Boletín Oficial

Agrupación Técnica Profesional

-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa

-Administrative Services Manager-

Año 5 Número 32 Noviembre/Diciembre 2021

Boletín Oficial

Año 5 Número 32 Noviembre/Diciembre 2021

SUMARIO

- Informe de Presidencia -

Carta/Informe Navidad 2021 emitida por el Sr.Presidente de INGESA - *D.Francisco Sanfrancisco Gil*:

Remitida directa y personalmente al e-mail de cada uno de los Consocios del Colectivo Profesional. Publicada en la página web del Colectivo Profesional.

- Los Titulados Profesionales Diplomados -
« *Essence of recongnized official brands* »
« *Esencia de marcas oficiales reconocidas* »

Actualidad Corporativa ..... **pág. 3-4**

La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:
"Desde los Gabinetes Profesionales":

Nuevas medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal .

Información de Actualidad ..... **págs. 5-12**

El Consejo de Ministros da luz verde a la reforma del impuesto de Plusvalía Municipal..... págs. 9-10

Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Así quedarán los puntos claves de la normativa que regulará el mercado del alquiler..... pág. 7-9

El TS fija quién paga la tasación y el IAJD y obliga a los bancos a devolver dinero pag.10-12

Formación Continuada **págs.13-21**

El "Catastrazo" y el nuevo valor de referencia para los inmuebles ..... pág. 13-16

Declaración informativa anual de operaciones con terceras personas (Modelo 347) pag.17-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.21

Consultorio Formativo **págs.22-23**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ..... pág. 23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódico
Edición: INGESA
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: En trámite
E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINSITRATIVA

Redacción y Administración
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
28010 MADRID
Telf. Corp.: 91 457 29 29
Web: www.atp-ingesa.com

ATP Group

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

NUEVAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL

- **Empresas y Autónomos deben adecuar sus programas contables a las nuevas exigencias normativas. La nueva Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, conocida como Ley Antifraude afecta a numerosas normas tributarias, a la vez que introduce reformas de importante calado en la legislación tributaria.**
- **Multas de hasta 150.000 euros por incumplir la norma.**

En vigor desde el 11 de Octubre de 2021

Como continuación a nuestra publicación del pasado 13 de Julio de 2021, aprovechamos el presente para recordarle que **la Agencia Tributaria ha informado que desde el pasado día 11-10-2021 «entraron en vigor los artículos 29.2.j) y 201.bis de la Ley General Tributaria», *referidos a las medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal***.

En concreto, **estas medidas afectan a la utilización de programas informáticos para llevar a cabo una contabilidad fraudulenta**. Si bien la Administración ya había prohibido el uso de estos softwares, ahora se introducen nuevas especificaciones.

¿Cuáles son las principales novedades?

- El **artículo 29.2.j)** establece "***la obligación de que los sistemas y programas informáticos que soporten los procesos contables, de facturación o de gestión de quienes desarrollen actividades económicas, garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, sin interpolaciones, omisiones o alteraciones de las que no quede la debida anotación en los sistemas mismos.***"

Es decir, ***queda totalmente prohibido el uso de programas de contabilidad de doble uso, softwares que permiten llevar una doble contabilidad***. No obstante, la Agencia Tributaria ha informado que a partir de ahora la Administración podrá establecer nuevas especificaciones sobre estos programas. Además, **los Autónomos tendrán la obligación de que estos softwares estén debidamente certificados y utilicen formatos estándar para su legibilidad**.

Según la Agencia Tributaria, próximamente se conocerán estas especificaciones. Es decir, *hay que esperar al desarrollo reglamentario para conocer con detalle los requisitos que deben cumplir los programas y sistemas informáticos*, así como, en su caso, la forma de certificación o acreditación de que se cumplen dichos requisitos.

La tenencia de estos programas se considerará como falta grave

- Por su parte, el **artículo 201.bis** ***regula las infracciones por fabricación, producción, comercialización y tenencia de sistemas informáticos que no cumplan las especificaciones exigidas por la normativa aplicable***.

En concreto, **infringir esta norma está tipificado como infracción tributaria grave, por lo que serán sancionados con hasta 150.000 euros**.

El ***apartado 1*** de este artículo especifica que **los Autónomos no podrán utilizar programas o sistemas informáticos que**:

a) ***Permitan llevar contabilidades distintas.***

b) ***Permitan no reflejar, total o parcialmente, la anotación de transacciones realizadas.***

c) ***Permitan registrar transacciones distintas a las anotaciones realizadas.***

d) ***Permitan alterar transacciones ya registradas incumpliendo la normativa aplicable.***

e) ***No cumplan con las especificaciones técnicas que garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, así como su legibilidad por parte de los órganos competentes de la Administración Tributaria.***

f) ***No se certifiquen, estando obligado a ello por disposición reglamentaria, los sistemas fabricados, producidos o comercializados.***

Las letras a), b), c) y d) serán de directa aplicación a partir del 11-10-2021.

Las letras e) y f) exigen explícitamente un desarrollo reglamentario. Por tanto, no serán de aplicación hasta que dicho Reglamento sea aprobado y entre en vigor.

El ***apartado 2*** del artículo 201.bis se refiere a la tenencia por los usuarios de sistemas y programas informáticos o electrónicos que no se ajusten a lo establecido en el artículo 29.2.j) de esta Ley, cuando los mismos no estén debidamente certificados teniendo que estarlo por disposición reglamentaria o cuando se hayan alterado o modificado los dispositivos certificados.

NOTA INFORMATIVA

GOBIERNO DE ESPAÑA · PRESIDENCIA DEL GOBIERNO · La Moncloa

CONSEJO DE MINISTROS

INFORMACIÓN *de Actualidad*

BOE

ATP Group

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

EL CONSEJO DE MINISTROS DA LUZ VERDE A LA REFORMA DEL IMPUESTO DE PLUSVALÍA MUNICIPAL

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre

- ***La Plusvalía tendrá dos formas de cálculo y el contribuyente pagará el de menor importe.***
- ***Una vía será aplicar al valor catastral nuevos coeficientes (sistema objetivo) en función del número de años transcurridos desde la transmisión, mientras que la otra se estimará sobre la diferencia de precio entre la compra y la venta.***

Como continuación a nuestra publicación del pasado día 27-10-2021, y tras su aprobación en el Consejo de Ministros celebrado con fecha 08-11-2021, el Gobierno ha publicado en el **BOE Núm. 268 de fecha 09-11-2021** el ***Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana***, para reformar los artículos que se han declarado inconstitucionales en el Impuesto de Plusvalía Municipal, y que permitirá a los contribuyentes elegir entre dos métodos de cálculo el que más les beneficie.

