

SONIA DÍAZ ESPAÑOL

Inspectora de Tributos de la Generalitat Valenciana

Extracto:

Uno de los mayores problemas que se plantean respecto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) consiste en la delimitación del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO), especialmente cuando nos encontramos frente a operaciones inmobiliarias.

En cualquier transmisión de bienes *inter vivos* deberemos plantearnos la siguiente cuestión: ¿a qué impuesto se encuentra sujeta la operación, IVA o TPO?

Para responder debemos acudir a la figura de la persona que realiza la entrega: si esa persona actúa en condición de empresario o profesional, tal y como se delimita en el artículo 5 LIVA, la operación estará sujeta a IVA y no sujeta a TPO (arts. 4.Cuatro LIVA y 7.5 TR-ITP-AJD). En caso contrario, la operación estará sujeta a TPO.

Sin embargo, en las operaciones inmobiliarias y sobre valores a que se refiere el artículo 108.2 de la Ley del Mercado de Valores, puede producirse la sujeción pero exención en el IVA por alguno de los motivos establecidos por el artículo 20.Uno.20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º y 25.º LIVA, en cuyo caso la operación tributará por el concepto de TPO.

Se debe tener en cuenta, por otra parte, que las exenciones establecidas en el IVA son renunciables, pudiendo estas operaciones tributar por IVA si se opta por la renuncia a la exención.

Vamos a analizar a continuación mediante unos supuestos la dinámica del ITP-AJD y del IVA.

Sumario:

1. Ámbito de aplicación del ITP-AJD.
2. La presunción de deducción de cargas en el ITP-AJD.
3. Transmisión de terrenos edificables no resultantes de sistemas de actuación urbanística.
4. Transmisión de terrenos no edificables en curso de urbanización no resultantes de sistemas de actuación urbanística.
5. Transmisión de terrenos resultantes de sistemas de actuación urbanística (reparcelaciones, proyectos de compensación, agrupaciones de interés urbanístico).
6. Primeras transmisiones de edificaciones terminadas o rehabilitadas.
7. Transmisiones de edificaciones terminadas sujetas y no exentas de IVA aunque no sean primeras transmisiones.
8. Compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria.
9. Compraventa con precio aplazado garantizado con hipoteca.
10. La permuta.
11. Adjudicaciones para pago de deudas.
12. Excesos de adjudicación.
13. Promesas de venta y opciones de compra.
14. La cesión de bienes a cambio de pensión.
15. Las servidumbres.
16. El usufructo.
17. El derecho real de uso y habitación.
18. Arrendamientos.
19. División material seguida de disolución de comunidad.
20. Agrupación de fincas hipotecadas.
21. Préstamos.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ITP-AJD

- a) Transmisión entre particulares no residentes en España de un inmueble sito en España.

Sujeción por TPO, dado que el inmueble se encuentra en España.

- b) Transmisión entre particulares residentes en España de un inmueble sito en Francia.

No sujeción a TPO, dado que el inmueble no se encuentra en España.

- c) Transmisión de segunda mano de un tractor por un no residente a un no residente que se encuentra en Francia, pero que pretende el adquirente destinar en una explotación agraria en España.

Sujeción por TPO, dado que el bien mueble se va a trasladar a España pues se va a destinar a una explotación agraria situada en España.

- d) Transmisión de segunda mano de un no residente a un no residente de un ordenador en España para su uso en la segunda residencia del comprador en España.

Sujeción por TPO, dado que el bien mueble se encuentra en España y va a ser usado.

- e) Transmisión de participaciones sociales de una entidad no residente, si bien entre sus activos se encuentran inmuebles situados en España que determinan que la transmisión quede incurso en un supuesto de no exención del artículo 17 del Reglamento.

Sujeción por TPO, dado que se atiende al lugar de situación de los inmuebles subyacentes en la transmisión.

2. LA PRESUNCIÓN DE DEDUCCIÓN DE CARGAS EN EL ITP-AJD

a) Adquisición de un bien inmueble gravado con hipoteca por precio de 100.000 euros. El saldo vivo o pendiente del préstamo garantizado con hipoteca es de 50.000 euros y el importe inicial por capital garantizado es de 75.000 euros.

HIPÓTESIS 1. El comprador, al documentar la transmisión, además de pagar el precio, asume el saldo de la hipoteca, subrogándose en la deuda garantizada.

La base imponible es 150.000 euros.

HIPÓTESIS 2. Se manifiesta al documentarse la transmisión que el saldo pendiente es de 50.000 euros y que la parte vendedora obliga a satisfacerlo y cancelar la hipoteca.

La base imponible son 100.000 euros (no se adiciona ni el saldo nominal inicial de la carga pendiente, puesto que el transmitente se ha obligado a satisfacerlo y cancelar la carga).

HIPÓTESIS 3. No se hace constar ninguna referencia a la carga al documentarse la transmisión.

Si se ha hecho constar el saldo vivo de las cargas preferentes, la base imponible será de 200.000 euros.

Si no se ha hecho constar, la base imponible será en principio de 250.000 euros, salvo que en trámite de alegaciones o recurso, el sujeto pasivo acredite el saldo vivo inferior al nominal, destruyendo parcialmente la presunción.

3. TRANSMISIÓN DE TERRENOS EDIFICABLES NO RESULTANTES DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

a) Un empresario individual dedicado a la compraventa de terrenos, promoción, construcción y venta de edificaciones transmite a un particular una parcela de terreno edificable por tener la condición de solar.

Transmisión sujeta y no exenta de IVA y al formalizarse en escritura pública, sujeta a la cuota gradual de AJD.

b) Un particular transmite a una sociedad constructora una casa para su derribo y en el que la entidad adquirente va a construir un edificio.

Transmisión no sujeta a IVA pues el transmitente no es sujeto pasivo de IVA.

c) Una sociedad constructora transmite un terreno urbano en el que no ha realizado actividad urbanizadora, que no tiene la condición de solar ni concedida licencia de obras, a otra sociedad constructora.

Transmisión sujeta a IVA, pero exenta pues el terreno no tiene la condición de edificable, quedando sujeta a TPO, salvo que se renuncie a la exención.

