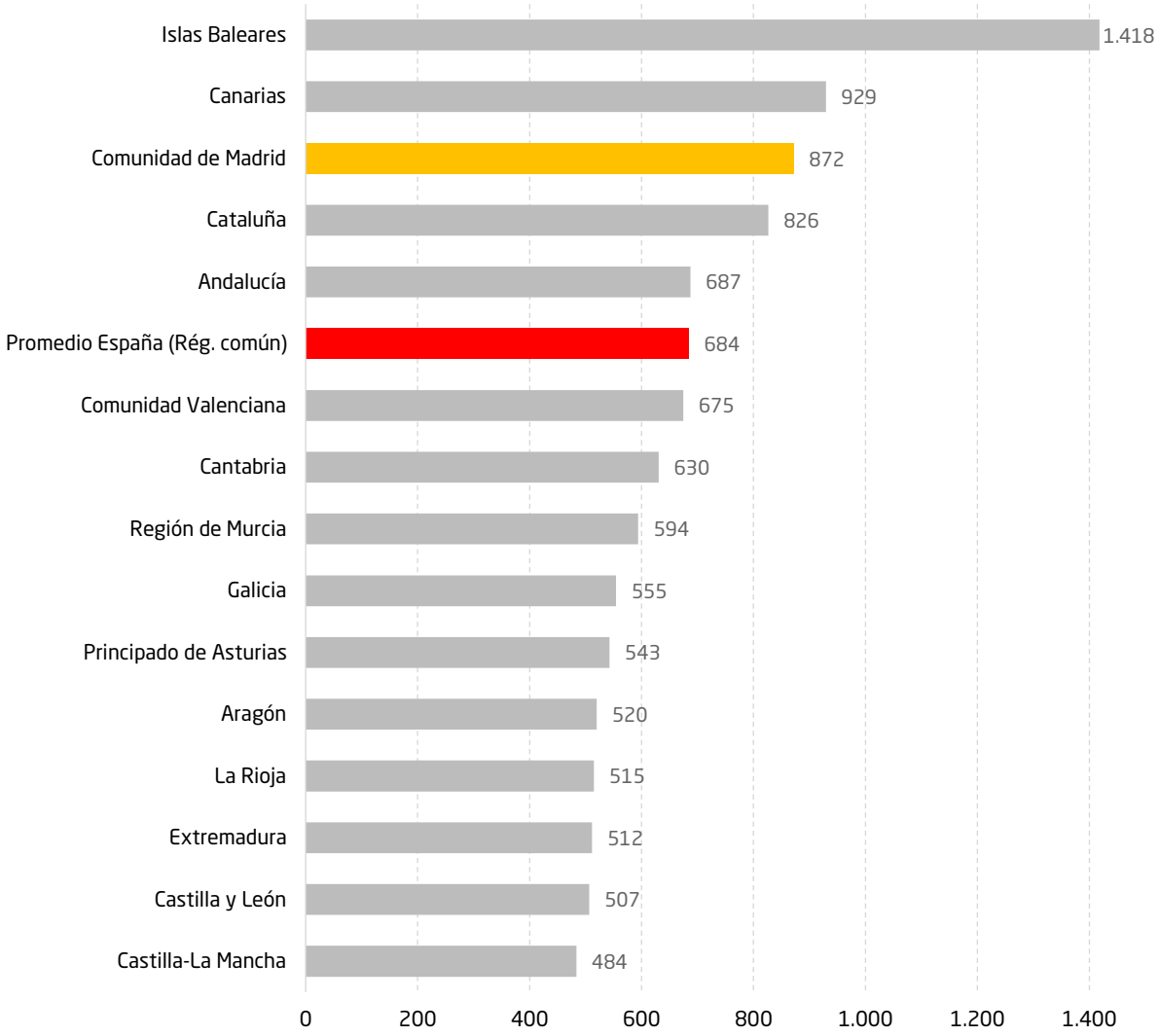
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de información de la Agencia Tributaria.

Finalmente, se muestra la recaudación media por declarante por rentas del capital inmobiliario derivadas de los inmuebles arrendados o cedidos a terceros en 2022 (Gráfico 6)

GRÁFICO 6

Recaudación media por declarante por rentas del capital inmobiliario derivadas de los inmuebles arrendados o cedidos a terceros

Año 2022. Euros



Nota: El número de declarantes utilizado en el cálculo se corresponde con las personas que declararon rentas de capital inmobiliario en 2022.
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de información de la Agencia Tributaria.

Las Islas Baleares destacan como la comunidad autónoma con mayor recaudación por rentas derivadas del capital inmobiliario en 2022, entre las comunidades autónomas de régimen común. Le siguen, aunque a una distancia considerable, Canarias, la Comunidad de Madrid y Cataluña, que recaudaron entre 826 y 929 euros por declarante por rentas de capital inmobiliario. En el caso contrario, se encuentran Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, La Rioja y Aragón, que recaudaron en torno a 500 euros por declarante.

GANANCIAS DE CAPITAL

Como se comentaba en el capítulo anterior, el impuesto sobre las ganancias de capital es el impuesto que se paga sobre los beneficios que se obtienen al vender cualquier tipo de activo, como una propiedad, terreno, o inversión, en el territorio español. Siempre que el valor de venta sea mayor que el precio que se pagó por la compra/inversión, se pagará el impuesto sobre las ganancias de capital sobre esa diferencia, la ganancia. A diferencia de algunos países, como en el Reino Unido, en los que este impuesto funciona de manera independiente, **en España, las ganancias de capital están integradas en el IRPF, concretamente dentro de la base del ahorro**.

La ganancia se calcula como la diferencia entre el valor de adquisición (precio de compra más inversiones, mejoras, gastos y tributos) y el valor de transmisión (importe de venta menos gastos y tributos). **Esta ganancia tributa en la parte del ahorro, con tipos progresivos entre el 19% y el 30% en 2025. En caso de que el inmueble se haya adquirido antes de 1994, el propietario puede aplicar coeficientes de abatimiento para reducir, parcialmente, la ganancia generada tras la entrega, con un límite, en cualquier caso, de 400.000 €**.

Además, existen incentivos fiscales para la transmisión de la vivienda habitual, como la exención si el importe obtenido se reinvierte en otra vivienda habitual o si el vendedor tiene más de 65 años. También, para mayores de 65 años, si el inmueble transmitido no es la vivienda habitual, puede aplicarse una exención si el vendedor destina el importe a constituir una renta vitalicia asegurada, exención que tiene un límite de 240.000 €.

En las comunidades autónomas que pertenecen al régimen general, las ganancias de capital que se produzcan en cada una quedarán gravadas, en un 50%, por la tarifa estatal del ahorro y en el otro 50% por la tarifa autonómica. Finalmente, una vez agregadas estas tarifas, la tributación del ahorro en las comunidades del régimen común quedarían gravadas según la Tabla 9.

TABLA 9
Tarifa del ahorro del IRPF para las comunidades del régimen común en 2025

Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable total (estatal + autonómico)
-	-	6.000	19%
6.000	1.140	44.000	21%
50.000	10.380	150.000	23%
200.000	44.880	100.000	27%
300.000	71.880	En adelante	30%

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de información de la Agencia Tributaria.

Teniendo en cuenta, también, los regímenes de la Comunidad Foral de Navarra y de las diputaciones del País Vasco, el ahorro, y, por tanto, las ganancias de capital, en España quedaría gravado de acuerdo con la Tabla 10.

TABLA 10
Resumen de tipos máximos de la base liquidable del ahorro del IRPF por comunidades autónomas en 2025

Régimen	Tipo máximo del IRPF
CC. AA. de régimen común	30%
Comunidad Foral de Navarra	26%
Diputaciones del País Vasco	25%

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de información de la Agencia Tributaria.

En las comunidades autónomas de régimen general a las ganancias de capital se les aplica un tipo progresivo, que será del 19% para los primeros 6.000 €, del 21% entre 6.000 € y 50.000 €, del 23% entre 50.000 € y 200.000 €, del 27% entre 200.000 € y 300.000, y del 30% para todas las rentas que excedan esta última cuantía.

En cambio, tanto en la Comunidad Foral de Navarra como en las tres diputaciones del País Vasco, la tributación de las ganancias de capital es ligeramente menos gravosa que en las comunidades del régimen común en los tramos superiores de renta, con un tipo máximo del 25% sobre las ganancias de capital. Concretamente, en Navarra el tipo mínimo es del 20% y se aplica a partir de los 6.000 euros y el tipo máximo del 26% que se aplica desde los 300.000 euros. Las tres diputaciones forales aplican el 20% desde los 2.000 euros de base imponible hasta el 25% a partir de los 30.000 euros. Sin embargo, las diputaciones del País Vasco están estudiando modificar los tipos máximos de la tarifa del ahorro para el ejercicio de 2025.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (IS)

El impuesto sobre sociedades es la obligación tributaria que asumen las personas jurídicas al haber obtenido rentas en un periodo fiscal que coincide con el ejercicio contable y que suele ser de un año natural. Se aplica a todas las sociedades mercantiles y otras entidades que desarrollan actividades económicas, estableciendo un tipo impositivo general del 25%, aunque existen tipos reducidos y regímenes especiales en función de las características de la entidad o la actividad que realice. Dentro de la fiscalidad inmobiliaria en el IS, se pueden distinguir tres grandes bloques: propiedad de inmuebles, arrendamiento de inmuebles y transmisión de inmuebles, cada uno con su tratamiento fiscal específico.

Para que el arrendamiento de inmuebles constituya una actividad económica dentro del IS, es necesario que genere renta para el contribuyente, sin importar su fuente u origen. Además, la sociedad debe contar con, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada

completa. No obstante, la doctrina administrativa y la jurisprudencia han señalado que este requisito es necesario, pero no suficiente, por lo que también se requiere que exista una carga mínima de trabajo administrativo que justifique la necesidad de dicho empleado. A diferencia del IRPF, en el IS sí es posible subcontratar la gestión del arrendamiento a una empresa externa.

Si no se cumplen estas condiciones, la sociedad se considera una entidad patrimonial y los inmuebles no se considerarán afectos a una actividad económica, lo que impide el acceso a ciertos incentivos fiscales como el régimen especial de empresas de reducida dimensión.

En cualquier caso, en el Impuesto sobre Sociedades, la entidad tributará por la diferencia entre los ingresos del arrendamiento (cobrados o no) y los gastos necesarios para su obtención, incluyendo la amortización de los inmuebles alquilados. **A diferencia del IRPF, en el IS no se aplican reducciones sobre el rendimiento ni se imputa renta cuando el inmueble no ha estado alquilado**.

Por otro lado, La Ley del IS regula diferentes regímenes especiales, que pueden aplicarse en función de la naturaleza del contribuyente o de los hechos, actos u operaciones de que se trate. Estos regímenes se aplicarán con carácter preferente. A continuación, analizamos aquellos que afectan al arrendamiento de vivienda.

El régimen especial de arrendamiento de viviendas se aplica a entidades que posean 8 o más viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años, siempre que la actividad se desarrolle como actividad económica. El incentivo fiscal consiste en una bonificación del 40% sobre la cuota íntegra del impuesto correspondiente a las rentas obtenidas por el arrendamiento de viviendas. Para beneficiarse de este régimen, la sociedad debe llevar una contabilidad separada para cada inmueble si, además de arrendar viviendas, realiza otras actividades económicas. Esto permite conocer la renta imputable a cada propiedad y aplicar correctamente la bonificación.

El régimen fiscal de determinados contratos de arrendamiento financiero se aplica cuando el arrendador es una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito, y los contratos de arrendamiento tienen una duración mínima de 10 años si se refieren a bienes inmuebles.

Las cuotas del arrendamiento financiero deben diferenciar dos componentes. La recuperación del coste del bien por parte de la entidad arrendadora y el importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien deberá permanecer igual o tener carácter creciente a lo largo del período contractual.

El beneficio fiscal de este régimen consiste en la posibilidad de duplicar el coeficiente de amortización lineal según las tablas oficiales, con el límite de la cuota de recuperación del bien. En el caso de empresas que tributan bajo el régimen de reducida dimensión, este coeficiente puede multiplicarse por 1,5.

Por último, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales son sociedades cotizadas cuyo objeto principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos inmobiliarios para su arrendamiento, bien directamente o a través de la participación en otras SOCIMI.

Las entidades que optan por este régimen fiscal especial tributan al 0% en el IS. No obstante, deben tributar al 19% sobre los dividendos distribuidos a socios con una participación igual o superior al 5% y al 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean distribuidos, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del IS.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

El IVA es un impuesto indirecto que grava el consumo de bienes y servicios. Se aplica a tres tipos de operaciones: entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por empresarios y profesionales en el ejercicio de su actividad, adquisiciones intracomunitarias de bienes por empresarios, profesionales o personas jurídicas, y la importación de bienes, independientemente de quién la realice (empresario, profesional o particular). **El impuesto se aplica en la península e Islas Baleares, quedando, por tanto, excluidos de su ámbito de aplicación Canarias, Ceuta y Melilla**.

La Ley del IVA no define, específicamente, qué se entiende por vivienda, pero la interpretación administrativa establece que se trata de un «edificio o parte del mismo destinado a la habitación o morada de una persona física o de una familia». **Si la vivienda es de primera transmisión (por ser nueva o rehabilitada), el vendedor debe aplicar un IVA del 10% al comprador, o del 4% si se trata de viviendas de protección oficial o de promoción pública**. Este tipo reducido también se aplica a los anexos y plazas de garaje adquiridas junto con la vivienda, con un límite de dos, siempre que estén en el mismo edificio que la vivienda transmitida. En las segundas y posteriores transmisiones de inmuebles, al estar exentas del IVA, se debe pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En cuanto al alquiler, el alquiler de inmuebles destinados a vivienda está exento de IVA, por lo que el arrendador no debe repercutir IVA al arrendatario. Esto también afecta a quienes compran una vivienda nueva para alquilarla, ya que no podrán deducir el IVA soportado en la adquisición, lo que incrementa el coste del inmueble. Si el alquiler es para uso turístico, el IVA no se aplica si el inmueble se alquila solo como vivienda. El problema es que, a cambio, no se puede deducir el IVA soportado por los arrendadores en la compra de vivienda. Para evitar esta disfunción y fomentar la oferta de viviendas nuevas en alquiler podría plantearse aplicar a los arrendamientos un tipo «0» de IVA, ya que ello permitiría deducir este IVA soportado. Sin embargo, **si se prestan servicios adicionales propios de la industria hotelera, como recepción, limpieza o alimentación, el alquiler estará sujeto a IVA (al tipo reducido del 10%), y el arrendador podrá deducir las cuotas soportadas en la compra del inmueble**.

Es habitual que los promotores de viviendas, especialmente en momentos de crisis, ofrezcan contratos con opción a compra. Si el inquilino ejerce esa opción, la venta de la vivienda estará sujeta a IVA, al tipo reducido del 10%.

3.2. La fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre el Patrimonio, ITP-AJD e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (IP) E IMPUESTO TEMPORAL DE SOLIDARIDAD A LAS GRANDES FORTUNAS (ITSGF)

El Impuesto sobre el Patrimonio (IP) es un tributo directo y personal que grava el valor neto del patrimonio de las personas físicas con carácter periódico, complementando el IRPF. **Es un impuesto estatal cuya recaudación está cedida a las comunidades autónomas, que pueden establecer normas sobre exenciones, mínimos exentos, tipos de gravamen y bonificaciones**.

Además del Impuesto sobre el Patrimonio, **en 2022 se creó el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (ITSGF) para armonizar la tributación de los patrimonios superiores a 3.700.000 euros y reducir las diferencias entre comunidades autónomas. Este impuesto, regulado por la Ley 38/2022, se diseñó con una estructura similar al IP y se aplica de forma complementaria a este**. Afecta, principalmente, a comunidades con bonificaciones o exenciones elevadas en el IP, como Madrid, Andalucía, Galicia, Asturias, Cantabria, Cataluña, Extremadura, Baleares y Murcia.

Ambos tributos gravan el conjunto de bienes y derechos netos de deudas a 31 de diciembre de cada año, por lo que los inmuebles forman parte del hecho imponible. Para determinar su valor, se toma el mayor de los siguientes: el valor catastral; el determinado por la Administración para otros tributos o, en su defecto, el valor de referencia fijado por el Catastro (que afectará solo a los inmuebles que se adquirieran a partir del 1 de enero de 2022, cuando dicho valor haya sido tomado como base imponible en el tributo que grave su adquisición); o el precio de adquisición.

No obstante, hay que tener en cuenta que la vivienda habitual goza de un mínimo exento hasta un importe de valor de 300.000 € por contribuyente. La norma regula las siguientes especialidades en cuanto a la valoración de inmuebles. Los inmuebles en construcción se valoran por las inversiones realizadas hasta el devengo del impuesto, incluyendo el valor del solar. También en propiedad horizontal, la parte proporcional del solar se calcula según el porcentaje de titularidad. En el caso de derechos de aprovechamiento por turno, se valora el precio de adquisición de los títulos representativos. Además, el valor de la nuda propiedad se calcula restando al valor total del bien el del usufructo constituido sobre él. Si el usufructo es vitalicio y temporal, la nuda propiedad se valora según la regla que le asigne menor valor.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP) Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (ADJ)

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) es un tributo estatal delegado a las comunidades autónomas, que gestionan su liquidación, recaudación e inspección. En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO), las comunidades autónomas tienen la capacidad de regular el tipo impositivo para concesiones administrativas, transmisiones de bienes muebles e inmuebles, y la constitución o cesión de derechos reales sobre estos bienes, con excepciones para derechos reales de garantía y arrendamientos. **El tipo general es del 6%, pero cada comunidad autónoma puede establecer tipos especiales o tarifas por tramos, dependiendo del valor del bien. En cuanto a los Actos Jurídicos Documentados (AJD), las comunidades autónomas pueden establecer el tipo de gravamen para documentos notariales y aplicar deducciones o bonificaciones en función de la normativa autonómica**.

En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO), la venta de viviendas usadas por empresarios a particulares y entre particulares tributa a través de este impuesto, con los adquirentes ingresando la deuda tributaria en la hacienda autonómica correspondiente. El tipo de gravamen depende de la comunidad autónoma en la que radique el inmueble. El tipo fijado en la norma estatal es del 6% para el TPO. La base imponible se determina por el valor de referencia del Catastro o el valor declarado, si es superior. En las primeras transmisiones de inmuebles sujetas a IVA o segundas transmisiones con renuncia a la exención de IVA, se aplica la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, con un tipo impositivo por defecto del 0,5%.

En cuanto al arrendamiento, los arrendatarios deben pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, aunque el arrendador lo hará por responsabilidad subsidiaria si cobra el primer plazo sin exigir la justificación del pago. La base imponible se calcula sobre el total a pagar durante el contrato, y si no se especifica el período, se computan seis años (o tres en contratos con prórroga forzosa). **La cuota tributaria se determina según la tarifa fijada por la comunidad autónoma; si no existe tarifa específica, se aplica una escala estatal con tarifas que varían según el importe de la base imponible**. Los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente están exentos de este impuesto.

En la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, se tributa mediante una cuota fija para las matrices y copias de escrituras y actas notariales, con un timbre de 0,30 € por pliego o 0,15 € por folio, según lo elija el fedatario. Además, se aplica una cuota variable para las primeras copias de escrituras y actas notariales que involucren cantidades o bienes valiosos, actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Registro Mercantil o la Oficina Española de Patentes y Marcas, y que no estén sujetos a otros impuestos. **El tipo impositivo base es del 0,5%, aunque muchas comunidades autónomas fijan tipos más altos** (Tabla 11).

Cabe mencionar que **España es uno de los pocos países que aplica el AJD sobre préstamos con garantía hipotecaria, conocido también como el «impuesto a las hipotecas»**, en el que el sujeto pasivo es el prestamista. Además, entre los pocos países que lo aplican, o el gravamen

es inferior, o el cliente es el que ha de hacerse cargo del gravamen. El tipo aplicable depende de la comunidad autónoma en la que se localiza el inmueble sobre el que recae el préstamo hipotecario, situándose, con carácter general, entre el 0,5% y el 1,5% de la responsabilidad hipotecaria. Resulta especialmente llamativo el caso de las diputaciones forales del País Vasco, en el que la constitución de préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual se encuentra exenta del pago del impuesto (De Villota, 2024).

TABLA 11

Tipos generales máximos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Comunidad autónoma	Transmisiones Patrimoniales Onerosas*	Actos Jurídicos Documentados
Islas Baleares	13%	1,5%
Cataluña	11%	1,5%
Comunidad Valenciana	11%	1,5%
Extremadura	11%	1,5%
Aragón	10%	1,5%
Principado de Asturias	10%	1,2%
Cantabria	9%	1,5%
Castilla-La Mancha	9%	1,5%
Región de Murcia	8%	1,5%
Galicia	8%	1,5%
Castilla y León	8%	1,5%
Andalucía	7%	1,2%
La Rioja	7%	1,0%
País Vasco	7%	0,5%
Canarias	7%	0,8%
Comunidad de Madrid	6%	0,8%
Comunidad Foral de Navarra	6%	0,5%
Melilla	6%	0,5%
Ceuta	6%	0,5%
Media de España	**8%**	**1,2%**

* En el caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, el tipo de gravamen recogido en la Tabla se corresponde con el tipo general máximo aplicado a bienes inmuebles en cada comunidad autónoma.
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de la obra «Memento Fiscal 2024» de Lefebvre.

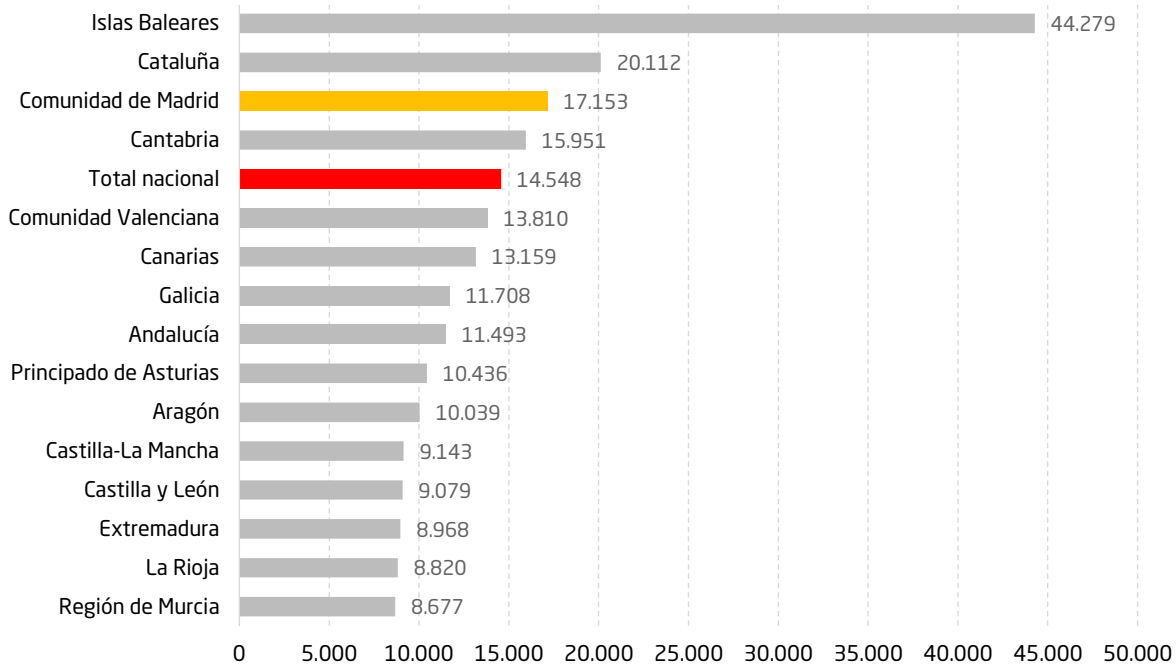
En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, **solo la Comunidad de Madrid, la Comunidad Foral de Navarra, Ceuta y Melilla aplican el tipo contemplado en la norma estatal (6%), seguidas por Canarias (7%), suponiendo estas comunidades las mejores prácticas a nivel nacional en este impuesto**. En el caso contrario, se encuentran el Principado de Asturias y Aragón, que aplican tipos que del 10%; en Extremadura del 11%; y en la Comunidad Valenciana y en Cataluña también del 11%. Por último, en las Islas Baleares la tarifa del TPO es del 13%.

En la modalidad de **Actos Jurídicos Documentados, la norma estatal regula un tipo general del 0,5%, solo aplicado en Ceuta y Melilla. Sin embargo, el tipo más bajo establecido por las comunidades autónomas de régimen común es el 0,8%, aplicado en Canarias y en la Comunidad de Madrid**. La Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco, siguiendo sus normativas forales, aplican el 0,5%. También destacan La Rioja (1%), y Andalucía y Asturias (1,2%), ya que todas las comunidades restantes aplican el 1,5%.

GRÁFICO 7

Recaudación media del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales (ITP) por operación de vivienda

Año 2023. Euros



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de datos del INE y del Ministerio de Hacienda.

Teniendo en cuenta que la gran parte del ITP es destinado a Bienes Inmuebles, siendo, aproximadamente, más del 90%, se ha realizado un análisis de la ratio entre la **recaudación por transmisiones patrimoniales (ITP) atribuible a los inmuebles**[5] y el número de compraventas

[5] Se observa que cerca del 90% de los ingresos por ITP provienen de operaciones vinculadas a inmuebles, mientras que el resto se reparte entre otros bienes. No se incluyen los datos de Navarra, el País Vasco, Ceuta y Melilla.

de viviendas durante 2023 permite observar marcadas diferencias entre comunidades autónomas. Esta ratio resulta útil para caracterizar la carga fiscal agregada derivada del ITP sobre el mercado de compraventa de viviendas y constituye un insumo relevante para análisis comparativos de esfuerzo fiscal territorial.

A nivel nacional, se recaudaron, en promedio, 14.548 € por cada vivienda vendida, aunque existen importantes disparidades regionales. Las Islas Baleares presenta el valor más elevado, con 44.279 € por operación, muy por encima del promedio nacional, lo que sugiere un mercado inmobiliario con precios significativamente más altos, dado que el ITP se aplica como porcentaje del valor de compraventa. Cataluña (20.112 €) y la Comunidad de Madrid (17.153 €) también superan ampliamente la media, mientras que regiones como Murcia (8.677 €), La Rioja (8.820 €) y Extremadura (8.968 €) se sitúan en la parte baja del *ranking*, reflejando, probablemente, precios más accesibles de las viviendas o un mayor peso de operaciones exentas o con beneficios fiscales (Gráfico 7).

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones es un tributo que grava la transmisión de bienes y derechos entre personas físicas y está regulado en la Ley 29/1987. **En el caso de las sucesiones, grava la adquisición de bienes o derechos por las personas físicas a través de herencia o cualquier otro título sucesorio. En el caso de donaciones, el impuesto grava los incrementos patrimoniales *inter vivos* obtenido por personas físicas a título gratuito**. Las personas que son beneficiarios de seguros de vida, para los casos de fallecimiento del asegurado, también estarán obligadas a declarar.

La valoración de los inmuebles, a efectos del cálculo de la base imponible de este impuesto, se realiza según el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario a la fecha de devengo del impuesto. Sin embargo, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados es superior a dicho valor, se tomará el valor declarado como base imponible. Una ventaja fiscal importante en caso de transmisión hereditaria de la vivienda habitual del causante es la reducción del 95% del valor de la vivienda, con un límite de 122.606,47 €, aplicable a los sujetos pasivos adquirentes, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes del causante, o parientes colaterales mayores de 65 años que hayan convivido con el causante durante los dos años anteriores a su fallecimiento. Además, **cada comunidad autónoma tiene la capacidad normativa para regular un porcentaje de reducción y un límite diferente al estatal, así como establecer beneficios adicionales en caso de donaciones de inmuebles a familiares destinados a vivienda. Algunas comunidades autónomas han hecho uso de esta capacidad normativa y, por lo tanto, existen diferencias de tributación muy significativas para la transmisión de inmuebles por herencia o donación según el lugar donde dichos inmuebles estén radicados o el lugar de residencia del causante**.

4. Análisis y efectos de la fiscalidad local de la vivienda en el ámbito local

La tributación local, a través de sus distintas figuras impositivas, recaudó en el año 2024 alrededor de 23.000 millones de euros en el conjunto nacional, suponiendo un 40% de la recaudación de impuestos y tasa locales. Se trata, por tanto, de un componente muy significativo de la presión fiscal que, en muchas ocasiones, no recibe la atención necesaria a la hora de analizar la carga tributaria total que soportan las empresas y los individuos. Los tributos locales están regulados en el Real Decreto Legislativo 2/2004[6], de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), donde se recoge la regulación común de dichos tributos y se concretan las competencias normativas que estas administraciones tienen en relación con la posibilidad de modificar los tipos impositivos con unos determinados márgenes o introducir una serie de beneficios fiscales.

A continuación, se analizarán individualmente los tributos locales, con especial atención a aquellos que afectan a la vivienda. Los tributos locales pueden ser, según establece la LRHL, de carácter obligatorio o de carácter potestativo. Los impuestos locales obligatorios son aquellos cuya exigencia debe realizarse por parte de todos los Ayuntamientos. Es decir, los Ayuntamientos no pueden decidir si los exigen o no, ya que la Ley dispone que tienen que exigirlos siempre. En contraposición, los impuestos locales potestativos son aquellos que su exigencia no es obligatoria y cuyo cobro solo es posible en aquellos municipios que los prevén expresamente. El tributo con carácter obligatorio que grava los inmuebles es el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, y los que tienen carácter potestativo son el **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)** y el Impuesto sobre el **Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**.

4.1. La competitividad fiscal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un tributo directo, real y periódico, que grava el valor de la titularidad y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio que recauda el tributo. Este impuesto constituye la figura más importante del sistema tributario español para las entidades locales, tanto desde el punto de vista recaudatorio como del número de contribuyentes afectados por el mismo. En otras palabras, **el IBI es la principal fuente de recaudación para las entidades locales**. El artículo 61 de la LRHL establece como hecho imponible del IBI «la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

a. De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
b. De un derecho real de superficie.
c. De un derecho real de usufructo.
d. Del derecho de propiedad».

[6] https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214

Artículos posteriores de la LRHL establecen las exenciones, los sujetos pasivos, la base imponible (constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario), **la base liquidable, las reducciones y la cuota íntegra y líquida**. El artículo 72 establece el tipo de gravamen y el recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente. En el primer apartado dispone que **«el tipo de gravamen mínimo y supletorio será del 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y 0,90 por ciento para los rústicos»**.

En el segundo apartado se dispone que «el tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será del 0,6 por ciento. Los ayuntamientos podrán establecer, para cada grupo de ellos existentes en el municipio, un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento». El tercer apartado capacita a los ayuntamientos a incrementar los tipos fijados cuando concurra alguna de las circunstancias reflejadas en la Tabla 12 (solo para IBI urbano). En el supuesto de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas:

TABLA 12
Tipos de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles urbano

Puntos porcentuales	Bienes urbanos
A) Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07
C) Municipios cuyos ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

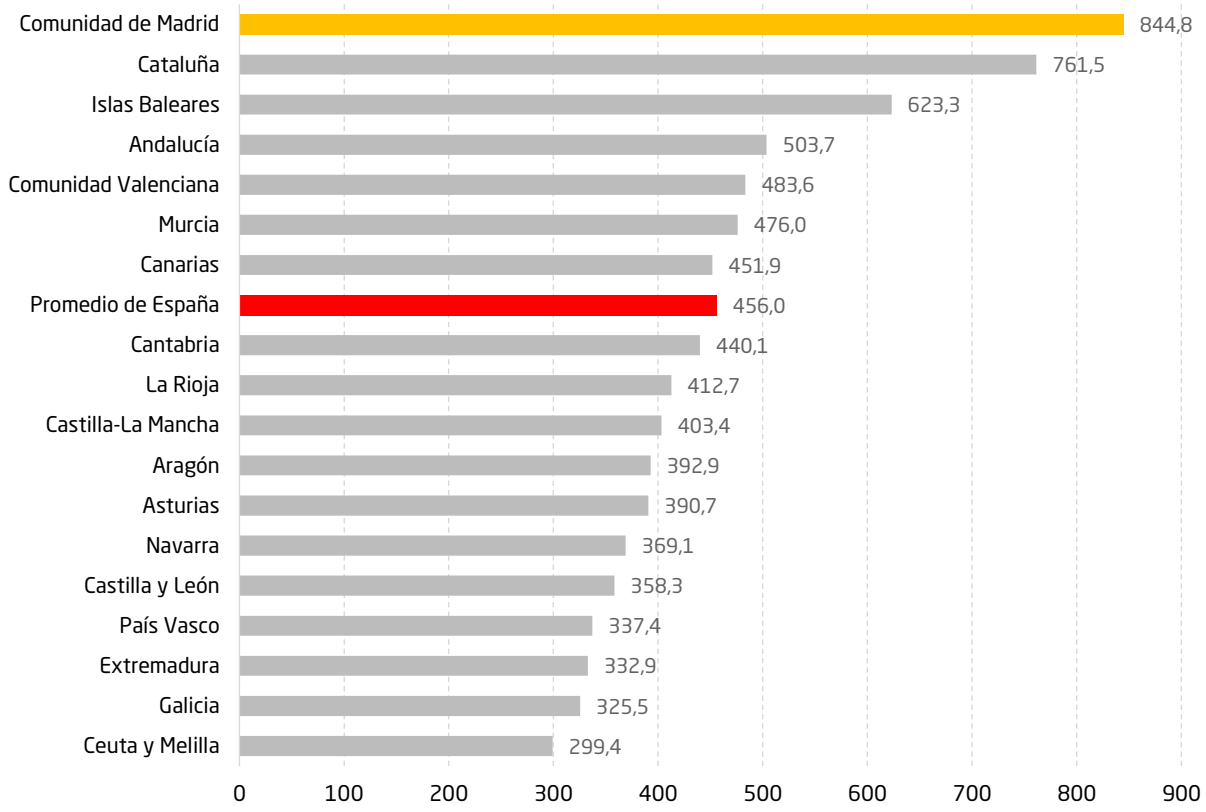
Por último, es importante destacar que el apartado 5 permite que «dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones (...)». Con el fin de simplificar el análisis y centrarnos en la vivienda. se ha tomado como referencia para el IBI, el tipo aplicado sobre los bienes inmuebles.

La **recaudación del IBI urbano**, en relación con el número total de las viviendas, presenta importantes variaciones entre comunidades autónomas. **Las regiones con menor presión relativa son Ceuta y Melilla, Galicia, Extremadura y el País Vasco. En el otro extremo, la Comunidad de Madrid se ubica muy por encima de la media, con casi 850 euros, seguida por Cataluña (761,5) y las Islas Baleares (623,3)**. Estas diferencias reflejan la diversidad de situaciones fiscales a nivel territorial (Gráfico 8).

GRÁFICO 8

Recaudación media del IBI urbano sobre el número de viviendas por comunidades autónomas

Euros



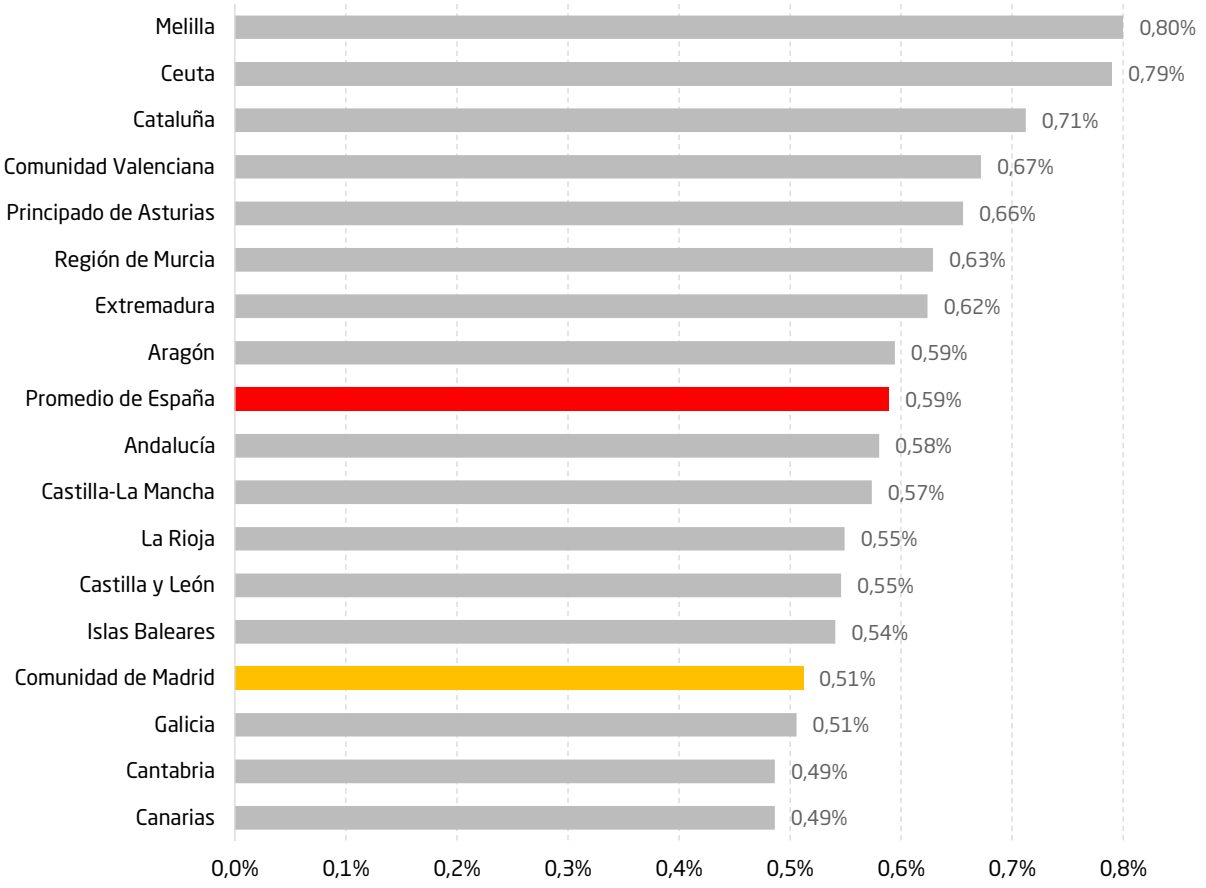
Nota: El indicador ha sido elaborado mediante el cociente entre la recaudación por IBI urbano y el número total de viviendas existentes por comunidad autónoma para el año 2023.
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del INE, del Ministerio de Hacienda y del Ministerio de Transportes.

En cuanto al tipo promedio del **IBI urbano por comunidades autónomas, las comunidades que mayores tipos han establecido, en promedio, son Cataluña (0,71%), la Comunidad Valenciana (0,67%) y el Principado de Asturias (0,66%)**. Ceuta y Melilla se posicionan en primera posición ya que, aunque han establecido tipos de gravamen altos, como son uniprovinciales, el tipo de referencia es el único vigente en todo su territorio. **En el caso opuesto se sitúan Canarias y Cantabria, que han establecido un tipo del 0,49%, en promedio** (Gráfico 9).

GRÁFICO 9

Tipo medio del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en la categoría de inmuebles urbanos por comunidades autónomas

Año 2024

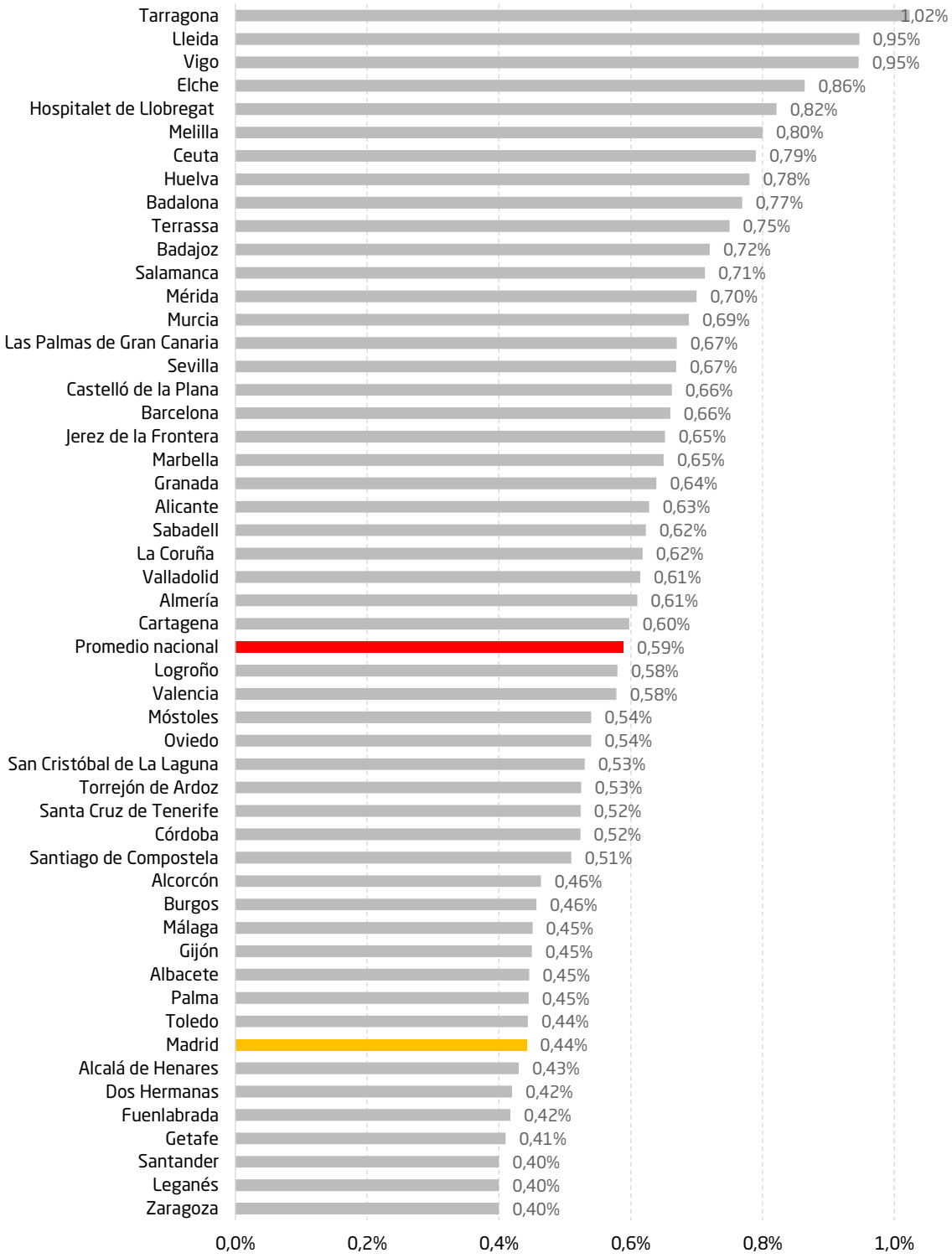


Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

En el ámbito municipal, en 2024, once municipios de España establecieron el tipo de gravamen más bajo para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) urbano, en torno a un 0,40%. Esto les otorga una ventaja en términos de competitividad fiscal local, mejorando en casi un 34% respecto a la media nacional, que se sitúa en el 0,59%. En el extremo opuesto, Tarragona destaca por tener el tipo más alto, superando el 1%. Asimismo, otros municipios como Lleida, Vigo y Elche aplican un tipo de gravamen cercano al 0,95%, lo que representa una presión fiscal considerable sobre sus ciudadanos. Por su parte, ciudades como Barcelona, Sevilla y Murcia fijan tipos entre el 0,66 y el 0,69%, lo que las coloca por encima de la media nacional de 0,59%, pero aún por debajo de los municipios con los tipos más altos. Esta variabilidad en los tipos de gravamen refleja las diferencias en las políticas fiscales locales y su impacto sobre los propietarios de bienes inmuebles en las principales ciudades de España (Gráfico 10).

GRÁFICO 10

Tipo de gravamen del IBI urbano en los municipios de mayor población a nivel nacional incluyendo las capitales de provincia en 2024

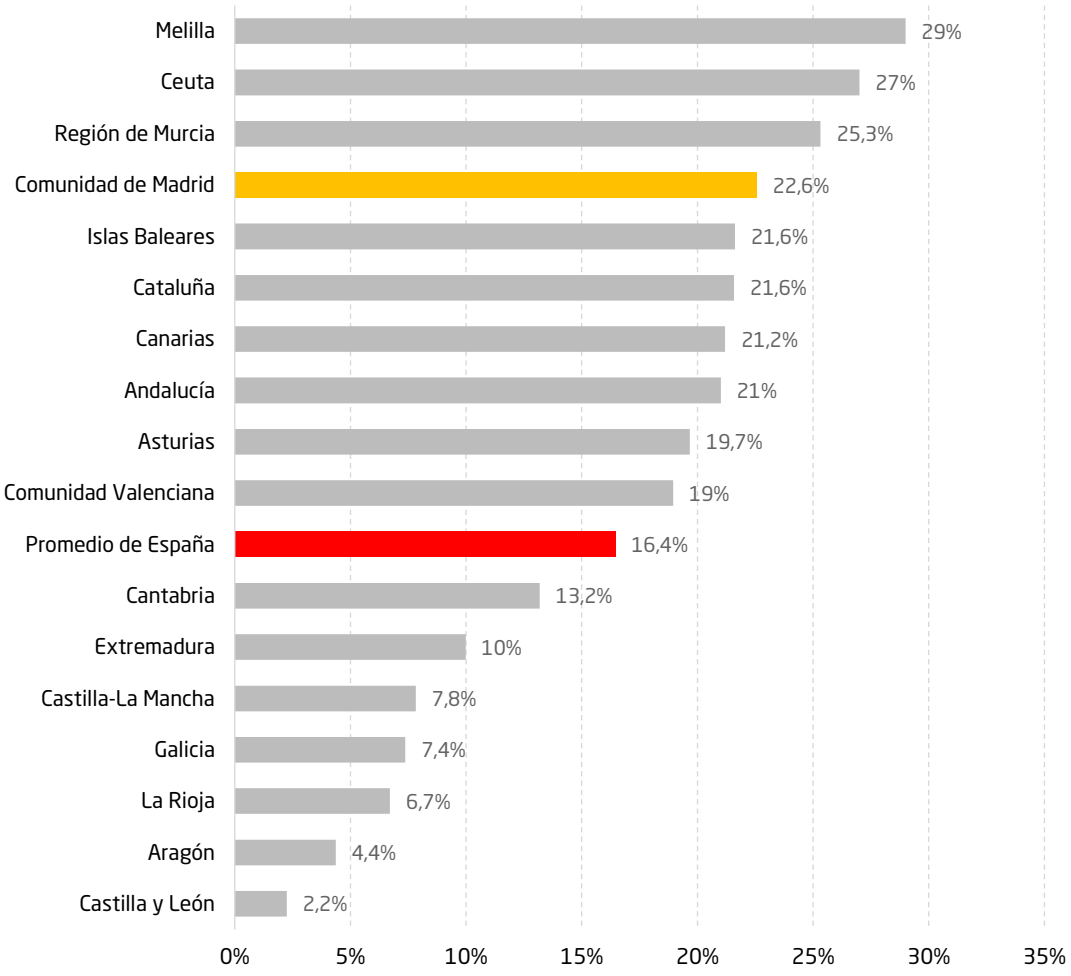


Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

4.2. La competitividad fiscal en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), o plusvalía local, es el primero de los dos impuestos potestativos a nivel local y se configura como un impuesto directo, de carácter real y devengo instantáneo, que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o la construcción o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. **El IIVTNU es la segunda fuente de financiación en materia de imposición local por parte de las entidades locales situándose en 2.000 millones de euros en el año 2024, lo que representa el 3,9% del total de la recaudación los tributos locales a la vivienda**.