Desde que se conoció la Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) el pasado 26-10-2021, Hacienda ha actuado rápido. Trece días para reformar el Impuesto Municipal de Plusvalía, anulado en sus puntos básicos por el TC, y que el Gobierno ha modificado para que vuelva a ser operativo. Rapidez que contrasta con la falta de acción de este gobierno y el anterior ante las diversas Sentencias del TC que, desde el 2017, limitaban el impuesto y advertían de sus problemas. Ahora, han actuado a contrarreloj cuando el TC ha dado el golpe sobre la mesa.

En la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, la portavoz del Gobierno, Isabel Rodríguez, ha asegurado que esta reforma permitirá que los Ayuntamientos no tengan que recortar sus servicios, al tener garantizada la financiación a través de este tributo -en 2019 recaudaron 2.500 millones de euros-, y que los ciudadanos no tengan que pagar impuestos

cuando la compraventa que realicen no genere beneficios: **"*No tendrán que pagar ni un solo euro cuando por la compraventa de su casa no hayan ganado dinero*"**.

Los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la norma para adaptarse a la misma. El impuesto de Plusvalía Municipal, grava la revalorización de los inmuebles con base a una metodología que el TC ha considerado inconstitucional.

En su Sentencia del pasado 26-10-2021, el TC anuló varios aspectos del Tributo -*que se paga cuando alguien vende, dona o hereda una vivienda*-, en virtud de los cuales siempre había que pagarlo, con independencia de si se había producido un verdadero incremento de valor y la cuota pudiera resultar excesiva.

Con las modificaciones que han sido aprobadas en el Real Decreto-ley, ***la cuota se podrá calcular mediante el valor catastral en el momento del traspaso, con unos nuevos coeficientes que ha fijado el Ministerio y que reflejan la realidad del mercado inmobiliario, o mediante otra opción que consiste en valorar la diferencia entre el valor de compra y el de venta, según se desprende de la nueva norma***. Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Quiénes pueden recurrir

En consonancia con lo anterior, los potenciales beneficiarios de la declaración de inconstitucionalidad del *método de cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Naturaleza Urbana* (*IIVTNU*) se reducirán a aquellos contribuyentes que, ***antes del 26 de octubre de 2021, recurrieron o solicitaron la rectificación y devoluciones de ingresos indebidos y estén en espera de la resolución***.

El Constitucional ha cerrado la puerta a los recursos masivos por el pago de la Plusvalía Municipal. En su Sentencia de fecha 26-10-2021, el Tribunal de Garantías introduce una cláusula en los fundamentos jurídicos en este sentido, tras declarar inconstitucionales los artículos del *Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales* (*TRLHL*), que regulaban la forma en que se establecía hasta ahora la base imponible de este tributo.

Las personas que hayan optado, antes de la emisión de la sentencia del TC por una autoliquidación pueden solicitar el dinero, siempre y cuando hayan formalizado el proceso en los últimos cuatro años. Es el periodo de tiempo que la Ley General Tributaria determina para que la Administración pueda revisar la autoliquidación. Si ha sido el Ayuntamiento el que ha liquidado el impuesto, y los funcionarios aún no han cerrado en firme su valoración también es posible reclamar, pero si ya la han cerrado en firme, solo se dispone de un mes de margen para presentar reclamación.

El Real Decreto-ley que ha sido publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 09-11-2021, para entrar en vigor el 10-11-2021 ***no tendrá, pese a que se estudió, efectos retroactivos***. Como consecuencia, ***quedará un vacío legal desde la emisión de la Sentencia del Constitucional a la llegada de los cambios tributarios, del 26 de octubre al 9 de noviembre, en los que a priori no podría cobrarse el impuesto***.

Dada la extensión del Real Decreto-ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

BOE NÚM. 268 09-11-2021

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre (modificación del Impuesto de Plusvalía)

https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/09/pdfs/BOE-A-2021-18276.pdf

«ANTEPROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA»: ASÍ QUEDARÁN LOS PUNTOS CLAVE DE LA NORMATIVA QUE REGULARÁ EL MERCADO DEL ALQUILER

La regulación del precio de los alquileres, una de las medidas que recoge la futura Ley, afectaría a los propietarios de más de diez viviendas, mientras que los pequeños propietarios contarían con incentivos para contenerlos.

El Consejo de Ministros celebrado con fecha 26-10-2021 aprobó el «Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda» que, en el escenario más optimista, no entrará plenamente en vigor hasta la próxima legislatura, y ***con el que espera garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, con el fomento del parque público de vivienda, la limitación de los precios de los alquileres en las zonas tensionadas o las bonificaciones para incentivar a los propietarios a ofrecer precios accesibles***. **Según el Sector Inmobiliario, esta norma «intervendrá» el mercado del alquiler, sin embargo el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), asegura que lo que hará meramente es «regularlo»**.

Determinación de área tensionada

Siguiendo lo ya esbozado durante los largos meses de negociación de la norma, el documento recoge que **podrán ser declaradas como zonas tensionadas aquellas en las que los gastos de la vivienda, incluido el alquiler, supongan más del 30% de los ingresos o que en las que en los cinco últimos años los precios de compra o alquiler hayan subido más de 5 puntos por encima del IPC autonómico**, según el texto presentado.

Petición de zona

Si se cumplen estos requisitos, las Comunidades Autónomas podrán solicitar la declaración de área de precios tensionados. **Eso sí, deberán contar con el visto bueno del Gobierno**, dado que el Ministerio de Hacienda ha de tener un control de aquellos propietarios que pueden adjudicarse los beneficios fiscales por rebajar precios.