4. TRANSMISIÓN DE TERRENOS NO EDIFICABLES EN CURSO DE URBANIZACIÓN NO RESULTANTES DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

a) Empresario individual dedicado a la compraventa de terrenos transmite a un particular una parcela de terreno no edificable en curso de urbanización, siendo él mismo el promotor de la urbanización, aunque las obras las ejecuta una sociedad por él contratada.

Transmisión sujeta y no exenta de IVA, pues aunque el terreno no es edificable se halla en curso de urbanización siendo el promotor de la urbanización el propietario-transmisor. Al formalizarse en escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de AJD.

b) Un particular transmite a una sociedad constructora una parcela de terreno no edificable pero en curso de urbanización, urbanización que tiene contratada con una sociedad.

Transmisión sujeta y no exenta de IVA, pues el transmitente se ha constituido en sujeto pasivo de IVA ocasional al actuar como promotor de una actividad urbanizadora y el terreno, aunque no es edificable, se halla en curso de urbanización. Al formalizarse en escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de AJD.

5. TRANSMISIÓN DE TERRENOS RESULTANTES DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (REPARCELACIONES, PROYECTOS DE COMPENSACIÓN, AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO)

a) Transmisión por una sociedad de un terreno edificable que le ha sido adjudicado en un proyecto de compensación en que la Junta de Compensación, de acuerdo a sus estatutos, adquirió la propiedad del terreno inicialmente aportado por la Sociedad.

El transmitente es sujeto pasivo de IVA ordinario en el ejercicio de la actividad, por lo que, al tener el terreno la condición de edificable, queda la transmisión sujeta y no exenta de IVA y al formalizarse en escritura pública queda sujeta a la cuota gradual de AJD.

b) Transmisión por una sociedad de un terreno todavía no edificable que le ha sido adjudicado en un proyecto de compensación en que la Junta de Compensación, de acuerdo a sus estatutos, adquirió la propiedad del terreno inicialmente aportado por la sociedad.

El transmitente es sujeto pasivo de IVA ordinario en el ejercicio de la actividad, pero el terreno no tiene la consideración de edificable, por lo que la transmisión resulta sujeta y exenta de IVA y sujeta a TPO, salvo que se pueda renunciar a la exención.

6. PRIMERAS TRANSMISIONES DE EDIFICACIONES TERMINADAS O REHABILITADAS

a) Transmisión de una sociedad propietaria-promotora de una vivienda que ha construido mediante contrato de ejecución de obra con otra sociedad, a un particular, habiendo transcurrido tres años desde la terminación, sin que haya sido objeto de utilización por la sociedad propietaria-promotora.

Primera transmisión de edificación terminada sujeta y no exenta de IVA por lo que al formalizarse en escritura pública, cuota gradual de AJD. El transmitente es sujeto pasivo ordinario de IVA en el ejercicio de la actividad, la edificación está terminada y constituye primera transmisión, sin que sea obstáculo para ello el hecho de que la ejecución de la obra se hubiera contratado con otra sociedad, pues dicha ejecución de obra no se computa; tampoco es obstáculo el mero transcurso del plazo de 2 años desde la terminación, pues dicho plazo sólo es relevante en el caso de efectiva utilización.

b) Transmisión por un sujeto pasivo de IVA ordinario propietario-promotor de un local comercial terminado a una sociedad que desde hace 4 años era titular de un derecho de arrendamiento sobre el mismo, sin tener convenida opción de compra.

Transmisión sujeta y no exenta de IVA por constituir primera entrega de edificación terminada, por lo que al formalizarse en escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de AJD. El transmitente es sujeto pasivo de IVA, y el transcurso del plazo de 2 años no tiene relevancia pues el adquirente es la sociedad titular del arrendamiento.

c) Transmisión por una sociedad de un apartamento terminado a un particular. Se adquirió por fusión con otra sociedad propietaria-promotora que reunía los requisitos de no sujeción al IVA, previstos en el artículo 7.

Transmisión sujeta y no exenta de IVA, por lo que al formalizarse en escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de AJD. El transmitente es sujeto pasivo de IVA, y aunque no ha sido propietario-promotor tiene la condición de tal como consecuencia de la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, no sujeta a IVA derivada de la fusión, sin que la transmisión del inmueble comprendida en la transmisión global de la fusión se considere primera entrega, sino que transfiere a la sociedad resultante de fusión, la condición de propietaria-promotora.

7. TRANSMISIONES DE EDIFICACIONES TERMINADAS SUJETAS Y NO EXENTAS DE IVA AUNQUE NO SEAN PRIMERAS TRANSMISIONES

a) Transmisión por una sociedad X a una sociedad Y de un edificio que tenía destinado la sociedad X a sede social desde hace 30 años. La sociedad Y, adquirente, manifiesta en la escritura que destina la edificación a su inmediata rehabilitación conforme a la normativa de IVA y se repercute por la sociedad X a Y el IVA.

Transmisión sujeta y no exenta de IVA, por lo que al formalizarse en escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de AJD. Transmitente y adquirente son sujetos pasivos de IVA y la edificación se destina a su inmediata rehabilitación por el adquirente.

b) Transmisión por un particular a una sociedad de una vivienda que destinaba a residencia habitual desde hace 10 años. La sociedad adquirente manifiesta en la escritura que la destina a su inmediata rehabilitación conforme a la normativa de IVA.

Transmisión no sujeta a IVA, por lo que está sujeta a TPO. El transmitente no es sujeto pasivo de IVA, por lo que aunque el adquirente sea sujeto pasivo de IVA y vaya a destinarla a rehabilitación, no cabe la sujeción a IVA.

8. COMPRAVENTA CON PRECIO APLAZADO GARANTIZADO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA

a) El señor A vende en escritura pública al señor B una vivienda ubicada en Valencia por precio de 500.000 euros otorgada ante notario de Madrid, el 1 de diciembre de 2004. Del precio convenido se aplazan 200.000 euros para ser satisfechos antes del 1 de marzo de 2005 sin devengo de intereses, constituyéndose en garantía condición resolutoria explícita.

Transmisión no sujeta a IVA –particular– y sujeta a TPO. Por la condición resolutoria explícita, es sujeto pasivo el vendedor; la base imponible, el precio aplazado, y el tipo de gravamen, el 1%.

