

### ▶▶ TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA. LEGALIDAD DEL ARTÍCULO 108 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

- Auto de 6 de octubre de 2010 ..... 2
- Comentario ..... 6

### ▶▶ PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL 2011

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Actualización de valores catastrales ..... 7
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:
  - Escala por transmisiones y rehabilitaciones de grandezas y títulos nobiliarios ..... 7
  - Incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión ..... 8
- Interés legal del dinero ..... 8
- Determinación del IPREM ..... 8

### ▶▶ CONSULTAS OL

- Transmisión de participaciones de una sociedad cuyo objeto social principal es el desarrollo de la actividad de construcción o promoción inmobiliaria ..... 9
- Cesión de derechos hereditarios ..... 11
- Vinculación “ob rem” entre fincas registrales y participaciones sociales ..... 12

#### BREVE GUÍA DE USO

Para navegar a través de este documento puede pulsar sobre los títulos del sumario y dirigirse así a los artículos publicados. También puede usar los controles de Acrobat [F4] [2 de 12]. Mediante la lupa [F3] puede aumentar o disminuir la visualización. Si desea encajar la vista seleccione el párrafo deseado mediante la herramienta de selección [F3].

## TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA. LEGALIDAD DEL ARTÍCULO 108 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

### AUTO DE 6 DE OCTUBRE DE 2010

El reciente Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 6 de octubre de 2010, resuelve la cuestión suscitada sobre la legalidad del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con la normativa europea de concentración de capitales. Esta resolución tiene especial trascendencia sobre la tributación en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas por lo que lo transcribimos a continuación:

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 11, letra a), y 12, apartado 1, letra a), de la Directiva 69/335/CEE del Consejo, de 17 de julio de 1969, relativa a los impuestos indirectos que gravan la concentración de capitales (DO L 249, p. 25; EE 09/01, p. 22; en lo sucesivo, «Directiva»).
- 2 Dicha petición se presentó en el marco de un litigio entre INMOGOLF S.A. (en lo sucesivo, «INMOGOLF»), y la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Murcia en relación con la devolución de un impuesto que grava las transmisiones patrimoniales y los actos jurídicos documentados.

### MARCO JURÍDICO

#### NORMATIVA DE LA UNIÓN

- 3 El artículo 11 de la Directiva establece:

«Los Estados miembros no someterán a ninguna imposición, cualquiera que sea su forma:

a) la creación, la emisión, la admisión para cotización en bolsa, la puesta en circulación o la negociación de acciones, participaciones u otros títulos de la misma naturaleza, así como de los certificados representativos de estos títulos, sea quien fuere el emisor;

[...].»

- 4 A tenor del artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva:

«1. No obstante lo dispuesto en las disposiciones de los artículos [10] y 11, los Estados miembros podrán percibir:

a) impuestos sobre la transmisión de valores mobiliarios, liquidados estimativamente o no;

[...].»

#### NORMATIVA NACIONAL

- 5 La Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (BOE nº 181, de 29 de julio de 1988, p. 23405), en su versión modificada por la Ley 18/91, de 6 de junio (BOE nº 136, de 7 de junio de 1991, p. 18665) (en lo sucesivo, «Ley 24/1988»), establece en su artículo 108:

«1. La transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el apartado anterior y tributarán por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

1º Las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones, de valores que representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades, fondos, asociaciones y otras entidades cuyo activo este constituido al menos en su 50 % por inmuebles situados en territorio nacional, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga la titularidad total de este patrimonio o, al menos, una posición tal que le permita ejercer el control sobre tales entidades.

Tratándose de sociedades mercantiles se entenderá obtenido dicho control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital social superior al 50 %.

A los efectos del cómputo del 50 % del activo constituido por inmuebles, no se tendrán en cuenta aquellos, salvo los terrenos y solares, que formen parte del activo circulante de las entidades cuyo objeto social exclusivo consista en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.

2º Las transmisiones de acciones o participaciones sociales, recibidas por las aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución de sociedades o la ampliación de su capital social, siempre que entre la fecha de aportación y la de transmisión no hubiera transcurrido un plazo de un año.

En los casos anteriores, se aplicará el tipo correspondiente a las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sobre el valor de los referidos bienes calculado de acuerdo a las reglas contenidas en la normativa vigente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.»

6 Según el órgano jurisdiccional remitente, el objetivo del artículo 108, apartado 2, de la Ley 24/1988 es evitar la posible elusión del impuesto sobre transmisiones patrimoniales en relación con las transmisiones de bienes inmuebles encubiertas mediante una adquisición directa de valores mobiliarios.

#### LITIGIO PRINCIPAL Y CUESTIONES PREJUDICIALES

7 Mediante escritura otorgada el 20 de agosto de 1993, INMOGOLF, accionista de Inmobiliaria La Manga, S.A., adquirió de otro accionista 49 acciones de esta última sociedad por un precio de 49.000 ESP, obteniendo de este modo una participación superior al 50 % en el capital social de ésta.

