

Índice

Boletines Oficiales

Gipuzkoako
Aldizkari
Ofiziala



Boletín
Oficial de
Gipuzkoa

BOG 14.03.2022 NÚM 49

[GIPUZKOA. IRPF. IS. SICAVs. IP. MODELO 720. Norma Foral 1/2022, de 10 de marzo](#), por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2022

[\[pág.2\]](#)

Actualidad del Tribunal Constitucional

[ALQUILERES CATALUNYA](#). El Pleno del TC por unanimidad estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad del PP contra varios preceptos de la [ley de Cataluña 11/2020](#) de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

[\[pág.5\]](#)



Resolución del TEAC de interés sobre el Modelo 720

[MODELO 720. PUBLICADOS 3 CRITERIOS SOBRE MODELO 720 tras la sentencia del TSJUE](#). Rectificación de autoliquidación de ganancias de patrimonio no justificadas por la tenencia, declaración o adquisición de bienes o derechos respecto de los que no se hubiese presentado en plazo el Modelo 720. Aplicación de la STJUE de 27 de enero de 2022, Asunto Comisión/España C-788/19.

[\[pág. 9\]](#)

Boletines Oficiales



GIPUZKOA. IRPF. IS. SICAVs. IP. MODELO 720. [Norma Foral 1/2022, de 10 de marzo](#), por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2022

Entrada en vigor y efectos.

La presente norma foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, sin perjuicio de los efectos expresos previstos en la misma

En el IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS, se recoge expresamente en la norma una realidad ya existente, como es la consideración de las entidades en régimen de atribución de rentas como obligadas tributarias respecto a determinadas obligaciones de información.

En referencia a la tributación de los rendimientos de [capital mobiliario](#) se realizan dos modificaciones:

- La primera afecta a los rendimientos provenientes de la distribución de la prima de emisión de acciones o participaciones, y se realiza al objeto de precisar la redacción y clarificar su interpretación, se matiza que el importe obtenido como consecuencia de la mencionada distribución de la prima de emisión minorará hasta su anulación el valor de adquisición de cada una de las acciones o participaciones afectadas, individualmente consideradas, de manera que el cálculo no debe realizarse teniendo en cuenta el cómputo global sobre el valor total de adquisición de dichas acciones o participaciones.
- La segunda regula de una manera más amplia y clara la tributación de los derechos económicos de carácter especial percibidos de determinadas entidades de inversión de tipo cerrado.

En el ámbito de las [ganancias patrimoniales](#), se dispone expresamente que en los supuestos de división de la cosa común, en la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros, existirá alteración en la composición del patrimonio cuando una de las partes se atribuya bienes o derechos por un valor superior al correspondiente a su cuota previa de participación, tanto si compensa a la otra parte como si no abona ninguna compensación. Esto mismo resultará de aplicación, ante las mismas circunstancias, en la disolución de la sociedad de gananciales, en la disolución de la comunicación foral de bienes o en la extinción del régimen económico patrimonial de participación, así como en la extinción del régimen económico patrimonial de las parejas de hecho administrativamente constituidas, cuando hayan pactado como régimen económico patrimonial cualquiera de los anteriores.

También se modifica el tratamiento de la no consideración de ganancia o pérdida patrimonial en los supuestos de transmisión lucrativa «inter vivos» de acciones o participaciones en favor del o de la cónyuge, pareja de hecho, ascendientes o adoptantes o descendientes o personas adoptadas, para determinar la consideración de activos necesarios para el desarrollo de la actividad económica.

Se extiende el [régimen especial de personas desplazadas](#), al ampliar su ámbito subjetivo a las personas desplazadas desde el extranjero a Gipuzkoa por dos nuevos motivos: primero, para constituir o proceder a realizar una inversión en entidades innovadoras de nueva creación y, segundo, para la constitución de sociedades o fondos de capital riesgo.

Se modifica la [regla especial de imputación temporal](#) relativa a los rendimientos del trabajo no percibidos en los periodos impositivos en que eran exigibles, que actualmente obliga a su imputación a dichos periodos impositivos mediante la presentación de autoliquidaciones complementarias.

En relación con el IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, la primera modificación afecta a las sociedades patrimoniales, y tiene por objeto ajustar la consideración de los bienes inmuebles que sean objeto de cesión o de constitución de derechos reales que recaigan sobre los mismos, entre personas o entidades vinculadas a que se refiere el artículo 42 de la norma foral del impuesto o que formen parte de un grupo en aplicación de los dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, a los efectos de determinar la consideración de patrimonial de la sociedad.