Fijación de precios en la zona para grandes propietarios

Una vez que un área sea declarada de precios tensionados, las rentas de los alquileres quedarán intervenidas. **En el caso de las compañías propietarias de diez o más inmuebles, los precios se congelarán si prorrogan los contratos**. **Pero si firman otros nuevos, deberán ajustar sus precios al valor medio del área que establecerá el futuro índice de referencia**

que elaborará el MITMA y para el que se ha dado un plazo de 18 meses desde la aprobación de la norma, ya que el actual sistema que impulsó el anterior ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, no es válido al recoger los precios con un año de retraso. Esto supone que, ***en el mejor de los casos, es posible que la medida no se ponga en marcha al menos hasta 2024***.

Fijación de precios en la zona para pequeños propietarios

En el caso de los pequeños propietarios, la renovación de contratos implicará también la congelación de precios, que sólo se podrán revalorizar anualmente de acuerdo al IPC. *Si se firma un contrato nuevo y se han introducido mejoras en la vivienda de accesibilidad o eficiencia energética*, ***se permitirá una subida del alquiler de hasta un 10%***.

Beneficios fiscales

Estos pequeños propietarios también se podrán beneficiar de desgravaciones fiscales siempre que rebajen los precios de los alquileres al menos en un 5%. En ese caso, **el propietario podrá desgravarse hasta el 90% del ingreso en el IRPF en función de diferentes variables**. La desgravación general será del 50% y no del 60% actual para los nuevos contratos de alquiler.

La normativa también contemplará un recorte que reducirá del 85% al 40% a las bonificaciones fiscales para las empresas de alquiler.

Subida del IBI

Junto con las medidas de control de precios, y para incentivar el incremento de la oferta y que los alquileres bajen, **la Ley de Vivienda recogerá también la posibilidad de que los alquileres graven con un recargo del 50% el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías dos años**, *porcentaje que aumentará si llevan sin habitar tres años o si se tienen dos o más viviendas en esa situación en el municipio*.

Reserva de suelo

De igual forma, **se establecerá la anunciada reserva de hasta un 30% de suelo para vivienda protegida, porcentaje que se aplicará si se urbaniza una zona hasta entonces calificada como rural, que será del 10% si se renueva una finca urbana**.

Para nuevas promociones en suelo urbano, las administraciones deberán compensar a los dueños para alcanzar ese 30% y, en determinados casos, estos podrán aportar suelo en zonas próximas pero la mitad de la vivienda protegida ha de destinarse a alquiler asequible.

Qué sucede con las casas vacías

Las viviendas deshabitadas estarán sujetas, pertenezcan a una persona física o jurídica con más de cuatro inmuebles en propiedad, a un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de hasta el 150% que podrán aplicar los Ayuntamientos.

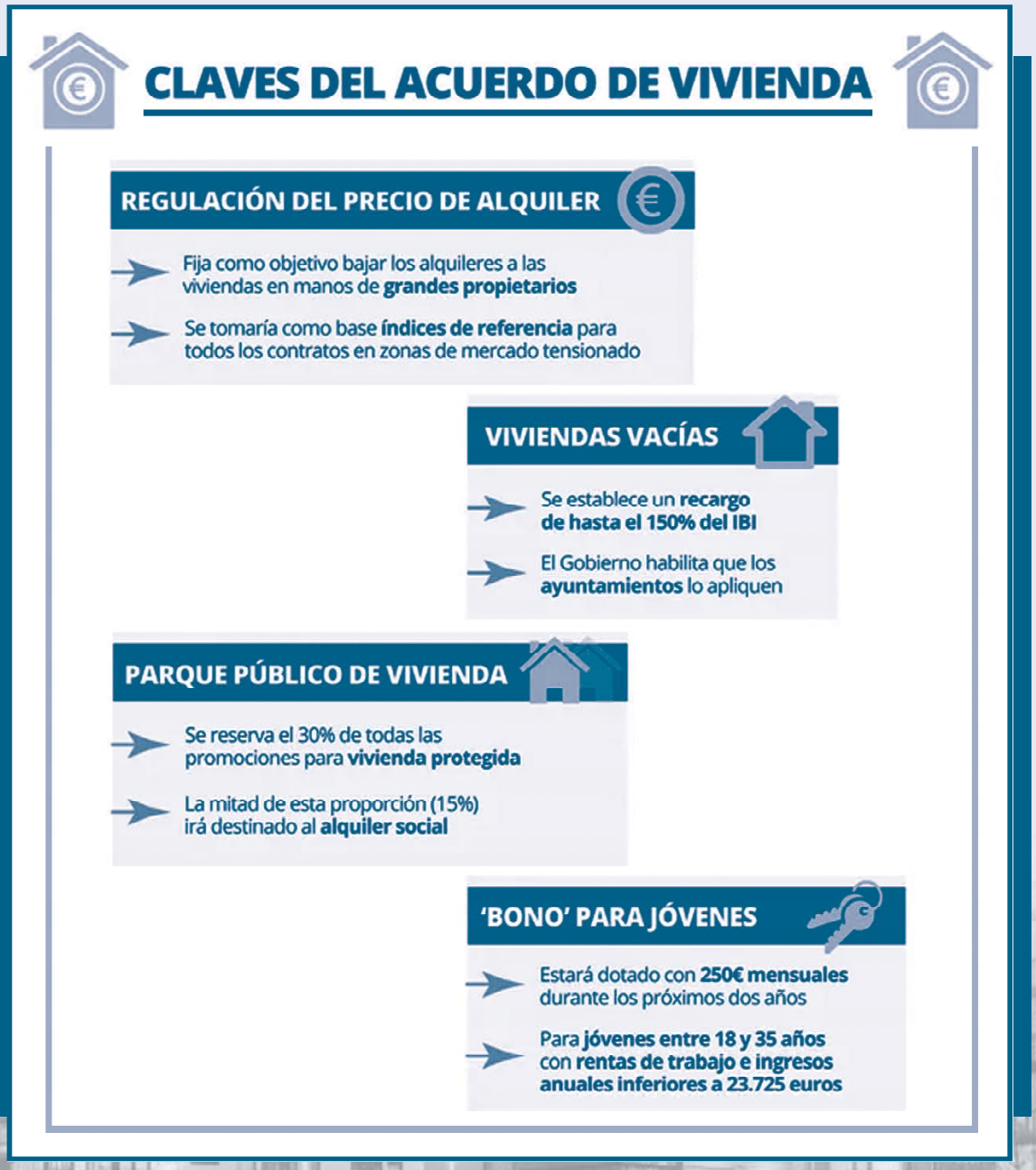
Queda por ver el detalle de qué se considera vivienda vacía. Hasta la fecha, el Ejecutivo ha trabajado con la idea de **no incluir en este paquete las segundas y terceras residencias**. Previsiblemente

tampoco contarán como tal los inmuebles que se encuentran sujetos a obras de rehabilitación o a una reforma o que están ofertados en el mercado de la compraventa o el alquiler.