Por la compraventa, es sujeto pasivo, el comprador; la base imponible, el valor de la venta, y el tipo de gravamen, el 7% (tipo aprobado por la Comunidad Valenciana). Se liquida todo en Valencia.

b) La sociedad A vende en escritura pública un terreno rústico al señor B, agricultor profesional, por 6.000 euros. La finca se halla en Algemesí y la escritura se otorga ante notario de Barcelona, el 2 de diciembre de 2004. El precio queda totalmente aplazado para ser satisfecho dentro de un año, pactándose un interés del 10% anual y un interés de demora del 20%. En garantía se constituye una condición resolutoria explícita que garantiza el precio aplazado, el interés ordinario y un año de interés de demora.

Transmisión sujeta y exenta de IVA, sujeta a TPO salvo renuncia.

La condición resolutoria explícita sujeta a TPO. El sujeto pasivo, la sociedad vendedora. La base imponible: precio aplazado, 6.000 euros; los intereses ordinarios, 600 euros, y el interés de demora, 1.200 euros; en total 7.800 euros. El tipo de gravamen del 1%.

La compraventa sujeta a TPO. El sujeto pasivo, el señor B. La base imponible, 6.000 euros. El tipo de gravamen, el 7% (por ser un municipio de la Comunidad Valenciana).

9. COMPRAVENTA CON PRECIO APLAZADO GARANTIZADO CON HIPOTECA

El señor A vende una vivienda ubicada en Valencia por precio de 500.000 euros, en escritura otorgada ante notario de Madrid, el 1 de diciembre de 2003. Del precio convenido se aplazan 200.000 euros para ser satisfechos antes del 1 de diciembre de 2005. En garantía del precio se constituye una hipoteca que garantiza el precio aplazado, 3 años de intereses ordinarios al 10%, 2 años de intereses de demora al 15% y un 20% del precio aplazado para costas.

Transmisión sujeta a TPO.

La hipoteca sujeta a TPO, al ser accesoria a una compraventa sujeta a TPO. La base imponible: precio aplazado, 200.000 euros; intereses ordinarios, 60.000 euros (10% × 3); intereses de demora, 60.000 euros (15% × 2); costas, 40.000 euros (20% del principal); total 360.000 euros. El tipo de gravamen, el 1%.

La compraventa está sujeta a TPO, al tipo de gravamen del 7%.

10. LA PERMUTA

a) Permuta en que el señor A transmite al señor B una vivienda y en contraprestación el señor B transmite al señor A una finca rústica. El valor declarado en ambas transmisiones es de 100.000 euros. La vivienda está en Valencia y la finca en Tarragona. Practicada la comprobación de valores se fija a la vivienda un valor de 150.000 euros y a la finca rústica 110.000 euros.

Transmisión de vivienda del señor A al señor B, sujeta a TPO; tipo de gravamen, el 7%, en Valencia. Consecuencia de la comprobación de valores, liquidación complementaria por la diferencia, incluyendo intereses de demora.

Transmisión de finca rústica del señor B al señor A, sujeta a TPO; tipo de gravamen, el 7%, en Cataluña. Idem por la comprobación de valores.

b) Permuta en que la sociedad A transmite a la sociedad B un solar y en contraprestación la sociedad B transmite a la sociedad A una nave industrial que le pertenece por haberla adquirido al promotor constructor y, además, entrega la cantidad de 200.000 euros en metálico. El valor declarado en la transmisión del solar es de 800.000 euros y el valor de la nave industrial 600.000 euros. Ambos inmuebles en Valencia. Formalización ante notario de Madrid.

Transmisión del solar de la sociedad A a la sociedad B. Sujeta y no exenta de IVA, más la cuota gradual de AJD.

Transmisión de la nave de la sociedad B a la sociedad A. Sujeta y exenta de IVA, sujeta a TPO salvo renuncia. La base imponible será el valor de la nave. La entrega de dinero no tributa por ningún concepto.

11. ADJUDICACIONES PARA PAGO DE DEUDAS

El señor A adjudica para pago de una deuda que tiene con el señor C al señor B una vivienda ubicada en Moraira con el mandato de que transmita al señor C en pago de su crédito o que la venda a un tercero y que con su importe satisfaga. Seis meses después, el señor B transmite al señor C la vivienda. La adjudicación se formaliza en escritura pública ante notario de Barcelona, el 1 de febrero de 2004, por valor de 200.000 euros. La transmisión del señor B al señor C en pago de su crédito contra el señor A se formaliza el 1 de julio de 2004 ante notario de Madrid, por valor declarado de 200.000 euros.

La adjudicación para pago no está sujeta IVA, sino que está sujeta a TPO. La transmisión del señor B al señor C es una transmisión ordinaria sujeta a TPO y por haberse realizado dentro de los 2 años siguientes a la adjudicación para pago y ser en pago del crédito del señor C contra el señor A tiene el señor B derecho a la devolución del impuesto satisfecho en la primera transmisión. Todo al tipo de gravamen del 7%.

12. EXCESOS DE ADJUDICACIÓN

Los señores A, B y C, particulares, son copropietarios por terceras partes indivisas de los siguientes bienes, sitios en las siguientes localidades de la Comunidad Valenciana. Finca rústica sita en Alzira, valor declarado, 600.000 euros; local comercial sito en Carlet, valor declarado 300.000 euros; solar sito en Carcagente, valor declarado 300.000 euros. El 1 de febrero de 2004, formalizan en escritura pública ante notario de Alzira extinción del régimen de condominio y alegando el carácter indivisible de la finca rústica, realizan las siguientes adjudicaciones: al señor A la finca rústica por su valor de 600.000 euros, con lo que lleva un exceso de adjudicación de 200.000 euros, que abona en metálico a los restantes condueños; al señor B el local comercial por su valor de 300.000 euros y al señor C el solar por su valor de 300.000 euros.

La extinción de condominio supone una disolución de comunidad no empresarial que al formalizarse en escritura pública y referirse a inmuebles, queda sujeta a la cuota gradual de AJD, siendo la base imponible el valor real de los inmuebles, y los sujetos pasivo los comuneros adjudicatarios, todo al tipo de gravamen del 1%. Hay un exceso de adjudicación a favor del señor A. Como se funda en la indivisibilidad, no sujeta a TPO. El exceso sujeta a AJD según la Dirección General de Tributos está tributando al 1%.

