

ÁNGEL URQUIZU CAVALLÉ

Director

ESTELA RIVAS NIETO

Coordinadora

LA ORDENACIÓN TRIBUTARIA DE LA VIVIENDA. ESPAÑA, ITALIA Y AMÉRICA LATINA

Autores

MIGUEL DE JESÚS ALVARADO ESQUIVEL	PAULA PARRA H.
MARCOS DE AGUIAR VILLAS-BÔAS	MARÍA PIA NASTRI
EDUARDO BIACCHI GOMES	ESTELA RIVAS NIETO
LLUÍS CARRERAS ROIG	ROSA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
DARIA COPPA	MARÍA ÁNGELA RUZ O.
MARÍA JESÚS GARCÍA-TORRES FERNÁNDEZ	RODOLFO SALASSA BOIX
MARÍA DENISSE IZQUIERDO CASTRO	JEFERSON TEODOROVICZ
SARAH MARIA LINHARES DE ARAÚJO	ÁNGEL URQUIZU CAVALLÉ
CRISTIAN MENESES VALENZUELA	MILENKA VILLCA POZO

**THOMSON REUTERS
ARANZADI**



**UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI**

Departament de Dret Privat, Processal i Financer

Primera edición, 2016



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks

Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2016 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Ángel Urquizu Cavallé]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, SA
Camino de Galar, 15
31190 Cizur Menor (Navarra)
ISBN: 978-84-9135-128-3
DL NA 999-2016

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA
Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL
Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11
31013 – Pamplona

Índice General

Página

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN	21
--------------------	----

CAPÍTULO II

ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL ACCESO A LA VIVIENDA EN ARGENTINA	25
------------------------------------------------------------------	----

RODOLFO SALASSA BOIX

1. Introducción	25
2. Regulación constitucional del derecho al acceso a la vivienda en Argentina	29
3. La evolución histórica de las políticas públicas de acceso a la vivienda en Argentina a partir de su reconocimiento constitucional	36
4. Relación entre el derecho tributario y el acceso a la vivienda	43
5. Medidas tributarias que favorecen el acceso a la vivienda en el ordenamiento jurídico nacional	46
6. Conclusión	53
7. Bibliografía	54

CAPÍTULO III

LA TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA EN BOLIVIA	57
------------------------------------------------	----

MILENKA VILLCA POZO

1. Introducción	58
2. Programas y estrategias para abordar la problemática habitacional en Bolivia	60
2.1. <i>Fideicomiso de la AEVIVIENDA</i>	63

	<u>Página</u>
2.2. Barreras de los programas estatales de vivienda y factores para el éxito	65
2.3. Fondo de garantía de créditos de vivienda de interés social	67
3. Tributación efectiva de la vivienda	67
3.1. Impuestos que gravan la propiedad de bienes inmuebles	68
3.1.1. Impuesto a la propiedad de bienes inmuebles	68
A. Elemento subjetivo	68
B. Elemento material	69
C. Elemento temporal	70
D. Liquidación del impuesto y forma de pago	70
3.2. Impuestos que gravan el alquiler de bienes inmuebles	71
3.2.1. Impuesto al valor agregado	71
A. Elemento subjetivo	71
B. Elemento material	72
C. Elemento temporal	73
D. Liquidación del impuesto y forma de pago	73
3.2.2. Régimen complementario al impuesto al valor agregado	74
A. Elemento subjetivo	74
B. Elemento material	75
C. Elemento temporal	76
D. Liquidación del impuesto y forma de pago	77
3.2.3. Impuesto a las transacciones	78
A. Elemento subjetivo	78
B. Elemento material	79
C. Elemento temporal	79
D. Liquidación del impuesto y forma de pago	79
3.3. Impuestos que gravan la venta/transferencia de bienes inmuebles	80
3.3.1. Impuesto a las transacciones	80
A. Elemento subjetivo	80
B. Elemento material	80
C. Liquidación del impuesto y forma de pago	80

	<i>Página</i>
3.3.2. Impuesto municipal a las transferencias de inmuebles y vehículos automotores	81
A. Elemento subjetivo	82
B. Elemento material	82
C. Liquidación y forma de pago	82
3.3.3. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes	83
A. Elemento subjetivo	83
B. Elemento material	83
C. Liquidación y forma de pago	84
4. Consideraciones finales	85
5. Bibliografía	88

CAPÍTULO IV

A TRIBUTAÇÃO COMO INSTRUMENTO PARA VIVÊNCIA DA SUSTENTABILIDADE NA HABITAÇÃO: UM DIÁLOGO ENTRE A ESPANHA E O BRASIL	91
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

MARÍA JESÚS GARCÍA-TORRES FERNÁNDEZ

1. Sustentabilidade: valor condicionante de uma sociedade evoluída	92
2. Habitação e cidade sustentável na Espanha	93
2.1. <i>ICIO: bonificação por obras de incorporação de sistemas de aproveitamento de energia solar</i>	<i>94</i>
2.2. <i>IBI: bonificação de habitações com sistemas de aproveitamento de energia solar</i>	<i>95</i>
2.3. <i>IVA: Obras de reabilitação energética</i>	<i>96</i>
2.4. <i>IRPF: obras de melhoria na residência habitual</i>	<i>97</i>
3. Habitação e cidade sustentável no Brasil	99
3.1. <i>Constituição federal, política urbana e tributação</i>	<i>99</i>
3.2. <i>Energia solar e tributação</i>	<i>100</i>
3.3. <i>O IPTU e a relação com o meio ambiente</i>	<i>102</i>
3.3.1. <i>O IPTU verde</i>	<i>102</i>
3.4. <i>O IPTU progressivo no tempo</i>	<i>104</i>
4. Habitação rural	105