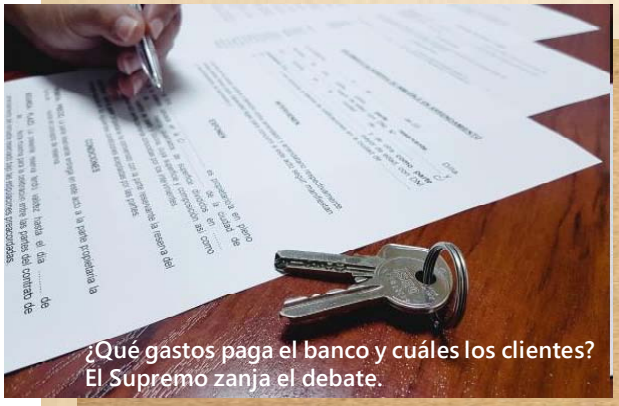
Por otro lado, también queda por ver cómo se analizará si un inmueble está o no deshabitado. Hasta ahora, varias autonomías trabajan con los datos del suministro eléctrico o del consumo de agua para confirmarlo.

Quién recibirá las ayudas al alquiler

El Ejecutivo ha anunciado en este sentido, una **ayuda directa para el alquiler de 250 euros mensuales para personas entre 18 y 35 años que tengan unas rentas por ejercicio por debajo de los 23.725 euros**, tres veces el IPREM (el indicador público de renta de efectos múltiples). ***Este bono anual de 3.000 euros se podrá recibir durante dos ejercicios***, y en el caso de los hogares vulnerables podrá contar con un añadido de hasta el 40% de su valor.



EL TS FIJA QUIÉN PAGA LA TASACIÓN Y EL IAJD Y OBLIGA A LOS BANCOS A DEVOLVER DINERO



¿Qué gastos paga el banco y cuáles los clientes? El Supremo zanja el debate.

Antes de la Ley Hipotecaria las entidades cargaban todo al cliente, pero el Alto Tribunal aclara que Actos Jurídicos corresponde al comprador, y también la mitad de la notaría. El resto corresponde a los bancos.

La compra de una casa y la suscripción de un préstamo hipotecario genera numerosos gastos -tasación, notario y gestoría- y el pago de nuevos impuestos en un momento en el que muchos compradores han llevado al límite sus ahorros para adquirir su vivienda habitual. El reparto de estos gastos y tributos siempre ha estado en el centro del debate y ha generado numerosas denuncias en los juzgados, que incluso han llegado al Tribunal Supremo, básicamente motivadas en la búsqueda de la respuesta de quién tiene que pagar y en qué porcentaje deben hacerlo los bancos y los clientes.

Los ciudadanos que compraron su vivienda antes del 16 de junio de 2019, fecha en la que entró en vigor la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que aclara quién debe afrontar los costes,** han visto apoyadas en la mayoría de los casos sus pretensiones en las instancias y en el Tribunal Supremo, que apoyándose en su jurisprudencia, ha sentenciado reiteradamente que pueden recuperar lo que pagaron por tasación de la vivienda y la gestoría. Sin embargo, incluso aunque se declaren nulas por abusivas las cláusulas de gastos del préstamo hipotecario, no todo puede recaer en las entidades financieras, aclaran diversas sentencias del Supremo, que obligan a los clientes a restituir a los bancos el dinero del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), que tuvieron que pagar obligados por primeras instancias.

Antes de la aprobación de la Ley Hipotecaria, sin una regulación concreta sobre quién asumía los gastos, los bancos tomaban la iniciativa y cargaban a los clientes estos costes hipotecarios en unas cláusulas que los tribunales determinan como abusivas. Las tasas legales y administrativas, desde notaria, tasación a la gestoría, suponen entre 2.150 a 6.050 euros y solo el gestor puede suponer entre 1.000 y 2.000 euros y el notario entre 800 y 1.500 euros.

Tras numerosas sentencias, algunas contradictorias, el **Supremo** ha zanjado cualquier tipo de controversia, **fijando que gastos son del banco y cuáles son los del cliente y obligando a devolver algunos importes cobrados de forma indebida antes del verano de 2019.** Son las **entidades las que deben asumir la gestoría y la tasación** y también la **mitad de los costes de la notaria**. Por su parte, **el IAJD corresponde siempre e íntegramente a los compradores**. Varias sentencias recientes muestran esta vía de solución para los que habían reclamado.

El pasado 7 de octubre, el juez del Supremo Pedro José Vela resolvía, ante un recurso de casación de Caixabank contra una sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca, a raíz de un recurso de apelación tras una resolución del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ciudad Rodrigo sobre condiciones generales de la contratación, que gastos deben recaer en cada una de las partes. La primera instancia determinó en 2017 que todos estos costes debía afrontarlos en la entidad y falló que devolviese 3.487euros más intereses a la compradora que suscribió la hipoteca en diciembre de 2013.

Tras ser apelado el fallo en segunda instancia en 2018, la Audiencia Provincial lo confirmó en parte, salvo en los apartados referidos a la imposición a la entidad demandada de las costas procesales de la primera instancia y del abono del banco demandado de la totalidad de los gastos de gestoría -que deberían repartirse a medias- y del IAJD, que lo debería abonar el cliente. Dos años más tarde el Supremo aclaraba, apoyándose en su jurisprudencia, confirmada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia Europeo de 16 de julio de 2020, cómo debe ser el reparto.