13. PROMESAS DE VENTA Y OPCIONES DE COMPRA

a) El señor A se obliga a vender al señor B, ambos particulares, por precio de 100.000 euros un apartamento en Cullera, entregando a cuenta la cantidad de 3.000 euros. El documento privado se formaliza el 1 de febrero de 2004.

Promesa de venta preparatoria de una compraventa sujeta a TPO –transmitente no sujeto pasivo de IVA– por lo que queda sujeta a TPO. La base imponible será el 5% del precio total convenido para la compraventa –5.000 euros– pues no media precio o prima especial del precontrato. El tipo de gravamen, el 7%.

b) La sociedad A se obliga a vender a la sociedad B un solar en Alaquas por precio de 10.000.000 de euros, entregándose a cuenta 1.000.000 de euros. El precontrato se formaliza en escritura pública ante el notario de Algemés, el 1 de febrero de 2004.

Promesa de venta no sujeta a TPO, es preparatoria de una transmisión inmobiliaria sujeta y no exenta de IVA. No puede resultar sujeta a AJD aunque se formalice en escritura pública, pues la promesa de venta no tiene acceso al Registro de la Propiedad.

c) El señor A concede al señor B, ambos particulares, una opción de compra sobre un apartamento de Cullera, conviniéndose como precio para el ejercicio de la opción el de 100.000 euros y como precio de la opción, la suma de 3.000 euros.

Opción de compra, sujeta a TPO, el concedente no es sujeto pasivo de IVA y por tanto no constituye prestación de servicios sujeta a IVA y, además, la transmisión derivada de la opción quedará sujeta a TPO. La base imponible será el 5% del total del precio convenido para la compra derivada del ejercicio de la opción, por ser la prima inferior a tal porcentaje. El tipo de gravamen, el 7%.

d) La sociedad A concede a la sociedad B la opción de compra sobre un solar en Algemesí para adquirirlo por 10.000.000 de euros. Se pacta una prima o precio de opción de 300.000 euros. La opción se formaliza en escritura pública y reúne los requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Opción de compra no sujeta a TPO, el concedente es sujeto pasivo de IVA por lo que resulta una prestación de servicios sujeta a IVA y además accesoria de una compraventa sujeta y no exenta de IVA. Sujeta a AJD, pues queda no sujeta a TPO, se formaliza en escritura pública y tiene acceso al Registro de la Propiedad. La base imponible, el 5% del precio convenido, al ser superior al precio convenido para la opción. El tipo de gravamen, el 1%.

14. LA CESIÓN DE BIENES A CAMBIO DE PENSIÓN

a) El señor A, particular, de 69 años de edad, transmite una vivienda al señor B y a cambio el señor B, particular, se obliga a pagarle una renta anual de 20.000 euros. Se garantiza la prestación de la pensión con condición resolutoria. La operación se formaliza en escritura pública el 3 de diciembre de 2003. Valor declarado de la vivienda 60.000 euros, importe anual de la pensión 20.000 euros, duración de la pensión: a) Vitalicia; b) Temporal de 15 años.

- ***Cesión sujeta a TPO, al tipo de gravamen del 6% (tipo estatal supletorio), base imponible, 60.000 euros.***
- ***Pensión sujeta a TPO, al tipo de gravamen del 1%. Importe anual, 20.000; capitalización al interés básico del Banco de España mediante una regla de tres simple, si 4,25% es para 20.000; 100% será X, siendo $X = 470.588,24$.***

Aplicación de las reglas del usufructo:

- ***Vitalicia: edad 69 años, el 20% valor según regla artículo 10.2 a); la base imponible de la pensión, 94.117,65 euros ($470.588,24 \times 20\%$); el tipo de gravamen del 1% (941,18 €).***

- *Temporal: 15 años, el 30% (es el 2% por cada período de un año); la base imponible de la pensión, 141.176,47 euros ($470.588,24 \times 30\%$); el tipo de gravamen, del 1% (1.411,76 €).*
- *Condición resolutoria, en cuanto sujeta a un bien inmueble y consta en documento notarial, queda sujeta al gravamen gradual de AJD. La base imponible es coincidente con la base imponible de la pensión pues en su garantía se constituye. El tipo supletorio estatal, 0,5%: a) 470,59 euros; b) 705,88 euros.*

b) El señor A, particular, de 79 años de edad, transmite una vivienda al señor B y, a cambio, el señor B, particular, se obliga a pagarle una renta anual de 12.000 euros, mediante escritura pública otorgada el 1 de diciembre de 2003. Valor declarado de la vivienda 60.000 euros, importe anual pensión 12.000 euros, duración pensión, vitalicia.

- *Base imponible de la cesión: 60.000 euros.*
- *Base imponible de la pensión:*

Capitalización al interés básico del Banco de España: 282.352,94 euros (siendo para 2003 el 4,25%, para 2004 el 3,75% y para 2005 el 4%).

Aplicación reglas del usufructo: 10% de 282.352,94 = 28.235,24 euros, que será la base imponible de la pensión.

El tipo de gravamen del 1%, 282,35 euros.

- *Aplicación del artículo 14.6 del Texto Refundido (RDLeg. 1/1993). Requisitos:*
 - *Ambas operaciones están sujetas a TPO.*
 - *60.000 euros (base imponible de la cesión) - 28.235,24 euros (base imponible de la pensión) = 31.764,76 euros.*
 - *$31.764,76 > 5.647,05$ (20% base imponible de la pensión).*
 - *$31.764,76 > 12.020,24$.*
 - *Consecuencias:*
 - Base imponible de la cesión en TPO, 28.235,24 euros.*
 - Base imponible de la cesión en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, 31.764,76 euros.*

15. LAS SERVIDUMBRES

a) La sociedad A, propietaria de un solar, constituye sobre el mismo una servidumbre de transformador de energía eléctrica a favor de «IBERDROLA, S.A.». La operación se formaliza el 1 de febrero de 2003 ante notario de Valencia. El solar está en Valencia. El precio convenido es de 10.000 euros.