8 La escritura fue presentada el 22 de abril de 1997 en el Servicio Territorial de Cartagena de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Murcia, acompañada de la autoliquidación por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En ésta se declaraba una base imponible de 972.999.989 ESP, que correspondía al valor total del patrimonio inmobiliario de Inmobiliaria La Manga, S.A., y una cuota de 58.378.799 ESP, si bien se hacía constar que se practicaba con carácter cautelar, dado que la transmisión estaba exenta de conformidad con el artículo 108, apartado 1, de la Ley 24/1988.

9 El 31 de diciembre de 1997, INMOGOLF solicitó la liquidación definitiva del impuesto y la devolución del importe pagado, alegando la aplicación de la exención establecida en el artículo 108, apartado 1, de la Ley 24/1988. Esta solicitud fue denegada mediante resolución de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Murcia de 17 de abril de 1998. Mediante resolución de 30 de abril de 1998, la Administración practicó una liquidación complementaria por importe de 28.910.297 ESP en concepto de recargo de mora.

10 Al haber sido desestimadas las reclamaciones interpuestas contra dichas resoluciones, al igual que los subsiguientes recursos contra la desestimación de dichas reclamaciones, INMOGOLF interpuso finalmente un recurso de casación ante el órgano jurisdiccional remitente, en el que invoca la infracción de los artículos 11, letra a), y 12 de la Directiva.

11 Por considerar que la resolución del litigio de que conoce requiere una interpretación de la Directiva, el Tribunal Supremo decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) Habida cuenta de que la Directiva [...] prohibía en el art. 11 a) el gravamen de la circulación de acciones, participaciones y títulos análogos, autorizando exclusivamente el art. 12.1a) a los Estados Miembros para percibir impuestos sobre la transmisión de valores mobiliarios, liquidados estimativamente o no, y dado que el art. 108 de la Ley 24/1988 [...], no obstante establecer una regla general de exención, tanto en el Impuesto sobre el Valor Añadido, como en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales para la transmisión de valores, sujeta estas operaciones al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Onerosas, siempre que representen partes del capital social de entidades cuyo activo esté constituido al menos en su 50 % por inmuebles y cuando el adquirente, a consecuencia de dicha transmisión, obtenga una posición tal que le permita ejercer el control de la entidad, sin distinguir entre sociedades patrimoniales y sociedades que desarrollan una actividad económica[, ¿prohíbe la Directiva] la aplicación de forma automática de normas de Estados Miembros, como el artículo 108.2 de la Ley 24/1988 [...], que grava determinadas transmisiones de valores que encubren transmisiones de inmuebles, aunque no se haya buscado eludir la tributación?

2) En el caso de que no sea necesario el ánimo elusorio[, ¿prohíbe la Directiva] la existencia de normas como la ley [...] 24/1988, que establece un gravamen por la adquisición de la mayoría del capital de sociedades cuyo activo está mayoritariamente integrado por inmuebles, aunque sean sociedades plenamente operativas y aunque los inmuebles no puedan disociarse de la actividad económica desarrollada por la sociedad?»