"Los gastos de notaría, conforme a la normativa notarial (artículo 63), deben ser abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad. Criterio que vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo hipotecario. En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto. Por lo que respecta a las copias de las distintas escrituras notariales deberá abonarlas quien las solicite. Y respecto a los gastos de gestoría, con anterioridad a la Ley 5/2019 no había ninguna norma legal que atribuyera su pago a ninguna de las partes y en consecuencia, aplicando la jurisprudencia del TJUE, establecimos que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista".

En enero de 2021, el **Alto Tribunal** también emitía un fallo esclarecedor sobre los gastos hipotecarios, en el que **obligaba al banco a devolver al comprador todos los gastos que generó la tasación del inmueble**. El Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cáceres había dictado una sentencia muy favorable a un cliente que había demandado a Liberbank por una cláusula abusiva en un

crédito hipotecario. El juzgado estimó íntegramente la demanda interpuesta **declarando nulos los apartados de gastos de tasación y comprobación registral del inmueble, el de aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, el de impuestos de la operación -con independencia de quien sea el sujeto pasivo - y el de gastos de gestoría**. Imponía la devolución al banco de 3.594 euros, el interés legal más dos puntos y las costas.

Tras un recurso de apelación en segunda instancia por parte de Liberbank, la Audiencia Provincial de Cáceres lo desestimó, confirmando la resolución del juzgado y condenando a costas al apelante. Tras estas resoluciones, el Supremo admite un recurso de casación de la entidad bancaria y advierte que, una vez es declarada nula una cláusula abusiva, "el tribunal debía entrar a analizar a quién, con arreglo a las reglas legales y reglamentarias, correspondía satisfacer cada uno de los gastos cuestionados. No se trata de ningún reparto equitativo de los gastos, sino de analizar la normativa aplicable al caso, para constatar a quien le corresponde el pago de cada uno de esos gastos".

Así, en referencia al IAJD, la sentencia 48/2019, de 23 de enero, recuerda y ratifica la jurisprudencia contenida en las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo. Señala que en todos los aspectos debe afrontarlo el prestatario, excepto las segundas copias autorizadas, que deberá abonarlas el sujeto pasivo que las solicite. "De acuerdo con la doctrina, la nulidad de la cláusula de gastos no puede conllevar la atribución de todos los derivados del IAJD al banco prestamista -1.953,60 euros-, pues, con las matizaciones examinadas, el principal sujeto pasivo obligado al pago de este tributo era el prestatario.

En cuanto a los gastos de notaría, el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor, por la obtención del préstamo, como el prestamista, por la garantía hipotecaria y por eso es razonable distribuir por mitad el pago de los gastos que genera su otorgamiento. El mismo criterio resulta de aplicación a la escritura de modificación del préstamo hipotecario, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación.

Por último, respecto a los gastos de tasación, ni RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, ni la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quién debe hacerse cargo del coste de la tasación. "De ahí que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva". **La tasación la debe afrontar el banco.**

El "catastrazo" y el nuevo valor de referencia para los inmuebles

Hacienda va a imponer su propio valor teórico en los impuestos por adquisición de inmuebles. El peligro es que el valor de referencia grave un valor ficticio y se traslade la carga de la prueba al ciudadano.

El valor de referencia y el Impuesto de Transmisiones en 2022

En el pasado mes de julio se aprobó la **Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude** que, entre otras novedades, introdujo el **nuevo valor de referencia** que va a imponerse **en 2022** como **base imponible** para los **inmuebles** a efectos del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones**, con implicaciones también en el **Impuesto de Patrimonio** (aunque no debería afectar a inmuebles de su propiedad adquiridos antes de 2022).

Ese **valor de referencia** lo calcula la **Dirección General del Catastro**, pero es **diferente al valor catastral**, que sigue vigente a efectos del IBI o la declaración por rentas imputadas en el IRPF, por ejemplo.

¿Supone el valor de referencia una subida de impuestos?

Lo veremos en las **compras de vivienda de segunda mano** y en las **herencias y donaciones de inmuebles a partir de 2022.**

En la medida en que suponga un **aumento de la base imponible de los impuestos de Transmisiones y de Sucesiones y Donaciones**, sí que **conllevará un mayor pago de impuestos**. Y no solo eso: también se ha traspasado ahora al contribuyente la carga de probar el valor del bien adquirido, que antes recaía sobre Hacienda cuando esta no estaba de acuerdo con el valor declarado por el adquirente.

Con la información publicada hasta ahora por el Catastro, hemos comparado los nuevos valores para tres viviendas en Madrid: el nuevo valor fiscal es mayor que los anteriores -que hasta ahora definía la Comunidad de Madrid- en dos de los casos (hasta un 58% superior en un caso, y el 24% en el otro), y un 4% inferior en el tercer caso.

Qué cambia con el valor de referencia

Básicamente, en las valoraciones a efectos de esos impuestos (ITP y ISD) se pretende **sustituir como base imponible** el antiguo **"valor real"** por el nuevo **"valor de referencia"**.

Antes era el contribuyente quien declaraba el valor del bien adquirido o heredado, conforme a reglas para hallar el valor de mercado. Por ejemplo, si comprabas una casa, declarabas el valor que habías pagado por ella. Eso era lo habitual, porque atrás quedó aquella época en que era muy frecuente escriturar por una parte y pagar otra parte del precio en "B". No decimos que ya no ocurra pero es algo residual respecto a lo que pasaba hace 20 años. Más adelante, Hacienda podía revisar ese valor declarado (hacer una comprobación de valores) si entendía que el valor declarado estaba por debajo del que la propia Hacienda autonómica tenía en sus cálculos.

Ocurría a menudo que los valores que usaba la Hacienda autonómica para sus comprobaciones eran valores puramente teóricos, sacados de tablas y coeficientes. Los tribunales fueron anulando comprobaciones de valores de las haciendas autonómicas y definieron que para aproximarse al "valor real" del inmueble había que tener en

cuenta sus características reales, lo que en la práctica suponía tener que efectuar una visita al inmueble para valorar su estado, etc. Hay toda una jurisprudencia sobre la validez o invalidez de los sistemas de valoración usados por las CCAA a estos efectos.

