

EL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Tax Consulting, S.A.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 29/11/2020.

Uno de los impuestos nacionales listados en el artículo 683 del Código Fiscal (CF) es el Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI).

Este impuesto no se encuentra propiamente desarrollado en el CF, sino en la Ley 106/1974, la cual ha sufrido diversas reformas, siendo la última a través de la Ley 94/2019.

La tasa del impuesto es del 2% y aplica sobre las transferencias de bienes inmuebles, ya sea mediante contratos de compraventa, permuta, dación en pago, donación, pago o mediante cualquiera otra convención que sirva para transferir el dominio de bienes inmuebles.

La base imponible sobre la cual se aplicará la tasa del 2%, será el valor que resulte mayor entre el valor pactado en la escritura de transferencia, o el valor catastral que tuviere el inmueble en la fecha en que lo haya adquirido el transmitente, más el valor de las mejoras efectuadas sobre dicho bien, más una suma equivalente al 5% del referido valor catastral del terreno y al de sus mejoras por cada año calendario completo que haya transcurrido entre la fecha de adquisición y la de la transferencia del bien, y en el caso de las mejoras entre la fecha de su incorporación o inscripción en el Registro Público y el de la enajenación.

El contribuyente de este impuesto es la persona que transfiere el inmueble, quien deberá cancelar su importe al Fisco antes de poder llevar a cabo la enajenación. Para ello, en las escrituras públicas respectivas deberá hacerse constar el pago del impuesto y los datos de la declaración jurada correspondiente, sin este dato el notario no podrá dar fe pública del respectivo contrato y el jefe del Registro Público suspenderá la inscripción de la transferencia.

Cualquier declaración falsa sobre el valor real de la transferencia se considerará como defraudación fiscal, tanto para el vendedor como para el comprador y acarrea sanciones.

El ITBI debe ser cancelado por el vendedor y es nula su transferencia al comprador por virtud de acuerdo privado.

El ITBI no se causará cuando se trate de expropiaciones, compras y ventas que haga el Estado, tampoco en las transferencias a título de donaciones, siempre que se traten de: i) transferencias a favor del Estado, de sus instituciones autónomas, de los Municipios y de las Asociaciones de Municipios; y ii) transferencias entre parientes dentro del primer grado de consanguinidad y los cónyuges.

El ITBI pagado por el enajenante podrá ser deducible únicamente del Impuesto sobre la renta causado (ISR) por la enajenación del bien inmueble objeto de la transferencia, determinado de acuerdo con el procedimiento establecido en el literal a) del artículo 701 del CF, y hasta la concurrencia del monto del impuesto, únicamente en los casos que el contribuyente no opte por pagar el ISR con base en la tasa fija definitiva del 10% a que se refiere el literal a) del artículo 701 del CF. Este texto similar fue eliminado del artículo 92 del DE 170/1993, al ser reformado por el DE 98/2010.

CÁPSULA FISCAL.

A través de la Ley 94/2019, se modificó el artículo 4 de la Ley 106/1974 y se estableció que está exenta del ITBI la primera operación de traspaso de viviendas nuevas, siempre que se trate de: i) la primera operación de compraventa; ii) que esta ocurra dentro de los 5 años posteriores al permiso de ocupación; y iii) que se refiera a viviendas nuevas cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del periodo comprendido del 1/7/2016 al 1/7/2019, o viviendas nuevas cuyo permiso de ocupación se haya expedido antes del 1/7/2022.

Con la reforma comentada, se excluyen de esta exención a los locales comerciales nuevos.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.