Servidumbre sujeta y no exenta de IVA y sujeta a AJD. Propietario del precio sirviente sujeto pasivo de IVA, sociedad A, en el ejercicio de su actividad. El sujeto pasivo, la sociedad «IBERDROLA, S.A.». La base imponible, 10.000 euros. El tipo de gravamen, el 1%. Competente Valencia.

b) El 1 de abril de 2003, ante el mismo notario, se formaliza escritura de extinción por redención de la indicada servidumbre, declarándose un valor a efectos del impuesto de 10.000 euros.

La extinción no queda sujeta al IVA, pero sí incide en AJD pues la extinción es convencional y reúne los requisitos del artículo 31.2 del Texto Refundido. El sujeto pasivo, la sociedad A, que queda liberada de la servidumbre. La base imponible, 10.000 euros. El tipo de gravamen, el 1%.

c) La sociedad A, propietaria de finca rústica, constituye a favor de la sociedad B, propietaria de la finca rústica colindante, una servidumbre de paso por precio de 20.000 euros. Se formaliza el 1 de febrero de 2003.

La constitución de servidumbre sujeta y exenta de IVA, por lo que resulta sujeta a TPO. La servidumbre se constituye por un sujeto pasivo de IVA en el ejercicio de la actividad, pero sobre una finca rústica, sin que se pueda renunciar a la exención. El sujeto pasivo, la sociedad B, a cuyo favor se constituye. La base imponible, 20.000 euros. El tipo de gravamen, el 7%.

16. EL USUFRUCTO

a) La sociedad A, titular de un local comercial, constituye por precio de 100.000 euros a favor del señor B, particular, un usufructo temporal de 20 años. Ante notario de Valencia. Se declara un valor de pleno dominio del local de 600.000 euros.

Sujeción a AJD.

Constitución de usufructo onerosa, sujeta y no exenta del IVA –el propietario constituyente es sujeto pasivo de IVA–. El sujeto pasivo, el señor B. La base imponible, la mayor entre el precio a efectos de IVA y el valor de usufructo según normas del Texto

Refundido. Precio 100.000 euros, Normas: 2% por cada año de duración, $20 \times 2\% = 40\%$ del valor del inmueble (600.000 euros) = 240.000 euros, que será la base imponible. El tipo de gravamen, el 1%. La cancelación, después de los 20 años, no sujeta a IVA, ni a TPO ni a AJD, pues no se precisa escritura pública.

b) El señor A, particular, constituye a favor del señor B un derecho usufructo vitalicio sobre una vivienda de su propiedad. Escritura pública en Valencia. El señor B tiene 50 años. Se declara un valor en pleno dominio de 200.000 euros. Formalización el 1 de febrero de 2003. El 1 de mayo de 2003 fallece el señor B y el señor A presenta instancia al Registro de Propiedad para cancelar el usufructo, valorándolo en 78.000 euros.

- **Constitución usufructo sujeta a TPO, propietario constituyente no es sujeto pasivo de IVA y aunque lo fuera se refiere a vivienda. El sujeto pasivo, el señor B. La base imponible, 39% sobre 200.000 = 78.000 euros. El tipo de gravamen, el 7%.**
- **Cancelación usufructo, sujeta a TPO pues la constitución también está sujeta. El sujeto pasivo, el señor A. La base imponible, valor del usufructo con independencia de su duración efectiva y referido al momento del fallecimiento. El tipo de gravamen, el 7%.**

17. EL DERECHO REAL DE USO Y HABITACIÓN

El señor A vende al señor B el derecho de aprovechamiento durante una semana al año de un apartamento sito en Benidorm por 20.000 euros. Se formaliza ante notario de Madrid, el 12 de diciembre de 2003.

Transmisión no sujeta a IVA y sujeta a TPO como constitución onerosa de derecho real. El sujeto pasivo, el señor B. La base imponible, 20.000 euros, y el tipo de gravamen, el 4%.

18. ARRENDAMIENTOS

a) La sociedad A alquila al señor B una vivienda por plazo de 1 año, por renta anual de 6.000 euros, pagaderos en mensualidades. Formalización en documento privado el 1 de febrero de 2003. Vivienda en Carcagente.

Arrendamiento sujeta a TPO pues es una operación sujeta y exenta de IVA al destinarse a vivienda. El sujeto pasivo, el señor B, arrendatario. El devengo, la fecha del documento privado. La base imponible al tratarse de arrendamiento de vivienda aun-

que la duración pactada sea de 1 año, el arrendatario tiene derecho a permanecer un mínimo de años (art. 9 Ley Arrendamientos Urbanos), por lo que se debe aplicar la norma de sujeto a prórroga forzosa y computar una renta de 3 años, $6.000 \times 3 = 18.000$. La escala de gravamen, artículo 12 del Texto Refundido: Hasta 7.692,96 30,77 euros; Resto a 0,024040 euros, por cada 6,01, 41,23 euros, en total 72 euros.

b) El señor A, particular, arrienda a la sociedad B una nave industrial por renta anual de 100.000 euros y con duración de 1 año. La nave está en Sagunto. Formalización escritura pública.

Arrendamiento sujeto y no exento de IVA. El señor A es sujeto pasivo de IVA ocasional como arrendador y el arrendamiento es para uso distinto del de vivienda. Al formalizarse en escritura pública, inscribible, cuota gradual de AJD. El sujeto pasivo, la sociedad B, arrendataria. El devengo, la fecha de escritura. La base imponible, el importe total de la renta a satisfacer. El tipo de gravamen, el 1%.

19. DIVISIÓN MATERIAL SEGUIDA DE DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

El señor A propietario de un local comercial de 300 metros divide materialmente el mismo en 2 fincas registrales independientes. El local se encuentra en Valencia. La operación se formaliza el 1 de febrero de 2004 ante notario de Madrid. Se declara un valor de todo el local de 300.000 euros y de cada finca resultante de la división de 150.000 euros.

La división sujeta a AJD. El sujeto pasivo, el señor A. La base imponible, el valor declarado por el total de la finca. El tipo de gravamen, el 1%.