GRÁFICO 11
Tipo medio de la plusvalía municipal por comunidades autónomas
Año 2024



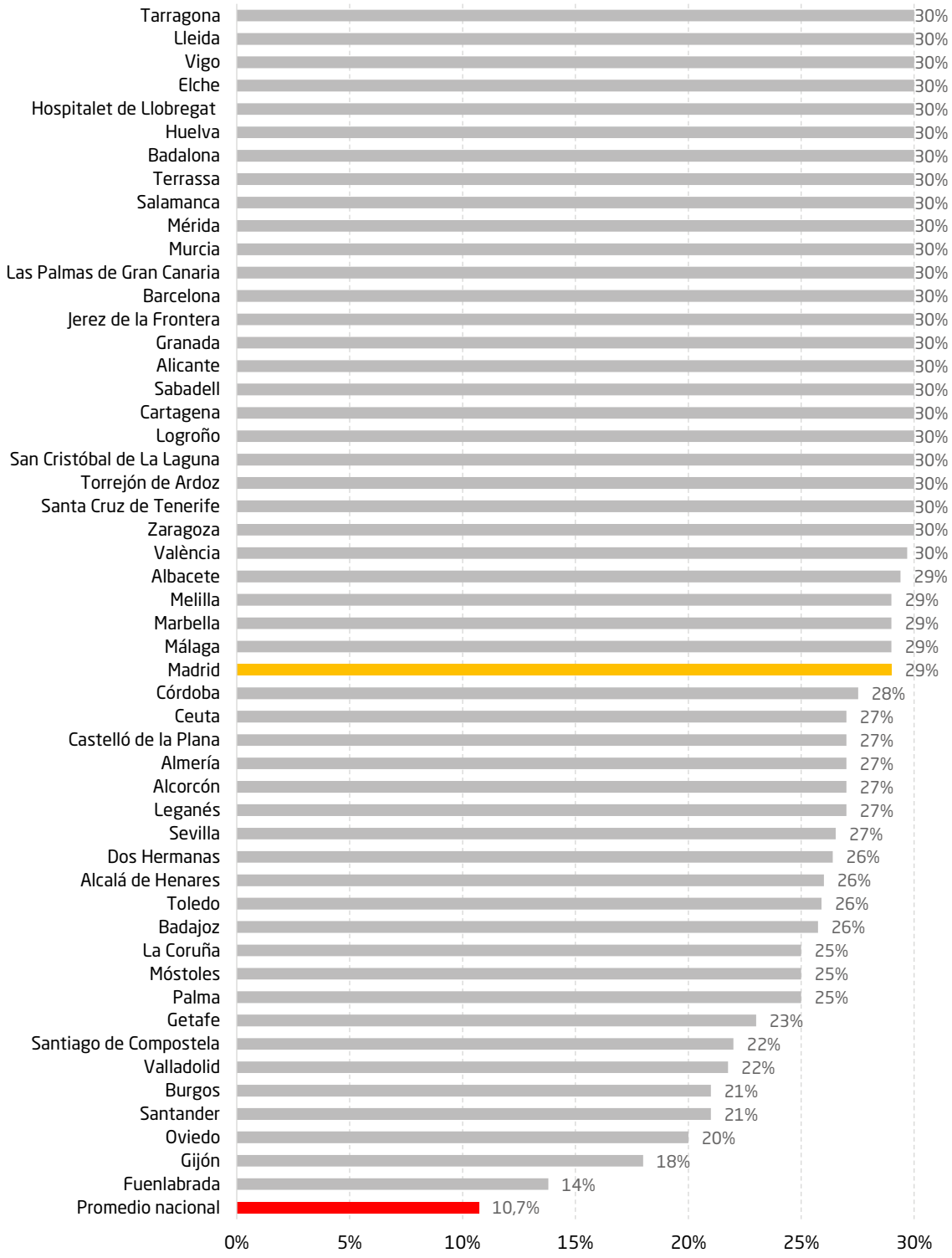
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

De acuerdo con el Gráfico 11, mientras que regiones como Castilla y León (2,2%) y Aragón (4,4%) presentan los valores más bajos, otras como Melilla (29%) y Ceuta (27%) se sitúan significativamente por encima del promedio nacional, que asciende a 16,4%. Comunidades con gran peso demográfico y económico, como Madrid (22,6%), Cataluña (21,6%) y Andalucía (21%), también se posicionan por encima de la media. En contraste, territorios como La Rioja (6,7%), Galicia (7,4%) o Castilla-La Mancha (7,8%) muestran cargas impositivas más moderadas. **Estas diferencias reflejan tanto las políticas fiscales locales como las particularidades del mercado inmobiliario en cada zona, siendo un aspecto importante que considerar en el análisis de la fiscalidad territorial**.

Por otra parte, teniendo en cuenta las capitales de provincia, **en 2024, el tipo de gravamen del Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) para un período de generación igual o superior a 20 años muestra una significativa dispersión** entre los municipios de mayor población en España, incluyendo las capitales autonómicas. **El promedio nacional se sitúa en torno al 10,7%, pero las ciudades más grandes, como Madrid, Málaga, Barcelona y Valencia, presentan tasas más altas, alcanzando el 30%**. Esta diferencia refleja la mayor presión fiscal en las grandes urbes, donde el valor de los terrenos urbanos y la necesidad de financiación local requieren una mayor aportación tributaria. **Esta tendencia puede estar relacionada con los esfuerzos de las administraciones locales por aumentar sus recursos para cubrir las necesidades derivadas del crecimiento urbano y los servicios públicos, al tiempo que refleja la adaptación de la fiscalidad a la dinámica económica y demográfica de cada territorio** (Gráfico 12).

GRÁFICO 12

Tipo de gravamen del IIVTNU para un período de generación igual o superior a 20 años en los municipios de mayor población a nivel nacional incluyendo las capitales de provincia en 2024



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Para este impuesto, los Ayuntamientos, en caso de decidir establecerlo, tienen capacidad para regular, dentro de unos límites, los coeficientes para calcular el incremento del valor del terreno, de acuerdo con la Tabla 13, que es lo que constituye la base imponible del impuesto. Los porcentajes máximos están establecidos por la LRHL y varían en función del periodo.

TABLA 13
Coeficiente asociado al periodo de generación de la plusvalía

Período de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,15
1 año	0,15
2 años	0,14
3 años	0,15
4 años	0,17
5 años	0,18
6 años	0,19
7 años	0,18
8 años	0,15
9 años	0,12
10 años	0,1
11 años	0,09
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,1
16 años	0,13
17 años	0,17
18 años	0,23
19 años	0,29
Igual o superior a los 20 años	0,45

Fuente: Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y elaboración propia.

Asimismo, el Ayuntamiento puede fijar, en sus ordenanzas fiscales, el tipo de gravamen del impuesto, sin que el mismo pueda exceder del 30%. El ayuntamiento puede optar por fijar un solo tipo de gravamen, o bien uno para cada periodo quinquenal de generación del incremento del valor.

Con el fin de simplificar el análisis se ha tomado como referencia, para la plusvalía, el porcentaje asociado al periodo de generación igual o superior a 20 años.

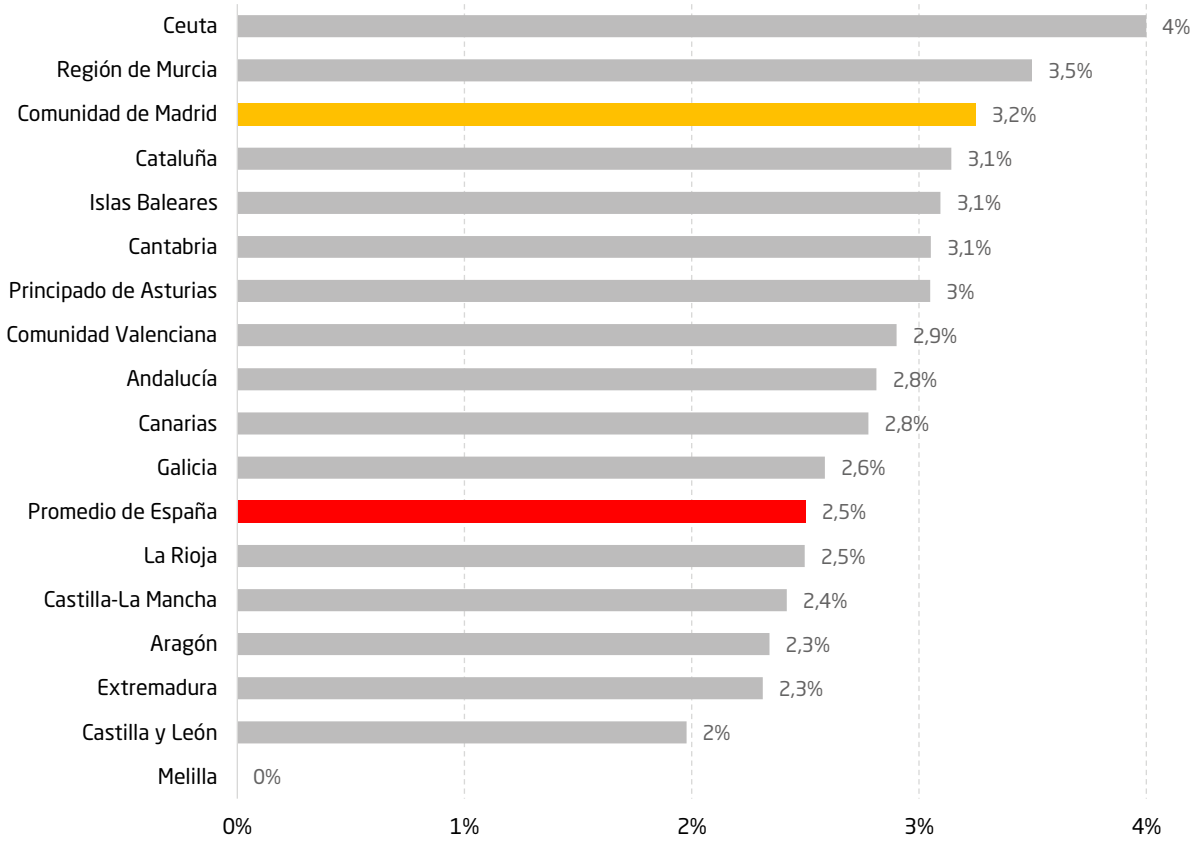
4.3. La competitividad fiscal en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

El Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) es el segundo de los dos impuestos potestativos a nivel local, y se configura como un impuesto indirecto cuyo hecho imponible es la realización, dentro del término municipal, y dentro de cualquier construcción, de instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición. **El tipo de gravamen aplicable para determinar la cuota tributaria es fijado por los Ayuntamientos, sin que dicho tipo pueda exceder del 4%. El ICIO es la tercera fuente de financiación en materia de imposición local por parte de las entidades locales en el sector de la vivienda, en tanto en cuanto, en 2024, supuso un 3,3% del total de la recaudación de los tributos locales analizados, situándose en 1.700 millones de euros**.

GRÁFICO 13

Tipo medio del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por comunidades autónomas

Año 2024



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

De acuerdo con el Gráfico 13, **los municipios de las comunidades autónomas que han establecido, en promedio, unos tipos más elevados son los de la Región de Murcia (3,5%) y la Comunidad de Madrid (3,2%). En cambio, los municipios de Castilla y León destacan como los que, en promedio, han establecido menores tipos de gravamen** del ICIO en su territorio. Ceuta y Melilla se posicionan en los extremos ya que, al ser uniprovinciales, el tipo de referencia es el único vigente en todo su territorio, siendo el de Ceuta, el máximo permitido (4%) y el de Melilla el 0%.

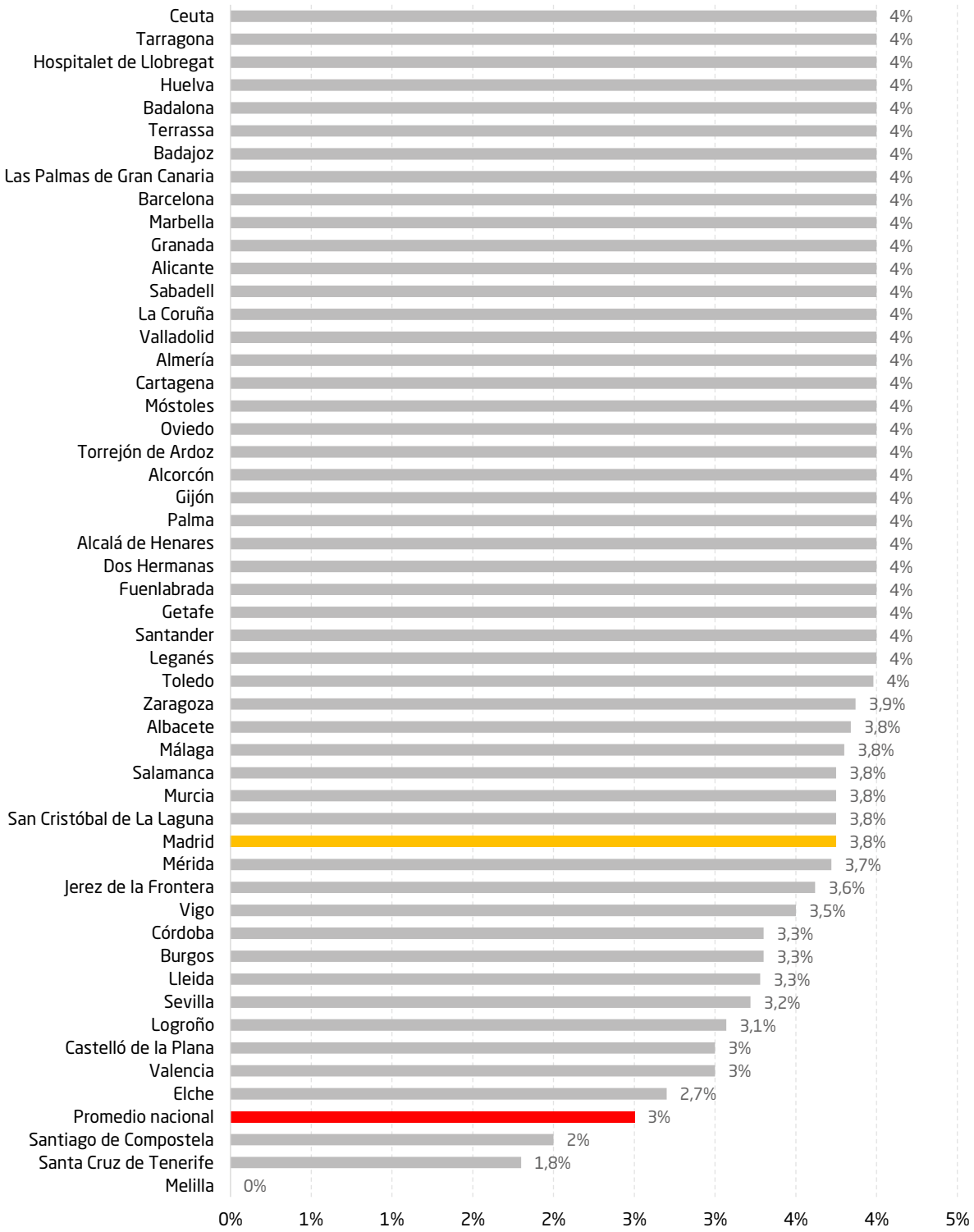
En el ámbito municipal en este impuesto, al no hacerse distinciones por categorías ni clases, el tipo utilizado es único para cada Ayuntamiento. Dentro de los municipios analizados, Melilla apeló a su potestad para no aplicar este impuesto, mientras que Santa Cruz de Tenerife y Santiago de Compostela decidieron aplicar un tipo impositivo menor a la media nacional en torno a 2 puntos. Por tanto, Melilla presenta una competitividad fiscal un 100% mejor que la media nacional, mientras que Santa Cruz de Tenerife presenta una competitividad fiscal un 50% mejor que la media nacional. En el polo opuesto, la mayor parte de grandes ciudades españolas decidió aplicar el tipo de gravamen máximo que permite la ley. Por

ello, todos estos municipios presentan una presión fiscal normativa superior a la media nacional. **La mayoría han optado por un gravamen máximo del 4%**, incluyendo Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga y Zaragoza, reflejando una estrategia fiscal enfocada en maximizar la recaudación (Gráfico 14).

Esta diferencia en los tipos impositivos responde a políticas municipales diversas, donde algunas ciudades buscan incentivar el desarrollo inmobiliario con tasas reducidas, mientras que otras priorizan la financiación de servicios públicos a través de este tributo. La concentración del tipo máximo en municipios de mayor tamaño sugiere una estrategia generalizada de captación de recursos, mientras que los menores gravámenes en algunas localidades pueden estar orientados a dinamizar la actividad económica y urbanística.

GRÁFICO 14

Tipo de gravamen del Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en los municipios de mayor población a nivel nacional incluyendo las capitales de provincia en 2024



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

TASAS Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las entidades locales, según el Real Decreto Legislativo 2/2004, pueden establecer tasas por el uso del dominio público local y por la prestación de servicios públicos o actividades administrativas que beneficien a los sujetos pasivos. Estas tasas se aplican a una variedad de operaciones específicas definidas por los ayuntamientos en sus ordenanzas fiscales. Entre las operaciones que suelen estar sujetas a tasas se incluyen, entre otras, la tramitación de licencias urbanísticas, la expedición de cédulas urbanísticas o la tramitación de expedientes. Concretamente, **las tasas que tienen un mayor peso sobre la fiscalidad de la vivienda son la tasa municipal por licencia de obras, la tasa municipal de 1.ª ocupación y la tasa autonómica de calificación provisional**.

5. Competitividad Fiscal Inmobiliaria en España

Este apartado presenta el Índice de Competitividad Fiscal Inmobiliaria, un índice que permite comparar la carga fiscal vinculada a la vivienda en las distintas comunidades autónomas. Para su construcción se tomó como referencia la metodología desarrollada por la Fundación para el Avance de la Libertad y la Tax Foundation en su «Índice Autonómico de Competitividad Fiscal» del año 2024.

Se trata de un índice jerárquico que contempla seis componentes fiscales:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas **(IRPF)**.
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales **(ITP)** y Actos Jurídicos Documentados **(AJD)**.
- Impuestos municipales: Impuesto sobre Bienes Inmuebles **(IBI)**, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras **(ICIO)**, e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana **(plusvalía municipal)**.

Los datos del IRPF, ITP y AJD fueron tomados del informe 2024 de la Fundación para el Avance de la Libertad y la Tax Foundation, mientras que los datos relativos a los impuestos municipales (IBI, ICIO y plusvalía municipal) se obtuvieron del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

El **IRPF** es un impuesto complejo con numerosas deducciones, bonificaciones y reducciones que además cuenta con la complejidad añadida de que parte del impuesto tributa en función de la norma estatal y parte en función de la normativa autonómica (en el caso de las comunidades de régimen común). **El índice, que analiza la competitividad fiscal del IRPF, es un indicador agregado que toma en consideración veinticuatro aspectos de la normativa fiscal que influyen en la competitividad, la transparencia y la sencillez del impuesto**. Concretamente, en el presente informe se ha utilizado el subindicador de las rentas medias-altas elaborado por la Fundación para el Avance de la Libertad y la Tax Foundation, cuyo cálculo original consiste en estimar el IRPF a pagar para un sueldo bruto de 45.000 euros (Enache, 2024).

Por su parte, **el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un impuesto complejo que grava, entre otras cosas, la transmisión de viviendas, por lo que supone un elemento importante de la fiscalidad inmobiliaria en España**. El indicador para el ITP se ha calculado como el promedio de cuatro indicadores que miden las cuotas a pagar en el caso de transmisión de un inmueble no destinado a vivienda habitual, por un valor de 150.000 euros, 450.000 euros, 500.000 euros y 750.000 euros respectivamente. En el caso de los Actos Jurídicos Documentados el indicador individual únicamente analiza un aspecto el tipo impositivo general de cada CC. AA.

Por último, **el IBI, ICIO y la plusvalía municipal son los principales impuestos locales que gravan los bienes de carácter inmobiliario, por lo que constituyen las principales fuentes de tributación de la vivienda a nivel municipal**. Estos tres impuestos locales se han considerado tomando como referencia el tipo medio municipal por comunidades autónomas.

Cada uno de estos componentes ubica a las comunidades autónomas en una escala de 0 (peor desempeño) a 10 (mejor desempeño). A su vez, cada uno está compuesto por varios indicadores, también valorados en una escala de 0 a 10, construidos a partir de una o más variables.

El índice general es de carácter relativo, lo que implica que no representa un valor absoluto ni ideal. **Cada comunidad es evaluada en función del desempeño del resto**. Así, una puntuación de 0 no equivale, necesariamente, a la peor puntuación posible en términos absolutos, sino a la más desfavorable de las quince comunidades autónomas de régimen común. Todos los componentes del índice tienen el mismo peso en el resultado final.

Dado el carácter relativo de la escala, los promedios de los distintos componentes pueden variar considerablemente (por ejemplo, la media del componente asociado al Impuesto sobre la Renta puede diferir de la del IBI). **Para permitir una comparación homogénea entre regiones, cada componente fue normalizado alrededor de una media de 6**.

El análisis de la fiscalidad autonómica en España muestra diferencias significativas entre comunidades en los principales impuestos que afectan la vivienda. En este contexto, la Comunidad de Madrid se consolida como la región más competitiva en varios de los tributos analizados, aunque no es la única que presenta ventajas fiscales destacadas. (Tabla 14).

TABLA 14

Ranking de competitividad fiscal inmobiliaria según el valor del impuesto por comunidades autónomas

CC. AA.	IRPF		AJD		ITP		IBI Urbano		IIVTNU		ICIO	
	Puntuación	*Ranking*	Puntuación	*Ranking*	Puntuación	*Ranking*	Puntuación	*Ranking*	Puntuación	*Ranking*	Puntuación	*Ranking*
C. de Madrid	10,9	1	10,1	1	11,7	1	8,9	4	2,7	14	2,9	14
La Rioja	9,5	2	8,4	3	9,2	5	7,3	7	9,6	3	7,9	5
Región de Murcia	7,8	3	5,1	8	6,7	7	3,7	12	1,5	15	1,3	15
Cantabria	7,7	4	5,1	8	4,2	11	10,0	2	6,7	7	4,2	11
Castilla y León	6,7	5	5,1	8	4,1	12	7,4	6	11,5	1	11,3	1
Galicia	6,2	6	5,1	8	6,7	7	9,2	3	9,3	4	7,3	6
Aragón	5,8	7	5,1	8	6,0	8	5,3	10	10,6	2	8,9	3
C. Valenciana	5,7	8	5,1	8	1,7	15	1,8	14	4,2	8	5,2	9
Andalucía	5,4	9	7,1	6	9,2	5	5,9	9	3,4	10	5,8	8
Canarias	5,4	10	10,1	1	10,5	3	10,1	1	3,3	11	6,0	7
Castilla-La Mancha	4,7	11	5,1	8	4,2	11	6,2	8	9,1	5	8,4	4
Asturias	4,4	12	7,1	6	3,4	13	2,6	13	3,9	9	4,2	10
Islas Baleares	4,3	13	1,7	15	5,8	9	7,6	5	3,1	13	3,9	12
Extremadura	2,9	14	5,1	8	4,8	10	4,0	11	8,1	6	9,1	2
Cataluña	2,5	15	5,1	8	1,7	15	0,1	15	3,1	12	3,6	13

Nota: En el caso del IRPF se ha utilizado la puntuación para la categoría de rentas medias-altas. En el caso del IIVTNU se ha usado el tipo que se corresponde con los terrenos de antigüedad igual o superior a 20 años.
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Fundación para el Avance de la Libertad, la Tax Foundation y del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

En el caso del **IRPF**, **Madrid lidera el *ranking* con una puntuación de 10,9, muy por encima del resto, lo que la convierte en la comunidad más favorable en este ámbito**. Le siguen La Rioja (9,5) y la Región de Murcia (7,8). En el otro extremo, Cataluña (2,5) y Extremadura (2,9) se ubican como las comunidades con mayor presión fiscal.

En cuanto a los **AJD, Madrid vuelve a ocupar el primer lugar, esta vez empatada con Canarias, ambas con 10,1 puntos**. Esta posición refleja un entorno fiscal muy favorable para la adquisición de vivienda. **La Rioja también se destaca, con una puntuación de 8,4. Las Islas Baleares, con solo 1,7 puntos, presenta la competitividad más baja en este tributo**.

El análisis del **ITP**, clave en la compraventa de viviendas usadas, muestra nuevamente a la **Comunidad de Madrid al frente con 11,7 puntos. Le siguen Canarias (10,5), Andalucía y La Rioja (ambas con 9,2). Por el contrario, Cataluña y la Comunidad Valenciana, con 1,7 puntos, registran las posiciones más desfavorables**.

En el caso del **IBI urbano** para bienes urbanos, Canarias (10,1) y Cantabria (10) encabezan el *ranking*. En cambio, **Cataluña (0,1) y la Comunidad Valenciana (1,8) reflejan una mayor carga fiscal en este componente**.

Respecto a la **plusvalía municipal, el liderazgo corresponde a Castilla y León (11,5) y Aragón (10,6). Las comunidades con menor puntuación son la Región de Murcia (1,5) y las Islas Baleares (3,1)**.

Finalmente, en el **ICIO, la Región de Murcia presenta la puntuación más baja (1,3), lo que sugiere un margen de mejora en este tributo si se busca fortalecer aún más su competitividad**. En contraste, **Castilla y León (11,3), Extremadura (9,1) y Aragón (8,9) se posicionan como las más competitivas**.

En resumen, **La Rioja y la Comunidad de Madrid destacan, claramente, como las comunidades más competitivas en los impuestos más relevantes para la vivienda (IRPF, AJD e ITP), y mantienen un buen posicionamiento en el IBI urbano**. Aunque, para el caso de la Comunidad de Madrid, sus puntuaciones son más modestas en la plusvalía municipal y el ICIO, **su desempeño general la convierte en una de las regiones más atractivas desde el punto de vista fiscal junto con La Rioja**.

TABLA 15
Competitividad Fiscal Inmobiliaria por comunidades autónomas en 2024

CC. AA.	*Ranking*	Puntuación
C. de Madrid	1	9,5
La Rioja	2	9,2
Cantabria	3	7,6
Región de Murcia	4	7,1
Castilla y León	5	6,6
Galicia	6	6,6
Canarias	7	6,2
Aragón	8	5,9
Andalucía	9	5,7
C. Valenciana	10	5,1
Castilla-La Mancha	11	4,9
Islas Baleares	12	4,7
Asturias	13	4,2
Extremadura	14	3,3
Cataluña	15	2,3

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos según la metodología de la Tax Foundation y de la Fundación para el Avance de la Libertad, pero con la singularidad de ponderar en el índice las distintas figuras tributarias de acuerdo con su recaudación relativa.

La **Competitividad Fiscal Inmobiliaria**, que integra los principales tributos relacionados con la fiscalidad inmobiliaria nombrados anteriormente, **posiciona a la Comunidad de Madrid como la comunidad autónoma más competitiva fiscalmente en este ámbito. Es de destacar su meritoria posición en este *ranking*, ya que otras comunidades autónomas también están apostando fuertemente por ser competitivas, como es el caso de La Rioja y de Castilla y León**.

Este resultado refleja la competitividad fiscal de la Comunidad de Madrid en comparación con el resto de las regiones, destacando su capacidad para ofrecer un entorno impositivo favorable para la vivienda.

La distancia con respecto a otras comunidades también resulta significativa. Por ejemplo, Cataluña, que se sitúa en el último puesto, con un valor de apenas 2,3, presenta un modelo impositivo mucho más gravoso para el contribuyente en todos los tributos evaluados. Comunidades como Extremadura (3,3) o Asturias (4,2) también muestran niveles notablemente inferiores a los de la Comunidad de Madrid.

En definitiva, este índice pone de relieve la ventaja comparativa que ofrecen tanto la Comunidad de Madrid como La Rioja en términos de carga impositiva sobre la vivienda, posicionándose como un referente a nivel nacional en cuanto a eficiencia y competitividad fiscal.

Por otra parte, **también se ha calculado la presión fiscal normativa sobre el sector inmobiliario**, que permite comparar el nivel de carga fiscal sobre el patrimonio inmobiliario entre las distintas comunidades autónomas del régimen común en España, **tomando como referencia un promedio nacional de 100**.

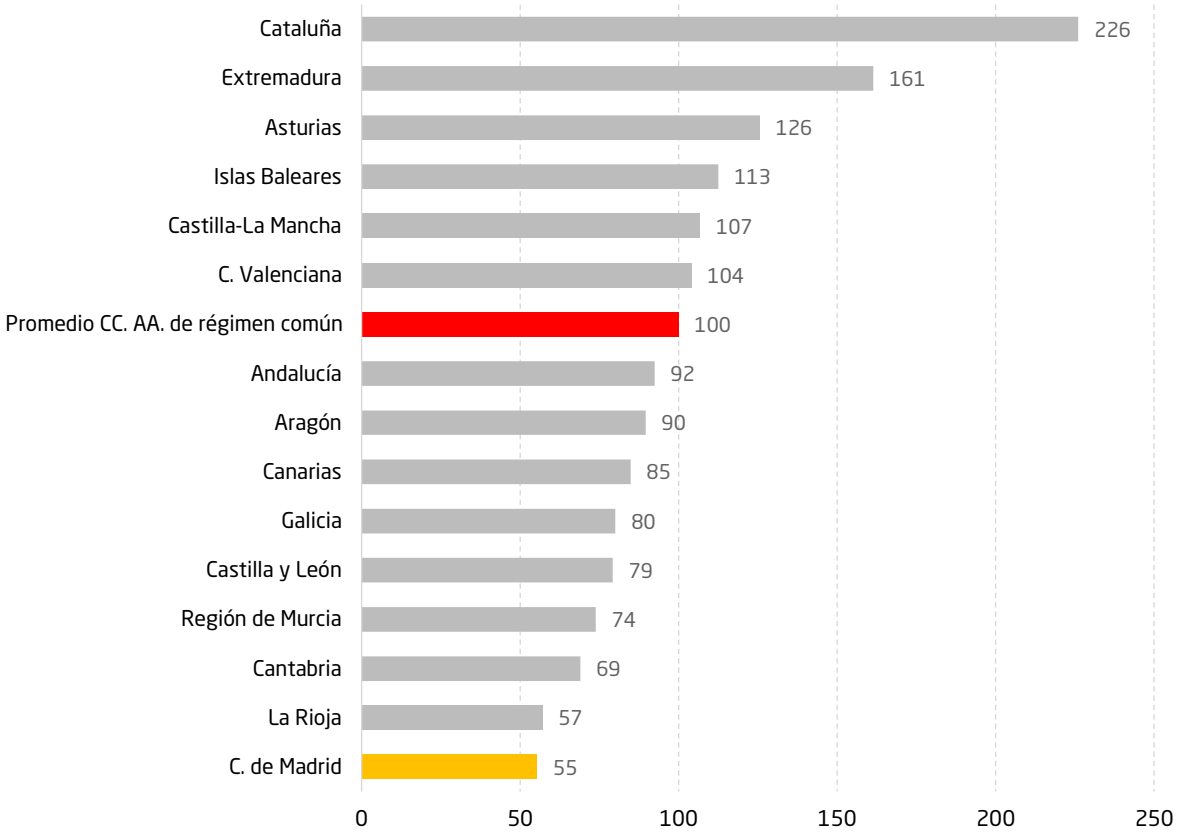
Este indicador ha sido elaborado por el Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Fundación para el Avance de la Libertad, la Tax Foundation y el Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Los resultados de 2024 muestran una disparidad significativa entre territorios. Las comunidades con menor presión fiscal inmobiliaria son la Comunidad de Madrid (55), La Rioja (57), Cantabria (69) y Región de Murcia (74). Estas regiones se caracterizan por aplicar menores tipos impositivos, mayores bonificaciones fiscales y una estructura tributaria más favorable para los propietarios e inversores del sector (Gráfico 15).

La Comunidad de Madrid es la región con la menor presión fiscal normativa inmobiliaria. Por contra, Cataluña es la comunidad autónoma con mayor presión fiscal normativa inmobiliaria. **A pesar de estas diferencias normativas tan acusadas, la Comunidad de Madrid logra obtener una recaudación suficiente también en este ámbito, ya que los tipos más bajos incentivan la actividad y las transacciones**. Así, por ejemplo, en el ITP los tipos de Madrid (6%) son mucho más bajos que los de Cataluña (11%); sin embargo, la recaudación media por habitante de Madrid es algo inferior, pero muy parecida, a la de Cataluña en este impuesto.

GRÁFICO 15

Presión Fiscal Normativa Inmobiliaria por comunidades autónomas en 2024



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos según la metodología de la Tax Foundation y de la Fundación para el Avance de la Libertad, pero con la singularidad de ponderar en el índice las distintas figuras tributarias de acuerdo con su recaudación relativa.

En el extremo opuesto, Cataluña presenta el nivel más alto de presión fiscal inmobiliaria, con un valor de 226, lo que representa más del doble del promedio nacional. Le siguen Extremadura (161), Asturias (126) e Islas Baleares (113). Estas comunidades imponen una carga tributaria considerablemente superior, tanto por la existencia de más tributos propios como por una menor aplicación de deducciones o beneficios fiscales.

En síntesis, **el índice evidencia la existencia de un entorno fiscal heterogéneo en España que genera incentivos y desincentivos diferenciados para el desarrollo del mercado inmobiliario en función del territorio**.

6. Conclusiones y propuestas

La fiscalidad sobre la vivienda en España se caracteriza por su elevada complejidad, fragmentación territorial y una presión fiscal significativamente superior a la media europea, lo que genera efectos distorsionadores sobre la oferta, la inversión y el acceso a la vivienda. El sistema impositivo actual grava intensamente todas las fases del ciclo inmobiliario

(adquisición, tenencia, transmisión y arrendamiento) y está distribuido entre los tres niveles de la Administración, con múltiples figuras tributarias que comprometen la eficiencia del mercado.

Desde una perspectiva internacional, **España presenta tipos marginales efectivos de imposición sobre la vivienda superiores a los promedios de la OCDE y la UE, tanto para la vivienda en propiedad como para la destinada al alquiler**. Esta fiscalidad excesiva desincentiva la inversión inmobiliaria y actúa como un freno para la movilidad residencial.

Además, este informe ha evidenciado las diferencias de presión fiscal entre comunidades autónomas. **Cataluña se sitúa como la región con mayor carga impositiva sobre la vivienda, mientras que Madrid y La Rioja destacan por ofrecer un entorno fiscal más competitivo**. Estas diferencias impactan directamente en el atractivo relativo de cada territorio para la inversión y la residencia, generando distorsiones territoriales.

Asimismo, **la sobrerregulación del mercado y las políticas de control de precios, como las introducidas por la Ley 12/2023, han reducido la oferta disponible, incentivando la retirada de inmuebles del mercado y agravando la escasez estructural de vivienda**. Todo ello en un contexto en el que se estima un déficit de 2,2 millones de unidades hasta 2040.

Frente a este escenario, **se hace necesario un rediseño del marco tributario que reduzca la carga fiscal sobre la vivienda, garantice seguridad jurídica y favorezca la inversión, el alquiler y la movilidad**. Una fiscalidad más eficiente contribuiría no solo a mejorar el acceso a la vivienda sino también a dinamizar el mercado.

A continuación, se presentan algunas **propuestas** para reducir estas barreras y mejorar la competitividad de su sistema tributario.[7] **Para que estas reformas sean verdaderamente efectivas, es fundamental que el entorno económico y social favorezca su implementación. Esto requiere, además de un marco fiscal competitivo, el desarrollo de otros factores clave como el capital humano y tecnológico, la innovación empresarial y una infraestructura adecuada**.

1. Mayor neutralidad fiscal entre compra y alquiler

El sistema fiscal español favorece la compra de vivienda sobre el alquiler, ya que, históricamente, ha ofrecido más ventajas fiscales a los propietarios. Esto crea ineficiencias en el mercado, limitando la movilidad laboral y dificultando el acceso a la vivienda para ciertos segmentos de la población. Para corregir esto, se podrían introducir **incentivos fiscales a la inversión en alquiler**, por ejemplo, reduciendo la carga tributaria sobre los arrendadores. Esto fomentaría

[7] Las medidas propuestas se basan en los hallazgos del informe «Imposición municipal: valoración y propuestas para una reforma», elaborado por la Fundación Impuestos y Competitividad en octubre de 2024, así como en el informe «La competitividad fiscal de las entidades locales y de las comunidades autónomas. Factor determinante para su desempeño económico», publicado, en 2023, por el Instituto de Estudios Económicos, y el informe «Housing Taxation in OECD countries», 2022, de la OCDE.

un mercado de alquiler más dinámico y competitivo, alineándolo con modelos de éxito en otros países.

2. Integración de las rentas por arrendamiento de vivienda dentro de la base imponible del ahorro

Con el objetivo de equiparar la tributación del alquiler de la vivienda con otros instrumentos de ahorro, podría optarse por configurar las rentas generadas como rentas a integrar en la base del ahorro (con tipos progresivos que van desde el 19% hasta el 30%), en lugar de en la base imponible general, como en la actualidad.

3. Revisión de la Valoración Catastral

Se recomienda **establecer criterios homogéneos y objetivos para la actualización de los valores catastrales**, reduciendo la discrecionalidad en su determinación y asegurando una mayor transparencia en el proceso. Además, sería conveniente aplicar **criterios de valoración diferenciados según la tipología del inmueble y las condiciones del mercado**, permitiendo una fiscalidad más equitativa y ajustada a la realidad económica. Para mejorar el acceso a la información y la confianza en el sistema, se propone el **desarrollo de una plataforma digital de acceso público que facilite la consulta de valoraciones y actualizaciones catastrales**, promoviendo, así, una mayor claridad y seguridad jurídica para los contribuyentes. Asimismo, se recomienda la **unificación de la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Catastro**, con el fin de reducir asimetrías en la administración tributaria y mejorar la experiencia del contribuyente. Finalmente, el desarrollo de **herramientas digitales que permitan la interconexión de datos entre administraciones fiscales** contribuiría a una gestión más eficiente, optimizando el control y la actualización de la información catastral. Además, se debería garantizar que el valor catastral nunca fuese superior al valor de mercado.

4. Reducción de impuestos sobre transacciones inmobiliarias

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) gravan la compraventa de viviendas de segunda mano con tipos elevados. Estos tributos encarecen la adquisición de vivienda y desincentivan la movilidad residencial, ya que las familias y empresas deben asumir un coste fiscal elevado cada vez que compran una nueva propiedad, generando efectos adversos sobre la eficiencia y economía en su totalidad. **Su eliminación o reducción fomentaría una mayor rotación de la vivienda y facilitaría el acceso a la propiedad, además de hacer más atractiva la inversión inmobiliaria**.

5. Supresión del Impuesto de Sucesiones sobre la vivienda habitual

Aunque la reducción del 95% en España alivia la carga fiscal para los herederos de la vivienda habitual, su efectividad depende de los límites establecidos y de las condiciones específicas de cada comunidad autónoma. Comparado con las mejores prácticas internacionales, donde algunos países han optado por eliminar o reducir, significativamente, el Impuesto sobre Sucesiones, **España podría considerar la ampliación de estas reducciones o la eliminación del impuesto para la vivienda habitual**, con el fin de evitar que las familias se vean obligadas a vender la propiedad para afrontar la carga tributaria.

6. Aplicación temporal del IVA superreducido en la rehabilitación residencial

Con el objetivo de impulsar la actividad de rehabilitación residencial, **debería considerarse, temporalmente, un IVA superreducido del 4%**. Equiparando con ello la rehabilitación con la promoción de viviendas de protección oficial.

7. Portal de información de las desgravaciones fiscales asociadas a la rehabilitación

Consistiría en la **creación de un portal de información nacional, o ventanilla única**, con las desgravaciones y beneficios fiscales asociados a la rehabilitación, reforma de viviendas y edificios en España de los 3 niveles de Administración pública.

8. Exenciones o deducciones en la tributación de ganancias de capital

En España, la venta de una vivienda genera una plusvalía que está sujeta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y, en algunos casos, al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido como «plusvalía municipal». Esto genera un «efecto cerrojo», ya que muchas personas prefieren no vender su propiedad para evitar pagar estos impuestos. **Introducir exenciones o deducciones por reinversión**, especialmente para quienes adquieren otra vivienda o destinan el importe a fines productivos, haría el mercado más dinámico y eficiente.

Además, para garantizar una tributación más equitativa y alineada con el principio de capacidad económica, **se recomienda la exención del impuesto en aquellas transacciones en las que el vendedor no haya obtenido una ganancia real**. Esto permitiría eliminar la carga fiscal en operaciones con pérdidas, evitando que los contribuyentes deban tributar por incrementos patrimoniales inexistentes. Asimismo, **se propone la aplicación automática del principio de capacidad económica**, asegurando que solo se tribute sobre beneficios efectivamente obtenidos, lo que contribuiría a un sistema fiscal más justo y eficiente.

9. Evitar la doble imposición en la tributación de ganancias de capital

Sería recomendable deducir directamente en cuota los impuestos pagados al resto de las Administraciones. Además, se debería gravar solo ganancias de capital reales, esto es, ajustando íntegramente el efecto de la inflación.

10. Reducción del tipo de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Para mejorar la competitividad fiscal inmobiliaria en España, se recomienda una **reducción de los tipos de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles** (IBI) que permita una mayor flexibilidad y equidad en su aplicación. En este sentido, se propone **ampliar los límites mínimos establecidos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, otorgando a los ayuntamientos mayor capacidad para ajustar los tipos impositivos en función de las necesidades locales. Asimismo, se sugiere la **implementación de tipos de gravamen reducidos para ciertos sectores estratégicos**, evitando que incrementos fiscales perjudiquen su desarrollo y sostenibilidad.

Para garantizar una tributación más equilibrada, se plantea un **ajuste automático de los tipos de gravamen en caso de revisión de valores catastrales**, con la posibilidad de reducción hasta el mínimo legal permitido, evitando, así, aumentos desproporcionados en la carga fiscal de los contribuyentes. Finalmente, se recomienda la **aplicación de bonificaciones progresivas en función de la inversión realizada en mejoras estructurales y eficiencia energética de los inmuebles**, incentivando la modernización del parque inmobiliario.

11. Clarificación de la base imponible del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Para mejorar la competitividad fiscal en el ámbito de la construcción y la inversión en infraestructuras, se recomienda una **reforma del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras** (ICIO) que garantice una mayor seguridad jurídica y fomente la modernización del sector. En primer lugar, se sugiere una **clarificación de la base imponible mediante la exclusión de elementos, equipos e instalaciones directamente vinculados a la actividad económica del contribuyente**, evitando, así, situaciones de doble imposición que desincentiven la inversión.

Asimismo, se propone una **definición más precisa de la base imponible a través de normativa administrativa o legislativa**, reduciendo la incertidumbre y mejorando la planificación fiscal de los inversores. Para impulsar el crecimiento del sector productivo, se recomienda **disminuir el impacto del ICIO en la inversión industrial**, facilitando la modernización de infraestructuras y la competitividad empresarial. Finalmente, con el objetivo de promover la sostenibilidad y la regeneración urbana, se plantea la aplicación de una **exención parcial del ICIO para proyectos de rehabilitación urbana sostenible**, incentivando, así, la mejora del parque edificatorio y la eficiencia energética de las construcciones.

Referencias bibliográficas

Administración General del Estado (2024): «Actualización del programa de estabilidad 2021-2024», Junta de Coordinación de Publicaciones Oficiales.

Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF) (2020): «Spending Review 2019/2020. Beneficios Fiscales».

Andrews, D., Caldera Sánchez, A. y Johansson, Å. (2011): «Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries», OECD Economics Department *Working Papers*, N.º 836, OECD Publishing, París.
https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en

Banco de España (2024): «Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2022: métodos, resultados y cambios desde 2020», *Documentos Ocasionales* n.º 2413.

Best, M. y Kleven, H. (2018): «Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the U.K.», *The Review of Economic Studies*, Vol. 85/1, pp. 157-193.
https://doi.org/10.1093/RESTUD/RDX032

Brys, B. *et al.* (2016): «Tax Design for Inclusive Economic Growth», OECD Taxation *Working Papers*, N.º 26, OECD Publishing, París.
https://doi.org/10.1787/5jlv74ggk0g7-en

CaixaBank Research (2024): «Distribución de la riqueza en las grandes economías europeas».

Causa, O. y Pichelmann, J. (2020): «Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries», OECD Publishing, París.
https://www.oecd.org/en/publications/should-i-stay-or-should-i-go-housing-and-residential-mobility-across-oecd-countries_d91329c2-en.html

Chen, H. (2017): «Real Estate Transfer Taxes and Housing Price Volatility in the United States», *International Real Estate Review* 20(2): 207.

Cunningham, C. y Engelhardt, G. (2008): «Housing capital-gains taxation and homeowner mobility: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997», *Journal of Urban Economics*, Vol. 63/3, pp. 803-815.
https://doi.org/10.1016/J.JUE.2007.05.002

Dachis, B., Duranton, G. y. Turner, M. (2012): «The effects of land transfer taxes on real estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto», *Journal of Economic Geography*, Vol. 12, pp. 327-354.
https://doi.org/10.1093/jeg/lbr007

Davidoff, I. y Leigh, A. (2013); «How Do Stamp Duties Affect the Housing Market?», *IZA Discussion Paper*, N.º 7463, Institute for the Study of Labor (IZA).
https://docs.iza.org/dp7463.pdf

De Villota Marcos, J. (2024): «Fiscalidad de la vivienda», Estudios de la Fundación. *Serie Economía y Sociedad*, N.º 104, FUNCAS.

Diamond, P. y Mirrlees, J. (1971): «Optimal Taxation and Public Production I: Production Efficiency», *The American Economic Review*, Vol. 61/1, pp. 8-27.
https://www.jstor.org/stable/1910538?seq=1#metadata_info_tab_contents

Dolls, M. *et al.* (2021): «Who Bears the Burden of Real Estate Transfer Taxes? Evidence from the German Housing Market», *CESifo Working Papers*, N.º 8839, CESifo.

Domínguez Martínez, J. M. y López del Paso, R. (2008): «Fiscalidad y coste de uso de la vivienda en España», *Revista técnica tributaria*, N.º 80, pp. 21-35.

El País (2025): *Cataluña se adelanta y quiere aprobar la regulación del alquiler de temporada antes de verano,* 18 de abril.
https://elpais.com/economia/2025-04-18/cataluna-se-adelanta-y-quiere-aprobar-la-regulacion-del-alquiler-de-temporada-antes-de-verano.html

Eerola, E. *et al.* (2019): «Tax Compliance in the Rental Housing Market: Evidence from a Field Experiment», *SSRN Electronic Journal*. https://doi.org/10.2139/ssrn.3464295

Enache, C. (2024): «Índice Autonómico de Competitividad Fiscal 2024», Fundación para el Avance de la Libertad y Tax Foundation.
https://taxfoundation.org/research/all/eu/2024-spanish-regional-tax-competitiveness-index/

EPRA Global REIT (2023): «A comparison of the major REIT regimes around the world», Survey 2023.

Fundación Impuestos y Competitividad (2024): «Imposición municipal: valoración y propuestas para una reforma», Fundación Impuestos y Competitividad.
https://static.fundacionic.com/2025/03/06163956/imposicion-municipal-valoracion-y-propuestas-para-una-reforma.pdf

Grote, M. y Wen, J. F. (2024): *How to Design and Implement Property Tax Reforms. How-To-Note,* Washington DC, International Monetary Fund.

Hourani, D. y Perret, S. (2025): *Taxing capital gains: Country experiences and challenges* (N.º 72), OECD Publishing.

Instituto De Estudios Económicos (2024): «La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023», *Revista del IEE N.º 1/2024.*
https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/content/file/2025/02/05/31/rev1-24.pdf

— (2023): «La competitividad fiscal de las entidades locales y de las comunidades autónomas. Factor determinante para su desempeño económico», *Opinión del IEE*, abril.
https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/content/file/2025/01/14/31/opinion-del-iee-abril-2023.-la-competitividad-fiscal-de-las-entidades-locales-y-de-las-comunidades-autonomas.pdf

— (2022): *Libro Blanco para la reforma fiscal en España*. Una reflexión de 60 expertos para el diseño de un sistema fiscal competitivo y eficiente, febrero.
https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/content/file/2025/01/29/31/libro.pdf

— (2022): «La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler», *Revista del IEE* N.º 3/2022.
https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/legacy/IEE.-Revista-N.o-3-2022.-La-necesidad-de-garantizar-la-propiedad-privada-en-Espana-1.pdf

Kopczuk, W. y Munroe, D. (2015): «Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market», *American Economic Journal: Economic Policy*, Vol. 7/2, pp. 214-257.
https://doi.org/10.1257/pol.20130361

Lenoel, C., Matsu, J. y Naisbitt, B. (2018): «International evidence review on housing taxation», Final report, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, 1.

Millar-Powell, B., Brys, B., O'Reilly, P., Rehm, Y. y Thomas, A. (2022): «Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform», OECD Taxation *Working Papers*, (56).

Ministerio de Hacienda (2022): Recaudación definitiva, enero-diciembre 2023.

Mirrlees, J. *et al.* (2011): *Tax by design*, Institute for Fiscal Studies, September.

OECD (2022): «Housing Taxation in OECD Countries», *OECD Tax Policy Studies*, N.º 29, OECD Publishing, París.
https://doi.org/10.1787/03dfe007-en

Prammer, D. (2020): «Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe», *Public Sector Economics*, 44(4), pp. 483-504.

Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) (2023): «Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda». III Edición, Consejo General de Economistas.

