

REHABILITACIÓN de EDIFICIOS 2. Valoración Contratos y Fiscalidad



CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO

2018/44
Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

43.0.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	1
44.1.- CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE	1
44.1.1.- EJEMPLO DE CALCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO	4
44.1.1.- VALOR DE MERCADO DEL EDIFICIO A REHABILITAR A EFECTOS FISCALES	2
44.1.2.- VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL	7
44.1.3.- VALOR DEL EDIFICIO A EFECTOS DE GARANTÍA PARA LA OBTENCIÓN DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS	9
44.2.- FORMALIZACIÓN JURÍDICA DE LA ADQUISICIÓN DEL EDIFICIO. CASOS POSIBLES	10
44.2.1.- DESOCUPACIÓN TOTAL O PARCIAL	10
44.2.2.- CONTRATOS PREVIOS	12
44.2.3.- CONTRATO DE COMPRAVENTA	14
44.2.4.- CONTRATO DE PERMUTA	15
44.2.5.- CONTRATO DE APORTACIÓN	15
44.3.- FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES DE REHABILITACIÓN	16
44.3.1.- DEFINICIONES FISCALES SOBRE TRANSMISIBILIDAD DE EDIFICIOS PARA REHABILITAR	16
44.3.1.1.- CONDICIONES GENERALES PARA QUE UNA OPERACIÓN DE TRANSMISIÓN DE BIENES ESTE SUJETA A IVA	17
44.3.1.2.- CONDICIONES SEGÚN SEA EL FIN DE LA ADQUISICIÓN Y A QUIEN	19
44.3.1.3.- CONDICIONES PARA RENUNCIAR A LA EXENCIÓN	20
44.3.1.4.- TIPOS DE GRAVAMEN APLICABLE	20
44.3.1.5.- CALCULO DE LA BASE IMPONIBLE	24
44.3.2.- OPERACIONES EXENTAS EN EL ARTICULO 20 DE LA LEY DEL IVA	24
44.3.3.- CONCEPTO FISCAL DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	25
44.4.- FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS PARA SU REHABILITACIÓN	28
44.4.1.- FISCALIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	29
44.4.2.- FISCALIDAD DEL CONTRATO DE SEÑAL	29
44.4.3.- FISCALIDAD DEL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA	30
44.4.4.- FISCALIDAD DE LA COMPRAVENTA POR CONTRATO PRIVADO	31
44.4.5.- FISCALIDAD DE LA PERMUTA	32
44.4.6.- FISCALIDAD DE LA APORTACIÓN	33
44.4.7.- FISCALIDAD DE LA COMPRA DE LAS ACCIONES DE UNA SOCIEDAD QUE ES TITULAR DEL EDIFICIO A REHABILITAR	35
44.4.8.- INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN LAS OPERACIONES SUJETAS A IVA	36
44.5.- FISCALIDAD DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	42
44.6.- FISCALIDAD DE LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS PRODUCTOS OBTENIDOS EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES	42
44.6.1.- VENTA O ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS O LOCALES	43
44.6.2.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS O LOCALES	43

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO. -

- Antigüedad de un Edificio
- Aval bancario
- Condición Resolutoria
- Condición Suspendida
- Depreciación
- Hipoteca
- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)
- Impuesto Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)
- Operación Sujeta y NO Exenta de IVA
- Operación Sujeta y Exenta de IVA
- Operación No Sujeta a IVA
- Préstamo Hipotecario
- Tipo General de AJD
- Tipo Incrementado de AJD
- Tipo General de TPO
- Tipo Reducido de TPO
- Valor de Actualización de Rentas
- Valor de Mercado de un Edificio
- Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)
- Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)

44.0.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

El fomento de las obras de rehabilitación de edificios es una de las políticas estrella del gobierno actual del PP (2018) por dos razones fundamentales:

- a) **Son actuaciones que no necesitan de urbanizar nuevos suelos** en detrimento del suelo rural y que, en consecuencia, no son muy agresivas con el medio ambiente.
- b) **Favorecen a la planta actual de viviendas: de cierta antigüedad que en general carecen de accesibilidad universal y que son grandes consumidoras de energía**, ya que tampoco cumplen el nuevo CTE.

El tema completo de rehabilitación de edificios se trata en 4 CPI consecutivos, cada uno de ellos desde diversos puntos de vista.:

- 1ª Parte. - **Conceptos básicos y marco legal.**
- 2ª Parte. - **Calculo del Valor del edificio para rehabilitar y fiscalidad**
- 3ª Parte. - **Viabilidad Económico Financiera de Promociones en Rehabilitación**
- 4ª Parte. - **Rehabilitación Protegida**

Un promotor de un edificio para rehabilitar, destinado a la venta o al alquiler, **deba tener una idea clara de su valoración del inmueble y del solar** en el que está construido, desde el mismo momento de la adquisición del edificio, pues **la fiscalidad le impone unas condiciones mínimas que tiene que cumplir** para entrar en el concepto de rehabilitación que, fiscalmente le favorece y en el texto se explican **cuales son**

estas condiciones y cuáles son los beneficios fiscales que le acompañan desde dicho momento.

Estas circunstancias nos llevan a que La norma mas adecuada es la **Norma de Valoración establecida por la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo**, modificada por la **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**, de la que ya nos hemos ocupado en anteriores CPI.

44.1.- CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

Un inmueble puede tener:

- 1) **Un precio**, que normalmente **fija el dueño por circunstancias subjetivas variadas** como puede ser sus circunstancias económicas, su falta de liquidez, la oportunidad, etc.
- 2) **Un valor que en general es distinto a su precio** y que viene determinado **por condiciones lo más objetivas posibles** de acuerdo con la situación del mercado.

Quien compro un edificio urbano de carácter residencial por un precio de 5 millones de euros en una fecha determinada (2008, por ejemplo) puede ponerlo en el mercado por un precio del 50 % más, bajo (2018) por circunstancias particulares sobrevenidas y totalmente subjetivas, cuando su valor en la fecha que lo adquirió era un 15 % superior (por lo que realiza una buena compra) y su valor en la fecha de la venta solo se había depreciado en un 10 %.

SIGUE HASTA 49 PAGS.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

En este CPI, y en los que le van a seguir, vamos a analizar con detalle las obras de rehabilitación de edificios, que es una de las políticas estrella del gobierno actual del PP

En esta segunda parte de la rehabilitación de Edificios, tratamos los temas:

- 1) Valoración de Edificios a Rehabilitar
- 2) La formalización jurídica de los contratos de adquisición de un edificio para su rehabilitación. Y de las obras de rehabilitación a ejecutar por un contratista.
- 3) El concepto fiscal de obras de rehabilitación y la tributación de las promociones de edificio para su rehabilitación y su posterior comercialización.

Todo ello, con numerosos ejemplos explicativos

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 43.- Rehabilitación de edificios I. Conceptos básicos y marco legal.

Cuaderno N.º 45.- Rehabilitación de edificios III. Viabilidad económico-financiera.

Cuaderno N.º 47.- Rehabilitación Protegida IV. Plan de Vivienda 2018-2021.

Cuaderno N.º 49.- Condición Suspensiva y Resolutoria: Garantías de la compraventa de un solar con pago aplazado.

Prayde Gestion, S.A

CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/44 Rehabilitacion 2. Fiscalidad

adernos Practicos