

MODIFICACIONS EN LA TRIBUTACIÓ DE L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS

Respecte a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITPIAJD), a finals del passat 2018 s'han produït uns canvis que afecten la forma de tributació en alguns dels fets imposables.

Les modificacions principals són les següents:

EXEMPCIÓ PELS ARRENDAMENTS D'HABITATGE

El passat 18 de desembre es va publicar en el BOE el Reial Decret Llei 21/2018, del 14 de desembre, *de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer*, mitjançant el qual es modifica el Text refós de la Llei de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, introduint una nova exempció a l'afegir l'apartat 26 en el seu article 45.I.B que és del tenor literal següent:

"Els arrendaments d'habitatge per a ús estable i permanent als que es refereix l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans".

Aquesta normativa entra en vigor el 19 de desembre de 2018, per tant tots els contractes d'arrendament d'habitatge signats a partir d'aquesta data estaran exempts de l'Impost de Transmissions Patrimonials, en conseqüència l'arrendatari no haurà d'ingressar a l'Agència Tributària de Catalunya el 0,5% sobre la suma de totes les rendes del lloguer com estava obligat fins ara des que es va regular el febrer del 2014, per haver-se declarat exempt del gravamen.

NOU CRITERI SOBRE LA BASE IMPOSABLE EN LA DISSOLUCIÓ DE CONDOMINI

En referència a la modalitat de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats, la recent sentència del Tribunal Suprem (*STS 3634/2018 de 9 d'octubre*) estableix que la base imposable en l'extinció del condomini estaria constituïda per la part del valor de l'immoble que s'adquireix i no per la totalitat del bé com s'interpretava fins a dia d'avui.

Es tracta de les operacions de dissolució o extincions del condomini amb adjudicació a un dels comuns d'un bé indivisible físicament o jurídica, quan prèviament ja es posseeix un dret sobre aquell bé derivat de l'existència de la comunitat en què participa.



Quan es dona aquest cas i es documenta en escriptura notarial, el document pot tributar per la modalitat d'actes jurídics documentats al tipus de l'1,5% essent la seva base imposable la part del valor del bé corresponent al comuner que ja no té participació en virtut de l'operació. I és que, com argumenta el Tribunal Suprem, "*carecería de sentido que se hiciera de peor condición al cónyuge adjudicatario de la mitad indivisa que a un tercero que adquiriera, en virtud del mismo negocio jurídico, la parte del bien inmueble dividida y adjudicada*".

MODIFICACIÓ DEL SUBJECTE PASSIU EN ELS PRÉSTECES AMB GARANTIA HIPOTECÀRIA

No cal oblidar, com ja els vàrem informar en una anterior circular, que des del **10 de novembre de 2018** en la formalització de préstecs amb garantia hipotecària, a efectes de l'IAJD, es considera com a subjecte passiu el prestador (entitat bancària) i no la persona prestatària (qui rep els diners), com succeïa en els atorgats amb anterioritat a aquesta data. Tanmateix la norma no té efectes retroactius.

És una novetat important ja que fins aquesta data qui sol·licitava un préstec hipotecari a una entitat bancària pagava l'1,5% sobre la total responsabilitat hipotecària (capital + interessos ordinaris i demora + costes) en concepte d'IAJD, quantitat que solia ser bastant significativa.

Ma. Àngels Adroher
Advocada