Se corrige la regla de valoración en los supuestos de **reducción de capital** con devolución de aportaciones, al vincularse la integración de la renta generada en tales devoluciones a la diferencia entre el valor de mercado de los elementos recibidos respecto al valor fiscal de la participación, en vez de respecto al valor contable.

En aras a conseguir una mayor capitalización de las empresas para que puedan afrontar más fácilmente situaciones de crisis como la derivada por la pandemia, **se implementan mejoras en los regímenes de la compensación para fomentar la capitalización empresarial y de la reserva especial para nivelación de beneficios.**

- En el primer caso, se aumenta del 10 al 15 por 100 el importe deducible del incremento del patrimonio neto a efectos fiscales respecto al del ejercicio anterior con carácter general. Para el caso de microempresas y pequeñas empresas la deducción se incrementa del 14 al 20 por 100.
- En el segundo caso, se incrementa en 5 puntos el límite de saldo de la reserva respecto al patrimonio neto a efectos fiscales (del 20 al 25 por 100 el límite ordinario y, en consecuencia, del 25 al 30 por 100 en el caso de microempresas y pequeñas empresas). Además, en el caso de esta última reserva se amplía de cinco a diez años el horizonte temporal para su aplicación, haciéndolo coincidir con los ciclos económicos, y se incrementa del 10 al 30 por 100 el porcentaje de la corrección positiva en el caso de dotaciones a la reserva no aplicadas en el citado plazo a la finalidad prevista.

Con el propósito de favorecer los proyectos vinculados con la mejora del medio ambiente y revertir el cambio climático, se mejora el tratamiento de la deducción por inversiones y gastos vinculados a proyectos que procuren el desarrollo sostenible, la conservación y mejora del medio ambiente y el aprovechamiento más eficiente de fuentes de energía, al incrementarse su límite de deducción sobre la cuota líquida, que pasa a ser del 50 por 100 frente al 35 por 100 vigente hasta el momento. Para que este nuevo límite pueda resultar de aplicación efectiva, además, resulta necesario adecuar las reglas de tributación mínima en relación con esta deducción.

Se modifican los conceptos de innovación tecnológica y software avanzado, al objeto de ampliar las definiciones en base al nuevo Manual de Oslo.

Se introducen dos modificaciones en la **deducción por creación de empleo**.

Se completa el régimen especial de **consolidación fiscal**, aclarando el tratamiento de diferentes partidas fiscales surgidas en el tránsito de entrada o salida de entidades del grupo fiscal.

(...)

Por último, **se incorpora a la norma foral del impuesto la disposición transitoria vigesimonovena, en la que se incorpora a la normativa foral del impuesto el régimen transitorio aplicable a nivel estatal por las socias y socios de determinadas sociedades de inversión de capital variable de territorio común, las comúnmente conocidas SICAV.**

(...)

En el **impuesto sobre el patrimonio**, se adecúa la regulación de las exenciones de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Vasco a la nueva regulación prevista en la Ley 6/2019, de 9 de mayo. En atención a dicha nueva regulación, estarán exentos del impuesto los bienes que integran el Patrimonio Cultural Vasco en calidad de bienes culturales de protección media o especial.

Por otra parte, se ajusta la exención de los objetos de arte y antigüedades quedando ésta vinculada en exclusiva a los valores previstos reglamentariamente en desarrollo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, toda vez que la citada Ley 6/2019, a diferencia de la derogada por ella, no contiene ninguna disposición equivalente.

Con respecto a los objetos de arte y antigüedades cedidos en depósito permanente a museos o instituciones culturales sin fin de lucro para su exhibición pública, se establece dicha exención también respecto a las participaciones en entidades, exención que alcanzará a la proporción del valor de los objetos de arte y antigüedades cedidos respecto al activo total de la entidad. Además, estos objetos de arte y antigüedades cedidos no computarán como bienes no afectos a actividades económicas, a los efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas para determinar la aplicabilidad de la exención a las participaciones en el capital o patrimonio de las entidades que detentan la titularidad de dichos objetos cedidos.

Al objeto de continuar desarrollando la innovación en el tejido empresarial del territorio y de la participación de los trabajadores en el mismo, se establece la exención de los derechos de opción sobre acciones y participaciones de

entidades innovadoras de nueva creación recibidos por personas trabajadoras de las mismas, en línea con la modificación introducida en la Norma Foral 3/2021, de 15 de abril, por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2021.