#### SOBRE LAS CUESTIONES PREJUDICIALES

- 12 En virtud del artículo 104, apartado 3, párrafo primero, del Reglamento de Procedimiento, cuando la respuesta a una cuestión prejudicial pueda deducirse claramente de la jurisprudencia, el Tribunal podrá resolver mediante auto motivado.
- 13 El Tribunal de Justicia considera que así sucede en el presente asunto.
- 14 Mediante las cuestiones planteadas, que procede examinar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente pide, en esencia, que se dilucide si la Directiva y, más concretamente, sus artículos 11, letra a), y 12, apartado 1, letra a), se oponen a una normativa de un Estado miembro, como la establecida en el artículo 108, apartado 2, de la Ley 24/1988, que, a fin de impedir la elusión fiscal en el marco de la transmisión de bienes inmuebles mediante la interposición de sociedades, sujeta las transmisiones de valores al impuesto sobre transmisiones patrimoniales cuando dichas transmisiones de valores representan participaciones en el capital social de sociedades cuyo activo está constituido al menos en su 50 % por inmuebles y el adquirente obtiene como resultado de la referida transmisión una posición tal que le permite ejercer el control sobre la entidad de que se trate, incluso en los supuestos en que, por un lado, no hubo intención de eludir el impuesto y, por otro, dichas sociedades son plenamente operativas y los inmuebles no pueden disociarse de la actividad económica desarrollada por dichas sociedades.
- 15 A este respecto, procede recordar que los artículos 11, letra a), y 12, apartado 1, letra a), de la Directiva establecen una clara distinción entre una emisión de valores mobiliarios, que no puede estar sujeta a ningún impuesto o gravamen distinto del derecho de aportación, y la transmisión de tales valores, que, en cambio, sí puede estarlo (véase, en este sentido, la sentencia de 1 de octubre de 2009, HSBC Holdings y Vidacos Nominees, C-569/07, Rec. p. I-9047, apartado 34).
- 16 En primer lugar, por lo que respecta al artículo 11, letra a), de la Directiva, de la documentación remitida al Tribunal de Justicia no se desprende que un impuesto como el controvertido en el litigio principal grave una emisión de valores mobiliarios, como la contemplada en dicha disposición. Por lo tanto, no cabe considerar que ésta se oponga a tal impuesto.
- 17 En segundo lugar, por lo que se refiere a la cuestión de si una normativa como la controvertida en el litigio principal establece un impuesto en el sentido del artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva, es cierto –como señalan, en esencia, los gobiernos español y húngaro– que, desde el punto de vista económico, cabe considerar que un impuesto como el controvertido en el litigio principal puede referirse, en realidad, al patrimonio inmobiliario subyacente en los valores mobiliarios. No obstante, como se desprende de la documentación remitida al Tribunal de Justicia y como observa asimismo la Comisión Europea, el hecho imponible de tal gravamen es la transmisión de valores mobiliarios. Pues bien, desde el momento en que el hecho imponible de un impuesto como el controvertido en el litigio principal consiste en la realización de una operación específica que se contempla en el artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva, procede considerar que tal impuesto está comprendido en el ámbito de dicha disposición (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de marzo de 2005, Optiver y otros, C-22/03, Rec. p. I-1839, apartado 32).
- 18 Respecto al artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que esta disposición permite que los Estados miembros perciban un impuesto en caso de transmisión de valores mobiliarios, con independencia de que la sociedad emisora de dichos valores mobiliarios esté o no autorizada a cotizar en Bolsa y de que la transmisión de éstos tenga lugar en la Bolsa o directamente entre el transmitente y el adquirente (sentencia de 7 de septiembre de 2006, Organon Portuguesa, C-193/04, Rec. p. I-7271, apartado 21 y jurisprudencia citada).

Además, esta disposición deja a los Estados miembros la posibilidad de determinar libremente el tipo de los impuestos que contempla (sentencia *Organon Portuguesa*, antes citada, apartado 24).

**19** Asimismo, procede considerar que, como observan acertadamente los Gobiernos español, húngaro y neerlandés así como la Comisión, el artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva no se opone a un impuesto que tenga las mismas características que el controvertido en el litigio principal. Esta interpretación viene corroborada tanto por el tenor literal de dicha disposición, que no precisa las condiciones en las que los Estados miembros pueden percibir impuestos sobre la transmisión de valores mobiliarios, como por el hecho de que la Directiva llevó a cabo una armonización exhaustiva de los supuestos en los que los Estados miembros pueden someter la concentración de capitales a impuestos indirectos (sentencia *HSBC Holdings y Vidacos Nominees*, antes citada, apartado 25).

Pues bien, como demuestra precisamente el artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva, una transmisión de valores mobiliarios, como la contemplada en esta disposición, no constituye, como tal, una operación de concentración de capitales, que el legislador de la Unión tenía intención de someter a una normativa de la Unión con la adopción de la Directiva.

**20** Por último, aun cuando el artículo 12, apartado 1, letra a), de la Directiva no se oponga, como tal, a un impuesto como el controvertido en el litigio principal, es preciso añadir, no obstante, que, como observa acertadamente la Comisión, los Estados miembros deben ejercer la competencia establecida en dicha disposición respetando las libertades fundamentales garantizadas por el Tratado FUE (véase concretamente, en este sentido, la sentencia de 5 de marzo de 2009, *UTECA*, C-222/07, Rec. p. I-1407, apartado 18 y jurisprudencia citada). Sin embargo, toda vez que la petición de decisión prejudicial no tiene por objeto la interpretación de las libertades fundamentales y que, por otra parte, el auto de remisión no contiene precisiones en cuanto a una eventual aplicación de las normas que consagran dichas libertades a una situación como la del litigio principal, no corresponde al Tribunal de Justicia pronunciarse sobre una interpretación de dichas libertades en el marco de la presente remisión prejudicial.

**21** En consecuencia, procede responder a las cuestiones planteadas que la Directiva y, más concretamente, sus artículos 11, letra a), y 12, apartado 1, letra a), no se oponen a una normativa de un Estado miembro, como la establecida en el artículo 108, apartado 2, de la Ley 24/1988, que, a fin de impedir la elusión fiscal en el marco de la transmisión de bienes inmuebles mediante la interposición de sociedades, sujeta las transmisiones de valores al impuesto sobre transmisiones patrimoniales cuando dichas transmisiones de valores representan participaciones en el capital social de sociedades cuyo activo está constituido al menos en su 50 % por inmuebles y el adquirente obtiene como resultado de la referida transmisión una posición tal que le permite ejercer el control sobre la entidad de que se trate, incluso en los supuestos en que, por un lado, no hubo intención de eludir el impuesto y, por otro, dichas sociedades son plenamente operativas y los inmuebles no pueden disociarse de la actividad económica desarrollada por dichas sociedades.