Ahora se ha querido eliminar el problema de raíz. Se ha **eliminado** de la Ley del Impuesto **la referencia al "valor real" como base impositiva**. Ahora se **sustituye por el "valor de referencia"**. Este valor de referencia es nuevo, **lo determina el Catastro**. Pretende **acercarse al valor de mercado** y para ello se elabora **con base en las ventas realizadas ante notario**. El Catastro ya ha publicado un informe sobre el mercado inmobiliario que va a servir de base para ese valor de referencia. Queda por ver cómo quedan concretamente los nuevos valores de referencia para cada inmueble. Teóricamente tienen que ser como mucho un **90% respecto de los precios de mercado**. Pero eso habrá que verlo.

Los tipos aplicables siguen siendo competencia de las comunidades autónomas, por ahora.

Aplicar un valor teórico distinto del real

A partir de 2022, Hacienda va a tomar ese nuevo **valor de referencia para aplicarlo al ITP y a Sucesiones**. El riesgo de nuevo es que ese valor (que no deja de ser un cálculo teórico) pueda ser en muchos casos incluso superior al valor real de mercado que haya pagado el comprador. Esto lo vamos a comprobar en unos meses o semanas, cuando comparemos ejemplos para inmuebles concretos del valor de mercado (el precio a que se están vendiendo ese tipo concreto de casas en el estado en que se encuentre) y del **"valor de referencia"** que resulte **según el Catastro**.

Es probable que haya casos en que ese **valor de referencia sea mayor al valor real de mercado**, porque no se habrá tenido en cuenta la situación real de ese concreto inmueble, o las circunstancias legítimas que llevan a dos partes a negociar un determinado precio de venta.

En todo caso, aunque se haya eliminado en la Ley del Impuesto la referencia al "valor real" a efectos de calcular la base imponible, lo cierto es que los impuestos siguen teniendo que responder al **principio constitucional de capacidad contributiva**. Y que no

pueden basarse en valores teóricos o ficticios. De modo que si comprobamos que esos "valores de referencia" son más altos que los valores de mercado a los que realmente se transmiten los bienes, habrá que denunciarlo.

En teoría, si álguien declaraba antes el valor real de la compra del piso, no tendría por qué temer ahora, ya que el "valor de referencia" se supone que va a ser como mucho el 90% de ese valor de mercado. Pero esto es algo que hay que comprobar en los próximos meses.

Cambia la carga de la prueba en perjuicio del contribuyente

Hasta ahora, antes de comprar un inmueble se aconsejaba consultar el **valor fiscal** del bien, para adelantarnos a posibles problemas con Hacienda. Hay miles de compradores de pisos a bancos que compraron con descuento, que vieron cómo Hacienda les reclamaba por haber declarado un valor supuestamente inferior al valor real.

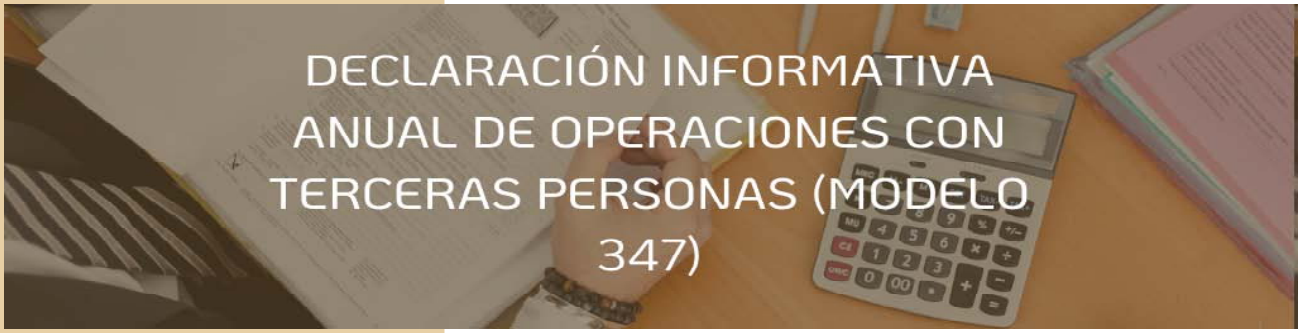
El procedimiento era el siguiente: el comprador del piso presentaba la declaración de ITP por el precio de compra ″ Hacienda comprobaba el valor y si lo estimaba bajo le dirigía una liquidación provisional″ el contribuyente debía presentar sus alegaciones y recursos para justificar el valor declarado.

A partir de 2022, el orden cambia. El **valor a declarar** deberá ser el **"valor de referencia"**. Si el adquirente estima que ese valor es más alto del real de adquisición, deberá iniciar él el procedimiento para impugnar ese valor de referencia.

Se traslada al contribuyente la carga de tener que probar que el valor de referencia no es correcto.

VALOR DE REFERENCIA

Enlace directo: https://www1.sedecatastro.gob.es/



DECLARACIÓN INFORMATIVA ANUAL DE OPERACIONES CON TERCERAS PERSONAS (MODELO 347)

DESCRIPCIÓN

Las personas físicas, comunidades de bienes y demás entidades sin personalidad jurídica deberán presentar una declaración anual relativa a sus operaciones con terceras personas, siempre que desarrollen actividades empresariales o profesionales. (Artículo 93 de la Ley 58/2003 General Tributaria).

Los obligados tributarios deberán relacionar en una declaración anual todas aquellas personas o entidades, cualquiera que sea su naturaleza o carácter, con quienes hayan efectuado operaciones que en su conjunto para cada una de dichas personas o entidades hayan superado la cifra de 3.005,06 euros durante el año natural correspondiente.

La información, sobre las operaciones a las que se refiere el párrafo anterior, se suministrará desglosada trimestralmente. A tales efectos, se computarán de forma separada las entregas y las adquisiciones de bienes y servicios.

Con las excepciones que se señalan más adelante, en la declaración anual se incluirán las entregas, prestaciones o adquisiciones de bienes y servicios sujetas y no exentas en el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como las no sujetas o exentas de dicho impuesto.