Se incluye la consideración de la patrimonialidad sobrevenida en el cálculo de la proporción del valor de las participaciones en el capital o patrimonio de entidades a las que alcanza la exención. Esta regla, ya prevista para el acceso a la exención, se regula ahora con respecto al alcance de la misma. De esta manera, la exención alcanzará también a la parte del valor de las acciones o participaciones que se corresponda con aquellos elementos patrimoniales de la entidad cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos en el propio año y en los últimos diez años anteriores.

(...)

Se aclara **EL RÉGIMEN SANCIONADOR DE LAS INFRACCIONES TRIBUTARIAS RELATIVAS A LA OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE BIENES y derechos situados en el extranjero.**

(...)



Actualidad del Tribunal Constitucional

ALQUILERES CATALUNYA. El Pleno del TC por unanimidad estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad del PP contra varios preceptos de la [ley de Cataluña 11/2020](#) de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

RESUMEN: La sentencia explica que **dichos preceptos suponen una invasión de la comunidad autónoma en las competencias del Estado** que reconoce el art. 149.1.8 de la Constitución referida a la competencia en materia civil para regular las bases contractuales.

Por otra parte, la **sentencia limita los efectos de la declaración de inconstitucionalidad**. De este modo, **no afecta a las situaciones jurídicas consolidadas**, en base al principio de seguridad jurídica y al legítimo fin de procurar la estabilidad en las relaciones contractuales preexistentes. Los efectos **serán pro futuro** por lo que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al momento de la presente resolución se mantienen en sus términos

Fecha: 11/03/2022

Fuente: web del TC

Enlaces: [Nota de prensa](#) (Sentencia todavía NO PUBLICADA)

El Pleno del Tribunal Constitucional **por unanimidad ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad** interpuesto por más de 50 diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados contra los arts. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 y 18 y disposiciones adicionales primera y cuarta de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

La sentencia, cuyo ponente ha sido el magistrado Ramón Sáez, **declara que son inconstitucionales y nulos los siguientes artículos de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre:** 1, 6 a 13, 15 y 16.2; las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; la disposición transitoria primera y la disposición final cuarta, letra b); la disposición adicional cuarta y la disposición final tercera.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El objeto de la presente ley es regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario.
- b) Que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso.

2. Quedan excluidos de la aplicación de la presente ley los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y en cualquier caso los siguientes contratos de arrendamiento:

- a) Los suscritos antes del 1 de enero de 1995.
- b) Los que tienen por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.
- c) Los que tienen por objeto viviendas integradas en redes públicas de viviendas de inserción o de mediación para el alquiler social o en el Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales.
- d) Los de carácter asistencial.
- e) Los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

Sección segunda. Régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

Artículo 6. Determinación de la renta inicial del alquiler.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en un área con mercado de viviendas tenso y estén comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, la renta pactada al inicio del contrato está sujeta a las siguientes condiciones:

- a) No puede sobrepasarse el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.
- b) No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en cualquier caso de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato, si la vivienda afectada se ha arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

2. El criterio establecido en la letra b del apartado 1 no es de aplicación en los siguientes supuestos:

- a) Si existía una relación de parentesco entre las partes que habían formalizado el último contrato de arrendamiento suscrito antes de la entrada en vigor de la presente ley.

b) Si se formaliza un contrato de arrendamiento relativo a una vivienda inicialmente excluida de la aplicación de la presente ley cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.

3. En el caso de un contrato de nuevo arrendamiento sujeto al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley que tenga por objeto una vivienda que haya sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, si es arrendadora de la misma una persona física cuya unidad de convivencia tiene unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña, incluidas las rentas de los arrendamientos, no es de aplicación a ese nuevo contrato el límite establecido en la letra a del artículo 6.1, y le es aplicable únicamente como límite la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por la letra b del artículo 6.1, entendiéndose que, si la renta consignada en el último contrato de arrendamiento es inferior al precio de referencia correspondiente, la nueva renta podrá incrementarse hasta el citado precio de referencia.

4. Lo establecido por el apartado 3 no es aplicable si los ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña ponderado.

5. En el supuesto de que una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley sea objeto de varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a distintas partes concretas, la suma de las rentas acordadas en los distintos contratos no puede sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada de acuerdo con el presente artículo.

