

ITP y AJD

CASOS PRÁCTICOS

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

ANÁLISIS DEL PROBLEMA PRINCIPAL

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

CÁLCULO DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS

A) Compraventa del piso: Según dispone el RDL 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, constituye hecho imponible del Impuesto toda transmisión onerosa por actos intervivos, estando obligado al pago del tributo a título de contribuyente, el adquirente, o sea, Don Aquilino Lapuente. La compraventa del piso se encuentra gravada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no por el Impuesto sobre el Valor Añadido, al ser ésta una segunda transmisión de la vivienda. La Base Imponible estará constituida por el valor real del bien transmitido, cifrado en un importe de 120.202,42 euros. La cuota a ingresar la obtendremos de aplicar el tipo del 8% sobre los 120.202,42 euros y ello porque la Comunidad Autónoma de Cataluña ha establecido el citado porcentaje para la transmisión de bienes inmuebles. $8\% \text{ s/ } 120.202,42 = 9.616,19$ euros. El adquirente deberá ingresar el importe de 9.616,19 euros, en un plazo de 30 días hábiles a contar desde el otorgamiento de la escritura pública.

B) Otorgamiento de la escritura de compraventa La formalización de la escritura de compraventa se encuentra sujeta a gravamen por Actos Jurídicos Documentados, al ser la misma un documento notarial. A pesar de ello, el otorgamiento de la citada escritura de compraventa no provocará la aplicación del 1,2% porque el objeto de la escritura se encuentra gravado por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Sin embargo, la escritura de compraventa se extenderá, en todo caso, en papel timbrado, a pagar por el adquirente del bien, Don Aquilino Lapuente.

C) Constitución del préstamo hipotecario La autorización de la escritura de hipoteca se encuentra gravada por la cuota fija, por pliego o por folio, a elección del Notario. Asimismo, el préstamo hipotecario cifrado en 72.121,45 euros tributará al tipo de gravamen del 1,2%. Cuota tributaria: $72.121,45 \times 1,2\% = 865,46$ euros