Shan, H. (2011): «The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997», *Journal of Public Economics*, Vol. 95, p. 188.
https://doi.org/10.1016/J.JPUBECO.2010.10.006

economistas
Consejo General
REAF asesores fiscales

CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS DE ESPAÑA

Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda. "Ejemplo práctico de los costes fiscales asociados a la adquisición, uso y alquiler de viviendas"

IV Edición | Actualizado a 7 de abril de 2025

VALENTÍN PICH ROSELL
Presidente
Consejo General de Economistas de España

Contexto del mercado de la vivienda en los últimos años

El mercado de la vivienda en España atraviesa un momento **crítico caracterizado por una fuerte presión sobre los precios, tanto en la adquisición como en el alquiler, agravado por una oferta insuficiente. Esta tensión es particularmente evidente en ciudades de éxito caracterizadas por una elevada demanda**, tales como Madrid, Barcelona y Málaga, donde elementos como el crecimiento demográfico, la atracción de talento e inversiones y la consolidación de sectores estratégicos, como el tecnológico y turístico, han incrementado significativamente la demanda de vivienda, mientras **la oferta se mantiene rígida y limitada**.

En este contexto, **el acceso a la vivienda constituye, actualmente, uno de los principales desafíos sociales y económicos del país. La escasez de oferta y el constante encarecimiento de los precios reducen notablemente las opciones disponibles para amplios sectores de la población, particularmente jóvenes y hogares con rentas medias y bajas**. Dicha escasez se atribuye **a factores estructurales** que han mermado gradualmente la capacidad de producción de vivienda nueva, **destacando la falta de suelo urbanizable, la complejidad normativa urbanística, los extensos plazos administrativos y el aumento de los costes de construcción**. A ello se suma **la escasez de mano de obra cualificada en el sector de la construcción**, agravada por un desfase generacional que complica su renovación.

A estos factores estructurales y regulatorios se le suma **la inseguridad jurídica percibida por los agentes del mercado que ha frenado, aún más, la promoción de nuevas viviendas. Las frecuentes modificaciones regulatorias en los últimos años, las cuales han generado un entorno inestable que afecta directamente la confianza de propietarios e inversores**. Medidas como la declaración de zonas tensionadas, la regulación de precios de alquiler o la extensión obligatoria de contratos, incluidas en **la nueva Ley de Vivienda aprobada en mayo de 2023 con el objetivo de mitigar las tensiones del mercado de la vivienda, han provocado efectos colaterales negativos**, incluyendo la retirada de viviendas del mercado, criterios más estrictos en la selección de inquilinos y distorsiones en el mercado que generan efectos contrarios a los objetivos deseados.

Precisamente el mercado del alquiler se ha visto especialmente afectado por estas circunstancias, **mostrando una marcada tendencia alcista desde 2015, tras años previos de descenso**. Según datos oficiales del Ministerio, **en 2021 el precio medio del alquiler era un 12,7% superior al registrado en 2015, y esta tendencia ascendente ha continuado sin interrupción**. En **febrero de 2025, el precio medio nacional del alquiler se sitúa en 14 €/m², existiendo notables disparidades territoriales**. En ciudades como Madrid y Barcelona los precios alcanzan los 21,2 €/m² y 23,7 €/m², respectivamente, implicando un coste mensual mínimo de 636 € y 711 € para viviendas de 30 m². Por el contrario, en Ciudad Real, el precio desciende hasta 7,2 €/m².

Este tensionamiento del mercado del alquiler ha sido influido por factores demográficos y regulatorios, tales como la flexibilización de la Ley Beckham, la reforma del reglamento de extranjería, la atracción internacional promovida por la Ley de Startups y el dinamismo del turismo, las cuales **han estimulado la llegada de población extranjera, especialmente a las grandes ciudades, generando efectos positivos sobre la economía local mediante la creación de empleo, el incremento del consumo y la inversión extranjera directa. No obstante, estos movimientos poblacionales han incrementado la presión sobre la ya limitada oferta de viviendas en los núcleos urbanos más demandados, representando un desafío adicional para el equilibrio del mercado residencial**.

Málaga es un ejemplo paradigmático, habiendo experimentado un aumento poblacional superior a las 90.000 personas en los últimos años, impulsado, fundamentalmente, por la inmigración, que ha crecido más del 200%. Esta expansión demográfica no responde a un aumento de natalidad, sino al atractivo de la ciudad tanto para la jubilación como para la actividad profesional. Fenómenos similares se observan en otras grandes urbes, contribuyendo al alza de los precios del alquiler. Por el contrario, en la denominada «España vaciada» los precios permanecen bajos, condicionados por una despoblación continua, baja natalidad y saldo migratorio negativo.

A las tensiones estructurales y regulatorias se añade una **compleja y elevada carga fiscal que impacta tanto en la promoción, como en la adquisición, propiedad y arrendamiento de vivienda**. Según estimaciones basadas en un ejemplo representativo dentro de este documento, la carga tributaria representa, aproximadamente, el **10% del precio final** para el promotor

y el **8,74% del coste total** para el comprador. En la adquisición de vivienda nueva, el comprador asume el **Impuesto sobre el Valor Añadido (10%)**, mientras que en la vivienda usada debe abonar el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (TPO)**, cuyo tipo puede alcanzar hasta el **13% en algunas comunidades autónomas como Cataluña.** A esto se suman múltiples pagos por el **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)**, que puede llegar al **1,5%** y devengarse hasta en **siete ocasiones distintas** durante el proceso de promoción y financiación. Durante la tenencia, los propietarios deben hacer frente al **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, cuya carga representa hasta el **35% del coste fiscal total anual** en la propiedad, así como al **Impuesto sobre el Patrimonio** y, en algunos casos, al **Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas**. Además, la mera posesión de una segunda residencia conlleva una **imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF**, lo que genera una tributación adicional aun sin obtener ingresos efectivos. En el régimen de alquiler, los propietarios pueden reducir entre el **50% y el 90%** del rendimiento neto declarado en IRPF, dependiendo de factores como la localización en zonas tensionadas, la edad del inquilino o la rehabilitación del inmueble. **En contraste, los arrendatarios disponen de muy limitados incentivos fiscales, salvo que residan en comunidades autónomas con deducciones específicas, ya que la deducción estatal general por alquiler fue eliminada en 2015, aunque existe un régimen transitorio**. En conjunto, este entramado fiscal, distribuido entre las administraciones estatal, autonómica y local, no solo encarece considerablemente el acceso a la vivienda, sino que también introduce importantes incertidumbres para los agentes económicos involucrados en el mercado residencial.

A este complejo escenario interno se suma **la creciente incertidumbre del entorno internacional, en particular por la reciente imposición de aranceles por parte de la administración Trump, que ya ha comenzado a afectar las relaciones comerciales entre Estados Unidos y la Unión Europea**. Estas medidas proteccionistas pueden ejercer presiones inflacionarias adicionales sobre la economía europea, al encarecer productos importados y generar disrupciones en las cadenas globales de suministro. **En el caso de España, este entorno podría traducirse en un aumento de los costes de producción, incluyendo materiales y equipamiento relacionados con el sector de la construcción, dificultando, aún más, la capacidad de respuesta de la oferta residencial.** A su vez, una inflación más persistente limitaría el margen de maniobra de la política monetaria, reduciendo las posibilidades de una bajada de tipos de interés que facilite el acceso a financiación.

En definitiva, estos factores podrían intensificar las tensiones del mercado inmobiliario español, particularmente en las grandes ciudades donde la presión sobre la vivienda es más acusada.

Guía sobre la tributación de la propiedad y el alquiler de vivienda

En esta Guía analizamos los impuestos directos e indirectos que se devengan por tener en propiedad una vivienda, diferenciando si el inmueble es la residencia habitual de las personas físicas, es una segunda residencia o un inmueble desocupado o se tiene como inversión en arrendamiento.

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

1.1. Fiscalidad de la propiedad

Si el inmueble no es la vivienda habitual del contribuyente, no está arrendada ni se encuentra afecta a una actividad económica, el propietario debe imputar una renta presunta que se cuantifica mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

- Con carácter general se aplicará el 2% sobre el valor catastral del inmueble que figure en el recibo del IBI.
- El 1,1% en los siguientes supuestos:
  - Inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los 10 períodos impositivos anteriores.
  - Inmuebles que, a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre), carecieran de valor catastral o éste no haya sido notificado al titular. El porcentaje del 1,1% se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores:
    - El precio, contraprestación o valor de adquisición del inmueble.
    - El valor del inmueble comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
- Cuando la titularidad de un bien inmueble corresponda a varias personas, la imputación de la renta se considerará obtenida por cada una de ellas en proporción a su participación en dicha titularidad.
- En los supuestos de derechos reales de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, la imputación deberá efectuarla el titular del derecho real aplicando el porcentaje del 2% o 1,1%, según proceda, al resultado de prorratear el valor catastral del bien inmueble en función de la duración anual del período de aprovechamiento; si éste es inferior a dos semanas al año no procederá la imputación de rentas.

- En los supuestos de desmembración del dominio, es el usufructuario o beneficiario de otro derecho de uso o disfrute quien imputa la renta.

1.2. Fiscalidad del arrendamiento

1.2.1. Rendimiento de capital inmobiliario

El arrendamiento de los inmuebles tributa por la diferencia entre los ingresos y los gastos. Cuando el arrendatario destina el inmueble como vivienda permanente, el rendimiento se reducirá en un 60%. No obstante, a partir de 1 de enero de 2024, para los contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023, la reducción se modula de la siguiente manera:

- 90% cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- 70% cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
  - Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
  - Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial de entidades de mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere el Real Decreto-ley 20/2020, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- 60% cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.
- 50% en cualquier otro caso.

Cuando se arrienda el inmueble para uso ocasional o vacacional no se disfrutará de las reducciones anteriores.

El rendimiento de capital inmobiliario se calcula por diferencia entre los ingresos percibidos y los gastos fiscalmente deducibles.

- Ingresos

  - Deben declararse los importes exigibles, con independencia de que se hubieran o no cobrado. El propietario podrá deducirse el gasto por los importes no cobrados, siempre que, entre la gestión del último cobro y el último día del año, al menos, hayan transcurrido 6 meses.

- Gastos, entre otros:

  — Los de financiación y de reparación y conservación, aunque estos quedan limitados a los ingresos obtenidos por cada inmueble arrendado. Los no deducidos se pueden aplicar en los cuatro años siguientes.

  — Tributos y recargos no estatales, entre otros, el IBI, tasa de basuras, alumbrado etc.

  — Las primas de contratos de seguros.

  — De defensa jurídica.

  — Por impago de los pagos de alquiler.

  — Las cantidades destinadas a la amortización, siempre que respondan a su depreciación efectiva y solo por el valor de la construcción. En concreto será el 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el del suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

  — Los bienes muebles entregados con el inmueble se amortizan normalmente en un 10% anual con carácter general, como por ejemplo el mobiliario o los electrodomésticos.

- Los gastos ocasionados por el inmueble durante el tiempo en que no ha estado alquilado no se podrán deducir. Cuando se satisfacen gastos anuales, por ejemplo, el IBI, comunidad de vecinos, etc., éstos se deberán de prorratear por los días en los que el inmueble ha estado alquilado. Solo podrán deducirse en su integridad los gastos de reparación y conservación necesarios para volver a poner el inmueble a disposición de ser arrendado.
- En el caso de un inmueble adquirido por un matrimonio con dinero ganancial, pero escriturado solo a nombre de uno de los cónyuges, los rendimientos del alquiler habrán de imputarse por mitades.
- Si el inmueble es propiedad única de uno de los cónyuges, casados bajo el régimen económico de gananciales, solo éste deberá declarar los rendimientos de alquiler.
- En los supuestos de desmembración del dominio, es el usufructuario quien declara los rendimientos del capital derivados del arrendamiento.

1.2.2. Rendimiento calificado como actividad económica

El arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica cuando el propietario tenga contratado a un empleado/a con contrato laboral y a jornada completa. El criterio de los diferentes tribunales y de la propia Administración Tributaria es que, además de la contratación de esta persona, debe de existir una carga administrativa mínima que condiciona al empresario el tener que contratarla, por ejemplo, ya sea por el volumen de número de inmuebles o, bien, que estos sean complejos de gestionar.

También se califica el arrendamiento como actividad económica si se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera, como la recepción a clientes, limpieza diaria de las habitaciones, cambio de ropa diario, custodia de maletas, prestación de servicios de alimentación, entre otras. En estos casos no opera el requisito de persona contratada, porque ya tiene la consideración de actividad económica por sí misma.

Cuando el propietario actúa como empresario, el cálculo del rendimiento de la actividad económica se obtiene por la diferencia entre los ingresos obtenidos por el alquiler y los gastos necesarios para el arrendamiento de los inmuebles. La cuantía resultante tributa en la parte general del Impuesto, esto es, a la tarifa general progresiva.

El rendimiento neto que se ha de imputar se obtiene restando a los ingresos, con independencia de que se hayan o no cobrado, los gastos necesarios, según los criterios de deducción regulados en la Ley 27/2014, por la que se aprueba el Impuesto sobre Sociedades.

Entre los gastos a deducir, además de la propia amortización de los inmuebles, se encuentran los importes no cobrados cuando desde la exigibilidad del cobro y hasta el final del período impositivo hayan transcurrido, al menos, 6 meses.

Es recomendable, no obstante, reclamar por cualquier medio, para dejar constancia fehaciente, a los arrendatarios los importes del alquiler cuando no se consiga cobrar, pues son varios los tribunales de justicia que interpretan que, si no se reclama al deudor, lo que se está produciendo es una condonación del derecho de crédito y, por lo tanto, un gasto que no es deducible, por así contemplarlo expresamente la norma del Impuesto sobre Sociedades.

Si durante parte del año el inmueble no ha estado alquilado no se imputará ningún tipo de rendimiento por dicho período, al contrario de lo que vimos cuando el alquiler vacacional se realice como persona física, sin actividad económica.

1.3. Fiscalidad de la transmisión

Cuando se transmite un inmueble el vendedor tributará por la diferencia entre el valor de adquisición, formado por el precio de adquisición, más las inversiones, mejoras, gastos y tributos

satisfechos en la adquisición y el valor de transmisión, que está compuesto por el importe real de la venta menos los gastos y tributos accesorios a ésta.

La ganancia, así obtenida, tributará en la parte del ahorro a una tarifa progresiva, con tipo mínimo del 19% y máximo del 30%.

Si el inmueble que se transmite se adquirió antes del 31 de diciembre de 1994, podrán aplicarse los denominados coeficientes de abatimiento para reducir la ganancia obtenida, aunque se limita a 400.000 € de la cuantía de la transmisión. Se trata de un límite conjunto para todos los elementos patrimoniales con independencia de que la transmisión de cada uno de ellos se produzca en distintos momentos.

El legislador también regula otros incentivos fiscales para la transmisión de la vivienda habitual cuando el importe obtenido se reinvierte en otra vivienda habitual o, sin necesidad de reinversión, cuando el vendedor es mayor de 65 años o persona en situación de dependencia severa o gran dependencia. Además, si el transmitente es mayor de 65 años y transmite un inmueble distinto de la vivienda habitual, no tributará por la ganancia obtenida si destina el importe obtenido a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor. La cantidad máxima total cuya reinversión en la constitución de rentas vitalicias dará derecho a aplicar la exención es de 240.000 €.

2. Impuesto sobre Sociedades

2.1. Arrendamiento como actividad económica

Constituye el hecho imponible del impuesto la obtención de renta por el contribuyente, cualquiera que fuese su fuente u origen. Para que la actividad de arrendamiento de inmuebles se califique de actividad económica es obligatorio tener contratada, al menos, a una persona con contrato laboral y jornada completa, mismo requisito que ya vimos en el apartado del Impuesto sobre la Renta.

No obstante, la doctrina administrativa y la mayoría de la jurisprudencia han interpretado, igual que para el IRPF, que este requisito legal es necesario, pero no es suficiente por lo que debe de existir una carga mínima de trabajo administrativa necesaria que desarrolle la persona contratada. También es posible subcontratar la persona a una empresa que gestione el arrendamiento (esto no es posible en el ámbito del IRPF).

De no darse las circunstancias anteriores, entraríamos en la figura denominada «entidad patrimonial» y, por lo tanto, si consideramos que los inmuebles no están afectos a la actividad económica, se perderían varios de los incentivos fiscales que la norma regula a lo largo de su articulado, como es la aplicación del régimen especial de empresas de reducida dimensión, entre otros.

La entidad deberá de tributar por la diferencia entre los ingresos percibidos por el arrendamiento, cobrados o no, y todos los gastos necesarios para la obtención de estos, sin que el legislador enumere cuáles son. Por tanto, los gastos a considerar serán los incurridos y que se hayan devengado durante el período impositivo, incluida la amortización de los bienes inmuebles en alquiler y sin practicar ningún tipo de reducción al rendimiento ni imputar ninguna renta cuando el inmueble no ha estado alquilado.

El tipo de gravamen general es del 25 por 100, aunque coexisten otros tipos impositivos según las circunstancias del obligado tributario.

2.2. Regímenes especiales

Son regímenes tributarios especiales los regulados en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sea por razón de la naturaleza de los contribuyentes afectados o por razón de la naturaleza de los hechos, actos u operaciones de que se trate. Estos regímenes se aplicarán con carácter preferente. A continuación, analizamos aquellos que afectan al arrendamiento de vivienda.

2.2.1. Régimen especial de arrendamiento de viviendas

Pueden aplicarlo las entidades que tienen en su activo 8 o más viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años y que el arrendamiento se desarrolle como actividad económica.

El incentivo fiscal consiste en aplicar una bonificación del 40% a la parte de la cuota íntegra correspondiente a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.

Es necesario llevar una contabilidad separada para cada inmueble cuando la sociedad realice alguna actividad distinta de la propia del arrendamiento. De esta manera se tendrá desglose suficiente para conocer la renta imputable a cada vivienda, local o finca registral.

2.2.2. Régimen fiscal de determinados contratos de arrendamiento financiero

Para aplicarlo es necesario que el arrendador sea una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito y que los contratos tengan una duración mínima de 10 años cuando tengan por objeto bienes inmuebles.

Las cuotas de arrendamiento financiero deberán diferenciar, por un lado, la parte que corresponde a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora y, por otro lado, el importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien deberá permanecer igual o tener carácter creciente a lo largo del período contractual.

El beneficio fiscal consiste en duplicar el coeficiente de amortización lineal según tablas de amortización oficialmente aprobadas que corresponda al citado bien, con el límite de la cuota de recuperación del bien. El exceso será deducible en los períodos impositivos sucesivos.

Tratándose de los contribuyentes que aplican el régimen de reducida dimensión, se tomará el duplo del coeficiente de amortización lineal según tablas de amortización oficialmente aprobadas multiplicado por 1,5.

2.2.3. Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o, bien, a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Las SOCIMI que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributan al tipo de gravamen del 0% en el impuesto y al 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios, cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%. Y tributan al tipo del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

3. Impuesto sobre el Valor Añadido

3.1. Fiscalidad de la compraventa

La Ley del IVA no define expresamente qué se entiende por vivienda, el criterio administrativo interpreta que la vivienda es el «edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica».

Si la vivienda transmitida es primera entrega, por tratarse de una construcción o rehabilitación terminada, el vendedor repercutirá el IVA al comprador al tipo del 10%, o 4% cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública. El tipo reducido también se aplica sobre los anexos y las plazas de garaje adquiridas junto a la vivienda, con un máximo de dos, siempre que las plazas se encuentren en el mismo edificio que la vivienda transmitida.

La compra de una vivienda nueva por consumidores finales supone la obligación de soportar el IVA, asumiendo el adquirente este coste tributario sin posibilidad de deducción. Cuando se trata de segundas y posteriores transmisiones de edificaciones, al estar exentas del IVA, los adquirentes deberán de pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

3.2. Fiscalidad del alquiler

Es necesario determinar si el inmueble se destina o no a vivienda porque de ser así, el arrendamiento no se verá incrementado por el IVA, estará exento y, por lo tanto, el arrendador no deberá de repercutir el IVA a los arrendatarios.

Esta cuestión es importante, y no solo para los arrendatarios, sino también para quienes adquieren un inmueble de nueva construcción para ofrecerlo en arrendamiento como vivienda, ya que no van a poder deducir el IVA que soportaron en la adquisición, lo que supone un mayor coste del inmueble.

Si el alquiler es para uso turístico la administración tributaria interpreta que los inmuebles ofrecidos al alquiler vacacional quedarían al margen de este tributo porque el simple uso vacacional es destino de vivienda para el arrendatario, aunque sea por un solo día. No obstante, si los propietarios prestan servicios propios de la industria hotelera deberán de repercutir IVA a sus clientes porque el arrendamiento queda sujeto y no exento, por lo que sí podrán deducir las cuotas soportadas en la compra de la vivienda nueva que ponen en alquiler vacacional y que serán devueltas o compensadas por la Administración tributaria. En estos casos, el IVA no es mayor coste en la compra del inmueble siendo el tipo de gravamen del 10% (por prestación de servicios hoteleros), en lugar del 21%.

Es habitual, sobre todo en momentos de crisis inmobiliaria, que los promotores de viviendas se vean obligados a ofrecerlas mediante contratos con opción a compra. Cuando los inquilinos ejerciten la opción, la venta de las viviendas llevará IVA, al tipo reducido del 10%.

4. Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas

Ambos tributos gravan el conjunto de bienes y derechos menos las deudas que tienen las personas físicas a 31 de diciembre de cada año. Por lo tanto, si entre dichos bienes se poseen inmuebles, estos forman parte del hecho imponible.

Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computan por el mayor valor de los tres siguientes:

- Valor catastral.
- El determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, como resultado del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.
- El precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Hay que tener en cuenta que la vivienda habitual goza de una exención de 300.000 € por contribuyente.

La norma regula las siguientes especialidades en cuanto a la valoración de inmuebles:

- Los que estén en fase de construcción se valoran por las cantidades que efectivamente se hubiesen invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del impuesto, esto es, a 31 de diciembre. También deberá computarse el correspondiente valor patrimonial del solar. En caso de propiedad horizontal, la parte proporcional del valor del solar se determinará según el porcentaje fijado en el título.
- El inmueble adquirido a través de un derecho de aprovechamiento por turno se valora por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos.
- El valor del derecho de nuda propiedad se computa por la diferencia entre el valor total del bien y el valor del usufructo que sobre el mismo se haya constituido. En el caso de que el derecho real que recaiga sobre el bien sea un usufructo vitalicio que a su vez sea temporal, la nuda propiedad se valorará aplicando, de entre las reglas de valoración del usufructo, aquella que atribuya menor valor a la nuda propiedad.

5. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La valoración de los inmuebles a efectos del cálculo de la base imponible de este impuesto es el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados es superior a dicho valor, se tomará aquel como base imponible.

La ventaja fiscal en caso de transmisión hereditaria de la vivienda habitual del causante es que se aplica una reducción del 95%, con el límite de 122.606,47 €, para cada sujeto pasivo adquirente, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes de aquel, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Cada comunidad autónoma puede regular otro porcentaje de reducción diferente al estatal y otro límite, al tener competencia normativa para ello. También podrán regular beneficios en caso de donaciones de inmuebles a familiares para que lo destinen a vivienda.

6. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Transmisiones Onerosas

6.1. Fiscalidad de la compraventa

La venta de viviendas usadas por parte de empresarios (segundas y ulteriores entregas de viviendas) tributan por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, al igual que las viviendas transmitidas entre particulares, siendo los adquirentes quienes ingresan la deuda tributaria en la Hacienda Autonómica correspondiente.

El tipo de gravamen depende de la comunidad autónoma en la que radique el inmueble. El tipo fijado en la norma estatal es del 6%.

La base imponible está constituía por el valor de referencia, que es el determinado por la Dirección General del Catastro, o el declarado si éste es mayor.

Si se trata de una primera transmisión de inmuebles y, por lo tanto, sujeta a IVA o, bien, de una segunda transmisión con renuncia a la exención del IVA, si se cumplen los requisitos para ello, deberá liquidarse la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al tipo de gravamen fijado por la correspondiente comunidad autónoma, siendo el 0,5% el regulado por defecto en la normativa estatal.

6.2. Fiscalidad del arrendamiento

Los arrendatarios quedan obligados al pago del Impuesto, por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, aunque lo pagará el arrendador, por responsabilidad subsidiaria, si hubiera percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario la justificación del pago.

La base imponible es la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato. Cuando no constase aquel, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

La cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la comunidad autónoma. Si no hubiese aprobado la tarifa, se aplicará la siguiente escala:

	Euros
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 o fracción.	

De acuerdo con el artículo 45.b) punto 26 del Real Decreto Legislativo 1/1993 se encuentran exentos «los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: Modalidad Actos Jurídicos Documentados

En esta modalidad se tributa por la cuota fija que se satisface por las matrices y copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios. Se extienden estos documentos en papel timbrado de 0,30 € por pliego o 0,15 € por folio, a elección del fedatario, siendo el importe satisfecho, pues, un impuesto y, por otro lado, se satisface la cuota variable por las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valorable, contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Registro Mercantil y la Oficina Española de Patentes y Marcas y no sujetos a otros impuestos.

El tipo fijado por el legislador estatal es del 0,5%, aunque la mayoría de las comunidades autónomas fijan tipos más elevados. En el anexo n.º 1 desglosamos los regulados por las Comunidades Autonómicas.

8. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Grava anualmente la propiedad de cualquier tipo de inmueble, con independencia de que esté o no alquilado, para uso o disfrute o, bien, sea la vivienda habitual.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que constará en el recibo que gira el correspondiente ayuntamiento anualmente.

La norma regula diferentes tipos de gravamen: uno mínimo y supletorio del 0,4% para inmuebles urbanos y el 0,3% cuando para rústicos. El máximo es del 1,10% para los urbanos y 0,90% para los rústicos. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será del 0,6%. Los ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de ellos existentes en el municipio un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4% ni superior al 1,3%. Los ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos cuando concurra las circunstancias previstas por la norma.

Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50% y el 90% en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

9. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos (si hay pérdida no existe sujeción al impuesto).

El sujeto pasivo en las transmisiones de terrenos a título lucrativo es la persona que adquiere el terreno y en las transmisiones de terrenos a título oneroso la persona física que transmite el terreno.

La base imponible se obtiene por la menor de dos cuantías: la diferencia entre el valor de adquisición y de transmisión, correspondiente al valor del terreno o el resultado de multiplicar el valor catastral del terreno por el coeficiente fijado por el ayuntamiento correspondiente.

Si los ayuntamientos no han fijado los coeficientes, se toman los regulados en la norma estatal cuyo porcentaje depende del número de años en los que se ha tenido el inmueble en propiedad. El tipo de gravamen por defecto es el 30% y en el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

10. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El hecho imponible es la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

El sujeto pasivo son las personas físicas o jurídicas que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella. Tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

La base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 4% y el devengo se produce cuando se inicia la construcción, instalación u obra, con independencia de que se haya obtenido la correspondiente licencia.

Los ayuntamientos pueden hacer una liquidación provisional en el momento en que se conceda la licencia preceptiva. La cantidad ingresada por este concepto será a cuenta de la liquidación definitiva del impuesto.

11. Tasas y licencias urbanísticas

Las entidades locales, como establece el Real Decreto Legislativo 2/2004, podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos. La mayoría de los ayuntamientos, mediante sus ordenanzas fiscales, exigen el pago de una tasa cuando se realicen, entre otras, las siguientes operaciones:

- Tramitación de consultas previas e informes urbanísticos y expedición de certificados urbanísticos.
- Expedición de cédulas urbanísticas.
- Tramitación de expedientes de expropiación forzosa a favor de particulares.
- Señalamiento de alineaciones.
- Tramitación de licencias urbanísticas.
- Tramitación de expedientes contradictorios de ruina de edificios.

- Tramitación de actos de comprobación de la ejecución de obras y ejercicio de actividades de acuerdo con la licencia.
- Sacas de arena y de otros materiales de construcción en terrenos de dominio público local.
- Vertido y desagüe de canalones y otras instalaciones análogas en terrenos de uso público local.
- Apertura de zanjas, calicatas y calas en terrenos de uso público local, inclusive carreteras, caminos y demás vías públicas locales, para la instalación y reparación de cañerías, conducciones y otras instalaciones, así como cualquier remoción de pavimento o aceras en la vía pública.

Ejemplo sobre la fiscalidad asociada a la venta, promoción y adquisición de la vivienda

Al objeto de determinar la importancia de las cargas fiscales en la formación del coste final que desembolsa el particular que adquiere una vivienda, desarrollamos a continuación un supuesto concreto relacionando impuestos asociados en cada fase del proceso de promoción y concluyendo con la adquisición de la misma.

Enunciado

Una empresa promotora, que lleva varios años en el sector, compra a un particular en 2025 un terreno urbano de 2.000 metros cuadrados, adquirido por el vendedor en el año 1999 por un precio de 450.000 €, con el objeto de construir 6 viviendas unifamiliares.

- El terreno lo adquiere el promotor por 1.000.000 €.
- El valor catastral del terreno es de 600.000 € y el valor de referencia 900.000 €.
- El promotor solicita un crédito hipotecario para hacer frente tanto al pago del terreno como de la construcción de las viviendas.
- El vendedor repercute el recibo del IBI al comprador (prorrata *temporis*).

Veamos cuáles son los costes fiscales asociados en la fase de la promoción de las viviendas:

1. El vendedor del terreno tiene que pagar en el Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas (IRPF) por la ganancia patrimonial obtenida por diferencia entre el precio de compra del terreno y el valor de venta, es decir, por **146.880 €**.

   Ganancia patrimonial: 1.000.000 - 450.000 = 550.000 €

   Cuota tributaria = 146.880 €

Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo
0	0	6.000	19%
6.000,00	1.140	44.000	21%
50.000,00	10.380	150.000	23%
200.000,00	44.880	100.000	27%
300.000,00	71.880	En adelante	30%

2. Asimismo, el vendedor debe satisfacer al Ayuntamiento por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) la cantidad de **72.000 €**.

   Plusvalía objetiva: (600.000 x 0,40) x 30% = 72.000 €

   Plusvalía real: (1.000.000 - 450.000) x 30% = 165.000 €

Período de generación	Coeficiente
Igual o superior a 20 años	0,40

   Tipo de gravamen 30%

   Nota: hemos utilizado el coeficiente regulado para 2024, en lugar del 0,35 regulado para 2025 por el RD-ley 9-24 no se convalidó finalmente.

3. Por la compra del terreno el promotor debe ingresar la cantidad de **60.000 €** a la Administración Autonómica por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO). Aunque la base imponible es el valor de referencia, se toma el de compra por ser mayor.

   1.000.000 x 6% = 60.000 €

4. El comprador del terreno paga **125 €** correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

   Nota: el Tribunal Supremo, sentencia de 15 de junio de 2016, permite al vendedor repercutir al comprador la parte proporcional al tiempo de titularidad de este tributo.

   (750/12) x 2 = 125 €

5. Se documenta en escritura pública el préstamo hipotecario concedido para la financiación del terreno, por cuyo acto se devenga el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD). La entidad bancaria prestamista debe satisfacer la cantidad de **12.750 €**. Este importe se ingresa a la Administración Autonómica que corresponda.

   Nota: el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, estableció que el sujeto pasivo, en las escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, es el prestamista.

   (1.700.000 x 0,75%) = 12.750 €

   Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones, etc.

6. Con el objeto de obtener la licencia municipal para comenzar la construcción, se presenta al Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución, los estudios topográficos, geotécnicos, etc. El arquitecto estima un coste de la edificación de 1.900.000 €, quedando reflejado en el Proyecto de Ejecución y teniendo que liquidar el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por la cantidad de **76.000 €**, en el Ayuntamiento.

   (1.900.000 x 4%) = 76.000 €

   Nota: suponemos que el municipio haya fijado el tipo máximo permitido por la Ley de Haciendas Locales.

7. Igualmente se devengan tasas por otorgamiento de licencia, vallas, vado, cédula de primera ocupación, ocupación de calles, certificado urbanístico, cloacas..., cuyo beneficiario es el Ayuntamiento, sumando la cantidad de **57.000 €**.

   (1.900.000 x 3%) = 57.000 €

   Nota: cada Ayuntamiento exigirá aquellas que tenga aprobadas en las ordenanzas fiscales. La cantidad a pagar dependerá del municipio correspondiente, hemos estimado que, aproximadamente, pueden suponer un 3% del valor de la obra.

8. Se contrata la construcción de las 6 viviendas de la promoción con una empresa constructora, al tiempo que se solicita un préstamo hipotecario por importe de 1.520.000 € para financiar los gastos totales de la obra. Al escriturar el préstamo hipotecario se paga de nuevo, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en este caso **18.750 €** que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autonómica correspondiente.

   Nota: el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, estableció que el sujeto pasivo, cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria, será el prestamista.

   (2.500.000 x 0,75%) = 18.750 €

   Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones, etc.

9. Antes de terminar las obras se solicita la declaración de Obra Nueva y la constitución de la División Horizontal, con el objeto de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

   9.1. Por la Declaración de Obra Nueva satisface la empresa promotora, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, la cantidad de **14.250 €**.

   (1.900.000 x 0,75%) = 14.250 €

9.2. Por la escritura de División horizontal paga por el mismo Impuesto que en el apartado anterior un importe de **21.750 €**.

(1.000.000 + 1.900.000) x 0,75% = 21.750 €

10. Por último, antes de vender la vivienda, se procede a la redistribución del préstamo hipotecario. Por este acto se vuelve a devengar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, liquidándolo por **31.500 €**.

(1.700.000 + 2.500.000) x 0,75% = 31.500 €

Nota: el artículo 216 del Reglamento Hipotecario establece que no es necesaria la escritura pública para la distribución del crédito hipotecario entre varias fincas.

11. Las viviendas fueron vendidas al precio de 3.335.000 €, repercutiendo el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al 10% por un total de **333.500 €**.

(3.335.000 x 10%) = 333.500 €

12. Durante los 3 años que dura la obra el promotor paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) con una bonificación del 90%, totalizando **1.440 €**.

[(600.000 x 0,8%) - 0,9 (600.000 x 0,8%)] x 3 años = 1.440 €

Nota: Suponemos que en esos períodos en los que se están construyendo las viviendas el promotor se benefició de una bonificación del 90% (el Ayuntamiento puede establecer esta bonificación entre el 50 y el 90%).

13. A la venta, el promotor también tiene que pagar por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por una cantidad de **47.040 €**. El valor catastral es de 2.800.000 €, y corresponde al terreno 1.120.000 € (40%).

Plusvalía objetiva: (1.120.000 x 0,14) x 30% = 47.040 €

Plusvalía real: [(3.335.000 x 40%) – 1.000.000] x 30% = 100.200 €

Período de generación	Coeficiente
3 años	0,14

Tipo de gravamen 30%

Nota: hemos utilizado el coeficiente regulado para 2024, en lugar del 0,15 regulado para 2025 por el RD-ley 9-24 porque no se convalidó finalmente.

14. Las viviendas son adquiridas por 6 familias, ninguna de ellas opta por subrogarse en el préstamo hipotecario concertado por el promotor y la entidad financiera. Cada familia solicita un préstamo de 445.000 €. Al escriturar el préstamo hipotecario se paga por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en este caso **34.050 €** que se ingresan en la oficina gestora de la Administración Autonómica correspondiente.

    (4.540.000 x 0,75%) = 34.050 €

    Nota: la base imponible está compuesta por capital + intereses + costas y gastos + indemnizaciones, etc.

15. Los compradores, como realizan la compra en escritura pública, han de satisfacer el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, por un importe de **25.012,50 €**.

    (3.335.000 x 0,75%) = 25.012,50 €

    Nota: la empresa constructora, si obtuvo beneficios en la ejecución de obra realizada, habrá satisfecho el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto sobre Sociedades correspondiente. Lo mismo habrá sucedido con el promotor y con los profesionales que hayan intervenido en el proceso productivo.

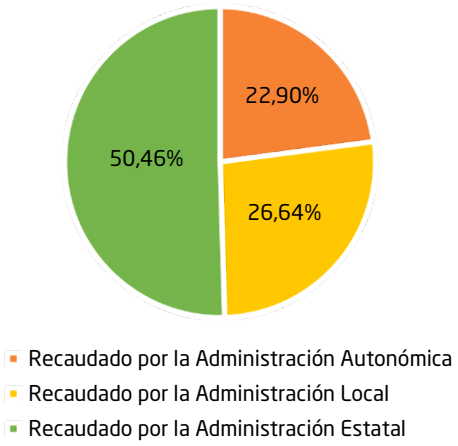
Cuadro resumen de los costes fiscales relacionados con la promoción y adquisición de vivienda

Apartado	Concepto	Impuesto	Coste	Administración
	Compra del terreno		1.000.000	
1	Ganancia venta del terreno	IRPF	146.880	Estatal
2	Venta del terreno	IVTNU	72.000	Local
	Coste para el vendedor (persona física)		**218.880**	
3	Compra del terreno	ITP	60.000	Autonómica
4	Repercusión IBI compra del terreno	IBI	125	Local
6	Licencia de obra	ICIO	76.000	Local
7	Varios	Tasas	57.000	Local
	Coste construcción		1.900.000	
9.1	Escritura declaración obra nueva	AJD	14.250	Autonómica
9.2	Escritura división horizontal	AJD	21.750	Autonómica
12	Propiedad terreno por el promotor	IBI	1.440	Local
13	Venta de viviendas	IVTNU	47.040	Local
	Coste para el promotor		**3.177.605**	
	Precio de venta		3.335.000	
11	Venta de viviendas	IVA	333.500	Estatal
15	Escritura compra	AJD	25.013	Autonómica
	Coste para el comprador (10 particulares)		**3.693.513**	
5	Préstamo adquisición terreno	AJD	12.750	Autonómica
8	Ampliación préstamo	AJD	18.750	Autonómica
10	Redistribución préstamo	AJD	31.500	Autonómica
14	Hipoteca comprador	AJD	34.050	Autonómica
	Coste fiscal para el prestamista		**97.050**	
	Impuestos que paga el promotor		**277.605**	
	Impuestos que pagan los compradores		**358.513**	
	TOTAL IMPUESTOS		**952.048**	
	Impuestos / coste promotor		**8,74%**	
	Impuestos / coste comprador		**10%**	

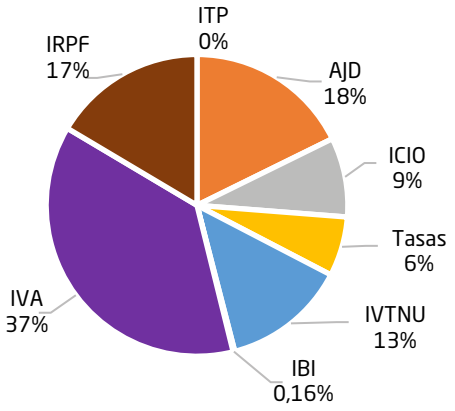
Coste por conceptos impositivos y administraciones. Porcentaje que representan sobre el total

Concepto impositivo	Importe	%
Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP)	60.000	6,30%
Actos Jurídicos Documentados (AJD)	158.063	16,60%
Recaudado por la Administración Autonómica	**218.063**	**22,90%**
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	76.000	7,98%
Tasas	57.000	5,99%
Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos Urbanos (IVTNU)	119.040	12,50%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	1.565	0,16%
Recaudado por la Administración Local	**253.605**	**26,64%**
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	333.500	35,03%
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	146.880	15,43%
Recaudado por la Administración Estatal	**480.380**	**50,46%**
Total	**952.048**	**100%**

RECAUDACIÓN IMPUESTOS AA. PP.

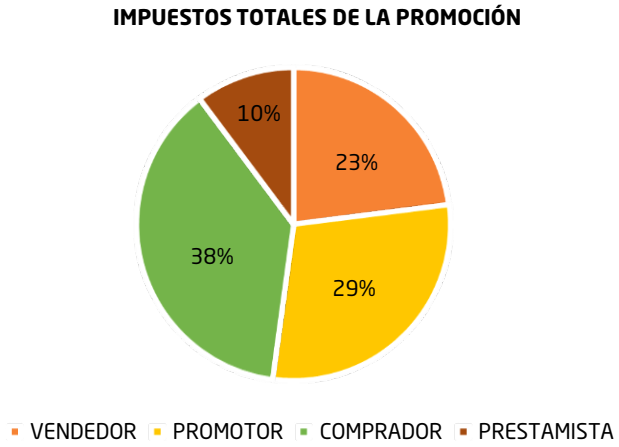


RECAUDACION IMPUESTOS



Cuadro resumen de los impuestos totales relacionados con la promoción inmobiliaria

Concepto	Total	%
Vendedor	218.880	23%
Promotor	277.605	29%
Comprador	358.513	38%
Prestamista	97.050	10%
Total	**952.048**	**100%**



Ejemplo de la fiscalidad de la propiedad de inmuebles

Al objeto de determinar la importancia de las cargas fiscales en la propiedad de la vivienda que va a quedar gravada por diferentes impuestos, desarrollamos el siguiente ejemplo practico

Enunciado

Una persona física tiene tres viviendas en propiedad. Una es su vivienda habitual, otra su segunda residencia y la tercera la tiene en alquiler.

- La vivienda habitual la adquirió por 380.000 €, tiene un valor catastral de 99.035 €, correspondiendo 27.766 € al suelo y 71.269 € a la construcción.
- La segunda residencia la adquirió hace 2 años por 200.000 €, tiene un valor catastral de 76.167 €, correspondiendo 23.367 € al suelo y 52.800 € a la construcción.
- El inmueble que tiene arrendado lo utiliza el inquilino como vivienda habitual. Lo adquirió por un precio de 150.000 €, tiene un valor catastral de 51.040 €, correspondiendo 14.390 € al suelo y 36.650 € a la construcción.

El precio del alquiler es de 620 € mensuales. El arrendador paga todos los gastos ocasionados por la vivienda con excepción de los correspondientes a agua, gas y luz. Los gastos de comunidad de todo el año ascendieron a 1.200 € y el recibo del IBI a 255 €. El contrato de alquiler es anterior al 26 de mayo de 2023.

El conjunto de bienes y derechos a 31 de diciembre es de 600.000 €, sin incluir los bienes inmuebles. No tiene deudas pendientes.

Veamos cuáles son los costes fiscales asociados a la propiedad de los inmuebles.

1. **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

- Por la vivienda habitual no imputa renta.
- Por la segunda vivienda deberá imputar una renta por: **837,84 €**.

  (1,1% x 76.167 €) = 837,84 €
- Por la vivienda en arrendamiento, imputa una renta por: 2.394,00 €.

  [(7.440 -1.455) x 0,4] = 2.394 €

- **El coste fiscal total por IRPF es de: 1.583,60 €**.

  [(837,84+2.394) x 49%] = 1.583,60 €

2. Impuesto sobre el Patrimonio

- La base imponible de la vivienda habitual es de 80.000 €, porque goza de una exención de 300.000 €.
- La base imponible de la segunda residencia: 200.000 €.
- La base imponible de la vivienda en arrendamiento: 150.000 €.

El coste fiscal por el Impuesto sobre el Patrimonio es de: 822,87 €.

Base imponible (600.000+80.000+200.000+150.000)	1.030.000 €
Mínimo exento	(700.000 €)
Base liquidable	330.000 €
Cuota Tributaria	822,87 €

3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

En el mes de noviembre satisface al Ayuntamiento una cantidad de **1.278,00 €**.

- Vivienda habitual: **578 €**.

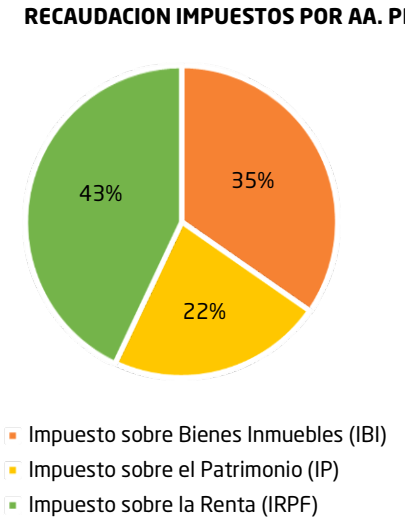
  (99.035 x 0,5834%) = 578 €; El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%, hemos elegido un tipo del 0,5834%

- Segunda residencia: **445 €**.

  (76.167 x 0,5834%) = 445 €; El tipo lo establece el correspondiente Ayuntamiento entre 0,4 y 1,1%, hemos elegido un tipo del 0,5834%

- Vivienda arrendada: **255 €**.

Concepto impositivo	Importe	Porcentaje	Administración
Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	1.278,00	35%	Local
Impuesto sobre el Patrimonio (IP)	822,87	22%	Autonómica
Impuesto sobre la Renta (IRPF)	1.583,60	43%	Estatal
Coste Fiscal	**3.684,47**	**100%**	



4. **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**

   De acuerdo con el artículo 45.b) punto 26 del RDL 1/1993 estarán exentos «los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

Diagnóstico de la fiscalidad de la vivienda

A la vista del análisis y los supuestos recogidos en este estudio, pensamos que los aspectos tributarios más destacables en relación con la promoción, compra, propiedad y alquiler de vivienda son los siguientes:

- El proceso productivo de la vivienda hasta su adquisición está gravado con una cantidad importante de tributos, entre impuestos y tasas.
- En nuestro ejemplo, sobre los costes fiscales asociados en la fase de la promoción de las viviendas, que entendemos bastante representativo, el 8,74% del coste de la vivienda para el promotor lo constituyen impuestos, esto es, de cada 100 euros de coste los tributos representan casi 9 euros. Visto de otra forma, de cada 100 euros que paga el comprador de una vivienda de nueva construcción, 10 euros corresponden a impuestos.
- En la fuerte carga tributaria que incluye el coste de adquisición de una vivienda llama poderosamente la atención la importancia que tiene el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, que en nuestro ejemplo representa una buena parte de recaudación al pagarse hasta en 7 ocasiones.
- La modalidad de Actos Jurídicos Documentados tiene el agravante de que casi la totalidad de las comunidades autónomas lo han incrementado en un 200%, pasando a ser en la mayoría del 1,5%. En el anexo n.º 1 se desglosan los tipos según comunidades.

- Por lo que se refiere al resto de impuestos se puede decir lo siguiente: en el Impuesto sobre el Valor Añadido ya se establece un tipo reducido, aunque al ser un impuesto que se calcula sobre el precio final, puede suponer un esfuerzo considerable para los adquirentes, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, sólo se aplica en sustitución del IVA, y el resto de los tributos son locales.
- En cuanto a la tributación asociada a la propiedad de la vivienda, creemos que la vivienda habitual tiene una fiscalidad bastante beneficiosa, ya que sólo se paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con carácter anual. Además, salvo las viviendas con valores muy elevados, estas no tributan en el Impuesto sobre el Patrimonio o, en su caso, en el de Solidaridad de las Grandes Fortunas.
- Caso distinto es el de la segunda vivienda que sí tributa en el Impuesto sobre el Patrimonio o, en su caso, en el de Solidaridad de las Grandes Fortunas, se paga el Impuesto sobre Bienes Inmuebles con carácter anual y en el Impuesto sobre la Renta, está penalizada al tener el propietario que imputar una renta presunta. En este último impuesto se grava al propietario de la segunda residencia por una renta presunta. Según nuestro ejemplo, el propietario de una segunda residencia estándar puede, fácilmente, soportar un coste fiscal anual de más de 1.300 euros.
- La fiscalidad del alquiler la podemos ver desde dos puntos de vista:
  - Propietario: consideramos que se ha hecho un notable esfuerzo para incentivar fiscalmente la salida al mercado de vivienda en alquiler con una mayor flexibilidad en la deducción de gastos y estableciendo porcentajes de reducción del rendimiento neto (50% en general -para los contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023- y que puede llegar al 90% si hay rebaja del precio del arrendamiento y el inmueble está situado en una zona tensionada).
  - Inquilino: en la actualidad, solo existe una deducción estatal del 10,05% por los arrendamientos anteriores a 2015 y para los inquilinos con base imponible inferior a 24.107,20 € anuales. Son las comunidades autónomas, las que regulan ventajas fiscales. En el anexo n.º 2, recogemos los beneficios fiscales regulados por las diferentes comunidades autónomas en 2025 para los arrendatarios.
- En cuanto a las fórmulas colectivas de inversión, pasamos a analizar tres modalidades: el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas del que podemos decir que, aunque en el año 2022 ha empeorado el beneficio fiscal de la bonificación que ha pasado a ser del 85% al 40%, aún tiene sentido para patrimonios medianos que deciden dedicarse al alquiler gestionándolo directamente.
- Las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, que tributan al 1% en el Impuesto sobre Sociedades, aunque también se han endurecido los requisitos desde el año 2022 exigiendo que la inversión mínima de cada partícipe se sitúe en los 2.500 euros, creemos que son unos vehículos de inversión que satisfacen las expectativas de un determinado tipo de inversor con perfil conservador.

- Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIS), antiguos REIT, tributan en un régimen fiscal muy atractivo, con tipos de gravamen del 0-15-19% en el Impuesto sobre Sociedades y, a través de ellas, se puede canalizar la inversión inmobiliaria hacía una gestión más profesional y dinámica, lo cual puede ayudar a dinamizar el sector y da la posibilidad a los pequeños inversores de invertir indirectamente en el mercado inmobiliario.
- La gran variedad de impuestos y tasas a nivel nacional, autonómico y local puede desincentivar la construcción de nuevas viviendas.