Artículo 7. Determinación del precio de referencia.

1. El precio de referencia para los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos al régimen de contención de precios regulado por la presente ley se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en materia de vivienda, a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas y de las características adicionales que se tienen en cuenta para calcular dicho índice en cada momento. A efectos de la presente ley, se considera como precio de referencia el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior.

2. El escrito en el que se formalice un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley debe ir acompañado del documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, especificando los márgenes de precio inferior y superior. Los datos deben referirse a la fecha de conclusión del contrato.

3. El arrendador de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios regulado por la presente ley puede proponer un incremento de la renta inicial respecto al precio de referencia, de forma análoga a lo establecido por el artículo 11 para las obras de mejora, en el supuesto de que en el último año haya ejecutado en la vivienda obras que mejoren su habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética. El incremento del precio de referencia debe calcularse basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda, según lo determinado por la normativa vigente de arrendamientos urbanos, y respetando en cualquier caso el incremento máximo que establece, entendiéndose que:

a) El importe de las subvenciones y las ayudas públicas de que pueda beneficiarse el arrendador para la mejora de la vivienda no puede considerarse capital invertido a efectos del cálculo del incremento de la renta del precio de referencia.

b) La aplicación de este incremento del precio de referencia en concepto de mejora de la vivienda excluye la aplicación del incremento al que se refiere el apartado 4.

4. El contrato debe indicar el importe de la renta resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, expresado en euros por metro cuadrado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, salvo que las partes contratantes acuerden, atendiendo a determinadas características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento, incrementar o disminuir el valor indicado por el índice de referencia, con una variación de como máximo un cinco por ciento.

5. El incremento o minoración del valor determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, acordado por las partes contratantes en virtud de lo establecido en el apartado 4, debe basarse en la concurrencia de al menos tres de las siguientes características específicas, que deben constar en el contrato, junto con los elementos que permitan su acreditación:

- a) Ascensor.
- b) Aparcamiento.
- c) Vivienda amueblada.
- d) Sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda.
- e) Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea.
- f) Piscina comunitaria o equipamientos análogos.
- g) Servicios de conserjería en el edificio.
- h) Vistas especiales.

6. Si, en un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley, las partes contratantes no indican el importe exacto que consideran como precio de referencia, se entiende que ese importe se corresponde con el determinado en el apartado 1.

7. En los casos en los que la renta inicial venga determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador debe informar responsablemente y por escrito al arrendatario de la fecha y el importe de la renta del anterior contrato de arrendamiento, y debe justificar el establecimiento de la nueva renta, según las disposiciones del artículo 6. El arrendatario, una vez formalizado el contrato de arrendamiento de la vivienda, o bien previamente si cuenta con la autorización escrita del arrendador, puede solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas la información relativa a la fecha y el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

Artículo 8. Actualización de la renta.

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, la renta establecida por el contrato sólo puede actualizarse de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Artículo 9. Gastos generales y de servicios individuales.

1. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, las partes pueden pactar la asunción por el arrendatario de gastos generales y de servicios individuales, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos. En tal caso, debe hacerse constar de forma desglosada, en cada pago, el importe de la renta y el importe de los gastos asumidos por el arrendatario.

2. El arrendador debe entregar al arrendatario cada mes de enero la liquidación de los gastos efectivamente satisfechos por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si resultan inferiores a los pactados, debe retornarle la correspondiente diferencia.

3. En los contratos de arrendamiento de viviendas que habían estado arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de esta ley, es nulo el pacto que obliga a la parte arrendataria a asumir los gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior.

Artículo 10. Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas.

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley que tengan por objeto viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, y durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede sobrepasar el margen superior del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, salvo en caso de que se hayan obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras, supuesto en el que la renta debe determinarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 6, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse con las administraciones competentes.

Artículo 11. Obras de mejora.

1. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, el arrendador que realice obras de mejora en la vivienda podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, en los términos previstos por ley, sin sujeción al límite establecido por el artículo 6.

2. A efectos de la presente ley, no tienen la consideración de obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda, o del edificio en el que esté integrada, ni tampoco aquellas que sean exigibles para el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran. En la notificación del incremento de la renta, es necesario identificar y detraer los gastos que puedan figurar en el presupuesto correspondiente que no tengan la consideración de obras de mejora.

Artículo 12. Reembolso de cantidades percibidas en exceso.