#### **COSTAS**

**22** Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

## **EN VIRTUD DE TODO LO EXPUESTO, EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (SALA OCTAVA) RESUELVE**

**La Directiva 69/335/CEE del Consejo, de 17 de julio de 1969, relativa a los impuestos indirectos que gravan la concentración de capitales y, más concretamente, sus artículos 11, letra a), y 12, apartado 1, letra a), no se oponen a una normativa de un Estado miembro, como la establecida en el artículo 108, apartado 2, de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su versión modificada por la Ley 18/91, de 6 de junio, que, a fin de impedir la elusión fiscal en el marco de la transmisión de bienes inmuebles mediante la interposición de sociedades, sujeta las transmisiones de valores al impuesto sobre transmisiones patrimoniales cuando dichas transmisiones de valores representan participaciones en el capital social de sociedades cuyo activo está constituido al menos en su 50 % por inmuebles y el adquirente obtiene como resultado de la referida transmisión una posición tal que le permite ejercer**

**el control sobre la entidad de que se trate, incluso en los supuestos en que, por un lado, no hubo intención de eludir el impuesto y, por otro, dichas sociedades son plenamente operativas y los inmuebles no pueden disociarse de la actividad económica desarrollada por dichas sociedades.**

## COMENTARIO

El Auto de referencia se emite con motivo de una cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo, cuyo objeto es la interpretación de los artículos 11, letra a), y 12, apartado 1, letra a), de la Directiva 69/335/CEE del Consejo, de 17 de julio de 1969, relativa a los impuestos indirectos que gravan la concentración de capitales y su posible colisión en relación al art. 108 de la Ley del Mercado de Valores.

La Directiva 69/335/CEE prohibía en el art. 11 a) el gravamen de la circulación de acciones, participaciones y títulos análogos, autorizando exclusivamente el art. 12.1.a) a los Estados Miembros para percibir impuestos sobre la transmisión de valores mobiliarios, liquidados estimativamente o no. Aunque la Directiva 69/335/CEE ha sido sustituida por la Directiva 2008/7/CE, esta mantiene en este punto la misma redacción que es objeto de la cuestión prejudicial.

Ahora bien, el objetivo del artículo 108, apartado 2, de la Ley del Mercado de Valores, es evitar la posible elusión del impuesto sobre transmisiones patrimoniales en relación con las transmisiones de bienes inmuebles encubiertas mediante una adquisición directa de valores mobiliarios, siempre que representen partes del capital social de entidades cuyo activo esté constituido al menos en su 50 % por inmuebles y cuando el adquirente, a consecuencia de dicha transmisión, obtenga una posición tal que le permita ejercer el control de la entidad. Sin embargo el art. 108, no distingue entre sociedades patrimoniales y sociedades que desarrollan una actividad económica.

Es decir, se cuestiona si la normativa comunitaria permite que el art. 108 pueda establecer un gravamen por la adquisición de la mayoría del capital de sociedades cuyo activo está mayoritariamente integrado por inmuebles, aunque sean sociedades plenamente operativas y que desarrollan una contrastada actividad económica, ya que la norma española no excluye de tributación aquellas transmisiones de valores que implican la transmisión de un negocio en funcionamiento, puesto que con independencia del ánimo elusorio, la norma se aplica de forma automática cuando se incurre en este tipo de operaciones.

Al respecto, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha resuelto:

*“La Directiva 69/335/CEE (Impuestos indirectos que gravan la concentración de capitales) (actual 2008/7/CE) y, más concretamente, sus arts. 11.a) y 12.1.a), no se oponen a una normativa de un Estado miembro, como la establecida en el art. 108.2 de la Ley 24/1988 (Mercado de Valores), en su versión modificada por la Ley 18/1991, que, a fin de impedir la elusión fiscal en el marco de la transmisión de bienes inmuebles mediante la interposición de sociedades, sujeta las transmisiones de valores al impuesto sobre transmisiones patrimoniales cuando dichas transmisiones de valores representan participaciones en el capital social de sociedades cuyo activo está constituido al menos en su 50 por ciento por inmuebles y el adquirente obtiene como resultado de la referida transmisión una posición tal que le permite ejercer el control sobre la entidad de que se trate, incluso en los supuestos en que, por un lado, no hubo intención de eludir el Impuesto y, por otro, dichas sociedades son plenamente operativas y los inmuebles no pueden disociarse de la actividad económica desarrollada por dichas sociedades.”*

Por tanto el Auto tiene una trascendencia importante, toda vez que, frente a las críticas al art. 108 de la Ley del Mercado de Valores, que presagiaban cuando menos un cambio en su actual regulación, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, considera que la compatibilidad con el Derecho comunitario no ofrece duda y no se justificaba la cuestión prejudicial. De este modo, el conjunto del art. 108 LMV queda resguardado de una posible incompatibilidad con la Directiva 2008/7/CE sobre impuestos indirectos que gravan la concentración de capitales, con independencia de lo que suceda en el expediente de infracción 2008/4760 que, según hemos indicado, también tiene por objeto el art. 108 LMV pero con un alcance mucho más limitado que la cuestión prejudicial resuelta por este auto.