Propuestas del REAF-CGE

A la vista del diagnóstico realizado, con el ánimo de provocar un cierto debate sobre los aspectos fiscales de la vivienda, nos atrevemos a apuntar algunas propuestas que, a nuestro juicio, ayudarían a contener el precio de la vivienda y a incrementar la oferta de vivienda en alquiler.

- Al objeto de incidir en la formación del coste de la vivienda reduciendo el impacto de los impuestos, lo más razonable sería limitar el gravamen por Actos Jurídicos Documentados.
- Desde nuestro punto de vista no parece conveniente que en el proceso de edificación y venta de una vivienda se devengue, como en nuestro ejemplo, hasta en siete ocasiones esta modalidad del Impuesto.
- En la reforma de este gravamen, naturalmente, habrá que contar con las comunidades autónomas ya que se trata de un tributo cedido y sobre el que, además, tienen competencias normativas en elementos tan fundamentales como el tipo impositivo. En todo caso, no parece razonable que el tipo impositivo se haya incrementado un 200% en la mayoría de las Autonomías.
- También respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hacemos una llamada a las comunidades autónomas para que terminen con una utilización de su capacidad normativa que, a nuestro juicio, es perniciosa: incrementar el tipo impositivo de la modalidad Actos Jurídicos Documentados cuando se renuncia a la exención de IVA en una transmisión inmobiliaria.
- Precisamente la Directiva Comunitaria que regula el IVA permite esta renuncia a la exención cuando la transmisión se realiza entre empresarios para que no se encarezca la operación, ya que si opera la exención se gravaría con la modalidad Transmisiones Patrimoniales, menos perfecta técnicamente que el IVA al no tener el mecanismo de repercusión y deducción.
- Aunque en nuestro estudio no hemos tratado los costes de la rehabilitación y reparación de edificios destinados a vivienda, sí nos parece interesante reflexionar brevemente sobre el tema, ya que la reactivación de esta parcela de la construcción podría coadyuvar a emplear mano de obra excedente del sector, que además es de mayor cualificación, y podría contribuir a que el desarrollo sea sostenible en la medida en que permite mantener la oferta de vivienda sin desarrollar nuevos suelos.

- Debería incentivarse fiscalmente la promoción y compra de viviendas eficientemente energéticas. Con ello se contribuiría, aún más, a la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.

Conclusiones

Como hemos podido apreciar en el ejemplo sobre «los costes fiscales relacionados con la promoción y la adquisición de vivienda», en nuestro caso en un proceso de promoción, **se devengan una multitud de tributos (impuestos y tasas) que encarecen el producto final, que es la vivienda terminada y, por lo tanto, el coste final que han de soportar los compradores**.

En concreto, **la carga fiscal es significativa tanto para el promotor como para los compradores**, ya que representa, aproximadamente, el 10% de los costes totales en ambos casos (un 8,74% y un 10%, respectivamente).

En este proceso de promoción todas las Administraciones públicas son protagonistas al recaudar, en las diferentes fases, diferentes tributos. En concreto, como se puede apreciar, casi la mitad de los ingresos fiscales totales los recaudan entre las comunidades autónomas y las entidades locales, en un 49,54% y el resto, 50,46%, corresponde al Estado. Esto acentúa la necesidad de estar al tanto de todas las leyes regionales, locales y estatales que se activan en un proceso de promoción inmobiliaria y, por supuesto, el coste burocrático de ejecutar todos los trámites administrativos y las licencias que conlleva realizar un proceso de promoción de viviendas.

Por último, **es relevante mencionar la carga fiscal que asumen los prestamistas y los propietarios a través de los Actos Jurídicos Documentados**, ya que implica el pago de este impuesto hasta en siete ocasiones en nuestro ejemplo, por lo que se debería de realizar una visión en conjunto de esta modalidad del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En cuanto al ejemplo sobre la «Fiscalidad de la propiedad», resalta la amplia gama de impuestos que se involucran en esta transacción, cada uno administrado por una entidad pública diferente. **Este panorama refleja la doble imposición que se produce, en ocasiones, por la posesión de un inmueble**, que queda gravado por el Impuesto sobre la Renta, el Impuesto sobre el Patrimonio o de las Grandes Fortunas y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como hemos visto.

En lo que respecta a la distribución de la carga fiscal, **el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) representa el 35% del coste fiscal total, y se encuentra bajo la autoridad de la administración local. Esto supone que la propiedad inmobiliaria conlleva un peso fiscal significativo a nivel municipal**, para la mayoría de los ayuntamientos su principal fuente de ingresos, lo que demanda que los propietarios estén debidamente preparados para encarar esta carga fiscal recurrente.

Tomando en consideración el total de todos los impuestos que, en nuestro ejemplo, asciende a 3.684,47 €, **se hace evidente el elevado coste fiscal que implica poseer bienes inmuebles desde el punto de vista tributario**.

ANEXOS

ANEXO n.º 1: Tipos impositivos regulados por las CC. AA. de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Comunidades autónomas	TPO	TPO (sin renuncia)	AJD	AJD (con renuncia)
Andalucía	7,0%	-	1,20%	-
Aragón	8-8,5-9-8,5-10%	3,00%	1,50%	2,00%
Asturias	8-9-10%	2,00%	1,20%	1,50%
Baleares	8-9-10-12-13%	4,00%	1,50%	2,50%
Canarias	6,5%	-	0,75%	1,00%
Cantabria	9,0%	4,00%	1,50%	2,00%
Castilla y León	8-10%	-	1,50%	2,00%
Castilla-La Mancha	9,0%	4,00%	1,50%	2,50%
Cataluña	10-11%	-	1,50%	2,50%
Extremadura	8-10-11%	-	1,50%	3,00%
Galicia	8,0%	-	1,50%	2,00%
Madrid	6,0%	-	0,75%	1,50%
Murcia	8,0%	3,00%	1,50%	2,50%
Rioja	7,0%	-	1,00%	1,50%
Valencia	10-11%	-	1,50%	2,00%
País Vasco	7,0%	-	0,50%	-
Navarra	6,0%	-	0,50%	1,00%

Nota: Cataluña, con efectos a partir de 26 de junio de 2025, aplica tipos de gravamen entre el 10%-13% para la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (Decreto ley 5/2025).

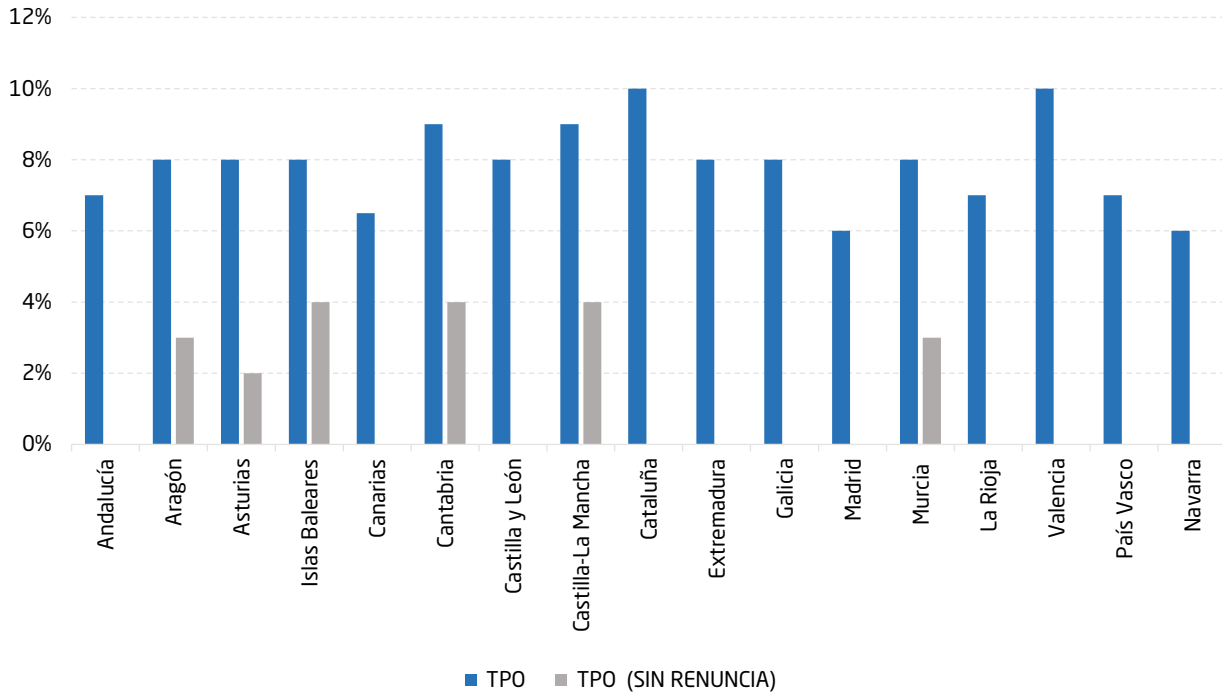
Como ya hemos apuntado, las segundas y ulteriores entregas de inmuebles, en principio, están sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

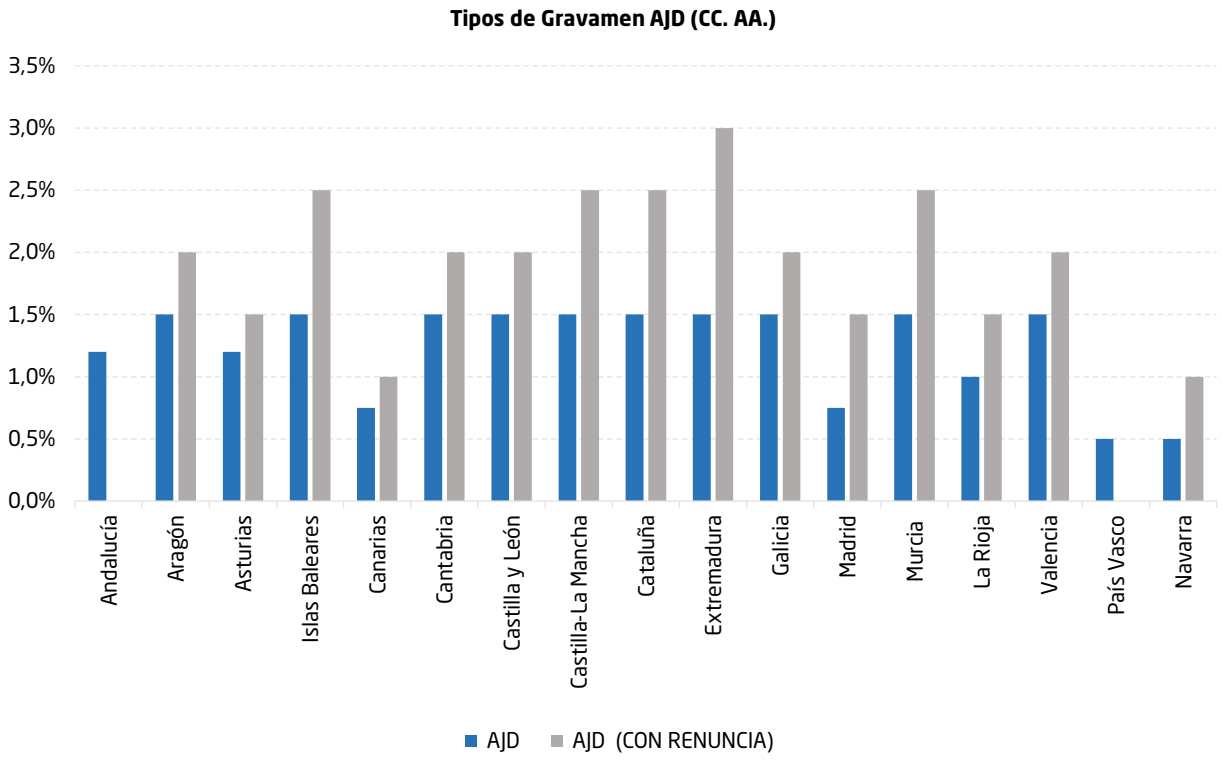
Sin embargo, la legislación del IVA contempla la posibilidad de que el vendedor renuncie a la exención del impuesto cuando el comprador sea un sujeto pasivo que realiza actividades empresariales y tiene derecho a deducir total o parcialmente el impuesto.

En caso de optar por la aplicación de la renuncia a la exención, el adquirente deberá abonar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, en lugar del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Como vemos en el cuadro algunas comunidades autónomas, cuando el vendedor opta por renunciar a la exención del IVA, penalizan este comportamiento aumentando el tipo de gravamen en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Y, muchas comunidades autónomas también regulan tipos más favorables en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas cuando siendo posible la renuncia a la exención en el IVA, esta no se produce.

Tipos de Gravamen TPO (CC. AA.)




Tipos de Gravamen AJD (CC. AA.)
3,5%
3,0%
2,5%
2,0%
1,5%
1,0%
0,5%
0,0%
Andalucía
Aragón
Asturias
Islas Baleares
Canarias
Cantabria
Castilla y León
Castilla-La Mancha
Cataluña
Extremadura
Galicia
Madrid
Murcia
La Rioja
Valencia
País Vasco
Navarra
AJD
AJD (CON RENUNCIA)

ANEXO n.º 2:
Normativa autonómica para los arrendatarios. Año 2025

Andalucía

- Deducción del 15 por 100, con un máximo de 900 €, de las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual. Cuando el contribuyente tenga la consideración de persona con discapacidad, el límite será de 1.000 €. Requisitos:
  - Los contribuyentes deben tener menos de 35 años o más de 65, o tener la consideración de víctima de violencia doméstica, víctima del terrorismo o de personas afectadas.
  - Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 € anuales en caso de tributación individual, o 30.000 € en caso de tributación conjunta.
  - Que el contribuyente identifique al arrendador de la vivienda haciendo constar su NIF en la correspondiente declaración-liquidación.
  - En caso de tributación conjunta el requisito que origine el derecho a la deducción deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familia monoparental.

Aragón

- Deducción del 10 por 100, con una base máxima de 4.800 €, por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago. Requisitos:
  - Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no sea superior a la cuantía de 15.000 € en el supuesto de declaración individual o de 25.000 € en el supuesto de declaración conjunta.

Asturias

- Deducción del 10 por 100, con un máximo de 500 €, de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual. Requisitos:
  - Que la suma de la base imponible general y del ahorro no exceda de 35.000 € en tributación individual, o de 45.000 € en tributación conjunta.
  - El porcentaje será del 30 por 100, con el límite de 1.500 €, en caso de alquiler de vivienda habitual en concejos en riesgo de despoblamiento, y en caso de arrendamiento de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas, familias monoparentales y mujeres víctimas de violencia de género, cualquiera que sea la ubicación del inmueble.
- Deducción del 15 por 100, con el límite de 1.000 €, de los gastos ocasionados por el traslado (viaje, mudanza, escolarización, adquisición o arrendamiento de vivienda habitual) para los contribuyentes que trasladen su domicilio fiscal al Principado de Asturias por motivos laborales. Esta deducción se aplicará en el período impositivo en que se produzca el traslado de domicilio y en los 3 siguientes. Requisitos:

- Que el contribuyente no haya sido residente en el Principado de Asturias durante los 4 años anteriores a la fecha del traslado por motivos laborales.
- Que el contribuyente fije su residencia habitual en el Principado de Asturias y la misma se mantenga durante, al menos, 3 años adicionales al del propio traslado.
- Que, en el supuesto de trabajos por cuenta ajena, exista un contrato de trabajo.
- Que, en el supuesto de trabajos por cuenta propia, el contribuyente se encuentre en situación de alta en el régimen especial de la Seguridad Social o en la mutualidad de previsión social correspondiente.
- Si el contribuyente desarrolla trabajos especialmente cualificados, relacionados directa y principalmente con actividades de investigación y desarrollo, científicas o de carácter técnico, el límite de la deducción será de 2.000 €. En este caso, la deducción será incompatible con la deducción por gastos de formación para contribuyentes cualificados.

Islas Baleares

- Deducción del 15 por 100, con un máximo de 530 €, para los contribuyentes menores de 36 años o mayores de 65 años que no ejerzan ninguna actividad laboral o profesional, que sean arrendatarios de una vivienda habitual en el territorio de las Islas Baleares. Cuando el contribuyente sea menor de 30 años, con discapacidad igual o superior al 33 por 100, tenga derecho al mínimo por discapacidad de ascendientes o descendientes, o forme parte de una familia numerosa, el porcentaje la deducción será del 20 por 100, con un máximo de 650 €. Requisitos:
  - Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por este, y que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a un año.
  - Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares de otra vivienda distante a menos de 70 km de la vivienda arrendada, excepto en los casos en que la otra vivienda esté ubicada fuera de las Islas Baleares o en otra isla, o genere, por el contribuyente o el resto de los miembros de su unidad familiar, rendimientos del capital inmobiliario durante el mismo periodo impositivo.
  - Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo periodo impositivo a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual.
  - La base imponible total del contribuyente no podrá superar 52.800 € euros en tributación conjunta o 33.000 € en tributación individual. En el supuesto de familias numerosas o monoparentales, los límites anteriores se incrementarán un 20 por 100.
- Deducción del 15 por 100, con un máximo de 440 €, de los gastos de renta de alquiler de vivienda por razón del traslado temporal de su isla de residencia a otra isla del archipiélago balear en el ámbito de una misma relación laboral por cuenta ajena. Requisitos:

- Que se trate del arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda del contribuyente y ocupado efectivamente por este.
- Que se haya constituido el depósito de la fianza correspondiente.
- Que la base imponible total del contribuyente en el IRPF del ejercicio no sea superior a 33.000 € en tributación individual o a 52.800 € en tributación conjunta.
- Que el contribuyente identifique al arrendador en la autoliquidación del impuesto.
- Que el contribuyente pueda justificar documentalmente ante la administración tributaria el gasto constitutivo de la base de deducción y el resto de los requisitos exigibles.
- Que el traslado temporal no rebase los 3 años de duración.
- En caso de tributación conjunta, la deducción será aplicable a cada uno de los contribuyentes que trasladen su residencia en los términos establecidos en el apartado anterior.

Canarias

- Deducción del 24 por 100, con un límite máximo de 740 €, de las cantidades satisfechas por alquiler de la vivienda habitual. El importe máximo será de 760 € si el contribuyente tiene una edad inferior a 40 años o una edad igual o superior a 75 años. Requisitos:
  - Que no hayan obtenido rentas superiores a 45.500 € en tributación individual o 60.500 € en conjunta.
  - Que las cantidades satisfechas por el alquiler excedan del 10 por 100 de las rentas obtenidas descontando, en su caso, el importe de las subvenciones percibidas por el arrendatario.
  - Será necesaria la declaración por parte del contribuyente del número de identificación fiscal del arrendador, de la identificación catastral de la vivienda y del canon arrendaticio anual.
- Deducción del 25 por 100, con un máximo de 1.200 € y con un nivel de renta inferior a 45.500 € en tributación individual o 60.500 € en conjunta, por el arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago.

Cantabria

- Deducción del 10 por 100 de las cantidades satisfechas por arrendamiento de la vivienda habitual con el límite de 300 €. Requisitos:
  - Tener menos de 36 años, 65 o más años o, cualquiera que sea la edad, si el contribuyente tiene la consideración de discapacitado con un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100.
  - Las cantidades satisfechas deben exceder del 10 por 100 de la renta del contribuyente.
  - El límite será de 600 € en los casos de tributación conjunta si, al menos, uno de los cónyuges cumple con los requisitos anteriores.

- Deducción del 20 por 100, hasta un límite de 600 € en tributación individual y 1.200 € en conjunta, de las cantidades satisfechas por contratos de arrendamiento por contribuyentes que tengan su residencia habitual municipios afectados por riesgo de despoblamiento. Esta deducción es incompatible con la deducción anterior.

Castilla y León

- Deducción del 20 por 100, con un máximo de 459 €, de las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual por jóvenes menores de 36 años. Requisitos:
  - Que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 18.900 € en tributación individual o a 31.500 € en conjunta.
  - La deducción se incrementa hasta un 25 por 100, con el límite de 612 €, cuando la vivienda esté situada en un municipio de la Comunidad de Castilla y León que no exceda de 10.000 habitantes, con carácter general, o de 3.000 habitantes, si dista menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia.
  - El importe deducible no podrá superar la diferencia entre las cantidades efectivamente satisfechas en concepto de alquiler y el importe del total de las ayudas percibidas de cualquier administración o ente público por dicho concepto.

Castilla-La Mancha

- Deducción del 15 por 100, con un máximo de 450 € de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de vivienda por jóvenes menores de 36 años que constituya o vaya a constituir su residencia habitual en Castilla-La Mancha. Requisitos:
  - Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 € en tributación individual y 25.000 € en tributación conjunta.
  - Que en la autoliquidación del IRPF se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.
- Deducción del 20 por 100 por arrendamiento para jóvenes menores de 36 años, con un máximo de 612 €, en los siguientes supuestos:
  - Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha de hasta 2.500 habitantes. Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha con población superior a 2.500 habitantes y hasta 10.000 habitantes, que se encuentre a una distancia mayor de 30 kilómetros de un municipio con población superior a 50.000 habitantes.
  - Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 € en tributación individual y 25.000 € en tributación conjunta.

  - Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

- Deducción del 15 por 100, con un máximo de 450 €, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Que el contrato de arrendamiento esté vinculado a una operación de adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda.
  - Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 € en tributación individual o de 25.000 € en tributación conjunta.
  - Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.
- Deducción del 15 por 100, con un límite de 450 €, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha por contribuyentes que integren una familia numerosa, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 € en tributación individual y 25.000 € en tributación conjunta.
  - Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.
  - Que a la fecha del devengo del impuesto tenga reconocida la condición de familia numerosa y se esté en posesión del título acreditativo de dicha condición.
- Deducción del 15 por 100, con un límite de 450 €, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha por el padre o la madre que integre una familia monoparental, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 € en tributación individual y 25.000 € en tributación conjunta.
  - Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.
- Deducción del 15 por 100, con un límite de 450 €, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha por contribuyentes que tengan un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por 100 y tengan derecho a la aplicación del mínimo por discapacidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 € en tributación individual y 25.000 € en tributación conjunta.

— Que en la autoliquidación del Impuesto se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

Cataluña

- Deducción del 10 por 100 de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual para determinados colectivos, con un máximo de 500 €/año. Requisitos:
  — Estar en alguna de las situaciones siguientes:
    - Tener 35 años o menos en la fecha de devengo del impuesto.
    - Haber estado en paro durante 183 días o más durante el ejercicio.
    - Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.
    - Ser viudo o viuda y tener 65 o más años.
  — Que la suma de la base imponible general y del ahorro, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 30.000 € anuales.
  — Si el contribuyente pertenece a una familia numerosa o monoparental el máximo de la deducción es de 1.000 €/año.
  — En caso de tributación conjunta si alguno de los declarantes es menor de 36 años, ha estado en paro durante más de 183 días, es discapacitado de grado igual o superior al 65 por 100, viudo y tiene más de 65 años o pertenece a una familia numerosa o monoparental, el importe máximo de la deducción es de 1.000 € y el de la suma de las bases imponibles general y del ahorro menos el importe del mínimo familiar y personal de 45.000 €.
- Deducción del 20 por 100 de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual para víctimas de violencia machista, con un máximo de 500 €/año, siempre que la base imponible total menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 30.000 € anuales.
  — La deducción será del 25 por 100, con un máximo de 1.200 €/año, si el contribuyente tiene una discapacidad igual o superior al 65 por 100.
  — Esta deducción podrá aplicarse como máximo durante 3 periodos consecutivos.

Extremadura

- Deducción del 30 por 100, con el límite de 1.000 €, de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual. El límite será de 1.500 € en caso de alquiler de vivienda habitual en medio rural (municipios con menos de 3.000 habitantes). Requisitos:
  — Que concurra en el contribuyente alguna de las siguientes circunstancias: menor de 36 años cumplidos en la fecha del devengo; que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa o monoparental; o que padezca una discapacidad física,

psíquica o sensorial con un grado igual o superior al 65 por 100 o se haya establecido la curatela representativa del contribuyente.

- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual de la contribuyente localizada dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Que se haya satisfecho por el arrendamiento y, en su caso, por sus prórrogas el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o, en su caso, se justifique la exención de dicho impuesto.
- Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo periodo impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.
- Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda situada a menos de 75 kilómetros de la vivienda arrendada.
- Que la suma de las bases general y del ahorro no sea superior a 28.000 € en tributación individual o a 45.000 € en caso de tributación conjunta.

Galicia

- Deducción del 10 por 100, con un límite de 300 €, del importe satisfecho por alquiler de vivienda habitual por jóvenes. En caso de tener 2 o más hijos menores de edad, la deducción será del 20 por 100, con un límite de 600 €. Requisitos:
  - Que tengan 35 años o menos en la fecha de devengo del impuesto. En caso de tributación conjunta basta con que uno de los cónyuges tenga esa edad o, en su caso, el padre o la madre.
  - Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 1 de enero de 2003.
  - Que se presente el justificante de constituir el depósito de la fianza a que se refiere la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o bien copia compulsada de la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberle entregado dicho justificante la persona arrendadora.
  - Que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 22.000 €.
  - Las cuantías de esta deducción se duplican en el caso de que el arrendatario tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100.

Madrid

- Deducción del 30 por 100, con un límite máximo de 1.237,20 €, por arrendamiento de vivienda habitual efectuado por menores de 40 años:
  - Las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual deben superar el 20 por 100 de la base imponible general y del ahorro del contribuyente.

  - Se exige estar en posesión del resguardo o, en su caso, de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador (o denuncia ante este organismo si el arrendador no les entregó el justificante).
  - La suma de la base imponible general y la del ahorro no puede ser superior a 26.414,22 € en tributación individual o a 37.322,20 € en tributación conjunta.
  - La suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar de la que el contribuyente pueda formar parte no puede superar los 61.860 €.
- Deducción de 1.000 € para contribuyentes menores de 35 años que trasladen su residencia habitual a un municipio de la Comunidad de Madrid con población inferior a 2.500 habitantes, mediante la adquisición onerosa o el arrendamiento de su vivienda habitual. Requisitos:
  - Se excluyen aquellos contratos de arrendamiento formalizados con el cónyuge o un pariente, por consanguinidad o afinidad, hasta el tercer grado inclusive.
  - Para aplicar esta deducción las bases imponibles general y del ahorro, junto con las correspondientes al resto de miembros de la unidad familiar, no pueden superar la cantidad resultante de multiplicar por 30.930 el número de miembros de dicha unidad familiar.
  - La deducción se aplicará en el período impositivo en que se produzca el cambio de residencia y en el siguiente, siempre que se mantenga la residencia en el municipio durante el período impositivo en el que se produce el traslado y en los 3 siguientes.

Región de Murcia

- Deducción del 10 por 100, con el límite de 300 €, de las cantidades satisfechas, no subvencionadas, en concepto de alquiler de vivienda habitual situada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Requisitos:
  - Las cantidades abonadas deberán estar justificadas con factura o recibo, satisfechas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.
  - Que concurra en el contribuyente alguna de las siguientes circunstancias:
    - Que el contribuyente no haya cumplido los 40 años a la fecha de devengo del impuesto.
    - Que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa.
    - Que padezca una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 65 por 100.
  - Que el contribuyente sea titular de un contrato de arrendamiento por el cual se haya presentado, a fecha de devengo del Impuesto sobre la Renta, el correspondiente modelo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados.
  - Que la base imponible general menos el mínimo personal y familiar del contribuyente sea inferior a 24.380 €, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 €. Si

el contribuyente no ha cumplido los 40 años, la base imponible general menos el mínimo personal y familiar no puede superar 40.000 €.

- Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares de más del 50 por 100 del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda.
- Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.

La Rioja

- Deducción del 10 por 100, con el límite de 300 €, de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual para contribuyentes menores de 36 años. Si la vivienda se encuentra situada en un pequeño municipio el porcentaje de deducción se incrementa hasta el 20 por 100, con un límite de 400 €. Requisitos:
  - Que el contribuyente no haya cumplido los 36 años a la fecha de devengo del impuesto.
  - Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo y localizada en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
  - Que el contribuyente sea titular de un contrato de arrendamiento por el cual se haya presentado el correspondiente modelo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
  - Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual.
  - Que la base liquidable general no exceda de 18.030 € en tributación individual o de 30.050 € en tributación conjunta, siempre que la base liquidable del ahorro no supere los 1.800 €.

Comunidad Valenciana

- Deducción del 5 por 100 de las rentas derivadas de arrendamientos de vivienda, cuya renta no supere el precio de referencia de los alquileres privados de la Comunidad Valenciana. La base máxima anual de esta deducción se establece en 3.300 €. Requisitos:
  - El rendimiento íntegro derive de contratos de arrendamiento de vivienda iniciados durante el periodo impositivo.
  - En el caso de que la vivienda hubiese estado arrendada con anterioridad por una duración inferior a 3 años, el inquilino no coincida con el establecido en el contrato anterior.
  - Se haya constituido antes de la finalización del periodo impositivo el depósito de la fianza a la que se refiere la legislación de arrendamientos urbanos.
- Deducción de las cantidades satisfechas por arrendamiento de la vivienda habitual, condicionada a los siguientes importes y requisitos:

— 20 por 100, con un límite de 800 € de las cantidades satisfechas.

— 25 por 100, con un límite de 950 €, cuando el arrendatario tenga una edad igual o inferior a 35 años, sea discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100, o sea una mujer víctima de violencia de género.

— 30 por 100, con el límite de 1.100 € si el arrendatario reúne dos o más de las condiciones del punto anterior.

— Requisitos:

- En todos los casos se ha de tratar del arrendamiento de vivienda habitual, y que la fecha del contrato sea posterior al 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año.
- Que durante, al menos, la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda distante a menos de 50 kilómetros de la vivienda arrendada.
- Que el contribuyente no tenga derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual.
- Que la suma de la base liquidable general y del ahorro no sea superior a 30.000 € en tributación individual o 47.000 € en tributación conjunta.
- El importe íntegro de la deducción solo será aplicable a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y del ahorro sea inferior a 31.000 € en tributación individual o inferior a 54.000 € en conjunta.
- Cuando la suma de la base liquidable general y del ahorro esté comprendida entre 31.000 y 35.000 € en tributación individual o entre 54.000 € y 58.000 € en conjunta, los importes de deducción serán los siguientes:
  - En tributación individual, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 x (1 - el coeficiente resultante de dividir por 4.000 € la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 31.000 €.
  - En tributación conjunta, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 x (1 - el coeficiente resultante de dividir por 4.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 54.000 €.

• Deducción del 10 por 100, con un límite de 224 €, de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de una vivienda como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto de aquel en el que el contribuyente residía con anterioridad. Requisitos:

— Que la vivienda arrendada, radicada en la Comunidad, diste más de 50 kilómetros de aquella en la que el contribuyente residía inmediatamente antes del arrendamiento.

- Que la suma de la base liquidable general y del ahorro no sea superior a 30.000 € en tributación individual o 47.000 € en tributación conjunta.
- El importe íntegro de la deducción solo será aplicable a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y del ahorro sea inferior a 31.000 € en tributación individual o inferior a 54.000 € en conjunta.
- Cuando la suma de la base liquidable general y del ahorro esté comprendida entre 31.000 € y 35.000 € en tributación individual o entre 54.000 € y 58.000 € en conjunta, los importes de deducción serán los siguientes:
  - En tributación individual, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 x (1 - el coeficiente resultante de dividir por 4.000 € la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 31.000 €.
  - En tributación conjunta, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 x (1 - el coeficiente resultante de dividir por 4.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 54.000 €.
- Que las cantidades satisfechas en concepto de arrendamiento no sean retribuidas por el empleador.

País Vasco

- Deducciones por alquiler de vivienda habitual:
  - 20 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un límite cuantitativo de 1.600 € anuales.
  - 25 por 100 con límite de 2.000 € en el caso de contribuyentes que sean titulares de familia numerosa.
  - 30 por 100 con límite de 2.400 € para contribuyentes que tengan una edad inferior a 30 años.
  - En Álava, en el caso de contribuyentes cuya vivienda habitual se ubique en una de las zonas en riesgo de despoblación, la deducción será del 35 por 100, con un límite de deducción de 2.800 € anuales.

Navarra

- Deducción por alquiler de vivienda: 15 por 100, con un máximo de 1.500 € (antes 1.200 €) anuales, de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el sujeto pasivo por el alquiler de la vivienda que constituya su domicilio habitual, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- Que el sujeto pasivo no tenga rentas superiores, excluidas las exentas, a 30.000 € en el periodo impositivo.
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de las rentas del periodo impositivo correspondientes al sujeto pasivo, excluidas las exentas.
- Esta deducción será del 20 por 100, con un máximo de 1.600 € (antes 1.500 €) anuales, de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el alquiler de la vivienda que constituya el domicilio habitual del sujeto pasivo que, cumpliendo los anteriores requisitos, tenga una edad inferior a 30 años o forme parte de una unidad familiar, salvo que en este último caso el padre y la madre convivan o tengan custodia compartida sobre los hijos comunes.

ANEXO n.º 3:
Normativa autonómica para los arrendadores. Año 2025

Asturias

- Deducción para los arrendadores de vivienda, con el límite máximo de 500 €, por los gastos de conservación y reparación, formalización de contratos de arrendamiento, primas de seguros por daños e impagos y obtención de certificados de eficiencia energética, cuando la vivienda constituya la vivienda habitual del inquilino, siempre y cuando se trate de arrendamientos retribuidos a precios con sostenibilidad social.

Islas Baleares

- Deducción del 75 por 100, con un máximo de 440 €, por los gastos de primas de seguros que cubran total o parcialmente el impago de las rentas de alquiler de inmuebles situados en las Islas Baleares destinados a vivienda. Requisitos:
  - Que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a un año.
  - Que se haya constituido el depósito de la fianza correspondiente.
  - Que el contribuyente declare en el IRPF el rendimiento de capital inmobiliario.
  - Que la base imponible total del contribuyente no supere 84.480 € en tributación conjunta o 52.800 € en tributación individual.
- Deducción del 50 por 100, con un máximo de 1.500 €, de los gastos satisfechos por el contribuyente durante el ejercicio en concepto de primas de seguros de daños, de gastos de conservación y reparación y, si procede, del resto de gastos inherentes a la comunidad de propietarios, de gastos tributarios, de gastos vinculados a la formalización de los contratos de arrendamiento y de gastos para obtener certificados de eficiencia energética relacionados con las viviendas arrendadas. Esta deducción es compatible con la anterior. Requisitos:
  - Que se trate de viviendas situadas en las Islas Baleares y se cumplan los requisitos de la deducción anterior.
  - Que la vivienda no se haya arrendado durante, como mínimo, los 2 ejercicios fiscales inmediatamente anteriores al ejercicio fiscal en que se aplique la deducción.
  - Que el importe de la renta del arrendamiento para cada arrendatario no sea superior a 15 € mensuales por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda arrendada.
  - Que los gastos se satisfagan en el mismo periodo impositivo.
  - El límite máximo de 1.500 € se incrementará hasta los 1.800 € para los contribuyentes que arrienden la vivienda a la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o a un ente integrante del sector público instrumental de esta administración para su subarrendamiento a los beneficiarios correspondientes en el marco de los programas de Alquiler Seguro u otros específicos aprobados al efecto por la comunidad autónoma.
  - Que la base imponible total del contribuyente no supere 84.480 € en tributación conjunta o 52.800 € en tributación individual.

- Deducción del 50 por 100 del importe de las inversiones que mejoren la calidad y la sostenibilidad de la vivienda, que se realicen en el inmueble, situado en las Islas Baleares, que constituya o tenga que constituir la vivienda habitual del contribuyente, o de un arrendatario con contrato sometido a la LAU. Requisitos:
  - La base de la deducción por inversiones en la vivienda corresponderá al importe realmente satisfecho para realizar las inversiones, con un límite máximo de 10.000 € por periodo impositivo.
  - Deberá mejorarse como mínimo en un nivel la calificación de la eficiencia energética de la vivienda habitual. A tal efecto, se requerirá el registro de los certificados de eficiencia energética de la vivienda conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, antes y después de realizar las inversiones.
  - La base imponible total del contribuyente no podrá superar el importe de 33.000 € en el caso de tributación individual o 52.800 € en conjunta.
  - Cuando el contribuyente sea el arrendador de la vivienda es necesario que la duración del contrato de alquiler con un mismo arrendatario sea igual o superior a un año, que se haya constituido el depósito de fianza a favor del Instituto Balear de la Vivienda, y que el arrendador declare en el IRPF el rendimiento de capital inmobiliario y no repercuta el coste de las inversiones al inquilino.

Canarias

- Deducción del 10 por 100, con el máximo de 150 € tanto en tributación individual como en tributación conjunta, por inmueble arrendado, de las cantidades satisfechas por los gastos de reparación y conservación, así como cualquier otro necesario para que el inmueble se encuentre en condiciones de ser arrendado, gastos de formalización de contratos de arrendamiento, gastos de primas de seguros por daños e impagos y los gastos necesarios para la obtención de certificados de eficiencia energética.
  - La deducción solo resultará aplicable a los arrendamientos de vivienda previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
  - Las cantidades satisfechas deberán justificarse mediante factura.
  - En caso de incurrir en gastos de reparación y conservación del inmueble, se exigirá la declaración por parte del contribuyente del número de identificación fiscal del prestador de los servicios y el importe.
  - Es incompatible con la deducción por gastos en primas de seguros de crédito.
- Deducción del 75 por 100 de los gastos satisfechos por primas de seguros de crédito que cubran total o parcialmente el impago de las rentas a las que el contribuyente tenga derecho por razón del arrendamiento de un bien inmueble, situado en Canarias, a un tercero destinado a vivienda, con un máximo de 150 € anuales. Requisitos:

  - Que la duración del contrato de arrendamiento de vivienda con un mismo arrendatario sea igual o superior a un año.
  - Que se haya constituido el depósito de la fianza, a favor del órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.
  - Que el contribuyente declare en el Impuesto sobre la Renta el rendimiento derivado de las rentas del arrendamiento de la vivienda como rendimientos del capital inmobiliario.
  - Que el arrendador esté al corriente de sus obligaciones fiscales e identifique en sus declaraciones de IRPF al arrendatario y el número de referencia catastral del bien arrendado.
  - Que el importe mensual del arrendamiento no sea superior a 800 €.
- Deducción de 1.000 € por inmuebles radicados en Canarias que se destinen al arrendamiento de vivienda, respecto de los que durante todo el periodo impositivo anterior se hubiera imputado renta inmobiliaria, siempre que el arrendamiento no constituya actividad económica. También podrán aplicar esta deducción aquellos contribuyentes que adquieran un inmueble, siempre que en el periodo impositivo anterior no hubiese sido arrendado y, en el plazo máximo de 6 meses desde la adquisición, lo destinen al arrendamiento. Requisitos:
  - El contrato de arrendamiento deberá tener una duración efectiva de, al menos, 3 años. No obstante, no se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato tenga una duración inferior a 3 años cuando dicho inmueble pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento dentro del plazo de 6 meses desde la finalización del anterior contrato, siempre que la suma de los periodos de duración de ambos contratos sea de, al menos, 3 años.
  - El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o afinidad, hasta el 3.er grado inclusive, del contribuyente.
  - Solo se aplicará esta deducción a un máximo de 5 inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, excluidos garajes y trasteros.

Cantabria

- Deducción de 500 € para propietarios o usufructuarios de viviendas vacías, que celebren un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Requisitos:
  - La vivienda deberá haber permanecido vacía durante, al menos, un año antes de la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda.
  - El contrato de arrendamiento deberá tener una duración efectiva de, al menos, 3 años. No obstante, no se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato de arrendamiento tenga una duración inferior a 3 años cuando la vivienda pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento dentro del plazo de 6 meses desde la finalización del anterior contrato, siempre que la suma de los periodos de duración de ambos contratos de arrendamiento sea de, al menos, 3 años.

- El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el 3er grado inclusive, del contribuyente.
- Que el precio mensual del alquiler de la vivienda no supere 1.000 €.
- Solo podrán aplicar esta deducción los contribuyentes titulares de un máximo de 3 viviendas.

Castilla y León

- Deducción del 15 por 100 de las cantidades invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas situadas en pequeños municipios rurales, siendo la base máxima de 20.000 €, cuando concurran las siguientes condiciones:
  - Que durante los 5 años siguientes a la realización de las actuaciones de rehabilitación la vivienda se encuentre alquilada a personas distintas del cónyuge, ascendientes, descendientes o familiares hasta el 3º grado de parentesco del propietario de la vivienda. Si durante esos 5 años se produjeran periodos en los que la vivienda no estuviera efectivamente alquilada, la vivienda deberá encontrarse ofertada para el alquiler.
  - Que el importe del alquiler mensual no supere los 300 €.
  - Que la fianza legal arrendaticia se encuentre depositada conforme lo establecido en la normativa aplicable.

Extremadura

- Deducción del 100 por 100, con un máximo de 1.200 €, para arrendadores de viviendas vacías. La reducción se aplica sobre el rendimiento neto reducido obtenido por los arrendamientos. Requisitos:
  - Que la vivienda arrendada esté situada en Extremadura.
  - Que haya estado vacía y en desuso durante, al menos, un año antes de la formalización del contrato y se destine a ser la vivienda habitual del arrendatario. A estos efectos se entenderá que la vivienda ha estado vacía y en desuso cuando haya generado imputaciones de renta inmobiliaria.
  - Que la duración del contrato de arrendamiento sea igual o superior a 3 años.
  - Que no se tenga la propiedad o el usufructo sobre más de 3 viviendas, excluidas plazas de garaje y trasteros, cualquiera que sea el porcentaje de titularidad.
  - Que declaren en el impuesto el rendimiento derivado del arrendamiento como rendimientos del capital inmobiliario.
- Deducción 15 por 100 de las cantidades invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas para ser destinadas a su alquiler. La base máxima total de la deducción, por contribuyente y vivienda rehabilitada, será de 180.000 €. La base máxima aplicable en cada ejercicio será de 9.040 €. Requisitos:

— Que no se dediquen a la promoción inmobiliaria ni al arrendamiento de viviendas que constituya actividad económica.

— Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios y entidades locales menores en los que la población de derecho a 31 de diciembre del ejercicio del devengo sea inferior a 3.000 habitantes, así como en núcleos de población diferenciados que formen parte del Censo que se apruebe por la Comunidad Autónoma de Extremadura a efectos de beneficios fiscales.

— Que el inmueble sea destinado a ser la vivienda habitual del arrendatario.

— Que durante los 5 años siguientes a la realización de las actuaciones de rehabilitación la vivienda se encuentre arrendada a personas distintas del cónyuge, ascendientes, descendientes o familiares hasta el 3º grado de parentesco del propietario de la vivienda.

Galicia

- Deducción del 15 por 100, con una base máxima de 9.000 €, de las cantidades satisfechas por las obras de reparación y conservación, así como cualquier otro gasto necesario para que un inmueble radicado en Galicia se encuentre en condiciones de ser arrendado como vivienda, incluida la obtención del certificado de eficiencia energética y la formalización del contrato de arrendamiento, en el período impositivo en que se finalicen las obras.

  — La base máxima anual de esta deducción será de 3.000 € por vivienda, tanto en tributación individual como en tributación conjunta. Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder este máximo podrán deducirse con el mismo límite en los dos ejercicios siguientes.

  — Solo resultará aplicable para los inmuebles en que se constituya el arrendamiento de vivienda previsto en la Ley de arrendamientos urbanos, y quedará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

    - El inmueble deberá llevar vacío durante, por lo menos, un año anterior al inicio de las obras.
    - El inmueble deberá estar arrendado en un plazo máximo de 6 meses desde la fecha de finalización de las obras.
    - El valor del inmueble no podrá superar los 250.000 €.
    - La persona arrendataria de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el 3º grado inclusive, del contribuyente.
    - El contribuyente deberá declarar el número de identificación fiscal de la persona o personas prestadoras de los servicios y el importe total satisfecho a cada una de ellas.
    - Que el contribuyente sea propietario de un máximo de 3 viviendas, con independencia de donde estén estas radicadas, que puedan ser destinadas al arrendamiento, excluidos garajes y trasteros y sin tener en cuenta su vivienda habitual.

- Deducción de 500 € para los propietarios o usufructuarios de viviendas vacías que pongan en arrendamiento, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos. Requisitos:
  - El inmueble deberá llevar vacío durante, por lo menos, un año anterior a la formalización del contrato de arrendamiento de vivienda.
  - Que el precio mensual del alquiler de la vivienda, incluidos sus anexos, no supere los 700 €.
  - El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el 3.er grado inclusive, del contribuyente.
  - Que el contribuyente sea propietario o usufructuario de un máximo de 3 viviendas, con independencia de donde estén estas radicadas, que puedan ser destinadas al arrendamiento, excluidos garajes y trasteros y sin tener en cuenta su vivienda habitual.

Madrid

- Deducción del 10 por 100, con el límite de 154,65 €, de las cantidades satisfechas por gastos de conservación y reparación, formalización de contratos de arrendamiento, primas de seguros por daños e impagos y obtención de certificados de eficiencia energética, para contribuyentes que tengan inmuebles arrendados como vivienda.
  - Se exige estar en posesión del resguardo o, en su caso, de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador.
- Deducción de 1.000 € para los propietarios o usufructuarios de viviendas vacías que las destinen al arrendamiento de vivienda habitual conforme a la Ley de Arrendamiento Urbanos, siempre que las viviendas hayan permanecido vacías durante, al menos, el año anterior a la celebración del contrato de arrendamiento.
  - El contrato de arrendamiento deberá tener una duración efectiva de, al menos, 3 años. No obstante, no se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato de arrendamiento tenga una duración inferior a 3 años cuando dicho inmueble pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento dentro del plazo de 6 meses desde la finalización del anterior contrato, siempre que la suma de los períodos de duración de los contratos de arrendamiento sea de, al menos, 3 años.
  - El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.
  - Solo podrán aplicar esta deducción los contribuyentes titulares de un máximo de 5 inmuebles destinados a vivienda.
  - Se exige estar en posesión del resguardo o, en su caso, de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador.

La sobreimposición tributaria en el proceso de edificación y transmisión de la vivienda

PABLO CHICO DE LA CÁMARA

Catedrático de Derecho Financiero y Tributario
Universidad Rey Juan Carlos

Árbitro por la Corte de Arbitraje
Comunidad de Madrid

I. PLANTEAMIENTO

Con buen criterio, la Constitución española como garantía del derecho de propiedad que proclama el art. 33.1, establece un límite a su gravamen con objeto de evitar el alcance confiscatorio del sistema tributario *ex* art. 31 CE.

Sin embargo, más allá de esta referencia genérica, nuestra Carta Magna guardó silencio respecto al *quantum* del carácter confiscatorio de los tributos, lo que ha obligado al intérprete supremo de nuestra Constitución a tener caso por caso que realizar de modo individualizado una adecuada ponderación entre los intereses privados y las necesidades colectivas inspiradas estas últimas en el principio de solidaridad y la función social que también recoge nuestra Constitución en sus arts. 2 y 33.2 respectivamente[1].

En estos últimos años, **la doctrina constitucional** ha sido ciertamente esclarecedora al **puntualizar que el principio de capacidad económica se proyecta en la configuración de los tributos, no solo como *fundamento* de la imposición** (lo que llevará a declarar inconstitucional un tributo si se configurase de una forma abstracta extramuros de la capacidad contributiva)**, sino también como *medida* (ponderada) de imposición, para evitar que el importe del gravamen resulte desproporcionado**[2].

[1] Cfr. P. M. Herrera Molina (1998), *Capacidad económica y sistema fiscal (análisis del ordenamiento español a la luz del Derecho alemán)*, Marcial Pons, Madrid, p. 132.

[2] Siguiendo a Hensel, los límites al legislador no se agotan respecto a la configuración del tributo en orden a la determinación del hecho imponible («an»), sino también respecto de su cuantificación *(quantum)*; cfr. A. Hensel (1956), *Diritto Tributario*, Giuffré, Milano.

En el trabajo que iniciamos, desgranaremos cómo los «inmuebles» constituyen una materia imponible susceptible de sobreimposición por las distintas Administraciones públicas que conforman nuestro Estado de Derecho, a saber, Administración del Estado, Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales (art. 137 CE).

La justificación de este proceder es factible de entender, aunque no de suscribir: la propiedad inmobiliaria, al ser un elemento «estático», resulta de fácil gravamen. Ahora bien, esta circunstancia ha propiciado a las distintas Administraciones (estatal, autonómicas y locales) a establecer distintos tributos que gravan la riqueza manifestada con ocasión de los distintos procesos de edificación del inmueble hasta su ulterior transmisión sobre la base de sus competencias administrativas en la materia como apuntaremos en el siguiente epígrafe.