En las viviendas arrendadas con sujeción al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, el cobro por el arrendador de rentas que sobrepasen los límites establecidos por el artículo 6 da derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos.

Artículo 13. Deber de informar sobre el régimen de contención de rentas en las ofertas de arrendamiento de viviendas en áreas con mercado de vivienda tenso.

En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso, incluidos los arrendamientos a los que se refiere el artículo 10, es necesario informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, si procede, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 6.

Artículo 15. Modificación del artículo 124 de la Ley 18/2007.

Se añade un apartado, el 4, al artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, relativo a las infracciones graves, con el siguiente texto:

«4. Son infracciones graves en materia de contención de rentas:

- a) Incumplir en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta.
- b) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo.
- c) Ocultar al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas o al importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.»

Artículo 16. Modificación del artículo 125 de la Ley 18/2007.

1. Se modifica la letra f del apartado 2 del artículo 125 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones leves, que queda redactada del siguiente modo:

«f) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.»

2. Se añade un apartado, el 4, al artículo 125 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«4. Son infracciones leves en materia de contención de rentas:

- a) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.
- b) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice que corresponda a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, con especificación de los márgenes inferior y superior, o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.»

Disposición adicional primera. Habilitación para la aplicación de porcentajes correctores.

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede incluir, de forma motivada, a iniciativa de la Administración que la formula o de la Administración que la instó, la posibilidad de minorar o incrementar, hasta un máximo de un cinco por ciento, los límites máximos y mínimos establecidos por la presente ley para la determinación de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en aquella área.

Disposición adicional segunda. Exclusión de viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas.

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede determinar, de forma motivada, que queden excluidos del régimen de contención de rentas regulado por la presente ley las viviendas que tengan una superficie útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados.

Disposición adicional tercera. Resolución extrajudicial de conflictos.

El departamento competente en materia de mediación en el ámbito del derecho privado, en colaboración con el departamento competente en materia de vivienda, y con la participación de las entidades representativas de personas arrendatarias y de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, debe impulsar el establecimiento

de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que, en contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, se produzcan entre arrendadores y arrendatarios por razón de la determinación de la renta del contrato o del reembolso de cantidades pagadas en exceso. En el supuesto de contratos suscritos entre una empresa y una persona consumidora, las partes pueden optar por la mediación y el arbitraje de consumo.

Disposición transitoria primera. Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes en un área con mercado de vivienda tenso.

Los contratos de arrendamiento que tengan por objeto una vivienda ubicada en un área con mercado de vivienda tenso concluidos antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán rigiéndose por lo establecido en la legislación anterior. En caso de novación del contrato con posterioridad a la declaración del área como área con mercado de vivienda tenso, siempre que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta, se aplicará lo establecido en la presente ley.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», con las siguientes excepciones:

- a) Los preceptos que puedan conllevar gastos con cargo a los presupuestos de la Generalidad producirán efectos en el momento de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.
- b) La aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de las viviendas de nueva edificación o de las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación entrará en vigor en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la ley presente.

La sentencia explica que **dichos preceptos suponen una invasión de la comunidad autónoma en las competencias del Estado** que reconoce el art. 149.1.8 de la Constitución referida a la competencia en materia civil para regular las bases contractuales. En efecto, el art. 149.1.8 CE, al reservar al Estado la fijación de las bases de las obligaciones contractuales, le atribuye la competencia para establecer los criterios de ordenación general del sector de la contratación privada en aquellos territorios autonómicos que cuenten con legislación propia. La finalidad de la reserva estatal en materia de derecho de contratos estriba en la necesidad de garantizar un común denominador en los principios que deben regir las obligaciones contractuales, lo que se logra cuando las categorías generales son las mismas en todo el territorio nacional.

En este sentido, siguiendo la jurisprudencia constitucional, la competencia estatal de las “bases de las obligaciones contractuales” del art. 149.1.8 CE debe ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite en sí —un límite directo desde la Constitución— a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos.

Por otra parte, la sentencia limita los efectos de la declaración de inconstitucionalidad. De este modo, no afecta a las situaciones jurídicas consolidadas, en base al principio de seguridad jurídica y al legítimo fin de procurar la estabilidad en las relaciones contractuales preexistentes. Los efectos serán pro futuro por lo que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al momento de la presente resolución se mantienen en sus términos.