20. AGRUPACIÓN DE FINCAS HIPOTECADAS

Los señores A, B y C agrupan por ser colindantes para formar una única finca registral 3 fincas de su respectiva propiedad, quedando el señor A copropietario del 50% de la finca agrupada, el señor B copropietario del 25% y el señor C del restante 25%. El señor A es propietario de un solar de 1.000 m² de 200.000 euros de valor declarado. El señor B es propietario de un solar de 500 m² de 100.000 euros de valor declarado, igual que el señor C. Operación formalizada el 1 de febrero de 2004, ante notario de Valencia.

Sujeción a AJD. Los sujetos pasivos, A, B y C. La base imponible, el valor declarado de la total finca resultante de la agrupación, 400.000 euros. El tipo de gravamen, el 1%. El condominio resultante de la agrupación no supone liquidación adicional.

21. PRÉSTAMOS

¿Cómo tributan los préstamos en el sistema fiscal español?

Concepto

En virtud del artículo 1.740 del Código Civil, un préstamo, en general, es un contrato por el que una de las partes entrega dinero u otra cosa fungible, obligándose quien lo recibe a devolverlo en los plazos y condiciones pactados.

Asimismo, un préstamo hipotecario es aquel por el que como garantía de devolución del préstamo se constituye una hipoteca sobre un bien inmueble o mueble.

En función del tipo de interés aplicable al préstamo, éstos pueden ser:

DE INTERÉS FIJO: es un tipo de préstamo en el que las partes acuerdan un interés fijo que permanece inalterable durante toda la vida del préstamo. Este tipo de préstamos permite saber de antemano cuánto tendremos que pagar todos los meses o trimestres, pero presenta el inconveniente de que no nos podremos beneficiar de una posible bajada de los tipos de interés.

DE INTERÉS VARIABLE O MIXTO: el primero es un tipo de préstamo en el que el interés varía cada cierto tiempo (el que se pacte, normalmente seis meses o al año) en función de una variable o índice de referencia que se ha pactado en el contrato. El interés en este tipo de préstamos está formado por ese índice de referencia más un diferencial que aplica el banco o caja. El segundo es un tipo de préstamo igual al anterior, con la única salvedad de que durante un período de tiempo (generalmente seis meses o un año) el interés es fijo, y transcurrido ese período el interés es variable. Estos tipos de préstamos presentan ventajas e inconvenientes, así nos beneficiaremos en caso de una posible bajada de los tipos de interés, y por el contrario nos perjudicaremos si ocurre lo contrario.

Los *índices de referencia* en los préstamos hipotecarios son los siguientes:

MÍBOR: es el precio del dinero en el mercado interbancario de Madrid, esto es, el precio al que los bancos y cajas se prestan dinero mutuamente. Este índice es publicado diariamente por el Banco de España, si bien, desde el 1 de enero de 1999, no se pueden firmar contratos referenciados al MÍBOR.

EURÍBOR: representa el precio del dinero en el mercado interbancario del euro, y se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de interés publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año.

IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios): este índice es publicado por el Banco de España y representa la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios nuevos a plazo superior a tres años de las entidades a que se refieren (IRPH Bancos, IRPH Cajas, IRPH conjunto de Bancos y Cajas).

ÍNDICE ACTIVO DE REFERENCIA CECA: creado por la Confederación Española de Cajas de Ahorro, es el tipo medio calculado a partir de los tipos aplicados a las operaciones de préstamos personales de un año a menos de tres años, y de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre a un plazo a partir de tres años.

Documentación solicitada por las entidades financieras.

Cuando el prestamista es una entidad financiera (banco, caja de ahorros, cooperativa de crédito) la documentación que exigen al prestatario varía en función de su condición.

PARTICULARES

- Copia del DNI o Tarjeta de Residencia.
- Copia de la escritura de propiedad de la finca a hipotecar inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Nota simple de la finca a hipotecar.
- Últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).
- Si están casados, separados o divorciados, o bien tienen capitulaciones matrimoniales, Certificación del Registro Civil y copia de la escritura pública de capítulos matrimoniales.
- Información económica adicional: cuentas y depósitos, declaración de patrimonio...

AUTÓNOMOS

- Toda la documentación anterior.
- Copia del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
- Tres últimos pagos fraccionados del IRPF.
- Tres últimos pagos fraccionados del IVA o del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

SOCIEDADES

- Copia del CIF.
- Copia de la escritura de constitución o cualesquiera otra de modificación estatutaria.
- Copia de la escritura de poderes.
- Balance interno.
- Cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil.
- Impuesto sobre Sociedades (IS).
- Declaración de IVA o IGIC.
- DNI de los administradores.
- Información de entidades bancarias con las que opere.

Tributación de los préstamos en el ITP-AJD y en el IVA.*1. Sujeción.*

La formalización de préstamos constituye una operación sujeta al ITP-AJD, en su modalidad de TPO [de conformidad con el art. 7.1 B), del Texto Refundido, RDLeg. 1/1993 (TR)], cuando quien presta es un particular.

Por su parte, si el prestamista es un empresario o profesional, el préstamo constituye una prestación de servicios sujeta al IVA [conforme al art. 11.Dos.12.º de la Ley 37/1992 (LIVA)].

Una y otra tributación son mutuamente excluyentes, de tal forma que no estarán sujetos a TPO, los préstamos realizados por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad y, en cualquier caso, cuando constituyan prestaciones de servicios sujetas a IVA (art. 7.5 TR).

2. Exenciones.

Los préstamos realizados por particulares están exentos porque así lo declara el artículo 45.1 B) 15 del TR.

Por su parte, los realizados por empresarios o profesionales también están exentos en virtud del artículo 20.Uno.18.º c) de la LIVA.

Por lo tanto, en principio, la constitución de préstamos no supone carga impositiva alguna, ya que, si bien existe obligación de declararlos (ya que están sujetos), resultan exentos de tributación.

La exención de los préstamos y créditos en TPO e IVA es independiente de la forma en que se instrumente la operación:

- Póliza de préstamo o crédito, intervenida por Corredor de Comercio.
- Escritura pública de préstamo o crédito, otorgada ante notario.
- Documento privado de préstamo o crédito.
- Descubierta en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito.
- Letras de cambio, firmadas por el prestatario como librado.
- Pagarés singulares, firmados por el prestatario como deudor.
- Otros activos de rendimiento implícito (bonos cupón cero).
- Activos de rendimiento explícito (bonos ordinarios y obligaciones).
- Activos de rendimiento mixto (bonos convertibles).