II. LA «TELARAÑA» DE COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS REGULADAS EN LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

La promulgación de la Constitución española de 1978 dio lugar a un proceso de descentralización del Estado en materia de urbanismo en favor de las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales[3]. Ahora bien, la situación no resulta pacífica por cuanto la competencia en esta materia es ciertamente permeable al encontrarnos ante una materia competencial concurrente a un triple nivel.

Nuestra Carta Magna de acuerdo al art. 149.1 reserva al Estado la facultad para establecer las condiciones básicas de disfrute del derecho de la propiedad urbana para garantizar la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (apartado 1.º), desde la Hacienda general (apartado 14.º), sobre las expropiaciones forzosas, así como sobre contratos y concesiones administrativas (apartado 18.º), o sobre protección básica del medio ambiente (apartado 23.º)[4].

No obstante, de conformidad con el art. 148.1.3.º CE, las Comunidades Autónomas han asumido competencias exclusivas[5] de acuerdo a sus Estatutos de Autonomía en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, lo que implicará que las Administraciones regionales se reserven la aprobación definitiva de los planes urbanísticos de carácter municipal, así como fijen determinadas directrices de ordenación del territorio respecto de la planificación

[3] Sobre el particular, vid. F. Velasco Caballero (2023), *Derecho urbanístico en la Comunidad de Madrid,* Marcial Pons, Madrid, pp. 43 y ss.

[4] Existe una copiosa doctrina del Tribunal Constitucional que defiende la competencia en exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia urbanística. Ahora bien, el Estado puede interferir (en una zona «secante» velando en aquellos casos en los que se incida en otros títulos competenciales que sean propiamente del Estado (art. 149 CE), y siempre que no deje vacío de contenido la competencia autonómica impidiendo un sacrificio de dichas facultades urbanísticas de las autonomías más allá de lo imprescindible de acuerdo con el principio de proporcionalidad (vid. sobre el particular, entre otras, SSTC. 164/2001, de 11 de julio (FJ 4.º); 148/2012, de 5 de julio (FJ 15.º), y 141/2014, de 11 de septiembre (FJ 9.º).

[5] Respecto de la consagración de la competencia en exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia urbanística pueden consultarse las SSTC. 61/1997, de 20 de marzo, que declaró inconstitucionales determinados artículos del RD. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el TR. de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana; y 164/2001, de 11 de julio, sobre la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

urbanística de las ciudades, de conformidad con la competencia en materia de «territorio» que se otorga a los municipios de acuerdo con el art. 12.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (en adelante, LBRL)[6]. Una vez fijadas dichas directrices urbanísticas por parte de las Comunidades Autonómicas, las Corporaciones Locales asumirán competencias administrativas (y, por ende, tributarias) para las rentas generadas con ocasión de la transmisión de un terreno ubicado en un municipio (tributación directa) así como para las obras realizadas con ocasión de la edificación y reforma de dichos inmuebles localizados en la demarcación municipal (tributación indirecta).

III. PLURIMPOSICIÓN DE TRIBUTOS ESTATALES DIRECTOS E INDIRECTOS

A) FORMULACIÓN CONSTITUCIONAL

Por desbordar la extensión de este trabajo, nos ceñiremos a realizar una panorámica de los tributos estatales que gravan únicamente la transmisión de un inmueble, dejando aquí apuntados los derivados de la titularidad de la propiedad de un inmueble, a saber, el Impuesto sobre las grandes fortunas, y el Impuesto sobre el Patrimonio que actualmente está cedido a las Comunidades Autónomas y cuya cuota puede deducirse del primero, para evitar precisamente una doble imposición jurídica[7].

En todo caso, nótese que la doble imposición jurídica no es *per se* inconstitucional, salvo cuando dicho sobre gravamen tenga un alcance confiscatorio. La cuestión reside en determinar en qué momento se transgrede dicho límite transitando desde lo intensamente progresivo (pero constitucional), para llegar a ser desproporcionado su cuantía, lo que lo convertiría en confiscatorio, y, por ende, contrario a nuestra Carta Magna.

En el pasado, el Tribunal Constitucional de forma criticable llegó a afirmar que dicho alcance confiscatorio se produciría en términos de renta, cuando el tipo medio de gravamen del IRPF fuera del 100 por 100 (STC 150/1990, de 4 de octubre)[8]. **Afortunadamente dicha doctrina ha que-**

[6] Nótese que el art. 2.1 de la LBRL establece que las competencias municipales sobre las distintas materias serán las que atribuyan al ayuntamiento las leyes estatales y regionales reguladoras de aquéllas, lo que implica que el Estado y las Comunidades Autónomas son los titulares primarios de dicha competencia administrativa, si bien han de ceder a las Corporaciones Locales aquellas facultades que sean necesarias para la salvaguarda de su función pública. La cuestión reside en determinar el *quantum* de dicha atribución competencial, pues dichos órganos supramunicipales disponen de cierto margen de discrecionalidad, pero dicha facultad no es absoluta, sino que queda sujeta a control caso por caso para evitar que una restricción en la actuación municipal comprometa el principio de autonomía local del art. 137 CE.

[7] Nótese que la doble imposición jurídica se produce cuando un mismo sujeto (en este caso, el propietario de un inmueble) es sometido a una plurimposición desde un punto de vista temporal (en el mismo período impositivo), objetivo (por la misma riqueza) y subjetivo (el mismo sujeto).

[8] Nótese que el desatino jurídico del Alto Tribunal es mayúsculo, pues en ese ejemplo, cabría entender que podría existir un tipo marginal en esa imaginaria tarifa que fuera superior al 100 por 100 aplicándose sobre los ingresos que generase el sujeto pasivo en el período impositivo. Esta circunstancia daría lugar a que el contribuyente tuviera que realizar alguno de sus bienes para poder cumplir con las exigencias recaudatorias del impuesto, lo que lisa y llanamente produciría un efecto propiamente análogo, pero por la vía indirecta impositiva al de la «confiscación» de la propiedad privada proscrita al amparo del art. 33 CE.

dado superada en los últimos años gracias a la STC 182/2021, de 26 de octubre, al flexibilizar dicho planteamiento tras considerar inconstitucional el Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (en adelante, IIVTNU) por someter la plusvalía (beneficio) obtenido por un contribuyente a una presión fiscal superior al 60%.

Pues bien, la lectura de dicha doctrina resulta de gran interés para el caso que no ocupa por cuanto lejos de observar la referencia genérica de nuestra Carta Magna a la mesura del legislador tributario en orden al *quantum* de la carga fiscal de los ciudadanos, nuestro Tribunal Constitucional sí concreta por fin, que dicho alcance confiscatorio pueda tener origen con ocasión del IIVTNU, si bien, entendemos que **dicho postulado resulta extensible a cualquier otro impuesto (directo o indirecto) cuya carga tributaria alcance el 60 por 100 de la materia imponible que será objeto de gravamen**.

Dicho pronunciamiento parece caminar en la buena línea que establece el art. 31 LIP cuando proscribe que la cuota íntegra del Impuesto sobre el Patrimonio (haciéndose extensible también al nuevo Impuesto de solidaridad sobre las grandes fortunas *ex* art. 3.Doce de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre), junto con la cuota íntegra del IRPF no puede exceder del 60 por 100 de la suma de las bases imponibles de este último impuesto[9].

Por último, con buen criterio, el Tribunal Constitucional también en la STC. 26/2017, de 16 de febrero, ha corregido su anterior doctrina, señalando que dicho alcance confiscatorio puede producirse no solo a través de una sobreimposición en cascada de distintas figuras tributarias[10], sino también, con origen en una única figura en particular, tal como venimos señalando, al producirse con ocasión de una presión fiscal que alcance el 60 por 100 de la «plusvalía» (beneficio) generada con ocasión de la tributación por este único impuesto.

Esta nueva doctrina consideramos **constituye un punto importante de inflexión a modo de *llamada* al legislador para fijar el límite máximo de presión fiscal (es decir, el *quantum)* al que puede verse sometido cualquier ciudadano con ocasión del establecimiento de cualquier prestación patrimonial pública de naturaleza tributaria**[11].

---

[9] Nótese que de acuerdo con la doctrina sentada recientemente por la STS. de 11 de noviembre de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:5539), la vivienda habitual al ser por su naturaleza un bien susceptible de generar rendimientos en el IRPF, aunque no se genere en el período de autoliquidación porque el contribuyente habite en ella, no debe excluirse en el cálculo del citado límite del 60 por 100 por lo que dicha inclusión resulta ventajosa para el administrado a efectos de aminorar la cuota pagada en el impuesto patrimonial hasta alcanzar como máximo el citado límite porcentual.

[10] Nótese que dicho sobre gravamen en cascada territorial podría producirse por ejemplo, con ocasión de la titularidad de un inmueble, al gravarse por el Impuesto estatal de solidaridad sobre las grandes fortunas y el Impuesto autonómico sobre el Patrimonio (aunque éste se deduce del primero), IRPF (con ocasión de la imputación de rentas inmobiliarias -por estar dicho inmueble «desocupado» *ex* art. 87 LIRPF), y por el Impuesto municipal sobre bienes inmuebles (por la titularidad, y con la posibilidad de que tenga un recargo que podría llegar a ser del 100 por 100 si estuviera desocupado más de tres años de acuerdo al remozado art. 72.4 LRHL.

[11] El límite máximo en orden a la fijación del tipo de gravamen de cualquier figura tributaria constituye una cuestión incontestable que arroja por fin luz como un valladar en una llamada indiscriminada de los ciudadanos a contribuir a las cargas *tributarias*. Ahora bien, mayores dudas puede albergar conforme a una interpretación *ad pedem litterae* del contenido del art. 31 CE, como una derivada de la cuestión anterior, respecto de si otras figuras que no tengan la naturaleza «tributaria» pueden permanecer al margen del «alcance confiscatorio» que parece predicarse del sistema *tributario*, y no de todas las categorías que englobaría la referencia genérica de cualquier prestación patrimonial pública (delimitando así las «no tributarias» -a saber, precios públicos y «tarifas», *versus* las «tributarias»: impuestos, tasas y contribuciones especiales *ex* art. 2.2 LGT).

B) IMPUESTOS SOBRE LA RENTA

En ese afán fagocitario del legislador, se distribuyen a efectos de someter a gravamen la renta generada con ocasión de una «transmisión», ya sea en su fase inicial, como finca rústica -objeto del ulterior proceso de urbanización-, ya sea en su fase intermedia, convertido en «solar», o, por último, en la fase de venta por el promotor de la vivienda nueva sobre el consumidor, así como en las segundas y sucesivas transmisiones (compraventas) de los propietarios de la citada vivienda ya usada.

En todos estos supuestos, el vendedor del «activo» será llamado a tributar por IRPF (si se tratase de una persona física, o de una sociedad civil sin objeto mercantil, así como una comunidad de bienes); por IS (si se tratase de una persona jurídica, o de una sociedad civil con objeto mercantil -*ex* art. 7.1.a) LIS); o por el IRNR (si se tratase de una persona física o jurídica con residencia fiscal en el extranjero).

1. IRPF

De acuerdo con los arts. 35 y 36 LIRPF, la renta generada con ocasión de la transmisión (ganancia o pérdida de patrimonio) se cuantificará por la diferencia entre el precio de enajenación menos el precio de adquisición.

Por un lado, sobre el precio de *adquisición* habrá de adicionar los impuestos indirectos que hayan sido objeto de gravamen (IVA o TPO —si se adquirió de forma onerosa por un particular—, así como AJD por la formalización de la escritura pública ante Notario). Si se hubiera adquirido de forma gratuita (donación o herencia) habría que incorporar la cuota pagada en el ISD de acuerdo con el art. 32.2 de la Ley 22/2009, por el que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, y Ciudades con estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias. El art. 36.1 LIRPF establece la cautela el valor tomado para la liquidación del ISD, sin que pueda éste exceder del valor de mercado. Esta previsión se fundamenta porque existen numerosas CC. AA. han aminorado la cuota a pagar en ISD entre padres e hijos, o entre cónyuges, por lo que podrían aprovechar dicha «relajación del impuesto sucesorio» para sobrevalorar artificialmente los bienes declarados en el ISD para en un futuro poder transmitir el inmueble con «pérdidas» o con una «menor ganancia». Para evitar que esa sobrevaloración interesada en el ISD tenga en todo caso reflejo en el IRPF el legislador advierte que los valores de adquisición o transmisión considerados en el ISD solo tendrán acomodo en el IRPF hasta el valor de mercado de los bienes, lo que abre las puertas a que la Administración tributaria compruebe valores en el IRPF y fije un valor de adquisición más reducido que el consignado en su día en el ISD[12].

[12] Cfr. C. De Pablo Varona (2012), «La fiscalidad de la vivienda en el IRPF», en la obra colectiva *La fiscalidad de la vivienda en el IRPF,* Civitas -Thomson Reuters, p. 304.

Así mismo, habrá que incorporar los costes de las reformas y otros gastos inherentes a la adquisición (gastos de inscripción en el registro de la propiedad, honorarios de terceros —gestoría, agencia inmobiliaria—).

Por su parte, el precio de *transmisión* será el precio acordado entre las partes siempre que no sea superior al valor de mercado, pues en caso contrario, prevalecerá este último, aminorado por los gastos satisfechos, así como la cuota del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (que mencionaremos más adelante). Nótese en relación con la norma de valoración del precio de mercado que pueden producirse situaciones alejadas de la realidad de los hechos, al obligar al transmitente a tomar de referencia como precio de la compraventa un «valor» distinto al que podría haberse fijado con ocasión de la tasación personalizada del inmueble para la concesión de la hipoteca, por ser inferior al que defenderá a ultranza la AEAT tras imputarle el denominado «valor de referencia» (que es el utilizado como es sabido para la fijación de la base imponible en TPO e ISD). Algún autor ha sido ciertamente crítico con la regulación del legislador estatal al establecer una precaución exagerada y desproporcionada contra la ocultación del verdadero valor del contrato, que puede llegar incluso a desnaturalizar el impuesto. Esta situación de desconfianza podría haberse salvado (sin necesidad de establecer ninguna «ficción») estableciendo que el importe real que se integre en el valor de transmisión será siempre tenido en cuenta para el cálculo de las ganancias o pérdidas que se produzcan en la siguiente transmisión, lo que llevaría a combatir el posible fraude y se evitaría así mismo la doble imposición sobre una misma ganancia[13]. En efecto, la imputación a precios de mercado de la transmisión alejándose del precio real acordado entre las partes genera tensión con el principio de capacidad económica del art. 31 CE al prescindir intencionadamente en la mayor parte de las ocasiones de la realidad fundamentalmente en momentos temporales en los que puede concurrir una saturación del mercado con una sobreoferta de viviendas en dicha zona lo que obligará sin duda al transmitente a tener que reducir el precio originario si desea garantizar la venta frente a la competencia. Entendemos que frente al potencial fraude que pudiera existir entre las partes por acuerdos de precios distintos a los escriturados, primero, La Ley 7/2012, de prevención del fraude fiscal, y más recientemente la Ley 11/2021, de prevención y lucha contra el fraude fiscal, han establecido la obligación a los fedatarios públicos de reflejar cuáles son los medios de pago (generalmente a través de un «cheque conformado») de dichas transmisiones, a la que hay que unir las facultades exorbitantes que tiene la Administración Tributaria para requerir a las entidades financieras el suministro de todos los movimientos que hayan experimentado las cuentas corrientes de la partes firmantes del contrato de compraventa, con lo que objetivamente las posibilidades de «dispersión de rentas» en estas operaciones cada vez son más reducidas, dado el control fiscal que existe y la limitación a 1.000 euros (o 10.000 euros -o su equivalente en moneda extranjera) si no se dispone de domicilio fiscal en España, y no actúa en calidad de empresario o profesional) a pagos en efectivo.

[13] Cfr. E. Simón Acosta (1999), *El nuevo impuesto sobre la renta de las personas físicas*, Aranzadi, p. 200.

2. IS

Por su parte, en el IS, la «ganancia o pérdida de patrimonio» se determinará básicamente conforme al criterio anterior del IRPF, por cuanto será la diferencia entre los ingresos generados con ocasión de dicha transmisión menos los gastos que estén correlacionados con la operación realizada (art. 11.1 LIS).

3. IRNR

Por último, la renta obtenida por un no residente fiscal en España se determinará distinguiendo si se realiza o no a través de un establecimiento permanente en nuestro país de acuerdo con los arts. 16 y ss. (con EP), o 24 y ss. LIRNR (sin EP).

C) IMPOSICIÓN INDIRECTA: IVA, TPO Y AJD

1. LA SUJECIÓN AL IVA DE LA PROMOCIÓN EN LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA: EXCLUSIÓN DEL IVA Y SUJECIÓN A TPO

a. Regla general

Nos detendremos en este original exclusivamente en aquellos supuestos de sujeción y de no sujeción en el IVA con ocasión de la promoción en la edificación de viviendas[14].

La adquisición de un terreno quedará sujeta a Transmisiones Patrimoniales Onerosas (en adelante, TPO), o, por el contrario, al IVA dependiendo de la concurrencia de una serie de requisitos (a saber, en función de la condición del vendedor y de la calificación urbanística del terreno), en cuanto que ambos son incompatibles entre sí (arts. 7.5 LITP y AJD, y 4.4 LIVA). Ahora bien, ambos tributos (IVA y TPO) son compatibles con Actos Jurídicos Documentados en cuanto se instrumente dicha transmisión inmobiliaria en una escritura notarial.

Así las cosas, quedará sujeta a IVA si concurren los cuatro requisitos siguientes:

- Que la entrega del terreno se realice por una persona o entidad que tenga la consideración de sujeto pasivo del IVA en los términos que establece el art. 84 LIVA;
- Que la entrega del terreno la realice el transmitente en el ejercicio de sus actividades económicas;

[14] No nos detendremos en los tributos asociados a la fase anterior a la edificación inmobiliaria derivada de la actuación urbanística para la ejecución del planeamiento urbano por desbordar la extensión de este original, si bien para el análisis de esta cuestión desde la imposición indirecta y directa puede consultarse nuestra monografía: Chico de la Cámara, P. (2016), *La fiscalidad de la promoción inmobiliaria: estudio integral de la tributación del proceso urbanístico y propuestas de mejora,* Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 47 y ss.

- Que no sea aplicable ninguno de los supuestos de *no sujeción* regulados en el art. 7 LIVA, a saber, que la entrega no constituya la totalidad del patrimonio empresarial del transmitente; o que no se lleve a cabo en base una operación de fusión, escisión, aportación no dineraria de rama de actividad o canje de valores a la que sea aplicable el régimen fiscal especial del capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del IS; y

- Que no sea aplicable la exención del art. 20. Uno.20.º LIVA. De acuerdo con el citado precepto, quedan exentas de IVA, la entrega de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables, salvo que se trate de terrenos urbanizados o en curso de urbanización. Así las cosas, estas operaciones quedarán sujetas y no exentas, siempre que sean empresarios o profesionales, y con independencia de la condición del transmitente como promotor o no inmobiliario.

- La regulación del IVA califica como terrenos «urbanizables» aquellos solares de acuerdo con la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbanística, así como aquellos terrenos aptos para ser edificados por haber sido autorizada la correspondiente licencia administrativa. Téngase presente que desde el RDL. 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana (en adelante, LSRU), dicha referencia legal ha quedado suprimida. Así las cosas, el art. 20.Uno.20.º LIVA distingue entre terrenos «rústicos», y demás bienes no «urbanizables» que están exentos, frente a los «terrenos urbanizados o en curso de urbanización» que sí estarían sujetos. Pues bien, los terrenos «rústicos» y «no edificables» se pueden equiparar de acuerdo con la legislación urbanística al «suelo rural», mientras que los «terrenos urbanizados» y «edificables» de la LIVA, al suelo «urbanizado» de la Ley del suelo en las distintas fases de ejecución.

  Por consiguiente, *sensu contrario,* si no concurrieran estos cuatro requisitos, dicha operación quedará sujeta a Transmisiones Patrimoniales Onerosas de acuerdo con el apartado 1.º y 5.º del art. 7. Ley ITP y AJD, aprobado por el RD. Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (en adelante, LITP y AJD).

En efecto, como venimos apuntando, la venta de un inmueble por un particular (y con independencia de que sea residente o no en nuestro país) conllevará asimismo la tributación en el ITP y AJD en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO).

El sujeto pasivo de dicho tributo será el adquirente *ex* art. 8 LITP y AJD.

Asimismo, de acuerdo con el art. 10 del LITP y AJD la base imponible estará constituida por el valor real del inmueble transmitido. Así las cosas, el adquirente tendrá que incluir como base imponible del impuesto no el precio efectivamente pagado, sino el valor de mercado que tras la aprobación de la Ley 7/2022, se fijará de acuerdo con el denominado «valor de referencia» que está totalmente actualizado por la Dirección General del Catastro[15].

[15] A través del siguiente enlace se puede consultar cuál es el «valor de referencia» de cada inmueble: https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx

El tipo de gravamen será del 7 por 100 salvo que la Comunidad Autónoma haya establecido otro diferente. Este es el caso de la Comunidad de Madrid que es del 6 por 100 (supuesto general), o del 4 por 100 (siempre que se trate de una familia numerosa que lo destine a vivienda habitual).

Así mismo, recogemos la sobreimposición del tipo de gravamen en relación con los impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (con origen en la compraventa entre particulares), junto con la cuota por Actos Jurídicos Documentados (como consecuencia de la elevación a escritura pública de dichos contratos privados):

FIGURA 1
Tabla de tipos de gravamen en TPO y AJD

CC. AA.	TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS	ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	
	TIPO VIGENTE (2024)	TIPO VIGENTE GENERAL (2024)	VIVIENDA HABITUAL (2016-2024)
Andalucía	7%	1,2%	1 %
			1%
Aragón[1]	8-10%	1,5%	1,5%
			1,5%
Asturias[1]	8-10%	1,2%	1,5%
			1,5%
Canarias	6,5%	0,75%	1,2%[4]
			0,4%
Cantabria	9%	1,5%	1,5%
			1%
Castilla-La Mancha	9%	1,5%	0,75%[5]
			0,75%
Castilla y León[1]	8-10%	1,5%	1,5%
			1,5%
Cataluña	10-11% 10-13%[9] 20%[10]	1,5%	1,5%
			1,5%
Extremadura	8-11%	1,5%	0,75%[1]
			0,75%
Galicia	8%	1,5%	1%[4]
			1%

FIGURA 1 (continuación)
Tabla de tipos de gravamen en TPO y AJD

CC. AA.	TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS	ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	
	TIPO VIGENTE (2024)	TIPO VIGENTE GENERAL (2024)	VIVIENDA HABITUAL (2016-2024)
Islas Baleares(1)	8-13%	1,5%	1,2%(4)
			1,2%
La Rioja	7%	1%	0,5%
			1%
Madrid	6%	0,75%	0,4-0,75%(1)
			0,4-0,75%
Murcia	8%	1,5%	1,5%
			1,5%
Valencia	10-11%	1,5%	0,10%
			0,10%
Navarra	6%	0,5%	0,5%
			0,5%
País Vasco(8)	6%	0,5%	0,5%
			0,5%

Fuente: Elaboración propia.
NOTAS: 1. Aunque no es la regla general, en algunas Comunidades Autónomas, el porcentaje de TPO oscila en función del valor del inmueble adquirido (A mayor valor de mercado -valor de referencia-, mayor resulta el tipo de gravamen aplicable). 2. Tipo reducido para la compra de la vivienda habitual cuyo valor no supere 150.000 €, con condiciones: Andalucía, Canarias. 3. Hay un tipo del 6% para vivienda habitual en zonas rurales en riesgo de despoblación. 4. Tipo reducido para vivienda habitual cuyo valor no supere 200.000 euros, con condiciones. 5. Tipo reducido para vivienda habitual cuyo valor no supere 180.000 euros, con condiciones. 6. Tipo reducido para vivienda habitual cuyo valor no supere 122.000 euros, con condiciones. 7. Tipo reducido para vivienda habitual cuyo valor no supere 180.304 euros, con condiciones. 8. Para viviendas en general el tipo es del 4%. El tipo es del 2,5% para vivienda habitual de hasta 120 m^2 construidos, y en Álava del 1,5% en zonas en riesgo de despoblación. 9. Nuevos tipos impositivos a partir del 27 de junio de 2025. 10. Grandes tenedores (más de 10 inmuebles o inmueble con superficie construida de más de 1.500 m^2) a partir del 27 de junio de 2025.

Así mismo, resulta también de gran interés, resaltar la distinción de tipos reducidos de TPO que han realizado algunas CC. AA.

FIGURA 2
Tabla Tipos de gravamen reducidos en las CC. AA.

CC. AA.	Adquisición de vivienda por jóvenes y discapacitados	Adquisición de vivienda por familias numerosas	Adquisición de vivienda de protección oficial
	2024	2024	2024
Andalucía	3,5%(1 y 2)	3.5%-(3)	-
Aragón	12,5%(4)	50%(4)	-
Asturias	-	-	3%
Canarias	5%(6) 1%(5)	1%	0%
Cantabria	4%	4%	4%
Cataluña	5%(7)	5%	7%
Castilla-La Mancha	5%	5% (8)	-
Castilla y León	4%	4%	4%
Comunidad Valenciana	6%(9) 8%(10) 4%(11) 3%(12)	4%(13) 3%(14)	4%(15) 3%(16)
Extremadura	20%(4)	20%(4)	4%
Galicia	3%	3%	-
Islas Baleares	2%(17)	2%(18)	-
La Rioja	3% 5%	3%	5%
Madrid	-	4%	-
Murcia	4%	4%	4%
Navarra	-	5%	-
País Vasco	-	-	-

Fuente: Elaboración propia.
NOTAS: 1. Jóvenes: cuyo precio no exceda de los 150.000 €. 2. Discapacitados: cuyo precio no exceda de los 250.000 €. 3. Familias numerosas: cuyo precio no exceda de 250.000 €. 4. Bonificación sobre cuota íntegra. 5. Discapacitados. 6. Jóvenes (tipo normal). 7. Jóvenes hasta 35 años antes 32 años con entrada en vigor a partir del 27 de junio de 2025. 8. Familias numerosas: cuyo precio no exceda de los 180.000 €. 9. Jóvenes: cuyo precio no exceda de los 180.000 €. 10. Jóvenes: cuyo precio sea superior a los 180.000 €. 11. Discapacitados: cuyo precio sea superior a los 180.000 €. 12. Discapacitados: cuyo precio no exceda de los 180.000 €. 13. Familias numerosas: cuyo precio sea superior a los 180.000 €. 14. Familias numerosas: cuyo precio no exceda de los 180.000 €. 15. Vivienda protegida: cuyo precio sea superior a los 180.000 €. 16. Vivienda protegida: cuyo precio no exceda de los 180.000 €. 17. Jóvenes y discapacitados: cuyo valor no exceda de los 270.151,20 €. 18. Familias numerosas: cuyo precio no exceda de los 350.000 €.

Por último, completamos también este análisis con los tipos de gravamen reducidos de AJD en función de cada CC. AA:

FIGURA 3
Tabla con tipos de gravamen reducidos en AJD

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Adquisición de vivienda por jóvenes y discapacitados	Adquisición de vivienda por familias numerosas	Adquisición de vivienda de protección oficial
	2024	2024	2024
Andalucía	0,3%(1) 0,1%(2)	0,1%(3)	-
Aragón	30%(4)	60%(4)	-
Asturias	-	-	0,3%
Canarias	0,4%	0,4%	0,4%
Cantabria	0,1%	0,1%	0,1%
Cataluña	0,5% 100%(5)	-	0,1%
Castilla-La Mancha	0,5%	0,5%	-
Castilla y León	0,5%	0,5%	0,5%
Comunidad Valenciana	-	-	-
Extremadura	-	-	-
Galicia	0,5%	0,5%	-
Islas Baleares	1,5%(6)	1,5%(6)	1,5%(6)
La Rioja	0,1%(7)	0,1%	-
Madrid	-	95%(4)	0,2%(8)
Murcia	0,1%	0,1%	-
Navarra	-	-	-
País Vasco	-	-	-

Fuente: Elaboración propia.
NOTAS: 1. Jóvenes: cuyo precio no exceda de 150.000 €. 2. Discapacitados: cuyo precio no exceda de 250.000 €. 3. Familias numerosas: cuyo precio no exceda de 250.000 €. 4. Bonificación sobre cuota íntegra. 5. Bonificación sobre cuota íntegra para jóvenes con entrada en vigor el 27 de junio de 2025. 6. Tipo general, no contempla reducido para estos casos. 7. Discapacitados. 8. Vivienda protegida máximo 90 m^2.

También incorporamos en la siguiente tabla los tipos incrementados de AJD con ocasión de los supuestos en los que se renuncie a la exención el IVA:

FIGURA 4
Tabla de tipos de gravamen en AJD con ocasión de la aplicación por la renuncia de la exención en el IVA

Comunidad autónoma	Tipo general	Tipo incrementado en AJD por renuncia a la exención en el IVA
Andalucía	1,2%	2%
Aragón	1,5%	2%
Asturias	1,5%	2%
Canarias	0,75%	2,5%
Cantabria	1,5%	2%
Castilla-La Mancha	1,5%	2,5%
Castilla y León	1,5%	2,5%
Cataluña	1,5%	2,5% /3,5% (1)
Extremadura	1,5%	3%
Galicia	1,5%	2%
Islas Baleares	1,5%	2%
La Rioja	0,5%	1,5%
Madrid	0,75%	1,5%
Murcia	1,5%	2,5%
Valencia	1,5%	2%

Fuente: Elaboración propia.
NOTAS: 1. Entrada en vigor el 27 de junio de 2025.

Nótese que la renuncia a la exención en el IVA se encuentra regulada en el art. 20.Dos LIVA aplicándose cuando el transmitente es un particular y el adquirente un sujeto pasivo del IVA, por lo que este último, renunciará a la exención de dicha operación inmobiliaria en el IVA para su sujeción a este impuesto, dado que dicho tributo es deducible a diferencia de TPO. En este caso, dicha entidad jurídica o empresario o profesional, realizará una inversión del sujeto pasivo facturándose el IVA de dicha operación (lo que evitará tener que autoliquidarse por TPO). Junto al pago del IVA tendrá que autoliquidarse AJD al tipo de gravamen que establece la CC. AA. donde esté situado el inmueble en los términos recogidos en la tabla de la figura 4[16].

[16] Cfr. sobre el particular, la monografía de C. Banacloche Palao (2004), *La renuncia a las exenciones en el IVA*, Thomson Reuters, Pamplona, pp. 57 y ss.

En consecuencia, de acuerdo con el art. 28 LITP y AJD, dicha operación inmobiliaria estará sometida a actos jurídicos documentados bajo la modalidad de «documentos notariales» con ocasión de la formalización ante el fedatario público de las escrituras públicas de inscripción en el registro de la propiedad, o de la constitución de un préstamo hipotecario.

El art. 30 LITP y AJD para determinar la base imponible establece dos cuotas:

- Cuota *variable*, aplicable a las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa evaluable se tomará el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa por importe de 0,50% salvo que la CC. AA. haya establecido otro distinto (tal como sucede con la Comunidad de Madrid que el tipo general es del 0,75%).
- Reglas especiales:

  1. La constitución de un préstamo hipotecario para la financiación mediante una entidad financiera para la compra de una vivienda.

     En relación con esta modalidad, la Comunidad de Madrid ha establecido los siguientes tipos impositivos:

     a) Se aplicará el tipo impositivo del 0,4% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física y el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 €.

     b) Se aplicará el tipo impositivo del 0,5% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física y el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 € y superior a 120.000 €.

     c) Se aplicará el tipo impositivo del 0,75% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física y el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000 €.

     El valor real estará constituido por el importe del capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo.

  2. Compra de una vivienda de nueva construcción. En relación con esta modalidad, la Comunidad de Madrid ha establecido los siguientes tipos impositivos:

     a) Se aplicará el tipo impositivo del 0,2% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la **transmisión de viviendas** de protección pública regulas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil de 90 m2, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del impuesto, cuando el adquirente sea persona física.

Cuando el adquirente de la vivienda de protección pública sea titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo[17].

b) Se aplicará el tipo impositivo del 0,4% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física y el valor real de la vivienda transmitida sea igual o inferior a 120.000 €.

c) Se aplicará el tipo impositivo del 0,5% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física y el valor real de la vivienda transmitida sea igual o inferior a 180.000 € y superior a 120.000 €.

d) se aplicará el tipo impositivo del 0,75% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física y el valor real de la vivienda transmitida sea superior a 180.000 €.

En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquélla, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

- Asimismo, también habrá que liquidar una cuota *fija*, por las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales al extenderse en papel timbrado un importe de 0,30 € por pliego, o 0,15 € por folio, a elección del fedatario. En todo caso, las copias simples no están sujetas al Impuesto (art. 31 LITP y AJD).

b. Reglas especiales

1. PERMUTA DE TERRENOS POR EDIFICACIÓN FUTURA

a. Planteamiento

Resulta práctica habitual la firma de un contrato entre promotor inmobiliario y propietario de un terreno por el que el primero se compromete a entregar una (o varias) de las viviendas a construir en un futuro a cambio de la entrega del terreno por parte de su propietario. Nos encontraríamos ante lo que se conoce en el ámbito jurídico como una permuta de bienes inmuebles (de un terreno por edificación futura), y que desde un punto de vista económico genera ventajas para ambas partes:

[17] El concepto de vivienda de protección pública es el definido por la Comunidad Autónoma al no exceder de los parámetros de superficie máxima, precio y límite de los ingresos que establece la normativa estatal. De acuerdo con la R. DGT de 28 de marzo de 2008 (V-0600-08), la exención no puede afectar sino a viviendas calificadas administrativamente como de «protección oficial», no resultando posible extender dicho beneficio fiscal, en general, a otras figuras tales como las viviendas de «precio tasado», viviendas de protección pública o cualquier otra modalidad que pueda prever la Administración competente en materia urbanística, con finalidades de fomento y de protección social. Ahora bien, estas viviendas de precio tasado y a viviendas de protección pública únicamente resultará posible en el caso de que se trate de viviendas de protección oficial de acuerdo con la legislación propia de la Comunidad Autónoma y cuyos parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios -como venimos señalando- no excedan de los establecidos para las referidas de protección oficial.

- Por un lado, al promotor inmobiliario le permite disponer de una finca rústica, o en el mejor de los casos (por encontrarnos en una fase urbanística más avanzada), de un solar, o terreno, es decir, con la calificación ya de «urbanizable») sin necesidad de un desembolso, y, en consecuencia, sin tener que acceder al crédito hipotecario para la construcción.
- Por otro lado, al propietario del terreno rústico, o del solar (es decir, susceptible de ser urbanizado), al recibir posteriormente un inmueble ya construido para su uso privado, o para ser susceptible de transmisión a su vez a un tercero con objeto de obtener un ulterior beneficio.

En cuanto a la incidencia tributaria de dicha operación debe distinguirse en función del sujeto:

- Para el propietario la entrega del terreno quedará sujeta a IVA y AJD (tras su elevación a escritura pública *ex* art. 27.1.a) LITP y AJD), o bien, a TPO y AJD, dependiendo de la actividad del transmitente y de la situación urbanística del terreno. En ambos casos, la base imponible se determinará de acuerdo con el valor de mercado del bien (y en el caso de TPO al denominado «valor de referencia» —art. 10.2 LITP y AJD—).
- Para el promotor dicha operación quedará sujeta al IVA, al tratarse de una «primera» entrega de edificaciones por lo que no resulta aplicable el art. 20. Uno. 22.º.A) LIVA que establece una exención del citado impuesto, pero para «segundas y ulteriores entregas de inmuebles».

  Así las cosas, constituye la primera entrega la realizada por el promotor que tenga objeto una edificación o construcción que ya esté terminada. El devengo del IVA se producirá en el momento en que se ponga a disposición del promotor el terreno objeto de la construcción (art. 75.Uno.1.º LIVA). La base imponible se determinará atendiendo al valor de mercado estimado de las viviendas o locales a entregar al propietario del terreno. El importe será determinado provisionalmente de acuerdo con el art. 80.Seis LIVA como consecuencia de un devengo a cuenta con origen en un pago anticipado. Posteriormente, una vez que esté terminada la construcción, la entidad promotora deberá rectificar la base imponible inicial atendiendo al valor final de la vivienda entregada al propietario del terreno, repercutiendo a éste en su caso la cuota diferencial resultante al mismo tipo de gravamen que estaba vigente en el momento en que se devengó el impuesto con ocasión de la puesta a disposición del terreno del promotor inmobiliario (R. DGT de 17 de febrero de 2006 -V0288-06-).

  Así mismo, puede suceder que, llegado el momento de la entrega de las viviendas o locales, las partes alcancen un acuerdo para resolver el contrato de permuta entregando el promotor un importe dinerario en lugar de una entrega *in natura* de un bien inmueble[18]. Habrá entonces que rectificar la cuota repercutida de IVA por cuanto la entrega del terreno ya no tendría la consideración de pago a cuenta de las futuras edificaciones. Téngase presente que las partes suelen estar de acuerdo con la base imponible declarada como valor de la edificación a entregar, así que el promotor rectificará la declaración de IVA presentada y procederá a abonar el importe del valor del inmueble pactada en el momento de la formalización del contrato de permuta más el IVA de la operación que se encontrará en curso una solicitud ante la AEAT para su devolución.

[18] En este sentido, vid. la STS. 10 de junio de 1987.

b. Excursus: incidencia en los impuestos sobre la renta de la permuta de terreno por viviendas a construir en el futuro

Se produce una ganancia o pérdida del propietario del terreno en el momento de su transmisión calculándose por diferencia entre el valor de mercado que en dicho momento tenga el inmueble todavía no construido o el valor de mercado del terreno, si fuera superior, y el valor de adquisición del terreno (al que se aplican las reglas generales) (R. DGT 11 de julio de 1997).

La ganancia se puede imputar al momento de entrega de los pisos, cuando medie más de un año entre la transmisión del solar y la entrega de los mismos, por aplicación de la regla especial de operaciones a plazos *ex* art. 14.2.d) LIRPF (si se trata de una persona física), y art. 11.4 LIS (si se trata por el contrario de una persona jurídica)[19]. También es posible que el propietario del terreno opte por imputar la ganancia o pérdida al ejercicio en que se produce la transmisión.

En un contrato de permuta de un solar por una vivienda a construir, donde se produce la entrega del solar *(traditio)* pero se reserva para una escritura pública posterior la entrega de la vivienda ya construida, se toma como fecha de adquisición de la vivienda la de otorgamiento de esta última escritura, salvo que pudiera acreditarse que la entrega de la vivienda ha tenido lugar en una fecha anterior[20]. Ahora bien, si con posterioridad, se sustituye el derecho a la entrega de edificaciones futuras por una cantidad de dinero, se producirá una nueva alteración patrimonial, distinta a la producida en la permuta. En estas circunstancias, el valor de adquisición del derecho a recibir la obra futura, al haber sido adquirido en virtud de la permuta, será el mayor de los dos siguientes[21]:

- el valor de mercado atribuible a la obra futura en el momento de la permuta, o el valor de mercado en dicho momento de los solares entregados menos el importe recibido en dinero, y
- el valor de transmisión, el importe en dinero acordado en sustitución de dicho derecho.

2. EJECUCIONES DE OBRA REALIZADAS COMO CONSECUENCIA DEL PROCESO URBANIZADOR

Las ejecuciones de obra pueden adoptar la consideración de entregas de bienes o prestaciones de servicios cuando concurran ciertas circunstancias. La cuestión no es baladí, pues las entregas de bienes tributan al tipo general del 21 por 100, mientras que las prestaciones de servicios conforme a lo que establece el art. 8.Dos.1.º LIVA quedarán sujetas al tipo reducido del 10 por 100 siempre que concurran los tres requisitos siguientes:

[19] Rs. DGT 19 de diciembre de 1993; de 31 de enero de 1996, y de 11 de abril 2005 (V0591-05).

[20] R. DGT de 17 de febrero de 2006 (V0288-06). A efectos igualmente del devengo del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana se entiende de acuerdo con la STSJ. de Cataluña de 20 de diciembre de 2017, que en un supuesto de transmisión de un inmueble con pacto de reserva de dominio el nacimiento de la obligación tributaria del citado impuesto municipal no se produce hasta que no se realiza el último plazo del pago pactado, teniendo presente no solo en cuenta la *traditio*, sino también el «modo» de acuerdo con el art. 1.255 del código civil.

[21] R. DGT 9 de octubre de 2023 (V2739-23).

1. En primer lugar, debe tratarse técnicamente de una ejecución de una obra. Ello implica la necesidad de que el empresario se comprometa a un resultado, consistente en la construcción de algo nuevo. La ejecución de obra, a la que se refiere el art. 14.3 de la Directiva 2006/112/CE, del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del IVA, es un concepto comunitario, sin que se puedan transponer sin más los conceptos del derecho nacional. En concreto, y en cuanto a la interpretación del citado precepto, ha de acudirse a la doctrina fijada en la STJUE de 14 de mayo de 1985, en el asunto C-139/84, caso *Van Dijk´s*, de la que se deduce que, a los efectos del IVA, la ejecución de obra implica la obtención de un bien distinto a los bienes que se hayan utilizado para su realización, y ello, tanto si la operación es calificada de entrega de bienes, como si lo es de prestación de servicios.

   Si bien la delimitación del concepto de ejecución de obra respecto de otras figuras de contratos, como es el arrendamiento de servicios, puede resultar, en algunos supuestos vidriosa, no se trata de un concepto jurídico indeterminado, puesto que la regulación de dicha figura se encuentra contenida en el Código Civil (en adelante, cc). A estos efectos, atendiendo a la definición del art. 1544 del mismo, lo propio del arrendamiento de obra es la obligación de ejecutar o realizar una obra, es decir, obtener un resultado, pudiendo acordarse de que el ejecutante ponga solamente su trabajo o que también aporte los materiales correspondientes (art. 1588 cc). Por otro lado, en el arrendamiento de servicios lo fundamental es la prestación del servicio concreto, con independencia del resultado final.

   Debido a ello, la ejecución de obra se caracteriza por ser una prestación distinta del *tracto sucesivo*, que persigue un resultado futuro sin tomar en consideración del trabajo que lo crea, en tanto que el arrendamiento de servicios se instrumenta de forma continuada en el tiempo, atendiendo a la prestación en sí misma y no a la obtención del resultado que la prestación produce, siendo la continuidad y periodicidad las notas esenciales de este tipo de operaciones.

   El informe de fecha de 25 de mayo de 2010, de la Abogacía del Estado de la Secretaría de Estado y Presupuestos del Ministerio de Hacienda, en relación con la distinción entre los conceptos de arrendamiento de obra y de servicios, señaló lo siguiente:

   «La distinción entre el arrendamiento de servicios, *locatio conducto operarum*, y el arrendamiento de obra, *locatio conductio operis*, *ex* art. 1544 del Código Civil, como señala el Tribunal Supremo (…) radica en el objeto inmediato de la obligación del arrendador, de manera que si éste se obliga a la prestación de servicios o de trabajo o de una actividad en sí misma, no del resultado que aquella prestación produce, el arrendamiento es de servicios y, en cambio sí se obliga a la prestación del resultado, sin consideración al trabajo que lo crea, el arrendamiento es de obra sin que para suponer la existencia de un contrato de esta última especie sea suficiente que la actividad se prometa en dirección a un resultado determinado (…)[22].

[22] En esta existe una doctrina consolidada del Tribunal Supremo de 10 de septiembre de 1975, así como de 4 de febrero de 1950, de 19 de junio de 1982, de 28 de octubre de 1983, de 30 de mayo de 1987 y de 25 de marzo de 1988, entre otras muchas.

A diferencia del arrendamiento de obra cuya prestación es un resultado futuro, el arrendamiento de servicios exige que la prestación sea continuada y periódica en el tiempo, es decir, de tracto sucesivo.

El negocio de tracto sucesivo exige una duración sostenida en el tiempo, por cuanto las partes solo alcanzan a satisfacer la necesidad objeto de aquel si la relación se dilata o sostiene en el tiempo; de modo que la continuidad y la periodicidad de la *solutio* es una condición esencial de este tipo de negocios, siendo la duración un elemento causal».

De ello cabe colegir que, la ejecución de obra persigue un resultado futuro sin tomar en consideración el trabajo que lo crea, en tanto que el arrendamiento de servicios se instrumenta de forma continuada en el tiempo, atendiendo a la prestación en sí misma y no a la obtención del resultado que la prestación produce, siendo la continuidad y periodicidad las notas esenciales de ese tipo de operaciones.

2. En segundo lugar, la ejecución de obra *debe tener por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación*, según el concepto de ésta ya analizado.

3. Por último, el art. 8.Dos.1.º LIVA tras la redacción operada por el art. 23 del R. Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, ha restringido el concepto de «entrega de bienes» a las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, *cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados y el coste de éstos exceda del 40 por 100 de la base imponible. A sensu contrario*, aquellas ejecuciones de obras en las que no concurran estos requisitos serán calificadas como prestaciones de servicios.

Este límite cuantitativo tiene origen en lo dispuesto por la categoría 10 bis del Anexo III de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del IVA, donde se dispone la posible aplicación por los Estados miembros de tipos reducidos a la «renovación y reparación de viviendas particulares, excluidos los materiales que supongan una parte importante del valor del servicio suministrado».

Según el criterio de la DGT (R. DGT de 20 de enero de 2015 -V0196-15-) respecto al coste de los materiales aportados para una ejecución de obras de renovación o reparación, debemos señalar que los materiales que deben computarse para determinar si una operación tiene la consideración de entrega de bienes o de prestación de servicios serán todos los necesarios para llevar cabo dichas obras, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros.

No tendrán la referida consideración de «materiales aportados» aquellos bienes utilizados como medios de producción por el empresario que lleve a cabo las operaciones de renovación o reparación, que no se incorporan materialmente al edificio al que la obra se refiere, tales como andamios, maquinaria, herramientas, etc.

En el supuesto de las obras objeto de consulta, el coste de los materiales es su precio de adquisición a terceros y, en el caso de que dichos materiales no sean objeto de comercialización y

éstos sean obtenidos por el propio empresario como resultado de parte de su proceso productivo, será su coste de producción.

Así las cosas, si en las obras consultadas la aportación de materiales no supera el límite del 40 por ciento referido, y se cumplen el resto de las condiciones señaladas anteriormente, se aplicará a dichas obras el tipo impositivo del 10% *ex* artículo 91, apartado Uno.2.número 10.º de la Ley 37/1992. En caso contrario, cuando la aportación de materiales por el empresario o profesional que ejecuta las obras supere el límite del 40 por ciento referido, el tipo aplicable sería el general del 21%.

Por otro lado, cabe apuntar que la calificación de estas operaciones como entregas de bienes exige que la ejecución de obra inmobiliaria tenga por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación. Por tanto, resulta esencial determinar qué se entiende, a efectos de IVA, por edificación. De conformidad con el art. 6.Uno de la LIVA, se consideran edificaciones las construcciones unidas permanentemente al suelo o a otros inmuebles, efectuadas tanto sobre la superficie como en el subsuelo, siempre que sean susceptibles de utilización autónoma e independiente.

El art. 6.Dos LIVA precisa algo más este concepto, incluyendo una lista abierta —no taxativa— de construcciones que tienen la consideración de *edificaciones*, siempre que estén unidas a un inmueble de manera fija, de forma que no puedan separarse de él sin quebranto de la materia ni deterioro del objeto. Dichas construcciones serán entre otras las siguientes:

Los edificios, entendidos como toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir al desarrollo de una actividad económica.

Pues bien, de acuerdo con el criterio de la DGT se consideran edificaciones, entre otras, las siguientes:

- Los elementos que componen un parque solar, incluidas, entre otras, las instalaciones fotovoltaicas (placas solares), líneas de conexión o evacuación de la energía producida, centros de entrega y transformación de energía, y las líneas de conexión de generación[23].
- Los aerogeneradores, que constituyen instalaciones especiales para la producción de electricidad y que se encuentran unidos al terreno donde se cimientan de forma fija[24].
- Los depósitos de agua[25].
- Instalaciones industriales, tales como las subestaciones y centros de transformación, cuando estén unidas permanentemente al suelo o a otro inmueble y sean susceptibles de utilización autónoma e independiente.

[23] Vid. la R. DGT de 18 de enero de 2010 (V-0023-10).
[24] Vid. la R. DGT de 1 de septiembre de 2021 (V1921-09).
[25] Vid. la R. DGT de 13 de mayo de 2002 (0711-02).

- Las casas prefabricadas y otras construcciones modulares que se unan permanentemente al suelo y que, objetiva y legalmente consideradas, sean susceptibles de ser utilizadas como vivienda (es indiferente a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido el hecho de vender la casa prefabricada a un consumidor final o a un distribuidor que luego la revenderá).