Hay que tener en cuenta que subsiste otro procedimiento comunitario contra el art. 108 de la Ley del Mercado de Valores, que es el expediente de infracción abierto por la Comisión Europea (expediente nº 2008/4760) contra el gravamen en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas de las ampliaciones de capital en las que un socio tome o aumente el control de una entidad de sustrato inmobiliario (art. 108.2. primer párrafo). Sin embargo, aunque este expediente derivara en un pronunciamiento contrario a la normativa española, su alcance es muy reducido en comparación con la cuestión prejudicial que resuelve este Auto de 6 de octubre de 2010, tal y como se puede apreciar en las conclusiones del mismo.

# PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2011

## PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2011

Reproducimos los artículos relativos a normas tributarias que afectan a los impuestos gestionados por los Registradores de la Propiedad

### IMPUESTOS LOCALES

#### **ARTÍCULO 77.- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.**

**Uno.** Con efectos de 1 de enero del año 2011, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1. Este coeficiente se aplicará en los siguientes términos:

- a) Cuando se trate de bienes inmuebles valorados conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, se aplicará sobre el valor asignado a dichos bienes para 2010.
- b) Cuando se trate de valores catastrales notificados en el ejercicio 2010, obtenidos de la aplicación de Ponencias de valores parciales aprobadas en el mencionado ejercicio, se aplicará sobre dichos valores.
- c) Cuando se trate de bienes inmuebles que hubieran sufrido alteraciones de sus características conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, sin que dichas variaciones hubieran tenido efectividad, el mencionado coeficiente se aplicará sobre el valor asignado a tales inmuebles, en virtud de las nuevas circunstancias, por la Dirección General del Catastro, con aplicación de los módulos que hubieran servido de base para la fijación de los valores catastrales del resto de los bienes inmuebles del municipio.
- d) En el caso de inmuebles rústicos que se valoren, con efectos 2011, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria primera del texto 170 refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el coeficiente únicamente se aplicará sobre el valor catastral vigente en el ejercicio 2010 para el suelo del inmueble no ocupado por las construcciones.

**Dos.** Quedan excluidos de la actualización regulada en este artículo los valores catastrales obtenidos de la aplicación de las Ponencias de valores totales aprobadas entre el 1 de enero de 2001 y el 30 de junio de 2002, así como los valores resultantes de las Ponencias de valores parciales aprobadas desde la primera de las fechas indicadas en los municipios en que haya sido de aplicación el artículo segundo de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**Tres.** El incremento de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos previsto en este artículo no tendrá efectos respecto al límite de base imponible de las explotaciones agrarias que condiciona la inclusión en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia, que seguirá rigiéndose por su legislación específica.

### IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

#### **ARTÍCULO 80.- ESCALA POR TRANSMISIONES Y REHABILITACIONES DE GRANDEZAS Y TÍTULOS NOBILIARIOS.**

Con efectos desde 1 de enero del año 2011, la escala a que hace referencia el párrafo primero del artículo 43 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, será la siguiente:

ESCALA	Transmisiones directas euros	Transmisiones transversales euros	Rehabilitaciones y reconocimiento de títulos extranjeros euros
1º Por cada título con grandeza	2.594	6.502	15.589
2º Por cada grandeza sin título	1.854	4.649	11.129
3º Por cada título sin grandeza	739	1.854	4.461

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA. INCENTIVOS FISCALES PARA LAS EMPRESAS DE REDUCIDA DIMENSIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.**

Durante los años 2011 y 2012, se exoneran de la modalidad de operaciones societarias los aumentos de capital social de todas las entidades que cumplan con los requisitos establecidos para la aplicación del régimen de incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión, regulado en el Capítulo XII del Título VII del texto refundido la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 382

**INTERÉS LEGAL DEL DINERO Y DETERMINACIÓN DEL IPREM**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSÉPTIMA. INTERÉS LEGAL DEL DINERO.**

**Uno.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 24/1984, de 29 de junio, sobre modificación del tipo de interés legal del dinero, éste queda establecido en el 4 por ciento hasta el 31 de diciembre del año 2011.

**Dos.** Durante el mismo periodo, el interés de demora a que se refiere al artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, será del 5 por ciento.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOCTAVA. DETERMINACIÓN DEL INDICADOR PÚBLICO DE RENTA DE EFECTOS MÚLTIPLES (IPREM) PARA 2011.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) tendrá las siguientes cuantías durante 2011:

- a) EL IPREM diario, 17,75 euros.
- b) El IPREM mensual, 532,51 euros.
- c) El IPREM anual, 6.390,13 euros.
- d) En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM en aplicación de lo establecido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, la cuantía anual del IPREM será de 7.455,14 euros cuando las correspondientes normas se refieran al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.390,13 euros.