3. Préstamos garantizados constituidos por particulares.

Un análisis distinto merecen los préstamos garantizados mediante la constitución de un derecho real (es el caso más frecuente cuando se realizan fuera del ámbito familiar).

Por un lado, el artículo 7.1 B) del TR, ya mencionado, establece la sujeción de la constitución de derechos reales (entre otros, la hipoteca, la prenda o la anticresis) y de las fianzas.

Por otro, el artículo 15.1 del TR establece que la constitución de fianzas y de los derechos reales de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán, exclusivamente, por el concepto de préstamo.

Hay que hacer notar en este punto que nos referimos al ITP-AJD y por lo tanto a préstamos realizados por particulares, los cuales, según hemos visto, resultarán exentos de tributación con independencia de que estén garantizados o no.

Se exige, no obstante, en el artículo 25.1 del Reglamento del Impuesto, Real Decreto 828/1995 (RITP-AJD), que la constitución de préstamos y la de la garantía deben ser simultáneos, o bien haberse previsto ésta en la constitución de aquél.

Para el caso en que no se diera la citada simultaneidad o previsión, habría que estar a la condición del prestatario para determinar la tributación de la garantía.

Si el prestatario fuera particular, la constitución de la garantía tributaría al 1% [art. 11.1.c) TR] y si fuera un empresario o profesional, estaría sujeta a IVA [aunque exenta en virtud del art. 20.Uno.18 f) LIVA] y además, aquellas garantías documentadas notarialmente e inscribibles (hipoteca y anticresis) estarían sujetas a la modalidad de AJD y tributarían al tipo establecido en la Comunidad Autónoma correspondiente, y si no se hubiera ejercitado la potestad normativa, al 0,50%, tipo supletorio estatal (art. 31.2 TR).

4. Préstamos garantizados constituidos por empresarios o profesionales.

Cuando el prestamista, como tal, es sujeto pasivo del IVA, estamos en presencia de un préstamo mercantil, sujeto a IVA. Ello ocurre en los siguientes casos:

- Cuando el prestamista es una sociedad mercantil, sea cual fuere su actividad.
- Cuando el prestamista es un empresario o profesional individual y realiza la operación de préstamo dentro del ámbito empresarial o profesional.

Un empresario o profesional individual no realiza una operación sujeta a IVA cuando presta dinero fuera del desarrollo de su actividad empresarial o profesional. Actúa como particular respecto de todo aquello que no constituye su actividad habitual.

Si el contrato se documenta notarialmente, habrá que analizar su tributación por el gravamen de AJD, que recae sobre:

- Primeras copias de escrituras.
- Que tengan por objeto cantidad o cosa valuable.
- Contengan contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad.
- Y resulten no sujetos a TPO.

En IVA, no existe una norma paralela al artículo 15.1 TR, el cual supondría la no tributación por AJD de los préstamos garantizados; por lo tanto, la garantía otorgada notarialmente que resulte inscribible tributará por AJD.

Esta tributación no ha sido una cuestión pacífica, tal y como a continuación veremos:

A) El criterio de los Tribunales Superiores de Justicia.

Se dictaron algunas sentencias [como la de 21 de abril de 1988, de la Audiencia de Oviedo, la de 29 de mayo de 1992 del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja (NFJ001672) y la de 5 de febrero de 1993, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía] según las cuales la redacción dada al artículo 48.1.B) 19 TR [actual 45.1 B) 15] por la LIVA y por la Ley de Presupuestos para 1988, llevaba a la exención total de los préstamos, hipotecarios o no, tanto en TPO como en AJD. Dicen estas sentencias que, dado que ese precepto se incluye en las disposiciones comunes del TR, se trata de una exención concedida sin limitaciones y afecta tanto a TPO como a AJD.

B) El criterio del Tribunal Supremo.

Sin embargo, el Tribunal Supremo invalidó esta doctrina. La sentencia de 2 de octubre de 1989 [dictada en recurso extraordinario de apelación en interés de la ley (NFJ000610)], y ratificada por otras posteriores, como las de 3 de enero de 1991 (NFJ001056), 4 de febrero de 1991 (NFJ001093) y 9 de octubre de 1992 (NFJ002016), sienta como doctrina que los préstamos hipotecarios de naturaleza empresarial (como son los concedidos por Bancos y Cajas), sujetos y exentos de IVA, deben tributar en AJD.

El Tribunal Supremo establece en sentencias dictadas en interés de ley que el artículo 48.1 B) 19 del TR [actual 45.1 B) 15], sólo otorga exención en TPO y no en AJD y que una cosa es el préstamo (exento en TPO) y otra bien distinta la escritura pública en que se documenta el préstamo hipotecario (que debe tributar en AJD).

Por su parte, la Administración mantuvo siempre el criterio de la no exención en cuanto a la cuota gradual de AJD, criterio que recoge expresamente en el artículo 74.2 del RITP-AJD.

En este mismo sentido, la reciente modificación del artículo 30 del TR por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, permite abundar aún más en la tributación de los préstamos hipotecarios por la cuota gradual de AJD.

5. *La base imponible.*

Nos referiremos a los préstamos garantizados constituidos por empresarios o profesionales, ya que, como hemos visto, los préstamos realizados por particulares están exentos. No estará de más, sin embargo, mencionar que en los préstamos, sin otra garantía que la personal del prestatario, en los asegurados con fianza y en los contratos de reconocimiento de deudas y de depósito retribuido (estos dos últimos, se asimilan al préstamo), la base imponible será el capital de la obligación o valor de la cosa depositada [art. 10.2 j) TR].

El artículo 10.2 c) TR establece que las hipotecas, prendas y anticresis, se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo.

Las hipotecas, con mucha la garantía más utilizada, constituidas a favor de los bancos, suelen incluir cuatro conceptos:

- Principal.
- Intereses ordinarios.
- Intereses de demora.
- Costas.

La base imponible estará constituida por la suma de todos ellos, pero habrá que tener en cuenta que la hipoteca no puede garantizar los intereses de más de cinco años (art. 44 del RITP-AJD).