Lo mismo resultaría de aplicación a las construcciones modulares que, cumpliendo los requisitos citados, sirvan al desarrollo de una actividad económica, como puede ser el caso de aulas para colegios prefabricadas.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que la casa prefabricada pueda ser objeto de traslado a otro lugar, sin quebranto de la materia ni menoscabo del objeto, no se estaría ante una edificación[26].

Por el contrario, *no se consideran edificaciones*, entre otras, las siguientes:

- Las obras de urbanización de terrenos, tales como abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, redes de distribución de gas, instalaciones telefónicas, accesos, calles y aceras[27].
- Las acequias, desagües y zonas de servidumbre[28].
- Las placas solares que puedan ser desmontadas sin menoscabo o quebranto para su ubicación en un lugar diferente de su emplazamiento original[29].

Para finalizar, el art. 6.Tres LIVA delimita negativamente el concepto, señalando que los siguientes *bienes no tienen la consideración de edificaciones:*

- Las obras de urbanización de terrenos y en particular, las de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, redes de distribución de gas, instalaciones telefónicas, accesos, calles y aceras.
- Las construcciones accesorias de explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Los objetos de uso y ornamentación —estatuas, relieves, pinturas, etc.— y, en general, los inmuebles por destino.
- Las minas, canteras o escoriales, pozos de petróleo o de gas u otros lugares de extracción de productos naturales.

Como puede comprobarse, las obras de urbanización no se ejecutan sobre una edificación, razón por la que las hemos calificado como prestaciones de servicios.

---

26 Vid. la R. DGT de 30 de marzo de 2021 (V0821-04).
27 Vid. la R. DGT de 8 de abril de 2014 (V0999-14).
28 Vid. la R. DGT de 14 de abril de 2011 (V0989-11).
29 Vid. la R. DGT de 18 de enero de 2023 (V0023-10).

Acorde con todo lo que hasta aquí se ha expuesto, la Administración tributaria ha estimado que *tienen la consideración de ejecuciones de obra*, entre otras:

- Instalación de fontanería, calefacción, electricidad etc., así como la instalación de muebles de cocina y baño, incluidas las bancadas o encimeras de los mismos de cualquier material, y armarios empotrados.
- Suministro de bienes objeto de instalación y montaje, tales como puertas, ventanas, ascensores, sanitarios, calefacción, aire acondicionado, equipos de seguridad, equipos de telecomunicaciones, así como el vibrado y extendido de hormigón u otros materiales.
- Construcción de depuradoras, plantas potabilizadoras, instalaciones solares fotovoltaicas, carreteras, ferrocarriles, ajardinamientos, etc.
- Movimiento de tierras para la ejecución de cualquier tipo de obra de construcción de edificación o urbanización de terrenos.
- Demolición de edificaciones.
- Construcción de carreteras y autopistas, incluyéndose la señalización horizontal, y vertical, la instalación de vallado metálico y de biondas, etc.

Por otro lado, *no tienen la consideración de ejecuciones de obra*, entre otras:

- Arrendamiento de grúas y demás maquinaria pesada con operarios especializados, así como el arrendamiento de medios de transporte con o sin conductor, salvo que de conformidad con los acuerdos contractuales el prestador del servicio se comprometa a ejecutar la totalidad o parte de una obra, responsabilizándose del resultado de la misma.
- Operaciones de mantenimiento de instalaciones en cualquiera de las modalidades contractuales bajo las que se realicen.
- Operaciones de mantenimiento periódico de ascensores, cerrajería, calderas y sistemas de calefacción, limpieza, vídeo porteros, instalaciones de TV, bombas de grupos de presión de agua, placas solares, puertas de garaje, piscinas, jardines, grupos de incendios, extintores, tuberías de desagüe, desinfecciones, y de canales de tejados en edificio, aun cuando se produzca la sustitución o reparación de los materiales en mal estado o averiados.
- Actividades de viabilidad, mantenimiento y vigilancia de vías públicas, realizadas en el marco de un contrato de conservación y mantenimiento, incluyendo la retirada de objetos de la calzada, la reparación de defectos en la calzada, la señalización de situaciones de peligro, la señalización y regulación del tráfico, la inspección de elementos de la carretera, los bacheos y regularizaciones de firmes, las pequeñas reparaciones de obras de fábrica, la limpieza de desagües, juntas, señales, etc.
- Servicios de seguridad y vigilancia de la obra, dirección de obras, redacción de proyectos, servicios de arquitectos, ingenieros o asistencia técnica de seguridad en la obra.

- Gestión de residuos.
- Suministro e instalación de equipos que no forman parte de la propia obra ejecutada, tales como casetas de obra, elementos de protección o andamios.
- Suministro de materiales que no sean objeto de instalación y montaje.
- Operaciones de mantenimiento periódico de jardinería.

2. SUPUESTOS DE ENTREGAS DE TERRENOS EXENTOS DEL IVA

a. Terrenos rústicos y no edificables

A la luz del art. 20.Uno.20.º LIVA, están exentas las entregas de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables, incluidas las construcciones de cualquier naturaleza en ellos enclavadas, que sean indispensables para el desarrollo de una explotación agraria. La finalidad de esta norma de exención es clara[30]. Así, se ha querido distinguir entre el tráfico del suelo sin transformación industrial alguna que queda exento, y el tráfico del suelo convertido por la acción del hombre en una superficie susceptible de aprovechamiento constructivo, objeto de nuestro estudio, que queda sujeto. Es preciso tener en cuenta que el IVA es un impuesto que recae sobre el consumo, pero teniendo en cuenta el valor que se va añadiendo al producto en cada una de las fases del proceso productivo. Ello determina que sólo queden sometidas al tributo aquellas transmisiones que se efectúen después de que los terrenos hayan sido objeto de cierto proceso de producción, esto es, de su preparación para ser objeto de futuras construcciones.

1. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO «TERRENOS NO EDIFICABLES»

Resulta de interés interpretar qué debe entenderse por «terrenos no edificables», término a los que no se aplica la exención del IVA, matizando la jurisprudencia comunitaria[31] que compete a los Estados miembros definir el concepto de «terreno no edificable», no correspondiendo, pues, al Tribunal de Luxemburgo precisar el grado de urbanización que debe tener un terreno no edificado para calificarlo de terreno edificable. Así las cosas, cabe afirmar que el legislador nacional dispone de un margen de libertad para concretar este concepto.

Pues bien, de conformidad con la jurisprudencia[32], el término *terreno edificable* se equipará en la legislación española del IVA con el terreno que, como mínimo, se encuentre «en curso de urbanización».

Dicha condición concurre en dos casos:

30 Vid. R. TEAC de 21 de octubre de 1998 (JT 1998, 1870).
31 Vid. la STJUE de 28 de marzo de 1996 (Asunto C-468-1993, caso *«Gemeente Emmen»*).
32 Vid. la STS. de 24 de octubre de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:7066).

1. En primer lugar, cuando se trate de terrenos calificados por la legislación urbanística como *solares*.

   De acuerdo con la jurisprudencia[33] y el criterio de la DGT[34] se califica como «solar» aquellas superficies de suelo que reúnan estos requisitos:

   — Que se trate de un suelo urbano, es decir, que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer de dichos elementos de urbanización.

   — Que sean aptas para la edificación, quedando excluidas de la calificación del solar aquellas parcelas de suelo urbano que las normas de regulación urbanística reserven para otros usos.

   — Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento.

2. En segundo lugar, también se considera que un terreno es apto para la edificación por haber sido autorizada por la correspondiente *licencia administrativa*. Esta última situación concurre conforme a la legislación urbanística, en dos supuestos:

   — Por un lado, en aquellos casos en que mediante licencia se autorizan la urbanización y edificación simultáneas. Así sucede con el suelo industrial.

   — Asimismo, en aquellos otros en que, sobre el suelo no urbanizable, se autoricen edificaciones aisladas con destino a vivienda familiar o instalaciones de utilidad pública o de interés social.

Esto explica que el Tribunal Supremo[35] declarara que el concepto de edificabilidad que emplea la LIVA es un concepto material de destino o utilización del suelo, según el cual todo suelo urbano edificable lo es, como se desprende del sentido literal del precepto, que no se contrae exclusivamente al concepto de edificabilidad de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, sino que lo supera al considerar edificables también «los demás terrenos aptos para la edificación por haber sido ésta autorizada por la correspondiente licencia administrativa».

2. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO «CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES PARA EL DESARROLLO DE UNA EXPLOTACIÓN AGRARIA»

Asimismo, también puede plantear ciertas dudas interpretativas qué ha de entenderse por «construcciones indispensables para el desarrollo de una explotación agraria» cuando se encuentren enclavadas en el terreno que se transmite a efectos de ser merecedor de la exención del IVA, señalándose por ejemplo, que el término «construcciones» no puede identificarse con

[33] Vid. la STJ. De Castilla y León (Burgos) de 11 de febrero de 2011.
[34] Vid. las Rs. DGT núms. 2526/2012, de 20 de diciembre; 547/2013, de 21 de febrero, 3013/2013, de 9 de octubre, y 3591/2013, de 12 de diciembre.
[35] Vid. la STS. de 18 de noviembre de 2009 (ECLI:ES:TS:2009:7361).

el de «edificaciones», definido en el art. 6 de la LIVA, o que los invernaderos, en ciertas zonas geográficas, deben conceptuarse como construcciones imprescindibles para el desarrollo de tal explotación, quedando por ello exentos del IVA las entregas de los terrenos donde aquellos estén enclavados[36].

b. Transmisión de terrenos destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público

De conformidad con el art. 20.Uno.20.º de la LIVA también se encuentra exenta la «transmisión de terrenos destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público».

Siguiendo el criterio de la DGT la entrega de terreno, cualquiera que fuese su calificación, destinado a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público, queda sujeta pero exenta del Impuesto (Rs. DGT núms. 1040/2012, de 11 de mayo), 2526/2012, de 20 de diciembre) y 3655/2013, de 20 de diciembre.

A efectos de la exención debe distinguirse dos clases de transmisiones:

1. Las cesiones gratuitas de terrenos a favor de los Ayuntamientos para dichas finalidades, obligatorias y gratuitas en un determinado porcentaje, según la normativa urbanística. Estas transmisiones, se encuentran no sujetas al impuesto y, por tanto, no están cubiertas por la exención.
2. El resto de las transmisiones para estas finalidades, sujetas siempre que las realice un empresario o profesional en ejercicio de su actividad, pero exentas de conformidad con el art. 20.Uno.20.° LIVA. Piénsese, por ejemplo, en la expropiación de un terreno a una sociedad para la construcción de una carretera. Esta operación estaría sujeta y exenta de IVA y, además, exenta de TPO, al ser el adquirente una Administración, de conformidad con el art. 45.I.A) del TR. ITP y AJD[37].

Asimismo, la exención de estas transmisiones opera, exclusivamente, en atención al destino de los terrenos. Con independencia, por tanto, de la clase de terreno de que se trate y, en particular, de su carácter edificable. Es lo que sucede, por ejemplo, con las carreteras, que según el art. 6.Dos de la LIVA tienen la consideración de edificaciones. Así las cosas, los terrenos dedicados a la construcción de una carretera son aptos para edificar, bastando la aprobación del proyecto de construcción por parte de la Administración. A pesar de ello, su transmisión siempre quedará exenta.

36 Vid. la STS. de 10 de junio de 2004 (ECLI:ES:TS:2004:4035).
37 Vid. las SSTSJ. De Murcia de 21 de noviembre de 2008 y de 18 de marzo de 2009.

c. Supuestos de exclusión de la exención

1. LA EQUIVALENCIA DE LA DENOMINACIÓN URBANÍSTICA DE «SUELO RURAL» CON LA DE «TERRENO RÚSTICO» QUE EMPLEA LA LIVA

Como venimos señalando, el art. 20.Uno. 20.º LIVA establece la exención del impuesto con ocasión de la entrega de terrenos «rústicos». Sin embargo, la legislación urbanística no emplea la misma terminología por lo que ha de buscarse una equivalencia entre la denominación urbanística con la tributaria que reconoce la exención en el IVA.

El TR. LSRU., aprobado por el RD. 7/2015, de 30 de octubre, emplea la denominación de «suelo rural» y «suelo urbanizado» (arts. 13 y 14). Así que, interrelacionando la normativa urbanística con la tributaria, cabe afirmar que la exención del IVA resultará aplicable únicamente en aquellos casos de entregas de suelo que se encuentren en situación «rural».

Asimismo, no se extiende la exención (y, por consiguiente, quedan sujetas) respecto de las entregas de terrenos (aun cuando no tengan la condición de edificables):

- Urbanizados o en curso de urbanización, excepto los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.

  Existe una jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo que entiende la expresión «terrenos urbanizados o en curso de urbanización» de forma que solo merecen tal consideración aquellos terrenos en los que existan operaciones materiales de transformación física de los terrenos[38], por lo que quedarán sujetas al IVA aquellas entregas de terrenos en los que se haya iniciado un proyecto de urbanización ya en fase de ejecución, pues en éstas lo que prima es la preparación material del suelo para la construcción de viviendas[39].

  En consecuencia, quedará exenta del IVA, si se entrega el terreno antes de que se hayan iniciado las operaciones materiales urbanísticas de transformación física.

  Por el contrario, sí estará sujeta al IVA la entrega de unos terrenos resultantes de un Plan Parcial pendiente de aprobación definitiva, objeto de transmisión cuando se encuentren totalmente urbanizados, en cuanto que, a efectos de la aplicación de la exención, no ha de atenerse al estado del terreno a la fecha en que se produce la adquisición, sino el estado del terreno que el transmitente se compromete a poner a disposición del adquirente[40].

- En los que se hallen enclavadas edificaciones en curso de construcción o terminadas cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de dichas edificaciones estén sujetas y no exentas al Impuesto. No obstante, estarán exentas las entregas de terrenos no edificables en los que se hallen enclavadas construcciones de carácter agrario indispensables para su explotación y las de terrenos de la misma naturaleza en los que existan construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas.

38 Vid. las SSTS. de 17 de marzo de 2011, de 2 de abril, de 27 de octubre, de 6 de noviembre de 2014.
39 Vid. las SSTS. de 19 de abril de 2003, de 11 de octubre y de 8 de noviembre de 2004, y de 23 de enero de 2007.
40 Vid. la STS. de 28 de octubre de 2015.

Así las cosas, la exención no se extiende a los siguientes terrenos, aunque no tengan la condición de edificables:

a. Terrenos urbanizados o en curso de urbanización, excepto los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.

De acuerdo con la nueva redacción dada a la letra a) del tercer párrafo del número 20.º del art. 20.Uno LIVA, (redacción por el art. 1.7 Ley 28/2014, de 27 noviembre), la exención no se extiende a las entregas de terrenos urbanizados, o en curso de urbanización, a excepción de que se destinen en exclusiva a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público, desapareciendo desde el 1 de enero de 2015 la mención anterior al requisito de que estas entregas tuvieran que realizarse por el promotor de la urbanización.

La condición de urbanizador se adquiere desde que comienzan a incorporarse a los propietarios del suelo los correspondientes costes de urbanización, siempre que se correspondan efectivamente con obras de urbanización, es decir, con a que aquellas destinadas a la transformación física del terreno, y su propósito sea ceder por cualquier título el suelo resultante de esta actuación urbanística[41].

Nótese que estas Resoluciones siguen la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, que de forma reiterada ha declarado que solo merecen la consideración de terrenos urbanizados o en curso de urbanización aquéllos en los que existan operaciones materiales de transformación del suelo, por lo que el proceso constructivo no comienza hasta que se inicia la transformación física de los terrenos, ya que solo entonces se habrá materializado el destino a la construcción jurídicamente prefijado y comenzará a incorporarse el valor añadido que la urbanización aporta al terreno[42].

Por último, nótese que los terrenos destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público siempre estarán exentos, con independencia de que se encuentren o no urbanizados o en curso de urbanización[43].

[41] Esta es la posición también defendida por la DGT en Rs. De 24 de julio de 2013, de 25 de julio de 2013, de 27 de septiembre de 2013, de 2 de octubre de 2013, de 23 de octubre de 2013, de 30 de octubre de 2013, de 30 de octubre de 2013, de 6 de noviembre de 2013, de 21 de noviembre de 2013, de 26 de noviembre de 2013, de 4 de diciembre de 2013.

[42] En esta línea, vid. las SSTS. de 11 de octubre de 2004, de 8 de noviembre de 2004, de 23 de enero de 2007, de 3 de abril de 2008, de 22 de octubre de 2009, de 13 de enero de 2011, de 24 de febrero de 2011, de 24 de octubre de 2011, de 20 de diciembre de 2012, y de 13 de marzo de 2014.

[43] En esta línea, vid. las Rs. DGT de 11 de mayo de 2012 (V1040/2012), de 20 de diciembre de 2012 (V2526/2012), y de 20 de diciembre de 2013 (V6655-13).

2. TERRENOS EN LOS QUE SE HALLEN ENCLAVADAS EDIFICACIONES EN CURSO DE CONSTRUCCIÓN O TERMINADAS CUANDO SE TRANSMITAN CONJUNTAMENTE CON LAS MISMAS Y LAS ENTREGAS DE ÉSTAS ESTÉN SUJETAS Y NO EXENTAS AL IMPUESTO

El legislador ha decidido someter al impuesto las entregas de terrenos que, aun no teniendo la condición de edificables, hayan sido objeto de construcción. Y ello ya que a dichos terrenos se les ha incorporado un valor añadido que debe ser sometido a gravamen. Además, es preciso resaltar que esta excepción a la exención incluye supuestos patológicos según la legislación urbanística, como los de caducidad de la licencia o los derivados de actos ilícitos como los de edificación sin licencia.

No obstante, sí estarán exentas las entregas de terrenos no edificables en los que se hallen enclavadas construcciones de carácter agrario indispensables para su explotación y las de terrenos de la misma naturaleza en los que existan construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas. En estos últimos casos, no puede afirmarse, propiamente, que exista una edificación. Por tanto, parece lógico que la construcción siga el mismo régimen jurídico que el terreno. No siendo éste edificable, la consecuencia no puede ser otra que la aplicación de la exención.

IV. PLURIMPOSICIÓN CON TRIBUTOS ESTATALES Y LOCALES

A) INCIDENCIA EN EL IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

1. DELIMITACIÓN POSITIVA: SUJECIÓN

Así mismo, el transmitente también estará sujeto al Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, produciéndose en estos casos una sobre imposición jurídica teórica en términos de renta, aunque no fáctica, por cuanto la cuota pagada por la denominada «plusvalía municipal» es deducible del impuesto estatal como hemos señalado *supra.* Así se deduce de la redacción dada por el art. 35.2.b) LIRPF cuando hace referencia a la aminoración sobre el precio de transmisión de todos los gastos y «tributos» que hayan gravado la operación. Por su parte, la LIS (en relación con las personas jurídicas) guarda silencio sobre este extremo, pero también resulta deducible en base a la corrección de ingresos y gastos de cada operación realizada a efectos de someter a gravamen el «beneficio». Por último, para los no residentes, la LIRNR hace una remisión en bloque a las normas del IS (cuando se actúe con EP), y del IRPF (cuando se actúe sin EP) *ex* arts. 18.3.ºa) y 24.4.º y 6.º.2.ª LIRNR.

2. DELIMITACIÓN NEGATIVA DEL HECHO IMPONIBLE: SUPUESTO DE NO SUJECIÓN (ART. 104.5 TR. LRHL)

La legislación actual ha sufrido una modificación tras la promulgación del RDL 26/2021, que ha introducido un nuevo apartado 5 al art. 104 LRHL, estableciendo un supuesto de «no sujeción» al impuesto para aquellas situaciones en las que se acredite un «decremento» del valor del terreno. Consideramos acertada esta regulación, pues, aunque el legislador no está obligado a incluir aquellas situaciones de «no sujeción» por quedar extramuros del elemento objetivo del hecho imponible, sí es cierto, que razones aclaratorias suelen aconsejar su inclusión, máxime por los antecedentes jurisprudenciales que han provocado esta reforma, así como la propia fórmula de cálculo para determinar el «incremento» que es lo que viene a delimitar positiva o negativamente el hecho imponible[44]. En esta línea, el art. 20.2 LGT habilita al legislador para que de forma potestativa pueda incluir determinados supuestos de «no sujeción» por razones aclaratorias («la ley podrá completar la delimitación del hecho imponible mediante la mención de supuestos de no sujeción»).

El interesado está obligado a declarar la operación de transmisión onerosa o gratuita debiendo acreditar en su caso el «decremento» mediante la prueba de que el valor de adquisición es superior al de enajenación. Para ello el sujeto pasivo[45] deberá aportar copia de la escritura de transmisión y adquisición, salvo que dicho valor haya sido comprobado por la Administración[46], prevaleciendo según prescribe la norma, el mayor valor entre ambos (escriturado o comprobado), cuando en puridad debería ser siempre el comprobado por la Administración, por cuanto este último valor es el que mejor se acercaría al valor real objetivo pretendido por el legislador al configurar dicho gravamen.

Además, a efectos de determinar dicho «valor» no incidirán los gastos o tributos que graven dichas operaciones. La explicación de esta exclusión podría fundamentarse por cuanto lo que ha de gravarse no es un decremento en términos de «renta» (lo que en este caso sí se justificaría su inclusión), sino un decremento por la diferencia del valor del «suelo» en el momento en que se adquirió frente al que se transmite. En esta línea, ya se manifestó anteriormente **el Tribunal Constitucional en varios autos (AATC. 261 y 269/2003) recordando la inexistencia de una «doble imposición» por supuesta superposición de hechos imponibles, por cuanto en el IRPF se grava el «beneficio» obtenido a través de la categoría de las ganancias de patrimonio**

---

44 Téngase presente de la importancia de este extremo que «la delimitación del hecho imponible» es una materia que tiene reserva de ley *ex* art. 8.a) LGT.

45 Nótese que, a efectos de aportar la prueba negativa de realización del hecho imponible, de acuerdo con el art. 106 TR. LRHL, recaerá en el transmitente en los supuestos de transmisiones onerosas. Mientras le incumbirá al adquirente en los casos de transmisiones gratuitas, así como en las transmisiones onerosas cuando el vendedor no resida en España. Ante la ausencia de regulación propia del impuesto para determinar la residencia del vendedor, ha de acudirse a los criterios para la determinación de la residencia fiscal en que se regulan en los arts. 6 LIRNR y 9 LIRPF: permanencia territorial, centro de intereses económicos, o la presunción familiar cuando el cónyuge no separado legalmente viva fuera de España.

46 Obsérvese que, de acuerdo con la STS de 21 de diciembre de 2015 (RC 2068/2014), en un recurso de casación para unificación de doctrina, ha de proclamarse el principio de unidad de valoración, vinculando a la Administración estatal a raíz de la valoración efectuada previamente por la Administración Autonómica), en base a un principio de coherencia y actos propios (arts. 3.1.b) y d) de la Ley 40/2015, de régimen jurídico del sector público, así como el de seguridad jurídica (art. 9.3 CE). Hoy día con la implantación del «valor de referencia» se evitaría esta disparidad de criterios entre Administraciones territoriales.

producidas con ocasión de una transmisión jurídica, situación que sin embargo considera el Alto Tribunal es distinta al objeto del impuesto municipal al gravarse el «incremento del valor del terreno».

Con buen criterio, tal como se reguló en su momento en el régimen foral[47], cuando se transmita en bloque un bien inmueble «edificado», y no únicamente el «suelo» a través de un solar o del terreno, habrá que excluir a efectos de este impuesto la parte proporcional que represente el «vuelo», por cuanto recuérdese que la Corporación Local solo está habilitada para gravar el incremento de valor del «suelo» transmitido.

Así mismo, a efectos de determinar la existencia o no de «decremento» en las transmisiones *gratuitas*, se tomará igualmente el mismo criterio de prorrateo utilizado para las transmisiones onerosas. No obstante, habrá de calcularse por la diferencia entre el valor «declarado en el ISD»[48] menos el valor catastral total (incluyendo suelo y vuelo). En estos casos, recuérdese que comenzará a aplicarse el novedoso sistema del «valor de referencia», así que de acuerdo al remozado art. 9.3 LISD (redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal), se determinará la base imponible de este impuesto cedido a las CC. AA. en base al «valor de referencia» previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, salvo que el valor del inmueble declarado por los interesados sea superior al de referencia, tomándose entonces el primero como base imponible.

Por último, para ulteriores transmisiones de supuestos de «no sujeción», y, en consecuencia, no gravados a este impuesto, no se tendrá en cuenta para el cómputo del número de años generador del «incremento» el período anterior a la fecha en que fue adquirido, excepto en el caso regulado en la DA 2.ª LIS en operaciones de reestructuración empresarial que no se hallen integrados en una rama de actividad y, en consecuencia, no se aplique el régimen de diferimiento tributario del art. 87.2 LIS. Así las cosas, se mantiene la especialidad recogida en dicha DA 2.ª, apartado segunda, por la que prescribe que «en la posterior transmisión de un terreno que se aporte en una operación de reestructuración empresarial se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el capítulo VII

[47] En efecto, El Decreto foral normativo 3/2017, de 20 de junio, de Bizkaia, aprobado con ocasión de las SSTC. 26 y 37/2017, en su artículo único prescribe que «en el supuesto de que en los valores tomados como referencia para determinar el incremento de valor de los terrenos (…) no se diferencie de forma expresa el valor atribuible a la construcción y el atribuible al suelo, se tomará como referencia la proporción existente, respecto del valor catastral vigente en el momento del devengo de este impuesto, del valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción. En el supuesto de que el valor catastral del suelo y la construcción no pudiera desglosarse, se podrá aplicar el mismo con una reducción del 60 por 100». En sentido similar, se manifiesta el art. 4 del Decreto foral normativo 2/2021, de 29 de septiembre, de la Diputación Foral de Álava.

[48] Nótese que se sustituye en las transmisiones gratuitas, el valor del «suelo» que es el utilizado para las compraventas, por el «valor declarado en el ISD» ex inciso quinto del art. 104.5 TR. LRHL, por lo que en la mayoría de las ocasiones lo que producirá un «incremento» a efectos de su sujeción a este impuesto local, y no a un «decremento» no sujeto por mor de este nuevo art. 104.5 TR.LRHL.

del título VII» por lo que existe un cómputo total de los años de tenencia del terreno y con independencia de la existencia del proceso de reorganización empresarial[49].

B) LA PLURIMPOSICIÓN GENERADA POR EL SOLAPAMIENTO DE LA TASA POR SERVICIOS URBANÍSTICOS CON EL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES Y OBRAS (ICIO)

1. PLANTEAMIENTO

El principio de capacidad económica despliega sus efectos con diversa intensidad en función de la figura tributaria sobre la que se proyecta. Así las cosas, el principio de capacidad económica proyecta su máxima intensidad sobre los impuestos mientras que en las tasas dicho axioma se confunde con el principio del beneficio[50]. Es precisamente que los servicios públicos prestados «afecten o beneficien de modo particular al obligado tributario» lo que permite el nacimiento del hecho imponible de la tasa, *ex* artículo 2.2.a LGT. En estrecha relación con lo señalado, el artículo 24.2 del TRLRHL establece que el importe de las tasas derivadas de la prestación de un servicio público o por la realización de una actividad administrativa no podrá superar, en su conjunto, el coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate. De este modo, a la hora de calcular el coste para el sujeto pasivo de la tasa, no se atiende al beneficio generado con la actividad administrativa para el sujeto concreto, sino al coste que esta actividad tiene para la Administración. Es fácil entender que esta cuantía no coincidirá en ocasiones con la satisfacción que encuentre el contribuyente en la recepción de tal actividad. Es preciso matizar que se trata de un cálculo global, lo que no supone atribuir a cada administrado el coste que él mismo genera en el desarrollo de dicho servicio público. Establecido el coste global, la Administración debe distribuir entre los diferentes sujetos pasivos dicho coste atendiendo a alguno de los métodos de cuantificación de la tasa previstos en los puntos 2 y 3 del artículo 24 del TRLRHL.

Señalada la desviación entre el principio de capacidad económica y el principio de beneficio, se ha de destacar que es precisamente en la concurrencia entre tasas e impuestos municipales donde se puede observar con frecuencia el doble gravamen de una misma muestra de capacidad económica. Ello despliega precisamente su máxima intensidad contributiva en relación con la exigencia conjunta de la tasa de licencia urbanística junto con el pago del ICIO por la manifestación, en definitiva, de una misma capacidad económica, la que lleva al administrado

[49] Nótese que en el supuesto de que no concurran las circunstancias que reconocen los arts. 76-89 LIS no se aplicará el diferimiento tributario, y, en consecuencia, también se devengará el IIVTNU como consecuencia de la transmisión, liquidando la plusvalía la sociedad absorbida en un supuesto de fusiones, o bien, la sociedad escindida en el supuesto de escisiones (vid. entre otras, las Rs. DGT de 4 y 24 de noviembre de 2014). Así mismo, nótese que este supuesto de «no sujeción» no será aplicable en los supuestos de terrenos en concepto de aportaciones no dinerarias, cuando no se hallen integrados en una rama de actividad (STSJ. de Madrid de 18 de septiembre de 2013, y de Cataluña de 27 de noviembre de 2003).

[50] Vid. sobre el particular, nuestro original sobre «La estimación objetiva en la fiscalidad local: situaciones de tensión con el principio de capacidad económica», en la obra colectiva *Imposición municipal: valoración y propuestas para una reforma*, Fundación Impuestos y Competitividad, pp. 89 y ss.

al realizar una determinada construcción u obra que exija de la correspondiente licencia de obra o de declaración responsable.

De acuerdo con la doctrina del TS, la exacción conjunta de una tasa de licencia urbanística junto con el ICIO constituye una práctica perfectamente legítima en cuanto que se produce el devengo de dos tributos por conceptos distintos. Téngase presente que además la tasa podría perfectamente prescindirse por una declaración responsable[51]. Por un lado, puede exigirse una tasa de licencia de obras por la prestación del servicio municipal destinado a conceder tal licencia y, con posterioridad, ha de liquidarse el ICIO por la realización de la construcción, la instalación o la obra. En consecuencia, para el TS se trata de dos presupuestos de hecho diferentes por lo que técnicamente no existe doble imposición. Así, a juicio del TS existe una capacidad económica puesta de manifiesto por la realización de la obra, mientras que, por otro lado, se grava el beneficio obtenido de la actividad administrativa que realiza el ente público con ocasión de la concesión de la licencia. En esta línea véanse, entre otras, las SSTS. 17 de enero de 1994 (RJ 1994, 316), de 11 de octubre de 1994 (RJ 1994, 8197), de 5 de mayo de 1997 (RJ 1997, 3719), de 18 de junio de 1997 (RJ 1997, 4826), 27 de noviembre de 1997 (RJ 1997, 9281), 26 de noviembre de 1999 (RJ 1997, 9281) y de 21 de mayo de 2001 (RJ 2001, 6022). En efecto, conforme a la doctrina del TS, en la concepción legal no existe coincidencia entre el hecho imponible de la tasa y el del ICIO porque el primero viene construido por la prestación de servicios administrativos de verificación de la legalidad de la obra proyectada, previos a la concesión de la correspondiente licencia, y en el segundo por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras urbanísticas, se haya obtenido o no dicha licencia.

En nuestra opinión se trata de una doctrina ciertamente controvertida que pretende salvar los problemas de doble imposición tributaria que se producen en este tipo de situaciones. Resulta cierto –y en este punto compartimos la postura del Alto Tribunal- que nos encontramos ante dos hechos imponibles diferentes. Por un lado, en la citada tasa se grava la *actividad administrativa desplegada* por el ente público con objeto de verificar que las obras que se pretenden ejecutar se ajustan a la legalidad urbanística a los efectos de conceder la licencia de obras, o en el caso de haberse ya ejecutado la construcción que se adecúan al proyecto presentado. Por otro, en el ICIO se grava la *realización de una construcción, instalación u obra* para la que se exige la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras[52].

Ciertamente, las Corporaciones Locales tienen a su disposición el ICIO como tributo potestativo regulado en los artículos 100 a 103 de la LRHL, cuyo gravamen no puede superar el 4 por

[51] Como es sabido, y de acuerdo al art. 69.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común y de las Administraciones públicas, la declaración responsable en materia urbanística es el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

[52] En alguna ocasión, también los Tribunales Superiores de Justicia de las CC. AA. han secundado esta posición. Resaltamos, por ejemplo, el fundamento jurídico recogido en la STSJ. de Castilla y León de 25 de abril de 2014 (JUR 2014, 235963), al apostillar que no se produce técnicamente una doble imposición.

ciento del coste real y efectivo de la construcción u obra. Del mismo modo, el artículo 20.4.h) del TRLRHL, prevé la exigencia de tasas por el *«otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control»* que las sustituyan cuando la licencia no resulte preceptiva. Quedando previsto legalmente el empleo por los Ayuntamientos de ambas figuras recaudatorias, hemos de asumir que ello implica la legalidad de su coexistencia.

Sin embargo, **lo que resulta en todo punto rechazable es que la tasa, tal como está diseñada en la mayoría de las Ordenanzas Fiscales, grave el mismo «objeto fin» que el ICIO. Si la base imponible de la tasa se determina -al igual que en la liquidación provisional del ICIO- por un porcentaje del presupuesto de ejecución material de la obra, se estará gravando dos veces el mismo objeto tributario lo que resulta difícilmente justificable. Este método de cálculo de la cuota esconde bajo la denominación formal de tasa lo que desde el punto de vista de su configuración técnica se acerca más a la naturaleza propia de un impuesto**. De otro lado, se puede destacar que, situando el gravamen en atención al presupuesto de la construcción y no a la complejidad que pueda implicar la obra a la hora de su examen por parte del ente local, podría considerarse que el módulo de reparto de los costes de la prestación global no atienda a criterios adecuados.

No debe perderse de vista que la creación del ICIO trató de paliar la práctica viciada de algunos Ayuntamientos de exigir, a través de la tasa de licencia de obras, una cuota tributaria que excedía con creces del verdadero coste de la actividad administrativa desplegada por el ente público con ocasión de la prestación del servicio. Como se ha mencionado, esta tasa presentaba una naturaleza propia de un impuesto. Se consideraba que la creación de este impuesto salvaría los problemas a los que se enfrentaba la tasa de licencia urbanística al exigirse cuotas muy por encima del coste del servicio. El Diario de sesiones del Congreso de los Diputados con ocasión de la aprobación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 1988 se hizo eco precisamente de esta problemática y de la justificación de la aparición de ese nuevo impuesto (ICIO) para salvar dicha limitación legal.

Entendemos que el efecto «cuasi confiscatorio» de esta sobreimposición de tributos queda minimizado en cuanto que el artículo 103.3 de la LRHL establece la posibilidad de que el Ayuntamiento permita en la liquidación definitiva del ICIO la deducción de la cuota pagada por la tasa de licencia de obras que entendemos debe compensar al Ayuntamiento de los costes efectivos conforme a su memoria económico-financiera (y no a tanto alzado) de gestión por la concesión de la licencia. No obstante, se trata de una opción que se atribuye al Ente Local y, como opcional que es, no ha sido la elegida por la mayoría de los Ayuntamientos. En todo caso, entendemos que estas limitaciones en orden a que la tasa cubra el coste real de la prestación del servicio podrían salvarse con el simple hecho de que la Corporación Local optase por la derogación de la tasa compensando la pérdida de recaudación elevando legalmente el tipo de gravamen del ICIO hasta el límite del cuatro por cien que fija el art. 102. 3 de la LRHL. Como es sabido, el artículo 102.3 del TRLRHL prescribe que *«el tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien»*. No obstante, como veremos más adelante, son numerosos los Ayuntamientos que han establecido el gravamen

máximo para el impuesto y a su vez mantienen la tasa por licencia de obras empleando la misma base imponible para su cálculo. Difícilmente un Consistorio renunciará a unos ingresos que quedan legalmente permitidos y avalados por el TS. Es por ello por lo que ha de ser el legislador estatal el que establezca ciertos límites concretos frente al deseo de recaudación.

2. LA GÉNESIS DE DICHA SOBREIMPOSICIÓN TRIBUTARIA

El legislador local salió al paso en el año 1988 de las consistentes críticas que se vertían sobre la tasa por licencia urbanística conforme a que se exigía en base a un porcentaje sobre el coste presupuestado de la obra, calificándose dicha operativa como práctica jurídicamente irregular por entenderse que la base imponible de la tasa por licencia urbanística no podía estar constituida por el valor de la construcción, sino que debía fijarse en función del coste del servicio prestado con la tramitación y concesión de la licencia[53].

Así las cosas, con buen criterio, se trató de dar solución a dicha controversia creando el denominado «impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras». Ahora bien, sin exigir la eliminación de la tasa municipal como paso previo a la aprobación del ICIO, pero esperando que, una vez implantado este nuevo tributo, cuya base imponible se conformaba de forma similar a lo que hacía la anterior tasa, nada obstaculizase que desapareciera dicha tasa subrogándose este nuevo impuesto en las funciones que desempeñaba la tasa más que cuestionada[54].

Sin embargo, el legislador de 1988 no reparó que la tasa de licencia urbanística, cumpliendo un magnífico fin recaudatorio para los Ayuntamientos, difícilmente se vería suprimida de forma voluntaria, por lo que éstos no dudaron en mantener la tasa cuestionada, añadiendo además al sistema tributario local una nueva figura contributiva que adoptaría la forma de impuesto, trayendo su causa en la capacidad económica que se proyecta por el administrado que realiza una construcción u obra que requiera de licencia urbanística[55].

---

53 En este sentido, vid. las SSTS. De 27 de abril de 1981 o de 26 de febrero de 1988. Para E. Simón Acosta, la aparición de este impuesto no es sino la consagración legal de una costumbre viciada que arranca de un uso indebido de las tasas por parte de los Ayuntamientos; cfr. «El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras», *Revista de Hacienda Autonómica y Local,* n.º 57, 1989. Es de esta misma opinión, M.ª. Fernández Junquera al afirmar que «cuando el nuevo impuesto se defiende en el Parlamento, su naturaleza tributaria se pone en relación directa con su cuantía, o, dicho de otro modo, depende de su cuantía, de tal modo que si sobrepasa los costes de tramitación administrativa es un impuesto y si no los sobrepasa se queda en tasa» (cfr. «El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras», en VV. AA., *La reforma de las Haciendas Locales* (dirección R. Calvo Ortega, Ed. Lex Nova, Valladolid, 1991, p. 37). Un impuesto –justificaba D. Marín Barnuevo-Fabo- creado a partir de la tasa, y que «precisamente por ello conservaba algunos elementos esenciales de aquélla, lo que ha ocasionado muchas críticas, algunos problemas en su aplicación, y también, dudas en la identificación de alguno de los elementos esenciales»; cfr. *Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras,* Colex, Madrid, 2001, p. 30.

54 Esto explica que Poveda Blanco señalara que una vez creado el Impuesto debería absorber a la tasa de licencia urbanística, sin embargo, pese a la creación, y lo ilógico de la cuestión pervive en el sistema; «Los impuestos municipales en España, pasado y presente», VV. AA., *La financiación del Instituto de Derecho Comparado de la Universidad Complutense de Madrid y la Agencia Tributaria de Madrid,* Madrid, 2005, p. 352. J. I. Rubio de Urquía, «La realización de una misma obra puede dar lugar a la exacción de dos tasas distintas», *Revista Tributos Locales,* n.º 48, 2005, pp. 7 y ss. J. I. Rubio de Urquía, *El nuevo régimen de las tasas y precios públicos,* CISS, Barcelona.

55 Cfr. T. Calvo Sales, *El Impuesto sobre construcciones, Instalaciones y obras,* El Consultor de los Ayuntamientos, Walter Kluver, Madrid, 2007, p. 634. También en este sentido C. Checa sostuvo que esta acumulación de exacciones ocasiona «indudablemente un ataque al principio de capacidad económica, cuya única justificación solo se puede encontrar una vez más, en la dotación de mayores medios económicos a las Haciendas Locales, aun a costa de preterir la aplicación de principios de insoslayable cumplimiento»; cfr. «La transgresión de principios constitucionales en aras de conseguir la suficiencia financiera de las Haciendas Locales», *Revista Impuestos,* n.º 24, 1991.

Esta situación ha llevado a que desde hace ya treinta años sea toda una realidad la convivencia «pacífica», al menos a los ojos de la gestión municipal, de la exacción de una tasa de licencia urbanística junto con el pago del ICIO devengados ambos y en paralelo con ocasión de la realización de una obra que exige la correspondiente solicitud de licencia o comunicación previa. Es cierto que el art. 103.3 de la LRHL establece la posibilidad (se redacta en forma potestativa a través del término «podrá») que «las ordenanzas permitan una deducción de la cuota íntegra o bonificada del impuesto, el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate». Ahora bien, queda, sin embargo, esta disposición en un plano teórico pues los ayuntamientos con carácter general no articulan esta aminoración por la pérdida de ingresos que supondrían su reconocimiento.

Debe destacarse que, en transposición de la Directiva comunitaria 123/2006 CE, de servicios, se promulgó la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. De ella derivó, asimismo, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Fue precisamente esta norma la que modificó el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al objeto de someter los actos de control preventivo de ámbito municipal a sus principios cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios. Ello dio lugar a la simplificación de ciertos trámites administrativos, dejando de exigirse en numerosas ocasiones una preceptiva licencia para pasar a tramitar las solicitudes de forma simplificada. En tal momento, podía cuestionarse si a luz de dicha normativa, y dado que ya no resultaba estrictamente necesaria la exigencia de licencia urbanística, siendo suficiente con la «intervención mínima», si el ICIO, tal y como estaba definido en el artículo 100.1 de la LRHL, (cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística) podía mantener todo su extenso ámbito de aplicación. En nuestra opinión, había que realizar una interpretación amplia de este precepto para salvar este «anacronismo» a la luz de la legislación urbanística actual. Para evitar estos posibles conflictos, el legislador promulgó la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en cuyas disposiciones finales se incluían las pertinentes modificaciones de la LRHL. Así, hoy en día, el hecho imponible del ICIO alberga todas aquellas construcciones, instalaciones y obras para las *«que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa».* En la misma dirección, el artículo 20.4.h) de la LRHL incluyó la posibilidad de imponer tasas por el *«otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa».* De este modo se mantiene la doble imposición que trae su causa en la creación del ICIO, llegando a niveles que podemos considerar aún más abusivos. No solo se produce el hecho imponible del ICIO con la obra y de la tasa con la tramitación de la licencia, sino que incluso ante obras de menor envergadura, en que el Ayuntamiento solo ha

de recibir la «comunicación previa» se presupone producido el hecho imponible que supone el devengo de la tasa por la prestación del servicio público.

3. ANÁLISIS CASUÍSTICO DE LAS DISTINTAS ORDENANZAS FISCALES DE LA CITADA TASA DE MUNICIPIOS QUE SON CAPITALES DE PROVINCIA

Descendiendo al plano práctico, es nuestra intención analizar caso por caso la concurrencia del ICIO con las tasas por actividades urbanísticas municipales destinadas a la obtención por el sujeto pasivo de la pertinente licencia de obra o autorización. Como se ha comentado en apartados previos, el ICIO es un tributo municipal relativamente reciente en nuestro ordenamiento. Se encuentra dentro de los impuestos locales potestativos (al igual que el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana citado *supra*), por lo que es decisión del consistorio implantar o no tal tributo en su territorio municipal, si bien, pese a no ser un impuesto obligatorio conforme a la LRHL, no hay municipio calificado como «gran ciudad» que se precie de no incluirlo entre sus ordenanzas fiscales.

Seguidamente, presentaremos una tabla en la que se expondrán datos representativos sobre un muestreo importante de las ciudades españolas capitales de provincia. Como anunciamos, en todos los Ayuntamientos observados se ha implantado el ICIO como tributo municipal. No consideramos necesario ampliar la muestra para poder defender la afirmación anterior, pues es de común conocimiento que son escasos los municipios en que el ICIO no haya sido implantado. Como se ha señalado previamente en este texto, el gravamen máximo previsto para el ICIO en el artículo 102.3 del TRLRHL es del 4 por ciento. En la misma senda de búsqueda de recaudación que implica la implantación masiva del ICIO podemos afirmar que la mayoría de grandes ciudades ha decidido recaudar el tributo al tipo máximo[56]. De los distintos municipios cuyos datos se exponen *infra*, son escasos los que han escogido un tipo inferior al 4 por ciento y exclusivamente uno de ellos ha establecido un tipo de gravamen inferior al 2 por ciento.

No acontece lo mismo con las tasas por licencias de obras y otras actividades urbanísticas. Sin duda, la casuística en materia de tasas urbanísticas es bastante más variada que la del impuesto. Atendiendo a las diferentes actuaciones que se desarrollan en el ámbito local en materia de urbanismo y que quedan enmarcadas dentro del marco de la tasa por este tipo de licencias urbanísticas, es frecuente que la cuota tributaria que se devenga con la solicitud de la oportuna licencia sea calculada de forma diversa en función del tipo de actividad urbanística que se pretenda realizar. Así, las parcelaciones, las rasantes o las modificaciones de uso de edificaciones, entre otras, suelen conllevar tarifas o cuotas fijas diferentes entre sí y del resto de conceptos. En este epígrafe nos centraremos en el análisis de las conocidas como tasas por licencias de obras, dejando de lado las muchas especialidades que pueda presentar la tasa por la licencia para la instalación de placas fotovoltaicas, tala de masa arbórea, realización de

[56] Un estudio actualizado de los distintos tipos de gravamen que establecen los grandes municipios españoles y de la Comunidad de Madrid puede encontrarse en el estudio que realiza anualmente el Ayuntamiento de Madrid. El último existente del ICIO es el del año 2020 (pp. 40- 49): https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCPortalDelContribuyente/Publicaciones/Ranking/2020%20Ranking%20Tributario.pdf

zanjas y calicatas, o cualesquiera otras actuaciones urbanísticas de diversa índole. Ponemos, por tanto, el foco, en la tasa por licencia de obras. Como ya se ha comentado en apartados previos, no en todo caso se precisa licencia, no obstante, surge la tasa por la actuación administrativa que conlleva la recepción de una declaración responsable o de la comunicación previa. Nos permitimos referirnos en general a tasa por licencia de obras, aunque, reiteramos, no siempre es preceptivo obtener tal licencia. Además de la aparición de tasas por actuaciones urbanísticas de muy diversa índole, se ha de matizar que es frecuente que, dentro de la que llamamos genéricamente tasa por licencia de obras, se distinga en las ordenanzas fiscales entre lo que se conoce como obra mayor y obra menor lo que representará el desarrollo de diferentes tareas por el ente local en aras a la legalización y permiso de éstas.

Tal y como se prevé en el art. 20.4.h) de la LRHL, los entes locales podrán exigir tasas por la prestación del servicio público consistente en el *«otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa».*

Nótese que esta versión del precepto citado no se corresponde con la primigenia redacción del año 2004, donde el precepto solo incluía el «otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana». No es ésta una cuestión baladí, puesto que para la realización de «obras menores» actualmente no es requerida la obtención de licencia urbanística alguna. Del mismo modo, algunas obras de las consideradas «mayores» por sus dimensiones, presentan sin embargo sencilla técnica constructiva por lo que tampoco requieren de licencia. En general, cuando se exige la presentación de información técnica abreviada, lo habitual es que solo sea preciso presentar una declaración responsable. Así pues, esta inclusión en la letra h del citado precepto de la posibilidad de exigir la tasa por el servicio consistente en las actividades administrativas de control cuando no sea precisa licencia, vino a suponer el mantenimiento de la capacidad tributaria de las EE. LL. que, de otro modo, habrían visto mermadas sus vías de recaudación al no ser preceptiva la licencia para llevar a cabo ciertas obras como ya se ha comentado en epígrafes previos.

Las ordenanzas municipales relativas a la tasa por licencias urbanísticas, enuncian de forma casi exacta el siguiente tenor literal «El hecho imponible, está determinado por la actividad municipal, técnica o administrativa desarrollada con motivo de instalaciones generales y/o específicas, construcciones u obras, tendentes a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas de edificación y policía vigentes, en orden a comprobar que aquéllas se ajustan a los planes de ordenación vigentes, que son conformes al destino y uso previstos, que no atentan contra la armonía del paisaje y condiciones de estética, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento y, finalmente, que no exista ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario de la oportuna licencia». No cabe duda, como se ha comentado *supra*, que se trata de un hecho imponible diverso del legislador del ICIO, no obstante, es el mismo acto del obligado el que produce el devengo de ambos tributos.

Con el fin de observar la situación material de la realidad comentada a lo largo de estas páginas, hemos realizado un análisis de la legislación actual de los municipios que son capitales de provincia[57]. Para realizar este estudio se han elegido las Ordenanzas Fiscales vigentes a diciembre de 2025 de los mayores municipios españoles de mayor población, excluidos los municipios del País Vasco y Navarra, a fin de evitar conflictos con la normativa foral en esta materia. Se han observado las ordenanzas que en cada municipio regulan el ICIO y las ordenanzas fiscales en que se incluye, en su caso, la tasa por la obtención de la licencia de obras o su autorización de no ser esta preceptiva.