Quedan excluidas del deber de declaración las siguientes operaciones:

a) Aquellas que hayan supuesto entregas de bienes o prestaciones de servicios por las que los obligados tributarios no debieron expedir y entregar factura, así como aquellas en las que no debieron consignar los datos de identificación del destinatario o no debieron firmar el recibo emitido por el adquirente en el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Aquellas operaciones realizadas al margen de la actividad empresarial o profesional del obligado tributario.

c) Las entregas, prestaciones o adquisiciones de bienes o servicios efectuadas a título gratuito no sujetas o exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.

d) Los arrendamientos de bienes exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido realizados por personas físicas o entidades sin personalidad jurídica al margen de cualquier otra actividad empresarial o profesional.

e) Las adquisiciones de efectos timbrados o estancados y signos de franqueo postal, excepto los que tengan la consideración de objetos de colección.

f) Las importaciones y exportaciones de mercancías, así como las operaciones realizadas directamente desde o para un establecimiento permanente del obligado tributario situado fuera del territorio español, salvo que aquel tenga su sede en España y la persona o entidad con quien se realice la operación actúe desde un establecimiento situado en territorio español.

g) Las entregas y adquisiciones de bienes que supongan envíos entre el territorio peninsular español o las islas Baleares y las islas Canarias, Ceuta y Melilla.

h) En general, todas aquellas operaciones respecto de las que exista una obligación periódica de suministro de información a la Administración tributaria estatal y que como consecuencia de ello hayan sido incluidas en declaraciones específicas diferentes a la regulada en esta subsección y cuyo contenido sea coincidente.

No están obligados a presentar el modelo 347:

a) Quienes realicen en España actividades empresariales o profesionales sin estar establecidos en territorio español;

b) Las personas físicas y entidades en atribución de rentas en el IRPF, por las actividades que apliquen el método de estimación objetiva y, simultáneamente, en el IVA por los regímenes especiales simplificado o de la agricultura, ganadería y pesca o del recargo de equivalencia, salvo por las operaciones por las que emitan factura.

c) Los obligados tributarios que no hayan realizado operaciones que en su conjunto, respecto de otra entidad, hayan superado la cifra de 3.005,06 euros (en su caso, IVA incluido) durante el año natural correspondiente o de 300,51 euros durante el mismo periodo, cuando, en este último supuesto, realicen la función de cobro por cuenta de terceros de honorarios profesionales o de derechos derivados de la propiedad intelectual, industrial o de autor u otros por cuenta de sus socios, asociados o colegiados.

d) Los obligados tributarios que hayan realizado exclusivamente operaciones no sometidas al deber de declaración.

e) Los contribuyentes incluidos en el sistema de Suministro Inmediato de Información (SII):

- Empresarios, profesionales y otros sujetos pasivos cuyo periodo de liquidación coincida con el mes natural:
  . Grandes Empresas (facturación superior a 6.010.121,04 € en el año anterior)
  . Grupos de IVA
  . Inscritos en el REDEME (registro de devolución mensual del IVA)
- También para todos los contribuyentes que se acojan de forma voluntaria.

LUGAR

* Delegación o Administración de la Agencia Tributaria u oficinas de las Administraciones tributarias de las Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía con competencias de gestión.
* Agencia Tributaria Canaria
* Hacienda Navarra
* Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

PLAZO

El periodo para presentar la declaración será hasta el 28 de febrero de cada ejercicio (o primer día hábil posterior si cayera en festivo).

DOCUMENTACIÓN

Modelo 347. Declaración Informativa. Declaración anual de operaciones con terceras personas.

Los profesionales pueden presentarlo por Internet cuando el número de registros esté comprendido entre 16 y 10.000.000.

A partir de 10.000.000 registros se presentará en soporte directamente legible por ordenador (p.e. DVD)

(La AEAT pone a disposición del contribuyente programas de ayuda para su cumplimentación).

PROCEDIMIENTO ELECTRÓNICO

Sede electrónica de la AEAT, se requiere certificado electrónico personal o registro previo como usuario del sistema de firma con clave de acceso "Cl@ve PIN" (sólo hasta 15 registros).
Sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria
Sede electrónica del Gobierno de Navarra
Sedes electrónicas de: Bizkaia, Gipuzkoa y Alava.

TIPO

Obligatorio

Generar código

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Agencia Tributaria

Teléfono: 901 33 55 33
www.agenciatributaria.es

DECLARACIÓN ANUAL DE OPERACIONES CON TERCERAS PERSONAS

DECLARACIÓN

REAL DECRETO 1065/2007, DE 27 DE JULIO

Pág. 1

Modelo **347**

Declarante

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

(si no dispone de etiquetas, haga constar a continuación sus datos identificativos)

347657362529 6

N.I.F.

TELÉFONO DE CONTACTO

APELLIDOS Y NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

N.I.F. del representante

Ejercicio y modalidad de presentación

Ejercicio .....

Modalidad de presentación:

Impreso .....

Soporte .....

Declaración complementaria o sustitutiva

Si la presentación de esta declaración tiene por objeto incluir datos que, debiendo haber figurado en otra declaración del mismo ejercicio presentada anteriormente, hubieran sido completamente omitidos en la misma, o si el objeto es modificar parcialmente el contenido de la anteriormente presentada, marque con una "X" la casilla "Declaración complementaria que corresponda, o ambas, en su caso".

Cuando la presentación de esta declaración tenga por objeto anular y sustituir completamente a otra declaración anterior del mismo ejercicio en la cual se hubieran consignado datos inexactos o erróneos, indique su carácter de declaración sustitutiva marcando con una "X" la casilla correspondiente.

Declaración complementaria por inclusión de datos .....

Declaración complementaria por modificación o anulación de datos .....

Declaración sustitutiva .....

Número identificativo de la declaración anterior

Resumen de los datos incluidos en la declaración

Número total de personas y entidades relacionadas en las hojas interiores o soporte	01	
Importe total de las operaciones relacionadas en las hojas interiores o soporte	02	
Número total de inmuebles relacionados en la hoja anexo de arrendamiento de locales de negocio o soporte	03	
Importe total de las operaciones relacionadas en la hoja anexo de arrendamiento de locales de negocio o soporte	04	

Fecha y firma

Fecha:

Firma:

Fdo.: D/Dª.

