

## Consultas de la DGT de interés



**IVA.** El alquiler para vivienda y despacho profesional estará sujeto y no exento a IVA incluso cuando sobre una misma edificación se realicen dos contratos distintos, uno para la vivienda y otro para el despacho profesional.

[Pág. 2](#)



**IRPF.** RETA pagado por la empresa al Administrador: será retribución de trabajo en especie y gasto deducible

[Pág.3](#)

## Actualidad del Poder Judicial



**ITP.** El Tribunal Supremo fija la base imponible del ITP en los casos de dación en pago. En la dación en pago de un inmueble hipotecado al acreedor del crédito, sujeto a TPO, la base imponible de dicho tributo debe fijarse sobre el **importe de la deuda pendiente** de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble.

[Pág. 4](#)

## Actualidad del TSJUE de interés



**Conclusión del Abogado General. IVA- Dinamarca:** normativa que sujeta a IVA la entrega de terreno con edificio pero que la intención de demolerlo para permitir la construcción. Es incompatible con el derecho de la UE.

[Pág. 6](#)

## El Notariado informa



**Contratos crédito inmobiliario.** Importante Circular sobre la DT 4ª de la Ley 5/2019 de los Contratos de crédito inmobiliario.

[Pág. 7](#)

## Consulta de la DGT de interés

### IVA. La consultante tiene intención de alquilar una vivienda que destinará simultáneamente a vivienda y despacho profesional.

#### [Consulta V0044-19 de 04/01/2019](#)

Según se desprende del artículo reproducido, la regulación que se contiene en este supuesto de exención no es una regulación de carácter objetivo, que atienda al bien que se arrienda para determinar la procedencia o no de la misma, sino que se trata de una exención de carácter finalista que hace depender del uso de la edificación su posible aplicación, siendo la exención preceptiva cuando el destino efectivo del objeto del contrato es el de vivienda, pero no en otro caso.

El uso efectivo del edificio o parte del mismo como vivienda, aun siendo requisito necesario para la aplicación del supuesto de exención que se discute, no es, sin embargo, requisito suficiente, ya que de acuerdo con la redacción del precepto, ha de entenderse que el uso como vivienda de la edificación ha de realizarse necesaria y directamente por el arrendatario, consumidor final a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, y no por terceras personas.

Por consiguiente, el arrendamiento de un inmueble, cuando se destine para su uso directo y exclusivo como vivienda, estará sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos excluidos de la exención establecidos en el artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992.

En otro caso, el mencionado arrendamiento estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido. En particular, será así en los arrendamientos de viviendas que sean utilizadas por el arrendatario para otros usos, tales como oficinas o despachos profesionales, **incluso cuando sobre una misma edificación se realicen dos contratos distintos, uno para la vivienda y otro para el despacho profesional.**

De acuerdo con lo dispuesto anteriormente, **estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido el alquiler del inmueble a que se refiere el escrito de consulta, dado que el arrendatario no lo destinará exclusivamente a vivienda, sino que, en parte, lo utilizará como despacho profesional.**



**El alquiler para vivienda y despacho profesional estará sujeto y no exento a IVA incluso cuando sobre una misma edificación se realicen dos contratos distintos, uno para la vivienda y otro para el despacho profesional.**

Enlace: [Consulta](#)

Fecha: 04/01/2019

CONSULTA/IVA

## Consulta de la DGT de interés

### IRPF. Sociedad que paga el RETA del administrador. Se pregunta sobre la deducción en la declaración de renta del Administrador

#### [Consulta V0067-19 de 14/01/2019](#)

... las cuotas del RETA satisfechas por la sociedad mercantil al administrador de la misma, **tendrán la consideración de retribución del trabajo en especie, lo que significa la obligación de efectuar un ingreso a cuenta**, ingreso que se añadirá al valor de la renta en especie, salvo que su importe hubiera sido repercutido al perceptor de la renta (artículo 43.2 de la Ley del Impuesto). **En cambio, si el pago se realizase mediante entrega de su importe dinerario al consultante, su calificación sería la de retribución dineraria, por lo que el pago a cuenta** (la retención) se detraería de aquel importe.