A continuación, se presenta una tabla en la que se resumen los siguientes aspectos: el tipo impositivo del ICIO vigente en cada una de las ciudades analizadas, si existe o no tasa por licencia de obras, y en caso de su existencia, el método de cálculo con el que se cuantifica la base imponible y el tipo aplicable para el cálculo de la cuota, así como si en lugar de un porcentaje la cuota se halla aplicando cuantía fija:

[57] Un análisis comparativo entre los municipios de mayor población de la Comunidad de Madrid puede encontrarse en la obra, Chico de la Cámara, P., *La fiscalidad de la promoción inmobiliaria: estudio integral de la tributación del proceso urbanístico y propuestas de mejora,* Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, pp. 315 -317.

FIGURA 5

Tabla de sobreimposición tributaria con tipos de gravamen en ICIO y en la tasa de licencia urbanística

MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA	TIPO DE GRAVAMEN DEL ICIO (%)	BASE IMPONIBLE DE LA TASA	GRAVAMEN/ CUOTA DE LA TASA
ANDALUCÍA			
ALMERÍA	4	EJECUCIÓN MATERIAL	1,39%
CÁDIZ	4	COSTE REAL DE LA OBRA	2,00%
CÓRDOBA	3,25	M^2	0,030€/M2
GRANADA	4	COSTE REAL DE LA OBRA	1,14%
HUELVA	4	COSTE REAL Y EFECTIVO DE LA OBRA(CUOTA MÍNIMA 41,94 €)	2%
JAÉN	3	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA (CUOTA MÍNIMA DE 80 €)	DEL 0,4% AL 0,9% SEGÚN CATEGORÍA DE LA CALLE
MÁLAGA	3,80	M^2	9-13 €/M^2(TASA MÍNIMA 1.150,00 €)
SEVILLA	3,22	VALOR DE LA OBRA(CUOTA MÍNIMA DE 145,61 €)	1,85%
ARAGÓN			
HUESCA	3,90	COSTE REAL Y EFECTIVO DE LA OBRA	0,35% (MÍNIMO 14,30 €). CUOTA MÁXIMA DEL 10% DE LA LIQUIDADA POR EL ICIO
TERUEL	4	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA	1,29%(CUOTA MÍNIMA 36,50 €)
ZARAGOZA	3,87		1% (CUOTA MÍNIMA DE 200 €)
ASTURIAS			
OVIEDO	4	CUOTA FIJA SEGÚN M^2	<200M^2=1.061,77 € >201 M^2= 5,32 €/M^2
ISLAS BALEARES			
PALMA DE MALLORCA	4	COSTE REAL Y EFECTIVO	2,61%

FIGURA 5 (continuación)

Tabla de sobreimposición tributaria con tipos de gravamen en ICIO y en la tasa de licencia urbanística

MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA	TIPO DE GRAVAMEN DEL ICIO (%)	BASE IMPONIBLE DE LA TASA	GRAVAMEN/ CUOTA DE LA TASA
CANARIAS			
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	4	----------	----------
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1,80	CUOTA VARIABLE EN FUNCIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	DE 20.001 €-30.000 €=436,40 €(CUOTA MÍNIMA) 30.001 €-60.000 €=654,40 € 60.001 €-150.000 €=1.308,70 € 150.001 €-600.000 €=2.181,50 € >600.000 €=2.878,00 €
CANTABRIA			
SANTANDER	4	COSTE REAL Y EFECTIVO DE LA OBRA	2%(CUOTA MÍNIMA 30 €)
CASTILLA Y LEÓN			
ÁVILA	2,50	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	0,90%(CUOTA MÍNIMA DE 15 €)
BURGOS	3,30	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	</= 23.768 €=42,79 € >23.768 €=0,18%
LEÓN	4	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	0,65% (CUOTA MÍNIMA 125,55 €)
PALENCIA	2,29	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	2,94%
SALAMANCA	3,75	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	0,26% (CUOTA MÍNIMA DE 11,42 €)
SEGOVIA	4	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	0,66% (CUOTA MÍNIMA DE 36,16 €)
SORIA	3,90	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	1%
VALLADOLID	3,9	M^2	DESDE 160 € HASTA 2.000 €
ZAMORA	3,20	COSTE DE EJECUCIÓN	CUOTA FIJA DE 150 €+ CUOTA VARIABLE DEL 0,75%

FIGURA 5 (continuación)

Tabla de sobreimposición tributaria con tipos de gravamen en ICIO y en la tasa de licencia urbanística

MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA	TIPO DE GRAVAMEN DEL ICIO (%)	BASE IMPONIBLE DE LA TASA	GRAVAMEN/ CUOTA DE LA TASA
CASTILLA-LA MANCHA			
ALBACETE	3,84	EJECUCIÓN MATERIAL	0,26% (CUOTA MÍNIMA DE 143,64 €)
CIUDAD REAL	3,80	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	1%
CUENCA	4	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	< 3.000 €=30 € >3.001 €= 1% (CUOTA MÁXIMA DE 600 €)
GUADALAJARA	3,40	COSTE REAL Y EFECTIVO DE LA OBRA	0,33%
TOLEDO	3,98	PRESUPUESTO TOTAL	<3.005,06 €=26,80 € 3.005,07 €/6.010,12 €=53,60 € >6.010,12 €=53,60 € POR CADA 6.010,12 € MÁS O FRACCIÓN
CATALUÑA			
BARCELONA	4	M^2	4,96 €/M2
GIRONA	4	—	—
LLEIDA	3,28	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	1%
TARRAGONA	4	PRESUPUESTO MATERIAL	1,30% (CUOTA MÍNIMA 30 €)
EXTREMADURA			
BADAJOZ	4	—	—
CÁCERES	3,60	COSTE REAL Y EFECTIVO DE LA OBRA	1,5%
GALICIA			
A CORUÑA	3	M^2	<100M^2=3,76 €/M^2 101M^2 A 200M^2=4,43 €/M^2 >200 M^2= 5 €/M^2
LUGO	3	PRESUPUESTO MATERIAL	1%
OURENSE	2,60	COSTE REAL DE LA OBRA	1,22%
PONTEVEDRA	3,20	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	1%

FIGURA 5 (continuación)
Tabla de sobreimposición tributaria con tipos de gravamen en ICIO y en la tasa de licencia urbanística

MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA	TIPO DE GRAVAMEN DEL ICIO (%)	BASE IMPONIBLE DE LA TASA	GRAVAMEN/ CUOTA DE LA TASA
COMUNIDAD DE MADRID			
MADRID	3,75	M^2	<500M^2= 1.011,70 € >500M^2= 161,90 €/100M^2 O FRACCIÓN DE EXCESO
REGIÓN DE MURCIA			
MURCIA	4	COSTE DE EJECUCIÓN DE LA OBRA	1%
LA RIOJA			
LOGROÑO	3,07	CUOTA FIJA	
COMUNITAT VALENCIANA			
ALACANT	4	M^2	<100M^2=334,18 € 100M^2-200M^2=445,58 € 200M^2-300M^2=556,97 € >300M^2=668,37 €
CASTELLÓ DE LA PLANA	3	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	0,5% (CUOTA MÍNIMA 15,03 €)
VALENCIA	4	MÓDULO BÁSICO DE 605 €/ M^2 POR COEFICIENTES	
CEUTA			
CEUTA	4	MÓDULO BASE POR M^2 POR COEFICIENTES	
MELILLA			
MELILLA	0	COSTE REAL Y EFECTIVO DE LA OBRA	<600 €=2,80% 601 €-3.000,6 €=2% >3.000,6 €=1,40%

Fuente: Elaboración propia (a través de los datos extraídos de la web de los ayuntamientos).

Así las cosas, y tras realizar un análisis de las ordenanzas fiscales del año 2025 del ICIO y de la tasa de licencia urbanística puede fácilmente advertirse que en **algunos ayuntamientos dicha tasa viene a ser técnicamente un «apéndice», una «extensión» del mismo ICIO generando en nuestra opinión tensión con el principio de legalidad cuando el tipo de gravamen del impuesto sea superior al 4 por 100 al contravenir el tipo máximo del tipo de gravamen de dicho impuesto de conformidad con el art. 102.3 LRHL** (se resalta en rojo aquellos municipios que se excederían del 4 por 100 tras la superposición de alícuotas del ICIO y de la tasa de licencia urbanística).

En conclusión, de forma claramente mayoritaria, los municipios analizados utilizan el coste de ejecución de la obra para cuantificar la base imponible de la tasa por la obtención de las licencias urbanísticas, como puede apreciarse en la tabla. De entre los 48 municipios seleccionados, excluidos los que se enmarcan en el ámbito de los territorios forales, se puede comprobar como casi la mitad de éstos se emplea año tras año como base imponible de la tasa por licencia urbanística el coste de ejecución material de la obra sin ningún tipo de ajuste. Así pues, una parte muy importante de los municipios con mayor población en España emplea con cierta desviación este parámetro que es más propio de figuras impositivas. Ello, como se ha señalado, supone emplear la misma base imponible y la misma medición de ésta que la establecida legalmente para el cálculo del ICIO.

Así las cosas, en determinados municipios recogidos en la citada tabla, la suma del porcentaje del ICIO y del tipo con el que se grava la obtención de la licencia de obras supera el máximo legalmente permitido para el ICIO, establecido en el 4%. Esto es, la creación del ICIO que, como ya se ha señalado en su momento, debiera haber supuesto la eliminación de la tasa local, o al menos establecer el gravamen de éste como límite máximo a la carga fiscal sobra la capacidad económica manifestada, no ha sido, sin embargo, la tendencia seguida por los organismos municipales.

V. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE *LEGE FERENDA*

Primera.- La entrega de un terreno para ser edificado quedará sujeta, bien al **IVA** conjuntamente con la modalidad de **AJD,** o bien a **TPO**, dependiendo de la actividad del transmitente (como promotor, o particular respectivamente) y de la situación urbanística del terreno. Nótese que las entregas de terrenos edificables por empresarios o profesionales, o por particulares (que hayan realizado o estén realizando la urbanización de dichos terrenos) quedarán sometidas al IVA. Fuera de estos casos, quedará exenta la operación tributando por TPO. En ambos casos (sujeción al IVA o a TPO), la base imponible se determinará atendiendo al valor de mercado del terreno.

El criterio general en el IVA es el de gravar todo el proceso de promoción inmobiliaria desde las operaciones iniciales relacionadas con la venta del solar hasta llegar a la venta al público del inmueble una vez concluida la construcción o edificación. Esto explica que todas aquellas operaciones que sean ajenas al proceso de promoción inmobiliaria queden exentas de IVA (v. gr., entregas de terrenos rústicos o no edificables) así como aquellos supuestos que tengan lugar cuando dicho proceso de edificación ya ha finalizado (v. gr., con ocasión de las segundas y ulteriores entregas de edificaciones).

Así las cosas, sólo quedarán sometidas al IVA aquellas transmisiones que se efectúen después de que los terrenos hayan sido objeto de cierto proceso de edificación, es decir, de su preparación para ser objeto de futuras construcciones por tratarse de terrenos edificables. Esta situación se produce cuando nos encontremos ante un «solar» siguiendo la legislación urbanística,

o ante un terreno que sea **apto para la edificación por haber sido concedida la correspondiente licencia administrativa**.

La primera entrega realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación o construcción de una vivienda o local cuando ya estén edificados estarán sujetos al IVA en los términos del art. 6 LIVA. El art. 12 de la Directiva 2006/112/CE del que trae origen nuestro artículo 6 LIVA, define un «edificio» como toda construcción incorporada al suelo. Y en esa misma línea, nuestra legislación doméstica considera edificación aquella construcción unida al suelo o a otros inmuebles, efectuadas tanto sobre la superficie como en el subsuelo, que sean susceptibles de utilización autónoma e independiente.

En relación con los **tributos locales** que inciden en el proceso de promoción urbanística cabe señalar que la transmisión de un derecho real sobre la edificación dará lugar a la sujeción del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (la denominada informalmente «plusvalía municipal»). Nótese que lo que se somete a gravamen es el «incremento de valor» que se produce *ope legis* como consecuencia de la transmisión del terreno con ocasión de su transmisión de su titularidad.

Asimismo, la construcción del inmueble con independencia del tipo de edificación (vivienda, local de negocio, garaje, etc.) dará lugar a la liquidación del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), tributo de naturaleza indirecta que se devenga con ocasión de la realización efectiva de dicha edificación, y cuyo tipo de gravamen no puede ser superior *grosso modo* a un 4 por 100 del coste de ejecución material de la construcción, instalación u obra, excluyendo determinadas partidas (honorarios de los profesionales, gastos generales y beneficio industrial, el IVA así como la baja de adjudicación en las contratas tal como prescribe el art. 102.1. *in fine* LRHL).

Segunda.- De acuerdo con la mecánica liquidatoria del IVA, quedará sujeto a este impuesto todo el proceso íntegro de promoción inmobiliaria desde las operaciones iniciales relacionadas con la venta del solar edificable hasta llegar a la venta al público del inmueble una vez concluida la construcción o edificación.

Así las cosas, las «edificaciones terminadas» en su primera transmisión están sujetas a IVA y a Actos Jurídicos Documentados (en adelante, AJD) bajo la modalidad de documentos notariales, teniendo dicha consideración los edificios, es decir, aquella construcción permanente separada e independiente concebida para ser utilizada como vivienda o para servir al desarrollo de una actividad económica.

Una vez sujeta la primera entrega de la edificación, la segunda y ulteriores entregas estarán sujetas, pero exentas del IVA *ex* art. 20.Uno.2.º LIVA. Será entonces cuando se someterá al gravamen de TPO resultando éste incompatible con el IVA, con lo que en estos casos no podrá producirse una sobreimposición de IVA y TPO por gravar hechos imponibles diferentes, a

diferencia de AJD que sí se superpone a cualquiera de ambos (IVA *versus* TPO) cuando se eleve dicha transmisión de obra nueva o usada a escritura pública.

No obstante, este mismo precepto asimila un supuesto de segunda entrega pese a que la transmisión sea realizada por el promotor. La norma se refiere al caso en que el promotor transmita la edificación después de su utilización ininterrumpida por un plazo igual o superior a dos años por parte de su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, y en todo caso, siempre que la transmisión se efectué a favor de persona distinta de la que utilizó el inmueble en el citado plazo de dos años. En consecuencia, si el adquirente fuera la misma persona que utilizó el inmueble, la transmisión siempre dará lugar a una primera entrega, con independencia del período de utilización. Se trata de una cláusula antiabuso con el fin de evitar posibles operaciones de elusión para minorar artificialmente la base imponible aprovechando de forma indebida la exención del arrendamiento de vivienda *ex* art. 20.23.b) LIVA.

Tercera.- Las competencias normativas en materia de IVA son del Estado por lo que si deseara el legislador favorecer la adquisición de viviendas podría reducir su presión fiscal que actualmente está en el 10 por 100 al 4 por 100 equiparándolo a la alícuota que grava la transmisión de viviendas calificadas administrativamente de protección oficial, de régimen especial o de promoción pública (*ex* art. 90.Dos. 6.º LIVA), y diferenciándose claramente de los locales de negocio que están actualmente sometidos a la alícuota del 21 por 100.

Cuarta.- Por su parte, las Comunidades Autónomas son las que tienen soberanía tributaria en las adquisiciones de inmuebles entre particulares sujetas a TPO. Esto ha llevado a que cada legislador autonómico de acuerdo con la normativa vigente haya fijado un tipo de gravamen diferente creando cierta competencia «saludable» entre las distintas regiones[58]. Ahora bien, lejos de generar una deseable competencia «a la baja», sin embargo algunas CC. AA. han empleado dicha libertad de soberanía tributaria como un instrumento ciertamente enérgico de recaudación, lo que explica que recientemente el Gobierno catalán haya decidido elevar de forma exponencial la presión fiscal de los inmuebles situados en dicha demarcación regional que tienen un mayor valor de mercado (a través del denominado «valor de referencia» de acuerdo al art. 10.2 LITP y AJD), tras su aprobación por el Decreto Ley 5/2025, de 25 de marzo, de medidas

[58] Nótese que el art. 11.a) LITP y AJD establece un tipo residual del 6 por 100 para aquellas CC. AA. que no hayan ejercido su competencia en esta materia. Así las cosas, cada CC. AA. dentro de su soberanía tienen plena libertad para establecer el tipo de gravamen que consideren.

urgentes en materia fiscal[59], lo que podría generar un «efecto dominó» en otras Comunidades Autónomas que deseen aumentar igualmente su recaudación, amén del fenómeno inflacionario.

Quinta.- **Sería deseable que el legislador estatal modificara la actual Ley de ITP y AJD (que fue promulgada en el año 1993) con el fin de que estableciera un tipo máximo de gravamen para evitar que una Comunidad Autónoma pueda implementar en su región alícuotas ciertamente elevadas que puedan erosionar el tejido empresarial del citado sector**.

Sexta.- Resulta recomendable **que la presión fiscal no difiera entre transmisiones de vivienda nueva y de segunda mano («usada»), a fin de que genere un efecto neutro entre los consumidores**. Actualmente, para aquellas Comunidades Autónomas que no hayan ejercido su soberanía tributaria de establecer un tipo de gravamen diferente al recogido en el art. 11.1 LITP y AJD (6 por 100), la vivienda usada puede convertirse en un «estímulo económico» frente a la nueva por cuanto, actualmente el tipo de gravamen sobre la transmisión de vivienda libre es del 10 por 100.

Séptima.- La referencia genérica que establece el art. 31 CE al alcance confiscatorio de los tributos, ha sido puntualizado hace unos años por nuestro Alto Tribunal al considerar que dicho exceso de gravamen no solo se produce a través de una sobre imposición tributaria, sino también cuando la presión fiscal de una figura tributaria en particular alcance el gravamen de un 60 por 100 sobre su base imponible. Más allá de estos límites constitucionales, el legislador tributario tiene cierta libertad para someter a distintos gravámenes que afecten a una misma riqueza con la excepción de la referencia también al límite máximo también del 60 por 100 que establece el 31 LIP para el sobre gravamen tributario de las cuotas pagadas en el Impuesto sobre grandes fortunas (deducida la pagada en el Impuesto sobre el Patrimonio) junto con la del IRPF por las rentas sometidas a su imposición.

[59] Efectivamente, a partir del 27 de junio de este año 2025 se eleva la presión fiscal con carácter general de los inmuebles introduciendo una tarifa progresiva en función del valor de los inmuebles en los siguientes términos:

Valor del inmueble (€)	Tipo aplicable
0,00 - 600.000,00	0%
600.000,01 - 900.000,00	11%
900.000,01 - 1.500.000,00	12%
Más de 1.500.000,01	13%

Incluso, el tipo de gravamen será del 20 por 100 cuando concurra alguna de estas dos circunstancias:
1. Cuando el adquirente sea un **gran tenedor**, definido como:
   - Titular de **más de 10 inmuebles residenciales** o
   - Titular de **más de 1.500 m² de superficie construida residencial**, o
   - Titular de **5 o más inmuebles residenciales en zonas tensionadas** (según declaración de la Generalitat).
2. Cuando se adquiera un **edificio entero de viviendas**, con o sin división horizontal.

Octava.- Así mismo, para determinar si existe una superposición de gravámenes entre el ICIO y la tasa por servicios urbanísticos debería analizarse el método utilizado para cuantificar el hecho imponible de ambas exacciones. De tal forma que cuando la base imponible de dicha tasa se cuantifique por el mismo método (parámetro) que el del ICIO (es decir, un porcentaje sobre el coste de la obra) podríamos calificar de ilegal si los dos tipos de gravamen adicionados superan entre ambos el 4 por 100, que es el límite máximo que establece el art. 102.4 del TRLRHL.

Es cierto que el Tribunal Supremo cuando se ha pronunciado sobre este aspecto, ha afirmado que no existe ilegalidad en establecer dos tributos sobre un mismo objeto imponible (una construcción, instalación y obra) en cuanto que la tasa y el impuesto tienen un hecho imponible diferente. Ahora bien, esta doctrina resulta correcta si focalizamos el argumento en el hecho imponible de ambos que ciertamente compartimos por cuanto es diverso, pero discrepamos de dicho criterio cuando analizamos la base imponible de ambos tributos. En efecto, nadie discute que estemos en presencia desde un punto de vista «nominal» de una tasa, pero un tributo no puede definirse como «tasa» de acuerdo con su *nomen iuris*, sino en base a los distintos elementos que configuran el tributo. Así las cosas, si constatamos que la base imponible de la tasa se determina en base igualmente al «coste de la obra», cabe afirmar que nos encontraríamos en puridad ante un clon o un *alter ego* del ICIO. En estos casos, defendemos que cuando la suma de ambas alícuotas (o tipos de gravamen) excedan del 4 por 100 podríamos encontrarnos ante un supuesto de ilegalidad que tendría que ser corregido *ex officio* por el legislador local tributario, por transgredir el límite del art. 102.4 TRLRHL que constituye una norma de salvaguarda fundamentada en el principio de proporcionalidad que es susceptible de gravamen con ocasión del gravamen del ICIO (el originario, y su apéndice bajo el título de «tasa»).

Novena.- El análisis casuístico realizado de las distintas Ordenanzas Fiscales de los municipios que son capitales de provincia constata que un elevado número de Corporaciones Locales emplean la misma medición de la base imponible en el ICIO y en la tasa. También resulta patente que son numerosos los municipios que coincidiendo el parámetro que toman como base imponible de ambos tributos no respetan el postulado de emplear el 4 por 100 como límite máximo cuando ambos tributos coexisten empleando la misma base imponible contraviniendo el art. 102.3 del TRLRHL.

Décima.- Es fundamental que la normativa urbanística, así como la tributaria tenga cierta estabilidad en beneficio de todos los operadores económicos (entre otros, inversores, pero también consumidores), al objeto de generar una deseable seguridad jurídica[60], y evitando que dicho activo que, no se olvide, tiene una protección constitucional en el art. 47 de nuestra Carta Magna, se convierta en un fenómeno especulativo.

[60] Téngase presente que el contenido de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha sido especialmente cuestionada, lo que explica que el Tribunal Constitucional haya tenido que pronunciarse sobre determinados aspectos a través de la STC 26/2025, de 29 de enero, declarando por ello nulos los artículos que regulaban la inadmisión de demandas de desahucio de grandes tenedores en caso de vulnerabilidad económica por considerarse una limitación desproporcionada del derecho a la justicia, así como la nulidad del precepto que establecía un límite obligatorio al precio del alquiler en zonas tensionadas de grandes tenedores de propiedades, por restringir de manera injustificada el derecho de propiedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Adame Martínez, F. (2012): «Las exenciones en operaciones interiores inmobiliarias», en la obra colectiva dirigida por P. Chico y J. Galán, *Comentarios a la Ley y Reglamento del IVA,* tomo I, Thomson Reuters, Madrid, pp. 117 y ss.

Arias Abellán, M.ª (2014): «Las obras de ejecución del planeamiento urbanístico y sistema tributario», *Quincena Fiscal,* n.º 20.

Banacloche Palao, C. (2004): *La renuncia a las exenciones en el IVA,* Thomson Reuters, Pamplona.

Calvo Sales, T. (2007): *El Impuesto sobre construcciones, Instalaciones y obras,* El Consultor de los Ayuntamientos, Walter Kluver, Madrid, p. 634.

Checa, C. (1991): «La transgresión de principios constitucionales en aras de conseguir la suficiencia financiera de las Haciendas Locales», *Revista Impuestos,* n.º 24.

Chico de la Cámara, P. (2016): *La fiscalidad de la promoción inmobiliaria: estudio integral de la tributación del proceso urbanístico y propuestas de mejora,* Tirant lo Blanch, Valencia.

— (2024): «La estimación objetiva en la fiscalidad local: situaciones de tensión con el principio de capacidad económica», en la obra colectiva *Imposición municipal: valoración y propuestas para una reforma,* Fundación Impuestos y Competitividad, pp. 89 y ss.

Fernández Junquera, M.ª J. (1991): «El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras», en VV. AA., *La reforma de las Haciendas Locales* (dir. R. Calvo Ortega), Ed. Lex Nova, Valladolid.

Marín Barnuevo-Fabo, D. (2001): *Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras,* Colex, Madrid.

Simón Acosta, E. (1989): «El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras», *Revista de Hacienda Autonómica y Local,* n.º 57.

— (1999): *El nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Aranzadi.

Velasco Caballero, F. (2023): *Derecho urbanístico en la Comunidad de Madrid,* Marcial Pons, Madrid, pp. 43 y ss.

Verdún Fraile, E. (2012): «El concepto de edificación en el IVA», en la obra colectiva dirigida por P. Chico y J. Galán, *Comentarios a la Ley y Reglamento del IVA,* tomo I, Thomson Reuters, Madrid, pp. 117 y ss.

VV. AA. (2012): *La fiscalidad de la vivienda en España* (dir. J. E. Varona Alabern), Civitas -Thomson Reuters, Madrid.

— (2013): *Propuestas de reforma del marco legislativo de la fiscalidad inmobiliaria,* Fundación Impuestos y competitividad, Praxis.

Reflexiones sobre la litigiosidad en la tributación local en relación con la vivienda

FELIPE RUFINO LAFFITTE

Presidente - Consejero Delegado

Impuestalia S.L.

> *«Habiendo creado la sociedad al Estado como instrumento para mejorar su bienestar, ha sucedido que el Estado se sobrepone, y la sociedad empieza a vivir para el Estado».*
>
> J. Ortega y Gasset, 1929

Introducción

El sistema fiscal español se fundamenta en el artículo 31 de la Constitución española, que establece que la **tributación debe basarse en la capacidad económica de los contribuyentes**, ser justa e inspirada en los principios de igualdad y progresividad. En ningún caso, el sistema tributario debe llegar a ser confiscatorio.

Los impuestos son cargas obligatorias que los ciudadanos deben pagar como consecuencia de ciertos hechos, actos o negocios, sin que existan contraprestaciones directas por parte del Estado. Los impuestos generan ingresos y permiten al gobierno financiar bienes y servicios públicos. Como señala Gregorio Izquierdo, Director general del Instituto de Estudios Económicos, en el prólogo del libro *Los impuestos tiene consecuencias* de los autores Arhur B. Laffer, Brian Domitrovic y Jeanne C. Sinquefield:

> *«La recaudación tributaria no es sino el resultado de aplicar los tipos impositivos a las bases imponibles que gravan, factores ambos que tienden a moverse de manera inversa. Esto es, cuando los tipos de gravamen se reducen aumentan las bases imponibles, y viceversa. Ante una subida de impuestos, los agentes pueden reaccionar inhibiéndose de actuar, trasladándose a la económica informal o deslocalizándose a otras jurisdicciones geográficas, mientras que lo contrario sucede cuando se produce una rebaja fiscal, ya que se anima a los agentes a actuar, afloran actividades de la económica sumergida y se atraen (o no se expulsan) flujos de capital (incluyendo el capital humano y el talento)».*

Por otro lado, la complejidad y la inestabilidad del sistema tributario español, las normas contradictorias y la proliferación de disposiciones normativas generan altos niveles de litigiosidad. Ya el **Informe Mirrlees** publicado en el año 2010 estableció los objetivos que debe perseguir un adecuado sistema tributario y que deben servir como referencia en su diseño:

> *«... **un sistema impositivo óptimo debiera minimizar** los costes de eficiencia económica que generan los impuestos, las inequidades derivadas de un diseño inadecuado, los costes administrativos y de cumplimiento de las normas tributarias y **la opacidad que impide que los contribuyentes conozcan lo que han de pagar** y quienes se benefician y soportan la carga de los impuestos».*

y no cumplir dichas recomendaciones generan altos costes y cargas derivados de un sistema tributario ineficaz como nos señala el **Libro Blanco para la reforma fiscal en España**[1], publicado en febrero de 2022 por el **Instituto de Estudios Económicos**:

> *«... Los costes y las cargas que genera un sistema fiscal van mucho más allá de la recaudación obtenida. Se producen costes de cumplimiento del sistema, es decir, gasto de recursos para poder conocer toda la compleja normativa tributaria y poder atender al pago de los impuestos. Estos costes derivados de la complejidad, que pueden drenar una gran cantidad de recursos, son especialmente injustos y, además, **generan un problema especialmente endémico en España: el de la litigiosidad tributaria**, mucho más alta que en otros países de nuestro entorno. Esta litigiosidad resulta, además, en un porcentaje muy alto **de éxito para el contribuyente**, ya que, según la información facilitada por los Tribunales Económico Administrativos, **el porcentaje de victoria total o parcial de los contribuyentes en 1.ª instancia es cercano al 45% y en vía judicial contencioso-administrativa se sitúa alrededor de un 40%**».*

1. Los riesgos fiscales

Según nos indica la **Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF)**[2], en su informe recientemente publicado (13 de marzo de 2025), la litigiosidad tributaria es parte de **los riesgos fiscales**, que se definen como factores que pueden hacer que los resultados fiscales se desvíen de los previstos. El informe analiza los riesgos fiscales más relevantes para las finanzas públicas en España, conforme a la clasificación del Manual de Transparencia Fiscal del **Fondo Monetario Internacional (FMI)**, publicado en 2018, afirmando que el análisis de estos riesgos pone de manifiesto la necesidad de provisionarlos de manera adecuada para asegurar la sostenibilidad. Estos riesgos se clasifican en tres tipos:

1. Riesgos macroeconómicos

[1] https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/content/file/2025/01/29/31/libro.pdf
[2] https://www.airef.es/es/centro-documental/opiniones/opinion-sobre-riesgos-fiscales

2. Riesgos ambientales
3. Acciones legales contra el Estado

En relación con el tercer punto, **Acciones legales contra el Estado**, nos indica que el análisis de **las demandas judiciales contra el Estado muestra que en los últimos años han representado un riesgo significativo para las finanzas públicas**. En la última década, la litigiosidad tributaria ha provocado numerosas sentencias judiciales desfavorables para los intereses del Estado, afectando a figuras tributarias como el Impuesto de Hidrocarburos, el Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF), el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (IRNR), el Impuesto sobre Sociedades (IS), el canon hidráulico, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y las sanciones relacionadas con la declaración de bienes en el extranjero.

En su informe identifica los errores recurrentes y las propuestas para reducirlos, que reproducimos de su gráfico[3].

Según la AIReF, su análisis *«... ilustra la necesidad de que el Gobierno implemente políticas fiscales prudentes y adopte estrategias que minimicen la exposición a estos litigios. En concreto, para prevenir conflictos legales y reducir la probabilidad de sentencias en contra del Estado, se propone al Ministerio de Hacienda, o a la administración competente, reforzar la evaluación del posible impacto financiero y legal antes de implementar cambios significativos y consultar con organismos europeos o internacionales para evitar litigios derivados de la falta de alineación con la normativa europea.* ***Para mitigar el impacto de las sentencias desfavorables, la AIReF propone adoptar una estrategia judicial proactiva, actuando con rapidez para evitar la prolongación de litigios y el incremento de gastos...»***.

[3] https://www.airef.es/es/centro-documental/opiniones/opinion-sobre-riesgos-fiscales

En su gráfico podemos observar cómo las dos primeras propuestas están estrechamente relacionadas, al ser ambas producto de la oposición de los contribuyentes a las normas, y cuyas sentencias más significativas se nos muestra en la página 114 de dicho informe[4]:

TABLA 1
Sentencias destacadas durante el periodo 2014-2022

Sentencia	Descripción	Mill. €
STJUE 27 febrero 2014	IVMDH (céntimo sanitario)	1.671
STS 3 octubre 2018	IRPF de prestaciones de maternidad y paternidad	1.371
STS 13 noviembre 2019	Retención de dividendos de fondos de inversión extranjeros	740
STC 1 julio 2020	IS: RDL 2/2016 sobre pago fraccionado	433
SAN 12 febrero 2020	Energía vendida por contratos bilaterales físicos (ENDESA)	264
STS 27 octubre 2020	Indemnización por clausura del almacén de gas Castor	1.454
STS 15 abril 2021	Efecto retroactivo del canon hidráulico	1.737
STC 26 octubre 2021	**Base imponible en el IIVTNU (plusvalía municipal)**	**800**
SAN 29 octubre 2021	Compensación de bases imponibles negativas en el IS	1.317
STJUE 27 enero 2022	Modelo 720 declaración de bienes y derechos en el extranjero	250

Como indica la AIReF, la **Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021**, que declaró inconstitucional y anuló el cálculo del **IIVTNU**, ha tenido un **efecto disruptivo** en la recaudación de los entes locales al reducirlos **abruptamente** en **800 millones de euros**. Esta sentencia obligó a revisar las bases de cálculo de este impuesto y a establecer una nueva forma de determinación de la base imponible. La incidencia directa de este tipo de sentencias sobre las finanzas locales resulta ser muy costosa para los municipios, que dependen en gran medida de estos ingresos. Estas sentencias, y las respectivas consecuencias económicas y administrativas, no solo afectan las finanzas públicas en el corto plazo, sino que también incitan una mayor inseguridad jurídica, lo que a su vez impacta la planificación fiscal tanto a nivel central como local.

De esta forma, la **AIReF** subraya la necesidad de que el Gobierno implemente políticas fiscales más prudentes y adecuadas para mitigar los riesgos legales y financieros derivados de estas decisiones judiciales. De acuerdo con su informe, para evitar la repetición de estos conflictos, sería necesario reforzar la evaluación de las implicaciones fiscales de las reformas propuestas y garantizar su alineación con las normativas europeas e internacionales. **También destaca la importancia de adoptar estrategias judiciales proactivas que puedan anticipar y minimizar el impacto de futuras sentencias desfavorables**.

4 https://www.airef.es/wp-content/uploads/2025/03/Opinion_riesgos_fiscales/Opinion-Riesgos-Fiscales-2025-.pdf

2. La importancia del IBI en la recaudación de los entes locales

La regulación de los impuestos locales a través del **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo**, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)**, estableció un marco normativo fundamental para el sistema fiscal español, especialmente en lo que respecta a los **entes locales**. Esta ley no solo organiza y regula las fuentes de ingresos que los municipios y demás entidades locales pueden gestionar, sino también articula los procedimientos y principios que guiarán la recaudación y el control de estos tributos.

Con una recaudación anual en los municipios que supera los 27.000 millones de euros, representa una cifra comparable a la recaudación total por Impuesto sobre Sociedades en todo el territorio común. Este sistema tiene el objetivo de garantizar la autonomía financiera de las entidades locales para que puedan cumplir con sus competencias y prestar los servicios públicos necesarios.

Como veremos, el **valor catastral** es un concepto clave en el sistema tributario español, especialmente en lo que respecta a la tributación **local**, y con implicaciones no menores en la autonómica y estatal. Su importancia radica en que es la base económica sobre la cual se calculan diversos impuestos, y su correcta fijación es esencial para garantizar la equidad en la distribución de la carga tributaria. A nivel **local**, adquiere enorme relevancia ya que el valor catastral afecta directamente a los siguientes tributos:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**: Es uno de los impuestos más representativos en el ámbito local, y el valor catastral de la propiedad es el que determina la base imponible al gravar la titularidad de bienes inmuebles urbanos y rústicos.
- **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU o plusvalía municipal)**: Este tributo grava el incremento de valor de los terrenos urbanos cuando se produce una transmisión de propiedad (ya sea por venta, donación o herencia). La norma que regula el IIVTNU se modificó a raíz de la STC 182/2021, siendo el valor catastral uno de los dos posibles valores base que pueden ser utilizados por el contribuyente para calcular el incremento del valor del terreno que es lo que se somete a tributación.

La importancia de estos dos impuestos con anterioridad a la STC 182/2021 que obligo a modificar la legislación, la observamos en la recaudación de los Municipios para el año 2021, de acuerdo con el informe de «Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2011-2021[5]:

[5] https://www.hacienda.gob.es/SGT/Tributos/estadisticas/recaudacion/2021/analisis-estadistico-recaudacion-2021.pdf

TABLA 2

Recaudación y estadísticas del sistema tributario español 2011-2021

Millones de euros

RECAUDACIÓN Y PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES			
Cuadro III.8. Clasificación económica de los ingresos tributarios 2021 Municipios			
Concepto	**Presupuestos definitivos**	**Derechos reconocidos**	**Recaudación líquida (*)**
Impuestos directos			
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	561,9	639,3	636,5
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	14.587,3	14.576,8	13.230,0
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	2.390,2	2.395,2	2.011,6
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	2.259,2	2.447,4	2.069,2
Impuesto sobre viviendas desocupadas	0,0	0,0	0,0
Impuesto sobre Actividades Económicas	1.573,8	1.670,4	1.482,1
Impuestos directos extinguidos	0,0	0,0	0,0
Otros impuestos directos	0,4	0,4	0,3
Subtotal	**21.372,8**	**21.729,5**	**19.429,7**
Impuestos indirectos			
Impuesto sobre el Valor Añadido	410,7	402,7	399,0
Impuesto sobre el Alcohol y Bebidas Derivadas	5,0	4,2	4,1
Impuesto sobre la Cerveza	1,9	1,9	1,8
Impuesto sobre las Labores del Tabaco	35,9	31,2	30,9
Impuesto sobre Hidrocarburos	59,6	58,3	57,8
Impuesto sobre Productos Intermedios	0,1	0,1	0,1
Recargos sobre impuestos indirectos del Estado y de la Comunidad	6,4	3,2	3,2
Impuestos indirectos extinguidos	4,9	5,6	5,6
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	1.091,9	1.170,6	1.018,6
Impuesto sobre gastos suntuarios (cotos de caza y pesca)	3,6	3,2	2,7
Arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en Canarias (AIEM)	29,9	29,9	29,9
Impuesto general indirecto canario (IGIC)	194,6	205,4	205,0
Otros impuestos indirectos	20,3	20,9	20,8
Subtotal	**1.864,8**	**1.937,1**	**1.779,7**

TABLA 2 (continuación)

Recaudación y estadísticas del sistema tributario español 2011-2021

Millones de euros

RECAUDACIÓN Y PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES			
Cuadro III.8. Clasificación económica de los ingresos tributarios 2021 Municipios			
Concepto	**Presupuestos definitivos**	**Derechos reconocidos**	**Recaudación líquida (*)**
Tasas y otros ingresos			
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos	3.059,8	3.017,2	2.513,7
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente	448,0	404,6	381,8
Tasas por la realización de actividades de competencia local	586,9	591,4	515,0
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	1.646,7	1.478,3	1.234,2
Precios públicos	668,4	563,2	526,4
Contribuciones especiales	65,0	45,6	37,0
Ventas	64,2	81,3	66,3
Reintegros de operaciones corrientes	66,4	124,6	115,5
Otros ingresos	1.933,4	1.995,9	1.357,0
Subtotal	**8.538,8**	**8.302,0**	**6.746,9**
Total	**31.776,4**	**31.968,6**	**27.956,2**

(*) Ejercicio corriente.
Fuente: Dirección General de Tributos - S. G. Política Tributaria, p. 141.

Si resumimos esta información, vemos el % que significaron en el año 2021 ambos tributos:

Recaudación y presupuestos de las entidades locales 2021
(Cuadro resumen)

Concepto	Recaudación líquida (*)	% Recaudación líquida (*)
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	637	2,3%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	**13.230**	**47,3%**
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	2.012	7,2%
Impuesto Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	**2.069**	**7,4%**
Impuesto sobre Actividades Económicas	1.482	5,3%
Otros impuestos directos	0,3	0,0%
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	1.019	3,6%
Otros Impuestos Indirectos	761	2,7%
Tasas y otros ingresos	6.747	24,1%
Total	**27.956,2**	**100%**

Como se detalla en el cuadro resumen, al año 2021, el **valor catastral** tenía una incidencia crucial, representando más del **54% de la recaudación líquida total** siendo dos de las principales fuentes de financiación de los municipios el **IBI** con una recaudación de **13.230 millones de euros, 47,3% de los ingresos totales** y el **IIVTNU**[6] que aportó **2.069 millones de euros**, el **7,4% de los ingresos totales**.

La recaudación por IBI ascendió al 47,3% de los ingresos totales de los municipios, y aún hoy supone una importantísima parte de dichos ingresos, y la posibilidad de toparnos con un fallo judicial que afecte la base imponible del IBI —o que implique una revisión en el valor catastral— que genere una litigiosidad similar a la de la plusvalía municipal que solo representó el 7,4% de los ingresos, **podría tener unas consecuencias devastadoras para las finanzas locales**.

Y, como veremos, el riesgo para los ingresos fiscales existe.

[6] La recaudación del año 2021 no se vio afectada significativamente por la STC de 26 Octubre 2021.

3. ¿Se repetirá la conflictividad tributaria de la plusvalía municipal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles? Breve repaso al caso de la plusvalía municipal

El **Informe del Defensor del Pueblo de 2012**, titulado «La realidad catastral en España: perspectiva del Defensor del Pueblo» [7], abordó de manera detallada la problemática que afecta al **Catastro** en el contexto de la fiscalidad local, incluyendo el **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU** o **plusvalía municipal)**.

Este informe ofreció una visión crítica sobre cómo el **Catastro** y sus procedimientos, también respecto su vinculación al **IIVTNU**, no cumplían siempre con el propósito original de equidad y precisión fiscal. De hecho, el informe apuntó varias **desviaciones** de los objetivos previstos por la legislación catastral, especialmente en lo relativo a la **valoración de los terrenos urbanos** y su influencia en los tributos locales, especialmente en cuanto a la imputación de una **ganancia no conseguida**.

Posteriormente el **Defensor del Pueblo** reiteró sus propuestas ante las Secretarías de Estado de Hacienda y varios municipios para modificar la tributación del impuesto. En abril de 2015 ya solicitó su reforma que reiteró en marzo de 2016, consistentes en modificar la fiscalidad de las operaciones de transmisión de inmuebles cuando se hubiese realizado a pérdidas.

De forma similar, la **Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP)** en su IX Pleno celebrado en Madrid el 19 de septiembre de 2015, a propuesta de la Comisión de Trabajo sobre Economía y Administración Local, acordó solicitar al Gobierno la aprobación, con carácter urgente, de la modificación del régimen legal del IIVTNU, al objeto de adecuar el impuesto a la evolución decreciente del mercado inmobiliario, consecuencia de la crisis económica. De este modo, la **FEMP** propone la modificación del impuesto, para recoger la pérdida del valor de los inmuebles que se había producido, fundamentalmente, en los últimos años y conseguir un sistema tributario más justo que no exija mayores esfuerzos contributivos a quienes carecen de capacidad económica.

Desgraciadamente el legislador no resolvió los problemas señalados, acrecentando la inseguridad jurídica, lo que desembocó en miles de reclamaciones a lo largo del tiempo (solo en Impuestalia llegamos a promover reclamaciones en más de 23.000 operaciones de compraventa) que costaron mucho tiempo y dinero no solo a la Administración del Estado en sus vertientes administrativa y jurisdiccional, sino también a los contribuyentes, provocando multitud de sentencias de distintos tribunales que finalmente fueron analizadas por el Tribunal Constitucional que dictaminó la ilegalidad e inconstitucionalidad de la regulación contenida en el Texto Refundido de las Haciendas Locales relativa al cálculo de la base imponible en el IIVTNU, destacando:

[7] https://www.defensordelpueblo.es/informe-monografico/la-realidad-catastral-en-espana-perspectiva-del-defensor-del-pueblo-marzo-2012/#:~:text=La%20realidad%20catastral%20en%20Espa%C3%B1a%3A%20perspectiva%20del%20Defensor,mejorar%20la%20relaci%C3%B3n%20del%20Catastro%20con%20los%20ciudadanos

- **STC 59/2017 de 11/05/2017**: se declara la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del IIVTNU en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor. Se fundamenta en el principio de capacidad económica del artículo 31.1 de la CE, que exige que la tributación se base en incrementos de valor reales y no ficticios.
- **STC 126/2019 de 31/10/2019**: se declara la inconstitucionalidad del artículo 107.4 del TRLHL en los casos donde la cuota a pagar excede el incremento patrimonial realmente obtenido. Se fundamenta en el artículo 31.1 de la Constitución española, que establece el principio de capacidad económica y la prohibición de confiscatoriedad, así como en la doctrina del TC que señala que el gravamen debe reflejar una capacidad económica real y no ficticia.
- **STC 182/2021 de 26/10/2021**: se declara la **inconstitucionalidad y nulidad** de los artículos 107.1, 107.2.a) y 107.4 del TRLHL **sin limitar los supuestos**. Se basa en la vulneración del principio de capacidad económica como criterio de imposición, ya que el método de cálculo de la base imponible del IIVTNU no considera la capacidad económica real del contribuyente, resultando en una carga fiscal desproporcionada.
- **STC 108/2022 de 26/09/2022**: el punto fundamental de su argumentación radica en las consecuencias de la declaración de inconstitucional y nulidad por la STC 59/2017, con efectos retroactivos, sobre los actos administrativos firmes.

En definitiva, un notable esfuerzo de la Administración y de los contribuyentes, que en términos generales ha resuelto satisfactoriamente la litigiosidad a raíz de las STC 182/2021 y 108/2022, si bien, entendemos que con el análisis inicial de la normativa existente del IIVTNU, y en su caso, con la primera STC, **se hubiera podido evitar la enorme litigiosidad que acarreo durante tantos años, y obtener un sistema tributario que hubiera permitido una mejor planificación para los entes locales, a la vez que un sistema más eficaz y simple de entender por los contribuyentes**.

- **El Impuesto sobre Bienes Inmuebles en la vivienda: contradicciones entre el valor de la vivienda en el IBI respecto al ITPI, AJD e ISyD. ¿Se repetirá la historia?**

La valoración catastral está basada en la real descripción del inmueble, y, a tal respecto, establece el art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que el Catastro está al servicio de los principios de generalidad, justicia tributaria y asignación equitativa de los recursos públicos, en aplicación del art. 31 de la Constitución española.

Como hemos viso por su recaudación, así como por su impacto en el ámbito empresarial, su litigiosidad y el número de contribuyentes afectados por el mismo, destaca sobremanera el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)[8], que establece, como hecho imponible, el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles siendo un tributo directo, real, obligatorio y periódico, que grava el valor de la titularidad y otros derechos reales sobre bienes inmuebles localizados en el municipio que recauda el tributo.

[8] Solo en inmuebles urbanos el número de recibos en el año 2022, supero los 38,6 millones.

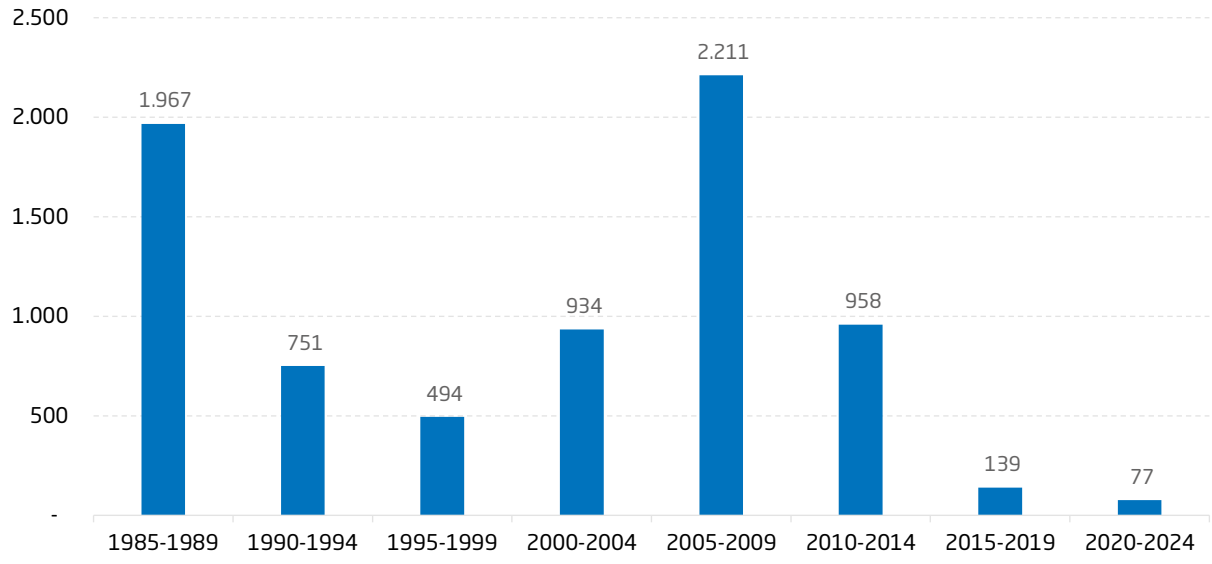
El IBI se obtiene multiplicando la base imponible derivada del valor catastral, por el tipo impositivo que establece cada ayuntamiento para cada uso correspondiente.

El valor catastral de los inmuebles se encuentra integrado por el valor del suelo y de la construcción en función de las características particulares del inmueble incluidas en el Catastro Inmobiliario, y se fija tomando como referencia **el valor de mercado a la fecha de publicación de la ponencia municipal** calculado a través de un procedimiento reglado, que constituye el sistema de valoración catastral.