## CONSULTAS OL

### TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES DE UNA SOCIEDAD CUYO OBJETO SOCIAL PRINCIPAL ES EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN O PROMOCIÓN INMOBILIARIA (ART 108 DE LA LEY 24/1988; ART 20.6 DE LA LEY 29/1987)

#### Resumen:

El régimen de tributación aplicable a la transmisión onerosa de participaciones de una sociedad cuyo objeto social es el desarrollo de actividad empresarial de construcción o promoción inmobiliaria es el siguiente:

- ❖ Si se cumplen los requisitos tasados en el apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la transmisión de los valores en cuestión tributará por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisión onerosa de bienes inmuebles, conforme a lo dispuesto en el citado apartado segundo del referido precepto.
- ❖ Si no se cumplen los requisitos tasados en el apartado 2 del artículo anterior, la transmisión de los valores estará exenta del ITPAJD y del IVA, conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 108 de la LMV.

Por el contrario, si la transmisión de valores se realiza con carácter gratuito y a favor de una persona física procede encuadrar la operación dentro del ámbito del ISD, modalidad de donaciones.

Finalmente, cabe destacar que, si el donatario es una persona jurídica, la operación resultará sujeta al Impuesto sobre Sociedades y no al ISD.

#### Consulta planteada

En el caso de una sociedad cuyo objeto social principal es el desarrollo de la actividad empresarial de construcción o promoción inmobiliaria. ¿Cómo tributarán la transmisión y la donación de valores o participaciones de dicha sociedad?

#### Respuesta

Debemos diferenciar entre:

A) Régimen de tributación aplicable a la **transmisión onerosa** de participaciones de una sociedad cuyo objeto social es el desarrollo de actividad empresarial de construcción o promoción inmobiliaria:

El artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores dispone, en sus apartados 1 y 2, lo siguiente:

*“1. La transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

*2. Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el apartado anterior las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones o mediante cualquier otra forma, de valores, y tributarán por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, en los siguientes supuestos:*

a. Cuando los valores o participaciones transmitidos o adquiridos representen partes alicuotas del capital social o patrimonio de sociedades, fondos, asociaciones y otras entidades cuyo activo esté constituido al menos en un 50 % por inmuebles situados en territorio español, o en cuyo activo se incluyan valores que le permitan ejercer el control en otra entidad cuyo activo esté integrado al menos en un 50 % por inmuebles radicados en España, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga una posición tal que le permita ejercer el control sobre esas entidades o, una vez obtenido dicho control, aumente la cuota de participación en ellas. A los efectos del cómputo del 50 % del activo constituido por inmuebles, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. A los efectos de este precepto, no se considerarán bienes inmuebles las concesiones administrativas y los elementos patrimoniales afectos a las mismas regulados en el Reglamento (CE) N° 254/2009 de la Comisión de 25 de marzo 2009, que modifica el Reglamento (CE) N° 1126/2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) N° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la Interpretación N° 12 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).
2. Para realizar el cómputo del activo, los valores netos contables de todos los bienes se sustituirán por sus respectivos valores reales determinados a la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición.
3. No se tendrán en cuenta aquellos inmuebles, salvo los terrenos y solares, que formen parte del activo circulante de las entidades cuyo **objeto social exclusivo consista en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.**
4. El cómputo deberá realizarse en la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición de los valores o participaciones, a cuyos efectos el sujeto pasivo estará obligado a formar un inventario del activo en dicha fecha y a facilitarlo a la Administración tributaria a requerimiento de ésta.
5. El activo total a computar se minorará en el importe de la financiación ajena con vencimiento igual o inferior a 12 meses, siempre que se hubiera obtenido en los 12 meses anteriores a la fecha en que se produzca la transmisión de los valores.

Tratándose de sociedades mercantiles, se entenderá obtenido dicho control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital social superior al 50 %. A estos efectos se computarán también como participación del adquirente los valores de las demás entidades pertenecientes al mismo grupo de sociedades. En los casos de transmisión de valores a la propia sociedad tenedora de los inmuebles para su posterior amortización por ella, se entenderá a efectos fiscales que tiene lugar el hecho imponible definido en esta letra a. En este caso será sujeto pasivo el accionista que, como consecuencia de dichas operaciones, obtenga el control de la sociedad, en los términos antes indicados.

b. Cuando los valores transmitidos hayan sido recibidos por las aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución o ampliación de sociedades, o la ampliación de su capital social, siempre que entre la fecha de aportación y la de transmisión no hubiera transcurrido un plazo de tres años.