A su vez, dichas cuotas del RETA **tendrán la consideración de gasto deducible** para la determinación de los rendimientos netos del trabajo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.2.a) de la LIRPF, que considera como tales: “Las cotizaciones a la Seguridad Social o a mutualidades generales obligatorias de funcionarios”.



**RETA pagado por la empresa al Administrador: será retribución de trabajo en especie y gasto deducible**

Enlace: [Consulta](#)

Fecha: 03/01/2019

CONSULTA/IRPF

## Actualidad del Poder Judicial

### El Tribunal Supremo fija la base imponible del impuesto de transmisiones en los casos de dación en pago

*La Sala Tercera señala que la base imponible de dicho tributo debe fijarse sobre el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble*

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha fijado como doctrina que **en la dación en pago de un inmueble hipotecado al acreedor del crédito, sujeto al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, la base imponible de dicho tributo debe fijarse sobre el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble.**

Así lo establece el Supremo en una sentencia en la que rechaza el recurso de casación presentado por Caixabank contra la sentencia del TSJ de Madrid que consideró correcta la liquidación por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas que se le giró a la entidad financiera tras recibir la dación en pago a su favor de unas fincas para saldar la deuda derivada de un préstamo hipotecario.

El tribunal fija el criterio interpretativo que consiste en determinar si, en relación con las adjudicaciones en pago de deudas o daciones en pago sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, la base imponible ha de establecerse en función del valor real del inmueble que se transmite o si, por el contrario, la misma ha de coincidir con el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación.

Con arreglo a lo establecido en el artículo 93.1 de La Ley de la jurisdicción Contencioso Administrativa y de acuerdo con los artículos 10 y 46.3 de la Ley que regula este impuesto (TRITPAJD), la Sala indica al respecto que “ en una dación de pago de uno o varios inmuebles hipotecados al acreedor, la base imponible del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, habrá de fijarse en función del importe de la deuda hipotecaria pendiente de amortizar que se extingue con la operación, cuando dicha deuda sea superior al valor real del bien o los bienes inmuebles que se transmiten”.

En su sentencia, la Sala analiza la comprobación de valores establecida en el artículo 46.3 TRITPAJD así como la integración de la base imponible conforme a la realidad jurídica de la dación en pagos. El artículo 46.3 permite complementar la previsión del artículo 10.1 TRITPAJD, que debe tomarse en consideración para determinar la base imponible en supuestos de adjudicación en pago. “ El examen sosegado del artículo 10 TRITPAJD –señalan los jueces - permite reparar en la circunstancia de que el criterio general para la determinación de la base imponible en transmisiones patrimoniales reside, efectivamente en el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituye o ceda. Pero debe insistirse, una vez más, que la dación en pago no responde a una mera transmisión del bien inmueble sino que tiene una finalidad extintiva de la carga hipotecaria que pesa sobre el deudor y que opera como contraprestación de la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario”.



En la dación en pago de un inmueble hipotecado al acreedor del crédito, sujeto a TPO, la base imponible de dicho tributo debe fijarse sobre el **importe de la deuda pendiente** de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble

Enlace: [Nota](#) (todavía no disponemos de la sentencia)

Fecha: 20/03/2019

SENTENCIA/ITP

Por ello, concluye la Sala, habrá que convenir que el valor real de dicha operación o negocio jurídico viene determinado, precisamente, por el importe de la deuda hipotecaria a extinguir cuando sea superior al valor del inmueble.