Las **ponencias de valores municipales** recogen los criterios, módulos de valoración y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral de cada bien inmueble de un municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado a la fecha de su publicación.

Con el transcurso del tiempo el valor catastral obtenido como una foto fija a la fecha de la publicación de la ponencia se va desacoplando paulatinamente respecto a sus valores de mercado, aunque se intenta corregir sin conseguirlo a través de coeficientes de actualización anuales. Este desacoplamiento se produce masivamente, dado que son muchos los municipios cuyas ponencias municipales quedan desactualizadas en el tiempo, algunas con más de 20 años de vigencia, sin que constituyan casos aislados. En la siguiente gráfica se muestra el número de ponencias de valores municipales vigentes según el año de publicación de la ponencia (por intervalos de años).

GRÁFICO 1
Ponencias totales según su fecha de aprobación



Fuente: Sede Electrónica del Catastro - Inicio (sedecatastro.gob.es)

En relación con el valor de mercado obtenido en las ponencias municipales, es importante destacar que **sentencias judiciales** recientes han revelado la importancia de mantener la **congruencia** entre el valor catastral y el valor de mercado, ya que, **en no pocas ocasiones, estos valores no coinciden**, lo que puede generar conflictos legales y afectar a las finanzas públicas, **tal y como ocurrió en la plusvalía municipal**. La necesidad de un sistema **catastral** más **ajustado** a la realidad del mercado inmobiliario es un aspecto que debe seguir siendo una prioridad en las políticas fiscales locales.

Por tanto, la **actualización periódica** y la **transparencia** en la valoración catastral son esenciales para evitar la litigiosidad tributaria y asegurar que los tributos locales sean **justos** y **proporcionales**.

El efecto del valor catastral adquiere notable relevancia social en la vivienda, dado que afecta a **más de 24 mills. de unidades** repartidas por todo el territorio nacional que **tributan todos los años por el IBI**. Este tributo es calculado conforme a la normativa antes apuntada en clara contradicción con la normativa que calcula el valor de la vivienda para la tributación del ITP, AJD y ISyD.

Así, en la tributación en una operación de compraventa, sucesión, donación o un acto documental evaluable, ITP, AJD e ISyD, la hacienda autonómica **toma como base imponible el valor de referencia, distinto del valor catastral calculado para la exacción del IBI**. Este valor de referencia es **calculado por la Dirección General del Catastro anualmente**, basado en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro para viviendas, entre otras tipologías de inmuebles. Se determina año a año, de forma simultánea en todos los municipios. La transmisión de viviendas tiene un alto impacto económico en la sociedad tanto por el alto importe medio de dichas transmisiones como por el elevado número de operaciones anuales como podemos advertir en la siguiente tabla:

Compraventa de viviendas[9]

Unidades: Vivienda

Año	Unidades
2015	355.556
2016	405.385
2017	467.644
2018	517.984
2019	505.467
2020	420.238
2021	566.485
2022	650.265
2023	583.651
2024	642.208

De la contradicción entre el valor catastral y el valor de referencia, surgen diversas problemáticas entre las cuales destacamos dos:

1. **La fecha de cálculo de los valores que determinan las bases imponibles en función del impuesto exigido**

   - **Para el IBI: a la fecha de aprobación de la ponencia de valor municipal**, actualizadas anualmente por un coeficiente a través de los Presupuestos Generales del Estado.
   - **Para el ITP, AJD e ISD: se calcula anualmente por la Dirección General del Catastro**, basado en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. **La protección del dato**

   - **Valor catastral: es un dato protegido**, por lo que no se publica, y su revisión se produce, en el caso de inmuebles urbanos, en el marco de procedimientos de valoración colectiva.
   - **El valor de referencia: no es un dato protegido**, y se publica de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

La existencia de este desajuste entre los valores de mercado –utilizado para el ITP, AJD o ISD- y el catastral –utilizado para el IBI- generados por la diferente fecha de cálculo, así como la incomprensión en los contribuyentes por la falta de transparencia, **puede situar el IBI ante una**

[9] Fuente INE: compraventa de viviendas según régimen y estado.

litigiosidad parecida, o no menor, a la acaecida en la plusvalía municipal, al calcularse y liquidarse a través de procedimientos ya superados para determinar el Valor de Referencia. Adicionalmente esta incoherencia de aplicar reglas distintas para según que impuesto se exacción, plantea no pocas dudas sobre su idoneidad tributaria, y, sin lugar a dudas, se aleja de las recomendaciones de la AIReF.

Es tan evidente este desajuste, que comprobamos que la Administración al determinar el valor de referencia (para ITP, AJD e ISD), usa las mismas técnicas de valoración catastral, refiriéndose expresamente a ellas la Circular 04.01/2021, de 9 de septiembre, pero corrige esta anomalía temporal al calcularlo anualmente, al contrario que en la valoración catastral que solo se calcula a la fecha de aprobación de la ponencia municipal.

En este sentido, aunque los diferentes valores que alcanza una vivienda según el impuesto que se liquida pudiera no tener excesiva litigiosidad en un mercado de la vivienda alcista, podría revelar una litigiosidad notable en el caso de un mercado donde los precios de la vivienda estén estabilizados o con correcciones a la baja.

4. Propuesta de mejora en la tributación municipal

Adicionalmente, la existencia de otros factores que también influyen en el desajuste del valor catastral respecto a la realidad inmobiliaria parece indicar la necesaria actualización normativa y clarificación del cálculo del valor catastral y del IBI, a fin de eliminar los principales factores que influyen en la litigiosidad actual y futura.

Como nos indicaba el ya comentado **Libro Blanco**, la litigiosidad tributaria se resuelve en un porcentaje muy alto con éxito para el contribuyente, en 1.ª instancia es cercano al 45% y en vía judicial contencioso-administrativa se sitúa alrededor de un 40%, y ante este volumen de litigiosidad exitosa por parte de los contribuyentes, cabría preguntarse:

- ¿Hay en el conjunto de todos estos procedimientos información suficiente para que el legislador extraiga razones para corregir la fórmula de cálculo del IBI en aquellos aspectos que pudieran generar litigiosidad futura?, y
- ¿Es la IA una gran oportunidad para simplificar las normas y anticipar situaciones conflictivas que reduzcan esta litigiosidad?

En este sentido, no tenemos dudas, aunque nos parece insuficiente, el esfuerzo de clarificación que se está realizando desde todas las partes afectadas para unificar y adecuar a la realidad inmobiliaria todo el proceso de obtención de los valores catastrales, si bien, a nuestro entender, creemos que es necesaria una rápida y decidida adecuación del IBI a los Valores de Referencia (más acordes con la realidad), bien a través de la actualización periódica de las ponencias de valores municipales en un periodo máximo de 5 años o bien a través de su aplicación directa.

Es más, ¿por qué no utilizar los mecanismos del valor de referencia para la valoración catastral de la vivienda? Y así lograr un valor más acorde a la realidad.

Nosotros entendemos que es posible y, además, sería muy recomendable para la eficiencia de los servicios públicos y con ello evitar los notables gastos que para la Administración y los contribuyentes supone entablar los procesos de reclamación. En este sentido, todavía estamos a tiempo y creemos que con ello estaríamos aplicando las recomendaciones de la AIReF «... **para mitigar el impacto de las sentencias desfavorables, la AIReF propone adoptar una estrategia judicial proactiva, actuando con rapidez para evitar la prolongación de litigios y el incremento de gastos**».

RECUADRO 1

Sobre Impuestalia

Impuestalia fue constituida en el año 2011 –www.impuestalia.com y https://impuestalia.net/wp-content/uploads/2023/10/Dossier.pdf- y desde nuestros inicios nos dedicamos en exclusividad a la Revisión de los valores catastrales y a la Optimización de los tributos asociados a la tenencia (IBI básicamente) y a la trasmisión de los bienes inmuebles (Plusvalías e ITP).

Nuestro sistema de trabajo es a éxito, es decir, estudiamos inicialmente los inmuebles sin gasto alguno para el cliente, y solo se devengan nuestros honorarios si conseguimos ahorrar al cliente en su factura del tributo correspondiente.

Entre nuestros éxitos más relevantes está la **Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021**, declarando nulo e inconstitucional el sistema de cálculo de la plusvalía municipal, así como otras resoluciones en IBI de alto impacto económico, que le suponen a nuestros clientes un ahorro anual superior a 6,5 mills. €, y unas devoluciones por ingresos indebidos superiores a 14 mills. €.

Referencias bibliográficas

Laffer, A. B., Domitrovic, B. y Sinquefield, J C. (2022): «Los impuestos tiene consecuencias», Prólogo de Gregorio Izquierdo. Los_impuestos_tienen_consecuencias.pdf

Instituto de Estudios Económicos (2022): *Libro Blanco para la reforma fiscal en España*. Una reflexión de 60 expertos para el diseño de un sistema fiscal competitivo y eficiente, p. 43, febrero. La simplificación del sistema tributario. Libro blanco para la reforma fiscal en España.

Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, AIReF (2025): «Opinión sobre riesgos fiscales». Opinión 1/25. Acciones legales contra el Estado, pp. 18, 109, 114 y 148. 13 de marzo. AIReF_Opinion Riesgos Fiscales.

Dirección General de Tributos. Subdirección General de Política Tributaria, «Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2011-2021», p. 141. Recaudación y estadísticas del sistema tributario Español 2011-2021.

Defensor del Pueblo (2012): «La realidad catastral en España: perspectiva del Defensor del Pueblo». La realidad catastral en España.

Instituto Nacional de Estadística (2025): «Compraventa de viviendas según régimen y estado». Compraventa de viviendas según régimen y estado.

Normativa básica de aplicación

La valoración catastral en nuestro país, salvo el País Vasco y Navarra, se rige, principalmente, por la siguiente normativa:

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-19265

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163

Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. https://www.boe.es/eli/es/rd/2006/04/07/417/con

Circular 04.01/2021, de 9 de septiembre, sobre el valor de referencia de los bienes inmuebles. Circular 04.01/2021.pdf

Las SOCIMI: una herramienta para consolidar el alquiler residencial en España

LAURA FERNÁNDEZ GARCÍA

Directora general

Asociación de propietarios de viviendas en alquiler (ASVAL)

1. Contexto. Situación del mercado residencial del alquiler. déficit estructural y necesidades de capital

El mercado residencial español afronta, en la actualidad, un desafío estructural que va más allá del ciclo económico. La demanda de vivienda de alquiler supera ampliamente la oferta disponible, en un contexto caracterizado por un **parque inmobiliario envejecido**, una creciente **presión demográfica** y la **necesidad de grandes volúmenes de capital** para adecuar la oferta a las nuevas realidades sociales y económicas.

De los 26,7 millones de viviendas existentes en España, 18,7 millones son viviendas principales, mientras que los 8 millones restantes se corresponden con segundas residencias o viviendas vacías. El parque de viviendas en alquiler, a precio de mercado, representa tan solo 3,3 millones de unidades, es decir, el 15% del total.

Según las estimaciones más recientes, **el déficit estructural de vivienda en el país asciende a 2,2 millones de unidades para el período 2025-2040**. **Corregir este déficit exigirá movilizar, aproximadamente, 380.000 millones de euros**, lo que hace inviable que el sector público pueda afrontar, en solitario, esta tarea. Tampoco el sector promotor tradicional dispone de la capacidad financiera ni los incentivos suficientes para apostar por el alquiler frente a la venta.

La magnitud del reto exige nuevas fórmulas de colaboración público-privada, con una apuesta clara por la profesionalización del sector del alquiler y la atracción de capital institucional. En este contexto, **las SOCIMI residenciales se presentan como un instrumento eficaz para dinamizar la inversión, gestionar activos de forma eficiente y contribuir a la consolidación de un mercado de alquiler accesible y sostenible**.

2. La necesidad de un parque profesionalizado de alquiler: condiciones y cifras clave

Los cambios demográficos, especialmente el crecimiento de población no nacida en España, plantean nuevas demandas habitacionales: mayor flexibilidad, localización urbana, tamaños más reducidos y menor capacidad de ahorro y, por tanto, menor capacidad de compra.

Estas circunstancias sitúan al alquiler como primera opción de acceso a la vivienda.

Uno de los principales desafíos, junto con la promoción, es **asegurar capacidad productiva y eficiencia suficiente para la adecuada gestión de las nuevas viviendas que se construyan**.

Del mismo modo, atendiendo al envejecimiento del parque residencial en alquiler, **es necesario asegurar una gestión profesionalizada que responda a criterios de sostenibilidad y haga posible la transición energética del mismo**.

La alta **atomización** actual (solo un 7% del parque de alquiler se encuentra en manos de sociedades inmobiliarias), dificulta la implementación de recomendaciones y mejores prácticas de modo generalizado y orgánico.

Además, frente a los pequeños propietarios, **los inversores y gestores institucionales disponen de una mayor capacidad para generar economías de escala y diversificar los riesgos**. Tal y como ha mencionado recientemente el Banco de España[1], esta capacidad podría redundar en unas menores primas de riesgo y en una menor repercusión de los costes operativos y tributarios en los precios del alquiler.

Por todo lo anterior, **es fundamental consolidar un sector del alquiler residencial profesionalizado**, robusto, con escala suficiente para poder abordar las necesidades de capital tanto en la promoción como en la gestión y reposicionamiento de los activos.

Los principales operadores de este sector deben ser el motor que fomente la implantación de las mejores prácticas en cuanto a excelencia operativa, sostenibilidad y gestión responsable, todo ello en un entorno altamente complejo y tendente, cada vez más, a la hiperregulación.

Resulta poco realista pensar que esta necesaria consolidación del sector pueda hacerse sin contar con vehículos agregadores que, con un tamaño relevante, tengan la capacidad financiera y productiva suficiente.

En este sentido, conviene recordar que, en la carta de misión al Comisario de Vivienda y Energía de la UE, la presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, subrayó la necesidad de fomentar un ecosistema de inversión capaz de movilizar capital privado a gran escala para

[1] Banco de España (2024), «El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo», *Documentos Ocasionales* 2432. https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/documentos-ocasionales/el-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-espana-evolucion-reciente-determinantes-e-indicadores-de-esfuerzo.html

hacer frente al reto de la vivienda asequible en Europa. Esta visión se va concretando en iniciativas como el **Plan de Vivienda Asequible de la UE** y la nueva **Plataforma Paneuropea de Inversión en Vivienda**, impulsada por el Banco Europeo de Inversiones (BEI), que aspiran a canalizar financiación hacia proyectos viables, escalables y sostenibles.

En este contexto, **las SOCIMI son, sin duda, el vehículo idóneo para situarse como vehículo agregador, ya que reúne las condiciones necesarias de escala, profesionalización y transparencia para atraer capital institucional europeo**.

España, sin embargo, corre el riesgo de quedar al margen de estas oportunidades si no es capaz de consolidar un sector residencial profesionalizado y de tamaño suficiente. Mientras otros países cuentan ya con operadores institucionales con gran peso en el mercado —como los REIT residenciales en Alemania, Francia o los fondos de vivienda en los Países Bajos—, **en España el modelo aún se encuentra en desarrollo y sujeto a un entorno fiscal y político incierto**.

Limitar o penalizar fiscalmente a las SOCIMI residenciales equivale a debilitar una de las pocas herramientas que podrían permitir al país canalizar fondos europeos y del BEI hacia el mercado de vivienda asequible. Si España no consolida una base sólida de vehículos especializados con capacidad de interlocución y ejecución, el capital fluirá inevitablemente hacia otros mercados más maduros.

3. Finalidad de las SOCIMI

Las SOCIMI son la versión española de los *Real Estate Investment Trusts* (REIT), presentes en la práctica totalidad de las economías desarrolladas. Al margen de pequeñas diferencias, las SOCIMI y los REIT comparten las principales características definitorias del régimen.

Uno de los objetivos de las SOCIMI es transformar la manera en la que pequeños ahorradores invierten sus ahorros en el mercado inmobiliario. De invertirlos directamente en inmuebles para alquilarlos y gestionarlos personalmente, se pasa a invertir en acciones en las SOCIMI, que es la que realiza dicha gestión de manera profesionalizada y transparente.

Un pequeño ahorrador solo utilizará este sistema como alternativa a hacerlo directamente cuando (i) no le resulte más caro y (ii) tenga asegurada una liquidez mínima y, sobre todo, recurrente.

Por este motivo, el régimen fiscal de las SOCIMI elimina un nivel de tributación (el de la propia SOCIMI), para que sea el accionista el que tribute sobre los dividendos, como si hubiese hecho la inversión directamente.

Por tanto, **no es un régimen diseñado para no pagar impuestos sobre los rendimientos inmobiliarios, sino que busca trasladar esa carga impositiva directamente a los accionistas**. Se trata, por ello, de una suerte de **eliminación de la doble tributación**, que parte de la premisa

de que la canalización de la inversión a través del vehículo (la SOCIMI) no debe alterar ni suponer una tributación adicional a la que habría resultado aplicable de haberse realizado dicha inversión de manera directa. Este traslado de la carga fiscal al accionista se consigue, principalmente, mediante la distribución obligatoria de los beneficios generados por la SOCIMI, vía dividendos anuales. Esta obligación de distribución es la piedra angular del sistema, que legitima la aplicación de un tipo de gravamen del 0% en la SOCIMI.

Al margen de la fiscalidad, **resulta necesario que la SOCIMI asegure un nivel de transparencia que permita al ahorrador evaluar adecuadamente los riesgos**. Solo en aquellos casos en los que el modelo de negocio resulte sólidos y previsible, los inversores preferirán adquirir acciones de una SOCIMI frente a la adquisición y gestión directa, por sus propios medios, de los activos inmobiliarios.

CUADRO 1
Diferencias entre la inversión directa o la inversión vía SOCIMI

Elemento	Inversión directa	Inversión vía SOCIMI
Gestión del activo	Propietario individual	Sociedad cotizada
Supervisión	Nula o limitada	Auditorías, informes periódicos
Liquidez	Muy reducida	Elevada (mercado secundario)
Tributación	IRPF/IS del propietario	IRPF/IS del accionista
Nivel de riesgo	Concentrado	Diversificado

Fuente: Elaboración propia.

El modelo REIT se ha consolidado desde hace décadas en las economías más desarrolladas, habiendo cambiado el perfil de los pequeños inversores en la mayoría de los mercados inmobiliarios en los que se ha implantado.

En España, la figura se instauró en 2013, tras la reforma de la Ley 11/2009, pero su desarrollo ha sido irregular. **Si bien existen SOCIMI que han generado un gran atractivo de pequeños y medianos ahorradores, las SOCIMI residenciales han atraído a un menor número de accionistas hasta la fecha**. Algunas de las razones de este menor interés podrían ser la **excesiva regulación en el sector residencial**, muy enfocada en la protección de los residentes en detrimento del propietario institucional, o la percepción de falta de seguridad jurídica en este segmento, motivos ambos que están retrayendo a muchos inversores a apostar por el alquiler de vivienda a largo plazo.

CUADRO 2
REIT en Europa

País	Denominación	Año de promulgación
Reino Unido	UK-REIT	2007
Bélgica	Sicafi	1995
Irlanda	I-REIT	2013
Italia	SIIQ	2006
Países Bajos	FII	1969
España	SOCIMI	2009
Francia	SIIC	2003
Portugal	SIGI	2019

Fuente: Elaboración propia.

Conviene cerrar esta sección recordando cuáles son los **objetivos marcados por la norma para el régimen SOCIMI**. Según la exposición de motivos de la **Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario**, el objetivo del régimen de las SOCIMI es **mantener el dinamismo del mercado inmobiliario y minimizar los impactos negativos de los ciclos económicos**, de manera que se favorezca la continua integración económica de nuestro país en un entorno globalizado. No se incluyen, por tanto, entre dichos objetivos, la reducción de los precios del alquiler, en ninguno de sus segmentos, ni tampoco el aumento de la producción de viviendas sociales o asequibles.

De hecho, el único informe sobre evaluación del gasto[2] que ha analizado la eficiencia de los beneficios fiscales, referido al año 2019, concluyó lo siguiente:

a. **Las SOCIMI han sido una figura exitosa en la captación de capitales**.
b. **Las SOCIMI han contribuido a aumentar la inversión inmobiliaria destinada a alquiler**.
c. Dada la limitada inversión en vivienda residencial y lo reciente de esta figura societaria, **no es posible hacer una correlación entre el impacto de las SOCIMI residenciales y el aumento del precio de la vivienda en alquiler**.

4. Régimen fiscal de las SOCIMI

El régimen fiscal de las SOCIMI está diseñado para fomentar la inversión inmobiliaria a largo plazo y la transparencia. Estas entidades tributan al 0% sobre beneficios corporativos, pero están obligadas a repartir, al menos, el 80% de sus beneficios entre los accionistas, quienes tributan directamente en el IRPF o el Impuesto sobre Sociedades, dependiendo de su perfil.

2 AIReF, «Evaluación del Gasto Público 2019. Estudio de Beneficios Fiscales».

Sobre el 20% no repartido, las SOCIMI pagan un 15% en el Impuesto sobre Sociedades.

En caso de que los accionistas no acrediten una tributación mínima (de, al menos, un 10% efectivo), es la propia SOCIMI la que tiene que pagar un 19% sobre dichos dividendos, a través del mecanismo denominado «recargo especial». Este mecanismo se introdujo en la reforma del año 2013, a semejanza del sistema implantado en Francia para asegurar una tributación mínima con independencia del país de residencia del accionista.

Como puede verse, no se trata de un régimen de exención, sino de un **mecanismo de transparencia fiscal que elimina un nivel de tributación con el objetivo de que la inversión tenga la misma fiscalidad que habría tenido en caso de hacerse directamente por el accionista**.

Este modelo fiscal es común en mercados de nuestro entorno, como Francia, el Reino Unido, Alemania, Italia o Portugal, situándose, por tanto, dentro de los parámetros aceptados en el marco de las políticas fiscales de la OCDE y de la Unión Europea.

Fuera del Impuesto sobre Sociedades, **las SOCIMI no tienen ventajas fiscales especiales en tributos como el IVA, IAE, IBI, AJD o ITP**.

Como excepción, **las SOCIMI pueden aplicar una bonificación del 95% de la cuota en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la adquisición de viviendas**, siempre y cuando cumplan determinados requisitos.

En particular, **se requiere que las viviendas permanezcan arrendadas durante el plazo mínimo legal previsto por la Ley**. Esta bonificación se justifica como medida de incentivación de la inversión en el segmento del alquiler residencial y ha servido para dinamizar el mercado y atraer a agentes profesionalizados que, sin dicho incentivo, podrían optar por otros modelos de negocio (por ejemplo, compra para rehabilitación y venta o compra para dedicar la vivienda al alquiler turístico).

CUADRO 3
Tributación de las SOCIMI

Concepto	Tributación aplicable
Beneficios de la SOCIMI	0%
Reparto obligatorio de dividendos	≥ 80% del beneficio
Tributación accionista (IRPF o IS)	Según normativa general
Sobre el 20% no distribuido	15% IS
Si no se acredita tributación mínima accionistas	19% sobre dividendos (a cargo de la SOCIMI)
Otros impuestos	Sin especialidad (tributación general)
Caso particular (SOCIMI residenciales)	Bonificación del ITP-AJD en la compra de viviendas, condicionada al mantenimiento durante 3 años

Fuente: Elaboración propia.

5. Comparativa internacional[3]

Parámetro	EE. UU. (estructura de referencia)	Bélgica	Francia	Alemania	España	Reino Unido
Abreviatura	REIT	Sicafi	SIIC	G-REIT	SOCIMI	UK-REIT
Año de creación	1960	1995	2003	2007	2009 (revisado en 2012)	2007
Cotización obligatoria	No	Sí	Sí	Sí	Sí (en 2 años)	Sí
Requisito de activos	Al menos el 75% en bienes inmuebles, valores del gobierno o efectivo; pruebas de ingresos del 75% y 95%	Solo inversión en inmuebles, incluidas participaciones >25% en REIT	Principal objetivo: arrendamiento de inmuebles; otras actividades <29% del valor contable	Al menos el 75% del total de activos en inmuebles; prohibida vivienda adquirida antes de 2007	Al menos el 80% en activos cualificados, incluidos inmuebles alquilables y mantenidos >3 años	Al menos el 75% de los ingresos de alquiler; al menos tres activos sin que ninguno supere el 40% del valor
Actividades de promoción inmobiliaria	Por debajo del 20% si se mantiene en filial REIT sujeta a impuestos	Permitido si el activo se mantiene al menos cinco años tras su finalización	Por debajo del 20% del valor contable	Por debajo del 20% del valor contable en filial 100% propiedad	Permitido para la cartera propia; sujeto a impuestos si se vende en menos de 3 años	Permitido para la cartera propia; sujeto a impuestos si se vende en menos de 3 años
Límite de apalancamiento	Ninguno	Ratio préstamo-valor <65%; intereses <80% de los ingresos; hipoteca <50%	Ninguno	<66,25%	Ninguno (tras revisión de 2012)	Cobertura del servicio de la deuda >1,25
Gestión	Interna/externa	Interna	Interna	Interna/externa	Interna/externa	Interna/externa

[3] Fuente: European Public Real Estate Association (EPRA).

Parámetro	EE. UU. (estructura de referencia)	Bélgica	Francia	Alemania	España	Reino Unido
Distribución obligatoria – Ingresos recurrentes de alquiler	90%	80%	85%	90%	80% (100% del ingreso por dividendos)	90% (100% del ingreso por dividendos)
Ganancias de capital realizadas	Ninguna, pero no distribuir tiene consecuencias fiscales	Permitido, si los ingresos se reinvierten en 4 años	70%	Menos del 50% de ventas en ventana de 5 años; reservas de ganancias por 2 años si superan el 50%	Si se cumple el plazo mínimo de tenencia: 50%; el resto puede reinvertirse en 3 años	Ninguna
Requisitos para accionistas – Número mínimo de accionistas	Mínimo 100 accionistas	Ninguno	Ninguno	11; ningún accionista puede tener más del 10%	Ninguno (depende de los requisitos de *free float* que establezca el mercado en que cotice)	11; ningún accionista puede tener más del 10%
Límites de concentración accionarial	Los 5 principales accionistas deben tener <50%	*Free float* superior al 30%	Ningún accionista puede tener >60%; 15% deben estar en manos de accionistas con <2%	Además del límite anterior, el *free float* debe ser >15% (25% al inicio)	*Free float* mínimo del 25% para cotizar en bolsa (otros parámetros en caso de cotizar en mercados alternativos)	Mínimo del 35% debe estar en manos de personas físicas o entidades con menos del 5%

Fuente: European Public Real Estate Association (EPRA).

6. Radiografía de las SOCIMI residenciales

En la actualidad **existen una treintena de SOCIMI residenciales**, dedicadas, principalmente, al **alquiler de viviendas a largo plazo** (arrendamiento de vivienda según LAU).

La capitalización bursátil de estas SOCIMI se cifra en los 3,3 mil millones de euros.

El 62% de estas SOCIMI tiene sus acciones negociadas en el BME *(Growth* o *Scale Up)*. El resto cotiza en Euronext o en Portfolio Stock Exchange.

El inversor institucional tipo es un fondo de inversión que gestiona los ahorros de miles de personas físicas, en su mayor parte, pensionistas o funcionarios públicos de otros países.

Al margen del plazo de tenencia mínimo que marca la ley, **la experiencia ha demostrado que los planes de negocio de las principales SOCIMI residenciales son a largo plazo**, superando, incluso, la década en algunos casos.

Este dato contrasta con las rentabilidades netas de las SOCIMI residenciales, generalmente por debajo del 4%, y en algunos casos, incluso negativas debido a los altos costes de capital y al incremento de los costes laborales de los últimos años.

CUADRO 4
Rentabilidades medias según segmento

Sector	Rentabilidad *prime*	Variación trimestral	Variación anual
Centros comerciales	5,58%	10 pb	55 pb
Parques de madianas	5,60%	0 pb	15 pb
Healthcare y Later Living	5,25%	25 pb	75 pb
Residencias de estudiantes	4,75%	0 pb	50 pb
Logísticas	4,85%	10 pb	95 pb
Oficinas	4,14%	15 pb	90 pb
Residencial en alquiler/ Multifamily	3,85%	0 pb	95 pb
High Street	3,85%	10 pb	40 pb

Fuente: J. L. L. Research

Respecto a la apreciación del valor de las carteras, los mayores incrementos responden a la inversión realizada por las SOCIMI en la mejora de sus inmuebles. De este importe, un porcentaje muy relevante ha ido dedicado a la mejora energética de los activos.

En conclusión, **tanto el período de tenencia como las rentabilidades medias o la inversión efectuada por las SOCIMI evidencian el carácter no especulativo de este modelo**.

Además, **las SOCIMI residenciales aportan transparencia al mercado** al estar obligadas a **cotizar en mercados regulados, a someterse a auditorías periódicas y a publicar informes de manera recurrente**. Este nivel de escrutinio disminuye la posibilidad de actividades especulativas que podrían perjudicar a los consumidores, y que son mucho más difíciles de controlar cuando hablamos de propietarios particulares, tremendamente atomizados y, generalmente, con un menor nivel de profesionalización.

7. ¿Influyen las SOCIMI en el precio de los alquileres?

Atribuir a las SOCIMI el aumento de los precios de alquiler es simplificar un problema estructural mucho más complejo. Las tensiones en el mercado del alquiler responden a causas estructurales como la escasa oferta de vivienda disponible, el crecimiento de la demanda en zonas urbanas y la lentitud administrativa en la concesión de licencias de construcción.

Por otro lado, **el peso de las SOCIMI en el mercado de alquiler es muy reducido: gestionan menos del 4% del parque total**, según datos del Banco de España. De hecho, en la última década –coincidente con el mayor crecimiento de las rentas de alquiler– ha aumentado el número de arrendadores personas físicas, no el de sociedades.

Culpar a las SOCIMI del encarecimiento del alquiler residencial resulta insostenible desde el punto de vista empírico: su cuota de mercado no solo es limitada, sino que ha descendido frente al peso relativo de los propietarios particulares desde 2021.

Por el contrario, y como ya se ha mencionado anteriormente, la evidencia empírica demuestra que **una mayor seguridad jurídica y la profesionalización del sector, favorecida por la entrada de actores como las SOCIMI, puede contribuir a estabilizar precios y aumentar la oferta**.

8. Impacto social y compromisos ESG

Las SOCIMI residenciales tienen un impacto significativo en el desarrollo urbano y en la economía. Invierten en la rehabilitación de edificios deteriorados, promoviendo la regeneración de barrios y mejorando el entorno urbano. Además, generan empleo directo e indirecto en los sectores de construcción, gestión inmobiliaria y servicios asociados. En la última década, han invertido millones de euros en la mejora de los activos inmobiliarios que gestionan.

Asimismo, debido a la composición de su capital (institucional) y los requerimientos de sus financiadores, **es práctica consolidada que las SOCIMI hayan adoptado criterios ESG** (ambientales, sociales y de gobernanza) en sus estrategias de inversión, priorizando proyectos sostenibles y promoviendo viviendas asequibles en colaboración con las Administraciones públicas.

En este sentido, conviene mencionar que la tasa de esfuerzo medio de los inquilinos de las SOCIMI residenciales se encuentra en el 30%-35%, evidenciando que **la oferta en alquiler de**

estas sociedades está satisfaciendo las necesidades de un segmento de población que sí que está pudiendo acceder a la vivienda en alquiler a largo plazo en condiciones asequibles.

CUADRO 5
Políticas comúnmente implantadas en las SOCIMI residenciales

Objetivo perseguido	Descripción de las políticas
Trato equitativo	Políticas de selección de inquilinos que aseguran la diversidad, el trato equitativo y la no discriminación
Accesibilidad económica	Compromisos de mantener las ratios de esfuerzo de sus inquilinos en el entorno del 30%-35%
Trato equitativo Accesibilidad económica	Políticas internas de gestión de conflictos, que priman la solución extrajudicial y que incluyen mediación, planes de pago, programas de acompañamiento sociolaboral
Transparencia Trato equitativo	Políticas internas de cumplimiento normativo, en las que se presta especial atención a evitar cláusulas oscuras o abusivas
Sostenibilidad	Iniciativas para la descarbonización y la mejora energética de los inmuebles

Fuente: Elaboración propia.

9. Una visión europea: los REIT como palanca de transformación urbana y social

El papel de los REIT (Real Estate Investment Trusts) en Europa refuerza, aún más, la validez del modelo SOCIMI como instrumento de política pública, siempre que se canalice adecuadamente. El reciente informe *Impact of REITs in Europe, The Role of REITs in the European Economy*[4] ofrece evidencia clara del impacto positivo que estos vehículos tienen en el desarrollo económico, social y medioambiental en múltiples jurisdicciones europeas.

9.1. Impacto económico

Los REIT europeos contribuyen, significativamente, al **crecimiento económico regional**, no solo mediante la generación de rendimientos para los inversores, sino también **creando empleo directo e indirecto**. En muchos países europeos, como Alemania, Francia y los Países Bajos, los REIT representan una fuente estable de inversión en infraestructuras urbanas y sectores como oficinas, residencias, comercio minorista y logística, que son esenciales para el funcionamiento de las ciudades modernas.

El informe destaca que, en promedio, **por cada millón de euros invertido en activos REIT, se generan decenas de puestos de trabajo directos y un efecto multiplicador a nivel de servicios, construcción y mantenimiento**. Además, el atractivo fiscal de los REIT también impulsa la inversión extranjera directa en el sector inmobiliario europeo.

[4] Op't Vel, H. (2023), «Impact of REITs in Europe. The Role of REITs in the European Economy», EPRA. https://prodapp.epra.com/media/EPRA_Report_-_Impact_of_European_REITs_Long_1702641125409.pdf

9.2. Contribución social

Desde una perspectiva social, **los REIT europeos están participando, cada vez más, en la provisión de vivienda asequible y social**. Países como Francia y Finlandia han implementado marcos regulatorios que incentivan a los REIT a destinar una parte de sus carteras a este tipo de viviendas. Esto ayuda a mitigar las tensiones en los mercados de vivienda urbana, especialmente en áreas metropolitanas con alta presión demográfica.

El informe comentado subraya que esta contribución no es meramente un efecto colateral, sino **parte de una estrategia más amplia de alineamiento con los Objetivos de Desarrollo Sostenible** (ODS) de la ONU, especialmente el ODS 11 sobre ciudades sostenibles y el ODS 1 sobre la reducción de la pobreza.

A modo de ejemplo, y por lo que respecta a los REIT dedicados al sector del alquiler residencial, se destaca la aportación de vehículos como Civitas Social Housing y Triple Point Social Housing, ambos con presencia en el Reino Unido, y que gestionan más de 7.000 viviendas con un enfoque primordialmente social.

9.3. Sostenibilidad ambiental

Los REIT europeos también están asumiendo un rol protagónico en la **transición ecológica del parque inmobiliario**. El documento destaca casos concretos de REIT que han adoptado estándares de construcción ecológica, han renovado edificios para mejorar su eficiencia energética, y han implementado políticas ESG (Environmental, Social and Governance) como parte central de sus operaciones.

En los países nórdicos y en Alemania, por ejemplo, es cada vez más común que los REIT desarrollen proyectos con certificaciones como BREEAM o LEED, y que informen públicamente sobre sus emisiones de carbono y consumo energético. Esto no solo responde a una demanda creciente por parte de los inversores institucionales, sino también a políticas públicas que exigen una mayor responsabilidad climática por parte del sector privado.

En este sentido, **es interesante destacar el estudio plasmado en el informe «Impact of REIT in Europe»**, antes citado, donde se detallan ejemplos de proyectos de regeneración urbana a gran escala realizados por REIT en Europa, que totalizan una inversión estimada de 28.427 millones.

El Cuadro 6 ofrece **estadísticas seleccionadas sobre siete planes de regeneración** a gran escala realizados con participación de REIT europeos.

La selección se basa en la escala y duración de cada proyecto. Para cada uno se indica la ubicación, el nombre del proyecto, la REIT participante, el período de ejecución, el volumen estimado de inversión total y el número anual estimado de visitantes (como medida de personas afectadas).

CUADRO 6
Ejemplos de regeneración urbana impulsadas por REIT

N.º	País	Ciudad	REIT	Proyecto	Período del proyecto	Volumen de inversión (millones)	Visitantes anuales (millones)
1	Francia	París	URW	Forum des Halles	2010–2016	EUR 803	50
2	Francia	Lyon	URW, Icade	Part Dieu	2018–2021	EUR 3.290	31
3	Países Bajos	Utrecht	Klépierre	Hoog Catharijne	2011–2020	EUR 3.200	30
4	Reino Unido	Londres	URW	Stratford	2010–2022	GBP 12.500	50
5	Reino Unido	Londres	Landsec	Nova Victoria	2009–2020	GBP 2.200	115
6	Reino Unido	Birmingham	Hammerson	Bullring	2000–2010	GBP 600	35
7	Reino Unido	Londres	British Land	Canada Water	2022–2034	GBP 5.600	N/D

Fuente: Elaboración propia.

10. Conclusión: una herramienta al servicio de un mercado más eficiente

El acceso a la vivienda es un desafío complejo que requiere la colaboración de diversos actores, incluidas las **SOCIMI**. Estas entidades **no son responsables de la escasez de vivienda, pero pueden ser aliadas en su solución. Al profesionalizar el mercado de alquiler y movilizar capital para nuevos desarrollos, contribuyen a aumentar la oferta disponible**.

La **experiencia internacional**, como el modelo de REIT en Estados Unidos, muestra que **entidades similares a las SOCIMI pueden colaborar eficazmente con gobiernos locales para desarrollar proyectos de vivienda asequible y regeneración urbana**. En España, iniciativas similares podrían fomentar un marco de **cooperación público-privada** que beneficie a todos los sectores.

Además, debido al número de viviendas bajo gestión, **no es posible sostener que las SOCIMI hayan podido ser las responsables de impedir el acceso a una vivienda asequible a grandes capas de la población**.

La excesiva demanda comparada con la falta de oferta, especialmente en el segmento de vivienda social o con precio limitado, **imprime una presión sin precedentes en las viviendas gestionadas por las SOCIMI**, ya que aumenta el número de potenciales inquilinos que quieren acceder a ellas, incluyendo a aquellos con menos recursos. Sin embargo, **el problema no es la existencia de las SOCIMI, sino la falta de vivienda suficiente para atender a los colectivos más vulnerables**.

Publicaciones del Instituto de Estudios Económicos

2025

OPINIÓN DEL IEE. Mayo. La fiscalidad de la vivienda en España. Una propuesta de mejora
COLECCIÓN INFORMES. Marzo. El problema de la ocupación ilegal en España. Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) 2024.
COLECCIÓN INFORMES. Enero. La inclusión financiera en las áreas rurales de España ante el reto demográfico.
EDICIONES ESPECIALES. Enero. Las necesidades organizativas y productivas de las empresas y las respuestas del ordenamiento jurídico. Reflexión de futuro y propuesta de líneas de cambio.

2024

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 81. Los riesgos geopolíticos como nuevo elemento de incertidumbre.
COLECCIÓN INFORMES. Noviembre. Competitividad fiscal 2024. Un diagnóstico necesario de la tributación en España.
OPINIÓN DEL IEE. Octubre. Regulación y competencia en el transporte público de viajeros por carretera: reflexiones y análisis para un modelo sostenible.
OPINIÓN DEL IEE. Octubre. La competitividad fiscal en Cantabria. Una propuesta de mejora.
OPINIÓN DEL IEE. Septiembre. Los tipos reducidos en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Un ejemplo de su aplicación en los productos de tecnología sanitaria.
REVISTA DEL IEE. Septiembre. N.º 2/2024. Los riesgos de una inadecuada regulación de las acciones colectivas. para la protección de los consumidores. Análisis del Proyecto de Ley de transposición de la Directiva (UE) 2020/1828.
COLECCIÓN INFORMES. Julio. La productividad como el gran reto pendiente de la economía española.
COYUNTURA ECONÓMICA. Junio. N.º 80. La competitividad como oportunidad para la mejora de nuestro bienestar.
COLECCIÓN INFORMES. Mayo. La libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica 2024.
OPINIÓN DEL IEE. Mayo. La prórroga para 2024 de los Presupuestos Generales del Estado.
COLECCIÓN INFORMES. Abril. Competitividad fiscal 2023. El endurecimiento de la fiscalidad empresarial en España ralentiza el crecimiento económico.
REVISTA DEL IEE. Febrero. N.º 1/2024. La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023.

2023

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 79. Hay que crear un clima favorable a la empresa y a la inversión para garantizar el progreso de la economía española.
REVISTA DEL IEE. Noviembre. N.º 3/2023. La colaboración público-privada y su contribución a la eficiencia del gasto público en la provisión de servicios públicos.
REVISTA DEL IEE. Octubre. N.º 2/2023. La inversión en infraestructuras. El modelo concesional como palanca del crecimiento económico y social.
OPINION OF THE IEE. July. Good regulatory practices. A proposal for the Spanish electricity sector.
COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 78. La incertidumbre política aumenta el riesgo de desaceleración de la economía española.
COLECCIÓN INFORMES. Julio. La libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica 2023.
OPINIÓN DEL IEE. Junio. Buenas prácticas regulatorias. Una propuesta para el sector eléctrico español.
OPINIÓN DEL IEE. Mayo. La subida de las cotizaciones sociales. Análisis y consecuencias en la economía española.
OPINIÓN DEL IEE. Abril. La competitividad fiscal de las entidades locales y de las comunidades autónomas. Factor determinante para su desempeño económico.
PUNTO DE VISTA. Marzo. Compromiso empresarial con la inversión: el rol de la empresa en la situación iberoamericana actual.
REVISTA DEL IEE. Enero. N.º 1/2023. El Impuesto sobre las Grandes Fortunas. Un análisis académico y doctrinal de su inconstitucionalidad.
COLECCIÓN INFORMES. Enero. La mejora de la calidad institucional del comercio en España: cuantificación de su impacto económico y social.
COLECCIÓN INFORMES. Enero. Competitividad fiscal 2022. España sigue perdiendo competitividad en el ámbito fiscal.

2022

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 77. La ralentización, principal riesgo de 2023.
REVISTA DEL IEE. Noviembre. N.º 4/2022. La unidad de mercado como reto pendiente para la libertad de empresa. Índice de Libertad Económica 2022.
OPINIÓN DEL IEE. Octubre. Los Presupuestos Generales del Estado para 2023.
OPINIÓN DEL IEE. Octubre. Por una mejora de los incentivos fiscales a los planes de pensiones. Análisis comparado de la tributación actual del segundo y tercer pilar en Europa.
PUNTO DE VISTA. Octubre. Consolidar la recuperación. Aprovechar las oportunidades del crecimiento verde en América Latina.

COLECCIÓN INFORMES. Septiembre. Estudio preliminar sobre la adecuación a la Constitución y al Derecho Comunitario del gravamen temporal a entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito.
COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 76. La inflación y la incertidumbre frenan la recuperación de las empresas.
REVISTA DEL IEE. Julio. N.º 3/2022. La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2021.
REVISTA DEL IEE. Junio. N.º 2/2022. El impacto económico del sector de datos en España. Una propuesta de cuantificación.
INFORME IEE-CEIM. Abril. El crecimiento empresarial en la Comunidad de Madrid como factor de competitividad regional.
REVISTA DEL IEE. Marzo. N.º 1/2022. Por una mejora de la eficiencia del gasto público en España.
EDICIONES ESPECIALES. Febrero. Libro Blanco para la reforma fiscal en España. Una reflexión de 60 expertos para el diseño de un sistema fiscal competitivo y eficiente.

2021

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 75. Una coyuntura condicionada transitoriamente por la inflación.
COLECCIÓN INFORMES. Diciembre. Competitividad fiscal 2021. La competitividad fiscal como referencia obligada para la próxima reforma tributaria.
INFORME IEE-CEIM. Noviembre. El tamaño y el crecimiento empresarial en la Comunidad de Madrid como factor de competitividad regional.
OPINIÓN DEL IEE. Noviembre. Los Presupuestos Generales del Estado para 2022.
COLECCIÓN ESTUDIOS. Octubre. El Programa de Pago a Proveedores como instrumento de inyección de liquidez a la empresa.
COLECCIÓN INFORMES. Septiembre. Empresa, igualdad de oportunidades y progreso social. Indicador IEE de Igualdad de Oportunidades.
COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 74. La recuperación de la economía española necesita de un clima empresarial favorable.
PUNTO DE VISTA. Junio. La situación actual y perspectivas de las inversiones energéticas y el sector eléctrico en América Latina.
REVISTA DEL IEE. Mayo. N.º 2/2021. La libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica 2021.
INFORME DE OPINIÓN. Abril. La competitividad fiscal de las comunidades autónomas. Condición necesaria para el desarrollo económico.
COLECCIÓN INFORMES. Marzo. La propiedad privada en España. La necesidad de reconocer los derechos de propiedad en materia de vivienda. Índice de Derecho de Propiedad 2020.
PUNTO DE VISTA. Enero. La situación actual de la economía en América Latina. Su incidencia sobre las empresas españolas.
REVISTA DEL IEE. Enero. N.º 1/2021. Adaptabilidad y flexibilidad para la recuperación económica.

2020

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 73. Más allá de los fondos europeos: la economía española necesita el impulso de las reformas estructurales.
INFORME IEE-FIAB. Diciembre. Impacto de la crisis del COVID-19 en la industria de alimentación y bebidas española.
INFORME DE OPINIÓN. Noviembre. Los Presupuestos Generales del Estado para 2021.
INFORME DE OPINIÓN. Noviembre. Una propuesta de mejora para los incentivos fiscales a la I+D+i.
INFORME IEE-CEIM. Noviembre. La tributación del ahorro y su incidencia en la reactivación económica desde la perspectiva de la competitividad regional.
COLECCIÓN INFORMES. Octubre. Competitividad fiscal 2020. ¿Por qué no se pueden subir más los impuestos en España?
INFORME IEE-ASCOM. Octubre. Estudio sobre la función de Compliance en las empresas españolas.
INFORME DE OPINIÓN. Agosto. El marco fiscal de los planes de pensiones. La necesidad de fomentar el ahorro para la jubilación.
COLECCIÓN INFORMES. Julio. Libertad económica y libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica España 2020.
COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 72. Crisis de la COVID-19 en la economía española: la recuperación no es posible sin confianza empresarial.
INFORME DE OPINIÓN. Junio. Impacto económico de las medidas adoptadas en el contexto de la presente crisis. Los casos de la financiación privada avalada y los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo.
INFORME DE OPINIÓN. Febrero. Eficiencia del gasto público. Medición y propuestas de mejora.
PUNTO DE VISTA. Enero. El Capitalismo. Cambio, evolución y progreso.

2019

COLECCIÓN INFORMES. Diciembre. La deuda pública en España. Implicaciones sobre la política económica.
COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 71. Una política económica ortodoxa para revertir la desaceleración y reducir la incertidumbre.
INFORME DE OPINIÓN. Noviembre. Las buenas prácticas regulatorias.
COLECCIÓN INFORMES. Noviembre. La propiedad privada en España. Índice de Derecho de Propiedad 2019.
COLECCIÓN INFORMES. Octubre. Índice de Competitividad Fiscal 2019.
COYUNTURA ECONÓMICA. Junio. N.º 70. A mayor inestabilidad política, más incertidumbre económica.
INFORME DE OPINIÓN. Febrero. Los Presupuestos Generales del Estado para el 2019.

46 ANIVERSARIO
INSTITUTO
DE ESTUDIOS
ECONÓMICOS
Desde 1979 defendiendo la empresa y la economía de mercado

La vivienda constituye uno de los activos más relevantes en la riqueza de las familias y es un elemento clave del bienestar social. Sin embargo, el actual marco tributario que rodea a la vivienda en España impone una elevada carga fiscal en todas las fases del ciclo inmobiliario. Este entorno tributario actúa como un freno tanto para la inversión como para la dinamización del mercado residencial, generando importantes distorsiones económicas y sociales. Esta situación se ve agravada por factores como los cambios demográficos y un entorno regulatorio que genera inseguridad jurídica.

En este informe se lleva a cabo un análisis integral de la tributación sobre la vivienda en España, abordando su impacto desde diversas perspectivas. En primer lugar, se realiza un análisis comparado internacional, homogeneizando los impuestos que afectan a la vivienda entre países y, posteriormente, un estudio detallado entre comunidades autónomas sobre las figuras impositivas específicas en España.

El propósito de este informe es identificar tanto las mejores prácticas a nivel internacional y autonómico, como los factores que penalizan la inversión inmobiliaria, limitan la oferta de vivienda y encarecen su precio final en España. Finalmente, se proponen algunas reformas que se consideran las más adecuadas para impulsar la competitividad fiscal en el ámbito de la vivienda en España.

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS
Tel.: 917 820 580
iee@ieemadrid.com
www.ieemadrid.es