Cargo o empleo:

Espacio reservado para la Administración

Hoja-resumen. Ejemplar para la Administración

Generar código

Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas especificas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos formativos propios en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- Recientemente la Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude ha introducido un nuevo valor de referencia para el ejercicio 2022, que se impondrá como:

a) valor catastral vigente a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles.
b) aumento de la base imponible de los Impuestos de transmisiones y de sucesiones y donaciones.
c) base imponible para los inmuebles a efectos del Impuesto de transmisiones patrimoniales, del Impuesto de sucesiones y del Impuesto de patrimonio.

2.- En las valoraciones a efectos de los Impuestos de transmisiones patrimoniales y del Impuesto de sucesiones y donaciones se pretende sustituir como base imponible:

a) el valor de mercado del inmueble por el valor real.
b) el antiguo valor real por el nuevo valor de referencia.
c) el valor de referencia de mercado por el valor catastral del inmueble.

3.- La declaración informativa anual de operaciones con terceras personas (modelo 347), regula como obligados tributarios a:

a)las personas físicas, comunidades de bienes y demás entidades sin personalidad jurídica a presentar una declaración anual relativa a sus operaciones con terceras personas, siempre que desarrollen actividades empresariales o profesionales.
b) los arrendamientos de bienes exentos del impuesto sobre el valor añadido realizados por personas físicas o entidades sin personalidad jurídica.
c)las personas físicas y entidades en atribución de rentas en el IRPF.

4.- El plazo de presentación del modelo 347 es:

a) durante el primer trimestre de cada ejercicio el primer día hábil si cayera en festivo.
b) hasta el 31 de enero de cada ejercicio o
c) hasta el 28 de febrero de cada ejercicio o el primer día hábil si cayera en festivo.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

Una sociedad limitada laboral en el ejercicio 2008 adquirió un inmueble y, en aplicación de la ley vigente en aquel momento, en concreto el artículo 11.2.a) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, procedió al registro de la diferencia temporaria derivada de la diferencia entre la amortización contable y la libertad de amortización permitida por la Ley. Consecuencia de la Ley 44/2015, de Sociedades Laborales y Participadas, la entidad opta por transformarse en una sociedad limitada perdiendo la calificación como laboral ¿sería posible continuar corrigiendo anualmente la amortización en el Impuesto sobre Sociedades?.

Respuesta

En la medida en que la entidad adquirió el inmovilizado material con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la regulación de la libertad de amortización aplicable sería la vigente en el momento de dicha adquisición, esto es, la regulada en el artículo 11.2.a) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Por su parte, el artículo 16.4 de la Ley 4/1997, de Sociedades Laborales, vigente en el momento de su constitución y de la adquisición del inmueble que fue amortizado libremente, disponía que la descalificación antes de cinco años desde su constitución o transformación conllevará para la Sociedad Laboral la pérdida de los beneficios tributarios.

Dado que, la descalificación de la entidad como sociedad laboral no se produjo antes del transcurso de cinco años desde su constitución, la transformación de la entidad no determina la pérdida de los beneficios tributarios aplicados por lo que podría continuar corrigiendo anualmente la diferencia entre la amortización contable y la amortización fiscal en el Impuesto sobre Sociedades, hasta finalizar la amortización completa del inmueble.

Artículo 16 apartado 4 Ley 4 / 1997 , de 24 de marzo de 1997 .
Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1766 - 2021 , de 07 de junio de 2021

Pregunta

¿Quién tiene la consideración de entidades sin fines lucrativos de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre?.

Respuesta

Con efectos desde el 1 de enero de 2021, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 49/2002, tienen la consideración de entidades sin fines lucrativos, siempre que cumplan los requisitos del artículo 3 de dicha Ley:

a) Las fundaciones.

b) Las asociaciones declaradas de utilidad pública.

c) Las organizaciones no gubernamentales de desarrollo a que se refiere la Ley 23/1998, de 7 de julio, de Cooperación Internacional para el Desarrollo, siempre que tengan alguna de las formas jurídicas a que se refieren los párrafos anteriores.

d) Las federaciones deportivas españolas, las federaciones deportivas territoriales de ámbito autonómico integradas en aquellas, el Comité Olímpico Español y el Comité Paralímpico Español.

e) Las federaciones y asociaciones de las entidades sin fines lucrativos a que se refieren las letras anteriores.

f) Las entidades no residentes en territorio español que operen en el mismo con establecimiento permanente y sean análogas a algunas de las previstas en las letras anteriores.

g) Las entidades residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o de otros Estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista normativa sobre asistencia mutua en materia de intercambio de información tributaria en los términos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sea de aplicación, sin establecimiento permanente en territorio español, que sean análogas a alguna de las previstas en las letras anteriores.

Artículo 2 Ley 49 / 2002 , de 23 de diciembre de 2002 .
Artículo 11 Seis Ley 14 / 2021 , de 11 de octubre de 2021 .

Pregunta

Una sociedad pretende reducir la base imponible del año 1, dotando la reserva de capitalización al cumplir los requisitos de incremento de fondos propios, pero no puede aplicarla por no tener base imponible positiva. En el año 2, vuelve a generar derecho a reducir la base imponible dotando la reserva de capitalización, no obstante, este año no se permite aplicar íntegramente la reducción pendiente de aplicar del año 1 y la generada en el año 2. ¿Cuál es el orden de aplicación?.

Respuesta

A la hora de aplicar la reducción correspondiente a la reserva de capitalización, cuando existen cantidades pendientes de aplicar procedentes de periodos anteriores junto con la generada en el propio período, el sujeto pasivo podrá aplicarlas en el orden que quiera, pues no hay nada establecido sobre que unas u otras tengan que aplicarse primero.

Artículo 25 Ley 27 / 2014 , de 27 de noviembre de 2014 .

Resolución unificación criterio TEAC 22/09/2021 R.G. 2984/2021.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

1.- c
2.- b
3.- a
4.- c

Agrupación Técnica Profesional

-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa

-Administrative Services Manager-

Miembro Colectivo de la

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com Web: www.atp-ingesa.com

Web Corporativa: www.atp-group.es