En el caso concreto resuelto, Caixabank presentó la correspondiente liquidación por el concepto ITPO (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales onerosas) consignando como base imponible el valor de las fincas adquiridas (141.982,90 euros), lo que arrojaba una cuota tributaria de 8.518,97 euros. Sin embargo, la administración tributaria consideró que la base imponible del impuesto debía coincidir con el importe de la deuda hipotecaria cancelada como consecuencia de la transmisión, lo que determinó que el órgano competente de la Comunidad de Madrid girase una liquidación provisional del ITPO, por la que se determinaba una cuota de 11.832,71 euros, ya que el tipo de gravamen debía proyectarse sobre la suma que estaba pendiente (197.211,91 euros) y que fue extinguida por consecuencia de la dación en pago.

## Actualidad del TSJUE de interés

### Conclusión del Abogado General de 19/03/2019

**IVA- Dinamarca: normativa que sujeta a IVA la entrega de terreno con edificio pero que la intención de demolerlo para permitir la construcción.**

[Asunto C-71/18](#)

Skatteministeriet

contra

KPC Herning

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Vestre Landsret (Tribunal de Apelación de la Región Oeste, Dinamarca)]

«Impuesto sobre el valor añadido (IVA) — Entrega de un terreno en el que está ubicado un edificio que va a ser parcialmente demolido en el lugar donde se va a construir uno nuevo — Artículo 12 de la Directiva 2006/112/CE — Artículo 135, apartado 1, letras j) y k), de la Directiva 2006/112 — Exención del IVA — Intención de las partes — Valoración objetiva — Concepto de “edificio”»

**En conclusión**, propongo al Tribunal de Justicia que responda a la cuestión prejudicial planteada por el Vestre Landsret (Tribunal de Apelación de la Región Oeste, Dinamarca) del modo siguiente:

**«Una normativa nacional con arreglo a la cual la entrega de un terreno donde hay un edificio constituye una venta de terreno edificable sujeta al IVA si la intención de las partes es demoler el edificio para permitir la construcción de uno nuevo es incompatible con los artículos 12 y 135, apartado 1, letras j) y k), de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido.»**



## IVA Dinamarca sobre la venta de terreno edificable

Enlace: [Conclusiones](#)

Fecha: 19/03/2019

SENTENCIA/IVA

# El Notariado informa

## Importante circular sobre la disposición transitoria cuarta<sup>1</sup> de la Ley de los contratos de crédito inmobiliario

El Consejo General del Notariado ha enviado hoy a los notarios una circular sobre la disposición transitoria cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. En esta circular, atendiendo a la urgencia de la materia y al amparo de lo dispuesto en el artículo 339 del Reglamento Notarial, les comunica el acuerdo de su Comisión Permanente de 18 de marzo de 2019, por el cual:

Es de aplicación a los contratos de préstamo con garantía real hipotecaria autorizados en el período 22 de marzo a 14 de junio de 2019 la normativa comprendida en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y, en especial, las Fichas de Información Precontractual y Personalizada previstas en sus arts. 21 y 22 y Anexos I a IV.

No es exigible al prestamista la aplicación de la normativa contenida en el art. 14 y Anexo II de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, relativa a la regulación de la FEIN, dado que aquella carece de eficacia directa horizontal.

La aparente antinomia existente entre la Disposición Transitoria cuarta y Disposición Final decimosexta<sup>2</sup> de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, debe en aras de la seguridad del tráfico jurídico, y a los efectos de evitar la imposibilidad de autorizar escrituras de préstamo con garantía real hipotecaria ser resuelta en el sentido indicado en esta Circular.

[Circular urgente sobre Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario \(en adelante, LCCI\)](#)  (141 Kb)



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

### Circular sobre la DT 4ª de la LCCI

Enlace: [Nota](#)  
[Circular](#)

Fecha: 20/03/2019

<sup>1</sup> **Disposición transitoria cuarta. Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.**

Hasta el 21 de marzo de 2019 los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el Anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en lugar de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) señalada en el artículo 10.2 de esta Ley, así como la Ficha de Información Precontractual prevista en el artículo 21 y en el Anexo I de dicha Orden.

<sup>2</sup> **Disposición final decimosexta. Entrada en vigor.** La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».