Resolución del TEAC de interés sobre el Modelo 720

MODELO 720. PUBLICADOS 3 CRITERIOS SOBRE MODELO 720 tras la sentencia del TSJUE. Rectificación de autoliquidación de ganancias de patrimonio no justificadas por la tenencia, declaración o adquisición de bienes o derechos respecto de los que no se hubiese presentado en plazo el Modelo 720. Aplicación de la STJUE de 27 de enero de 2022, Asunto Comisión/España C-788/19.

Criterio 1:

RESUMEN: considera que de la sentencia del TSJUE se deriva que la obligación de información y los efectos de la consideración como ganancia no justificada respeta la normativa de la UE, no así la prescripción.

Fecha: 04/03/2022

Fuente: web de la AEAT

Enlaces: [CRITERIO 1 Resolución del TEAC de 04/03/2022](#)

En el mismo sentido [CRITERIO 1 Resolución del TEAC de 04/03/2022](#)

De la citada STJUE resulta lo siguiente.

- El establecimiento para los residentes en España de una **obligación de información** de los bienes situados en el extranjero que poseen **respeto la normativa comunitaria**, al constatar que con ella se suple la menor información que sobre ellos se tiene, en comparación con la disponible sobre los bienes situados en España.
- La **consideración como ganancia no justificada** de patrimonio establecida en el artículo 39.2 LIRPF (de la tenencia, declaración o adquisición de bienes o derechos respecto de los que no se hubiera cumplido en plazo la obligación de información citada) **respeto la normativa comunitaria**, al asentarse en un previo incumplimiento y admitir prueba en contrario.
- **No cumple la libertad de circulación de capitales la imposibilidad práctica de que ese componente de la base imponible se ampare en la prescripción.**

Criterio reiterado en resolución de fecha 4 de marzo de 2022, RG 00-5904-2020.

Criterio 2:

RESUMEN: es el contribuyente quien debe probar el origen en el ejercicio prescrito que invoque.

Fecha: 04/03/2022

Fuente: web de la AEAT

Enlaces: [CRITERIO 2 Resolución del TEAC de 04/03/2022](#)

En el mismo sentido [CRITERIO 2 Resolución del TEAC de 04/03/2022](#)

La ganancia de patrimonio no justificada del artículo 39.2 LIRPF es una especie del género de las ganancias de patrimonio no justificadas, por lo que se aplican sus reglas probatorias, y la interpretación jurisprudencial de ellas.

Es el contribuyente quien debe probar el origen en el ejercicio prescrito que invoque.

Criterio reiterado en resolución de fecha 4 de marzo de 2022, RG 00-5904-2020

Criterio 3:

RESUMEN: el contribuyente que haya impugnado su autoliquidación de ganancias de patrimonio del artículo 39.2 LIRPF alegando la prescripción **debe tener ocasión de replantear y completar la prueba aportada sobre ese aspecto.**

Fecha: 04/03/2022

Fuente: web de la AEAT

Enlaces: [CRITERIO 3 Resolución del TEAC de 04/03/2022](#)

En el mismo sentido [CRITERIO 3 Resolución del TEAC de 04/03/2022](#)

Tras la STJUE, el contribuyente que haya impugnado su autoliquidación de ganancias de patrimonio del artículo 39.2 LIRPF alegando la prescripción **debe tener ocasión de replantear y completar la prueba aportada sobre ese aspecto.**

Para ello, es procedente devolver el expediente a la oficina gestora, para que ofrezca la posibilidad de aportar prueba adicional sobre la prescripción alegada, y, tras su valoración y comprobación haciendo o uso de las facultades de actuación de que dispone para resolver las solicitudes de rectificación de autoliquidación, decida si ha acreditado suficientemente la prescripción.

Este TEAC ha adoptado este mismo criterio en un caso sustancialmente coincidente, al resolver sobre las reclamaciones contra desestimaciones de solicitudes de rectificación de autoliquidaciones formuladas por quienes habían soportado el Impuesto sobre Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos, aplicando la sentencia del TJUE de 27 de febrero de 2014, asunto C-82/12, que anuló la repercusión del conocido como "céntimo sanitario". Y así se dijo, entre otras, en Resoluciones como la de 24 de abril de 2014, RG 00/03953/2011, que reitera el criterio de RG. 00/05392/2012 y 00/02631/2013, de la misma fecha.

Criterio reiterado en resolución de fecha 4 de marzo de 2022, RG 00-5904-2020