6. Sujeto pasivo.

Aunque el artículo 8 del TR establece que en la constitución de derechos reales el sujeto pasivo será aquel en cuyo favor se realice el acto [apartado c)] y en la constitución de fianzas el sujeto pasivo será el acreedor afianzado [apartado e)], aunque el primer párrafo del artículo 68 del RITP-AJD, referido a los documentos notariales, establece que el sujeto pasivo será el adquirente del derecho o aquellos en cuyo interés se expidan, el segundo párrafo de dicho artículo, establece que en la constitución de préstamos con garantía se considerará adquirente (y por lo tanto sujeto pasivo) al prestatario.

SUPUESTO A:

PRÉSTAMO EFECTUADO POR UN PARTICULAR

Don Pedro, administrador de una empresa, piensa casarse y necesita comprar un piso. No dispone de los medios suficientes para pagar la entrada, 365.060 euros. A tal fin, su padre, don Ramón, dueño de una cafetería, le adelanta el dinero, entregando al vendedor del piso un cheque conformado contra su cuenta corriente. Dicha entrega se efectúa el 1 de agosto de 2005.

Don Pedro se compromete con su padre a devolverle la cantidad prestada en 3 años, y satisfacerle un 3% de interés. Este préstamo se formaliza en documento público.

TRATAMIENTO FISCAL

Prestamista particular: sujeto a TPO y exento [arts. 7.1 B) y 45.1 B) 15 TR y arts. 10.1 B) y 88.1 B) 15 del RITP-AJD].

No procede tributación por AJD puesto que el documento no es inscribible (art. 31.2 TR y arts. 72 y 74 del RITP-AJD).

SUPUESTO B:**PRÉSTAMO EFECTUADO POR UN SUJETO PASIVO DE IVA (I)**

La sociedad «ACSA, S.A.», de las que son socios don Pedro y don Ramón, se dedica a la confección de pantalones vaqueros. El 1 de agosto de 2005 ha contratado con el Banco Exterior:

- Una póliza de crédito para poder hacer frente a los pagos a proveedores. El techo de dicha póliza es 300.506 euros. Su duración es de un año, y el tipo de interés es de un 8%.
- Una línea de descuento, para descontar las letras de cambio recibidas de sus clientes. El techo de descuento es de 360.607 euros. La duración del descuento es también de un año, y el tipo de descuento anual es del 8%.

Don Pedro y don Ramón, y las esposas de ambos, avalan personalmente a la sociedad ante el banco en las dos operaciones citadas.

TRATAMIENTO FISCAL

Son prestaciones de servicios sujetas a IVA y exentas, lo que determinaría la tributación por AJD, si se dan las condiciones de sujeción previstas.

El descuento de letras de cambio puede ser considerado como una operación de crédito (exenta de IVA) o como una cesión de créditos (también exenta de IVA).

Así pues, tanto la concesión del crédito como la línea de descuento son prestaciones de servicios, sujetas a IVA y exentas, artículo 20.1.18.º LIVA.

El documento en que se formalizan tales operaciones no tributa por AJD por no resultar inscribible en los Registros que el artículo 31.2 TR señala (considerando que se documentara en una escritura pública).

La fianza en garantía de un préstamo, otorgados simultáneamente o prevista la primera en el segundo, tributa exclusivamente como préstamo, por lo que se encuentra exento en TPO.

SUPUESTO C:**PRÉSTAMO HIPOTECARIO EFECTUADO POR UN SUJETO PASIVO DE IVA (II)**

La sociedad «XXX, S.A.» adquiere un inmueble por 1.500.000 euros. Para la financiación de esta adquisición acude a un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble adquirido, otorgado por el Banco «CCC» y que se firma el mismo día aunque en escritura diferente.

El importe del préstamo es de 1.000.000 de euros, con un plazo de cinco años, un tipo de interés del 6% y un importe de gastos del 10%.

.../...

.../...

TRATAMIENTO FISCAL

El prestamista es una sociedad mercantil (una entidad financiera), por tanto se trata de un préstamo mercantil y constituye una prestación de servicios, sujeta a IVA, y exenta [art. 20.Uno.18.º c) LIVA].

En cuanto a la hipoteca en garantía del préstamo, como el dueño de la finca hipotecada (hipotecante) es un sujeto pasivo de IVA (la finca es un activo de su negocio), la constitución de la hipoteca es una prestación de servicios (de garantía), sujeta a IVA. Sin embargo, hay exención en IVA puesto que, según el artículo 20.Uno.18.º f) LIVA son operaciones exentas la prestación de fianzas, avales, cauciones y demás garantías reales (como la prenda y la hipoteca) y personales.

El préstamo hipotecario se documenta forzosamente en escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad. Dicha escritura, en cuanto que contiene un acto inscribible en el Registro (constitución de hipoteca), está llamada a tributar en AJD al 0,50% (tipo estatal, o al tipo aprobado por la correspondiente Comunidad Autónoma), en virtud del artículo 31.2 TR y artículo 74.2 RITP-AJD.

Hecho imponible: formalización en escritura pública de un préstamo garantizado con hipoteca constituida por un sujeto pasivo de IVA.

Sujeto pasivo: el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellas en cuyo interés se expidan, en este caso la sociedad «XXX, S.A.» (art. 29 TR y art. 68, segundo párrafo del RITP-AJD, que señala expresamente al prestatario como sujeto pasivo).

Base imponible: al tratarse de un préstamo garantizado con hipoteca, debe observarse lo dispuesto en el artículo 30.1 del TR, que recoge que la base imponible será: «el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses».

$$1.000.000 + (6\% \text{ s/ } 1.000.000 \times 5) + 10\% \text{ s/ } 1.000.000 = 1.400.000 \text{ euros}$$

Cuota tributaria: 0,50% s/ 1.400.000 = 7.000 euros.

Devengo: el día en que se otorga la escritura pública [art. 49.1 b) TR y art. 92.1 b) del RITP-AJD].

Declaración: autoliquidación a presentar por la sociedad «XXX, S.A.» en el modelo propio de la respectiva Comunidad Autónoma, a presentar en el plazo de 30 días hábiles desde la fecha del devengo [arts. 102 y 107 del RITP-AJD].

Lugar de presentación: Comunidad Autónoma donde radique el Registro Público en que se deba inscribir el acto [art. 25.2.2.º A) Ley 21/2001].