

Luis Antonio Ruiz Guerrero

ABOGADO

Avda. Ana de Viya nº 5 Dpcho 304

Tfno: 956 261314

11009 CADIZ

N.I.F.: 31.209.620-T

Circular Julio 2016

1.- Próximas Obligaciones Tributarias

2.- Comprobaciones de Valor de la Junta de Andalucía

3.- Repercusión por el vendedor del IBI sobre el comprador

1.- PROXIMAS OBLIGACIONES FISCALES.

Recordar que el miércoles 20 de Julio finaliza el plazo para la presentación de las Declaraciones Tributarias Trimestrales del segundo trimestre de este ejercicio 2016, tanto de:

- Pagos Fraccionados a cuenta del IRPF (Modelo 130)
- IVA (Modelo 303)
- Retenciones a trabajadores y a profesionales (Modelo 111)
- Retenciones sobre rentas inmobiliarias (Modelo 115)

Posteriormente, el 25 de Julio, finaliza el plazo de presentación de la Declaración Anual del Impuesto de Sociedades.

2.- COMPROBACIONES DE VALOR DE LA JUNTA DE ANDALUCIA. REPERCUSION EN LAS GANANCIAS PATRIMONIALES EN IRPF

Cuando se realizan transmisiones de inmuebles, urbanos o rústicos, bien por compraventa o por donación, es frecuente recibir Liquidaciones complementarias de la Agencia Tributaria de Andalucía, modificando el valor de la escritura notarial y emitiendo una Liquidación complementaria.

Estas Comprobaciones de Valor basadas en Informes de la Administración, bien realizado como Informe Valorativos por Técnicos de la administración, bien por aplicación de coeficientes al valor catastral, o bien valorados conforme a la Tasación de la Escritura de Hipoteca correlativa a la Compraventa, entre otros medios, pueden ser recurridos con serias posibilidades de éxito de ser estimado el recurso, con devolución del importe pagado con intereses legales a favor del contribuyente.

Estas Liquidaciones tradicionalmente se giran al adquirente como sujeto pasivo, por ejemplo:

Precio Escritura 80.000

Valor Comprobado 180.000

Diferencia 100.000 al 7% ITP = 7.000 € + Interés

Luis Antonio Ruiz Guerrero

ABOGADO

Avda. Ana de Viya nº 5 Dpcho 304

Tfno: 956 261314

11009 CADIZ

N.I.F.: 31.209.620-T

Pero ahora, la AEAT está realizando las denominadas "Liquidaciones Paralelas" a aquellos vendedores cuando el valor de la transmisión le ha sido comprobado al adquirente (lo que el vendedor desconoce).

Estos vendedores, que han declarado el precio recibido para el cálculo de la Ganancia Patrimonial en su Declaración de Renta, tributando por la diferencia entre precio de compra y precio de venta. Suponiendo del ejemplo anterior que compro el inmueble por 50.000 €, tributaron:

Precio de Compra	50.000
Precio de Venta	<u>80.000</u>
Diferencia	30.000 en Renta 2015 Cuota de 6.330 €

Con el criterio novedoso de la AEAT, esta sustituye dicho precio de venta por el Valor comprobado al adquirente, más elevado que el precio recibido, por lo que resulta una Ganancia Patrimonial mayor que la declarada.

Precio de Compra	50.000
Precio de Venta	<u>180.000</u>
Diferencia	130.000 en Renta 2015 Cuota de 29.430 €

Por tanto la Liquidación Paralela le reclamara la diferencia de cuota de 23.100 € (29.430 – 6.330), más intereses.

Esta actuación entiendo que no es ajustada a Derecho debiendo ser recurrida

3.-REPERCUSION POR EL VENDEDOR DEL IBI SOBRE EL COMPRADOR

El Tribunal Supremo declara como doctrina jurisprudencial que, en caso de ausencia de pacto en contrario, el vendedor que abone el IBI puede repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea. TS 15.6.2016

El Tribunal Supremo entiende que:

- son sujetos pasivos del impuesto los demandantes, que fueron vendedores y titulares a 1-1-2009;

- la LHL advierte de la posibilidad de repercusión, sin sujetarlo a pacto que lo permita, limitándose el precepto a establecer que el reparto del importe del impuesto se hará conforme a las normas de derecho común, que en este caso son las de la compraventa ([CC art.1.445 s.](#)), en virtud de las cuales la compradora debe considerarse propietaria desde el momento de la entrega el 16-3-2009 ([CC art.609](#)). Sin perjuicio de ello, las partes podrán pactar la imposibilidad de la repercusión.