3. En las transmisiones o adquisiciones de valores a las que se refiere el apartado 2 anterior se aplicará el tipo correspondiente a las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sobre el valor real de los referidos bienes calculado de acuerdo con las reglas contenidas en la normativa vigente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. A tal fin se tomará como base imponible:

a. En los supuestos a los que se refiere la letra a del apartado 2 anterior, la parte proporcional sobre el valor real de la totalidad de las partidas del activo que, a los efectos de la aplicación de esta norma, deban computarse como inmuebles, que corresponda al porcentaje total de participación que se pase a tener en el momento de la obtención del control o, una vez obtenido, onerosa o lucrativamente, dicho control, al porcentaje en el que aumente la cuota de participación.

Cuando los valores transmitidos representen partes alicuotas del capital social o patrimonio de entidades en cuyo activo se incluya una participación tal que permita ejercer el control en otras entidades, para determinar la base imponible sólo se tendrán en cuenta los inmuebles de aquellas cuyo activo esté integrado al menos en un 50 % por inmuebles.

b. En los supuestos a que se refiere la letra b del apartado 2 anterior, la parte proporcional del valor real de los inmuebles que fueron aportados en su día correspondiente a las acciones o participaciones transmitidas.

4. Las excepciones reguladas en el apartado 2 de este artículo no serán aplicables a las transmisiones de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, siempre que la transmisión se produzca con posterioridad al plazo de un año desde la admisión a negociación de dichos valores. A estos efectos, para el cómputo del plazo de un año no se tendrán en cuenta aquellos periodos en los que se haya suspendido la negociación de los valores.

No obstante, cuando la transmisión de valores se realice en el ámbito de ofertas públicas de venta o de ofertas públicas de adquisición, no será necesario el cumplimiento del plazo previsto en el párrafo anterior”.

De la normativa expuesta procede concluir lo siguiente:

- ❖ **Si se cumplen los requisitos tasados en el apartado 2 del artículo anterior**, la transmisión de los valores en cuestión tributará por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisión onerosa de bienes inmuebles, conforme a lo dispuesto en el citado apartado segundo del referido precepto.
- ❖ **Si no se cumplen los requisitos tasados en el apartado 2 del artículo anterior**, la transmisión de los valores estará exenta del ITPAJD y del IVA, conforme a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 108 de la LMV.

B) Régimen de tributación aplicable a la **donación** de participaciones de una sociedad cuyo objeto social principal es el desarrollo de actividad empresarial de construcción o promoción inmobiliaria:

Si la transmisión de valores se realiza con carácter gratuito y a favor de una persona física procede encuadrar la operación dentro del ámbito del ISD, modalidad de donaciones.

Así, la operación resultará sujeta al ISD pudiendo resultar de aplicación la reducción prevista en el artículo 20.6 de la Ley 29/1987, del ISD, que señala lo siguiente:

*“En los casos de transmisión de participaciones “inter vivos”, en favor del cónyuge, descendientes o adoptados, de una empresa individual, un negocio profesional o de participaciones en entidades del donante a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se aplicará una reducción en la base imponible para determinar la liquidable del 95 por 100 del valor de adquisición, siempre que concurran las condiciones siguientes: Que el donante tuviese sesenta y cinco o más años o se encontrase en situación de incapacidad permanente, en grado de absoluta o gran invalidez. Que, si el donante viniere ejerciendo funciones de dirección, dejara de ejercer y de percibir remuneraciones por el ejercicio de dichas funciones desde el momento de la transmisión.*

*A estos efectos, no se entenderá comprendida entre las funciones de dirección la mera pertenencia al Consejo de Administración de la sociedad. En cuanto al donatario, deberá mantener lo adquirido y tener derecho a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio durante los diez años siguientes a la fecha de la escritura pública de donación, salvo que falleciera dentro de ese plazo.*

*Asimismo, el donatario no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición. Dicha obligación también resultará de aplicación en los casos de adquisiciones “mortis causa” a que se refiere la letra*

*c) del apartado 2 de este artículo.*

*En el caso de no cumplirse los requisitos a que se refiere el presente apartado, deberá pagarse la parte el impuesto que se hubiere dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.”*

No obstante lo anterior, conviene tener presente que algunas Comunidades Autónomas han aprobado sus propias reducciones por transmisión de valores por lo que podrían resultar de aplicación.

Finalmente, cabe destacar que, si el donatario es una persona jurídica, la operación resultará sujeta al Impuesto sobre Sociedades y no al ISD.

## CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. (ART 7.1 Y 17.1 TRLITPAJD; ART 3.1.B), 9.B) Y 21 LISD)

### Resumen:

Si la cesión de derechos se efectúa a título oneroso, se trata de una operación sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de transmisión patrimonial onerosa, según resulta de lo previsto en el artículo 7.1 del TRLITPAJD, determinándose su base imponible tal y como establece el artículo 17 de la citada norma.

Por el contrario, si la citada cesión se realiza a título gratuito, es decir, sin contraprestación, tal operación constituirá el hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, modalidad de donaciones, al establecerlo así el artículo 3.1.b) de la Ley 29/1987, del ISD. Asimismo, en este caso, el tipo de gravamen aplicable, será el correspondiente a la escala de gravamen recogida en el artículo 21 de la precitada Ley.

## Consulta planteada

Se ha presentado en nuestra Oficina Liquidadora una escritura de cesión de derechos hereditarios efectuada por una hermana a favor de su otra hermana y el cónyuge.

Dicha cesión de derechos ¿tributa por el ITPAJD o por el ISD?

En el caso que tribute por el ISD ¿el tipo de gravamen aplicable sería al 7% igual que en la cesión de derechos de compraventa?

## Respuesta

A los efectos de determinar el régimen de tributación aplicable debemos diferenciar entre:

❖ Si la cesión de derechos se efectúa a título oneroso:

Dado que el transmitente no es sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, ni actúa en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional, y la cesión de tales derechos es onerosa, la operación encaja en el ámbito de aplicación del ITPAJD, modalidad TPO.

En consecuencia, se trata de una operación sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de transmisión patrimonial onerosa, según resulta de lo previsto en el artículo 7.1 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que dispone que son transmisiones patrimoniales sujetas las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas, con independencia de que dicha cesión sea realizada en contrato privado o en escritura pública.

Asimismo, el artículo 17.1 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aclara la forma de determinar la base imponible correspondiente a la transmisión de derechos, señalando que en la transmisión de créditos o derechos mediante cuyo ejercicio hayan de obtenerse bienes determinados y de posible estimación se exigirá el impuesto por iguales conceptos y tipos que las que se efectúen de los mismos bienes y derechos.

Por ejemplo, si se transmiten derechos sobre bienes inmuebles, habrá que atender al valor real del inmueble cuyos derechos se han cedido mediante la operación descrita, puesto que tal bien es el que se obtendrá en su momento el cesionario de los derechos cuando se ejerciten aquellos.

En definitiva, tipo de gravamen, será el correspondiente al bien que se transmite.

❖ Si la cesión de derechos se efectúa a título gratuito:

Si, por el contrario, la citada cesión se realiza a título gratuito, es decir, sin contraprestación, tal operación constituirá el hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, modalidad de donaciones, al establecer el artículo 3.1.b) de la Ley 29/1987, del ISD lo siguiente:

*“Constituye el hecho imponible:*

*La adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito, inter vivos”.*

En este supuesto, la base imponible será el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.b).

Finalmente, por lo que respecta al tipo de gravamen aplicable, será el correspondiente a la escala de gravamen recogida en el artículo 21 de la precitada Ley.

### VINCULACIÓN “OB REM” ENTRE FINCAS REGISTRALES Y PARTICIPACIONES SOCIALES. (ART. 31.2 TRLITPAJD)

#### Resumen:

**La escritura pública que documente la vinculación “ob rem” entre unas fincas y unas participaciones sociales, caso de resultar esta vinculación admisible desde el punto de vista registral, resultará sujeta a la cuota variable de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados- Documentos Notariales del ITPAJD.**

## Pregunta formulada

La operación por la que el propietario de varios inmuebles en un complejo inmobiliario los vincula “ob rem” a unas participaciones sociales, de manera que la transmisión de dichas participaciones supone la transmisión de la entidad registral vinculada ¿Puede liquidarse por la cuota variable de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados-Documentos Notariales del ITPAJD?

## Respuesta

Una de las modalidades de configuración jurídica de un complejo inmobiliario consiste en el establecimiento de varios elementos comunes a las fincas que lo integran mediante la configuración de una titularidad “ob rem”, de manera que cuando se enajene una de las fincas se transmita siempre la completa posición del propietario en el complejo, incluida la que le corresponde sobre los elementos comunes.

En cuanto a la tributación indirecta de esta figura se pronuncia la Resolución del TEAR de Valencia de 23 de marzo de 2003, entendiéndose que:

*“La escritura en la que se establece la vinculación «ob rem» de varios locales adyacentes, configurando una titularidad conjunta e inseparable de los mismos, constituye una agrupación jurídica atípica objeto de tributación por la cuota gradual del Impuesto sobre los actos jurídicos documentados, por la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido; en especial por la accesibilidad del título al Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 7 del Reglamento Hipotecario”.*

La escritura pública en la que se documente la convención anterior cumple, por tanto, los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD para su sujeción a la cuota variable de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados-Documentos Notariales del ITPAJD.

Así, los efectos de la vinculación “ob rem” entre varias fincas determinan la creación de una titularidad conjunta entre las mismas, de forma que no podrán ser objeto de transmisión de manera independiente. Por consiguiente, el contenido valuable del acto inscribible se extiende al conjunto de las fincas objeto de la vinculación, siendo la base imponible la suma del valor de todas ellas.

Nada obsta el considerar aplicable la tributación anteriormente expuesta cuando la vinculación se produce entre las fincas y unas participaciones sociales, caso de resultar esta vinculación admisible desde el punto de vista registral.