	<i>Página</i>
4.1. <i>ITR, reserva legal e área de preservação permanente</i>	105
4.2. <i>IRPF e regularização ambiental</i>	106
5. Conclusão	107
6. Referências	107

CAPÍTULO V

A TRIBUTAÇÃO DA TERRA E DOS IMÓVEIS SOB A ÓTICA DA «OPTIMAL TAXATION THEORY»

111

MARCOS DE AGUIAR VILLAS-BÔAS

1. A «optimal taxation theory» nos países de origem latina	111
2. Breve histórico da «optimal taxation theory»	113
3. A importância dos tributos incidentes sobre a terra e os imóveis	118
4. O imposto sobre a terra «(land tax)» e o imposto sobre a propriedade «(property tax)»	118
5. O imposto sobre a transferência da propriedade imóvel («stamp duty tax»)	122
6. Propostas de política tributária para a tributação do patrimônio	123
7. Conclusões	127
8. Referências	128

CAPÍTULO VI

DIREITOS FUNDAMENTAIS, TRIBUTAÇÃO E O PROGRAMA HABITACIONAL «MINHA CASA, MINHA VIDA» (PMCMV) NO BRASIL

131

JEFERSON TEODOROVICZ

1. Introdução: as funções da tributação no ambiente econômico e social contemporâneo	131
2. A elevação dos direitos fundamentais diante da tributação ...	135
3. O regime tributário especial do programa habitacional «minha casa, minha vida» (PCMV)	144
4. Considerações finais	152

	<i>Página</i>
5. Referências bibliográficas	153
CAPÍTULO VII	
NOCIONES BÁSICAS DE TRIBUTACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN CHILE, UNA MIRADA SISTEMÁTICA A LA LUZ DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA LEY N.º 20.780 DEL AÑO 2014	157
CRISTIÁN MENESES VALENZUELA	
PAULA PARRA H.	
MARÍA ÁNGELA RUZ O.	
1. Un cambio estructural	157
2. La ganancia de capital y los impuestos que le afectan en Chile	160
3. Los nuevos desafíos impuestos por la ley del IVA	165
CAPÍTULO VIII	
EL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA EN ECUADOR: SU TRATAMIENTO TRIBUTARIO A NIVEL NACIONAL, Y FINANCIAMIENTO E INCENTIVOS FISCALES, DENTRO DEL RÉGIMEN DEL BUEN VIVIR	171
MARÍA DENISSE IZQUIERDO CASTRO	
1. Introducción	172
2. El derecho a la vivienda en Ecuador	173
3. El régimen del buen vivir en Ecuador y la obligación del estado de garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna ..	174
4. Plan nacional para el buen vivir 2013-2017	177
5. Régimen tributario nacional de la vivienda	179
5.1. Del impuesto a la renta	179
5.1.1. Impuesto a la renta por la venta de bienes inmuebles	179
5.1.2. Deducción de gastos de vivienda del impuesto a la renta	181

5.1.3. Gastos deducibles en el caso del impuesto a la renta generado por el arrendamiento de bienes inmuebles	184
5.2. <i>Del impuesto al valor agregado</i>	185
5.2.1. Impuesto al valor agregado en el arrendamiento de inmuebles para la vivienda	185
6. Régimen tributario nacional aplicable a los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social	186
6.1. <i>De la contribución del 0,5% sobre las operaciones de crédito</i> ...	187
6.2. <i>Régimen tributario para las asociaciones público – privadas</i>	190
6.2.1. Exoneración del impuesto a la renta	192
6.2.2. Exoneración del impuesto a la salida de divisas	195
6.2.3. Exoneración de tributos al comercio exterior	196
7. Conclusiones	198
8. Bibliografía	200

CAPÍTULO IX

LA FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN TRANSNACIONAL DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE EXTRANJEROS EN ESPAÑA	203
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

M. ESTELA RIVAS NIETO

1. Introducción	203
2. Reglas de tributación	205
3. Concepto de bien inmueble	208
4. Contrato de compraventa	209
5. Tributación del vendedor residente	211
6. Tributación del comprador no residente	212
7. Consideraciones finales	215
8. Bibliografía	215

CAPÍTULO X

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO EN ESPAÑA 217

LLUÍS CARRERAS ROIG

1. **Introducción** 217
2. **Características del modelo de cesión de uso** 218
3. **La legislación cooperativa española y catalana y las cooperativas de viviendas en cesión de uso** 223
4. **Bibliografía** 225

CAPÍTULO XI

VIVIENDA DEL TRABAJADOR Y RELACIÓN LABORAL 227

ROSA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

1. **Introducción** 227
2. **La vivienda del trabajador como parte de la retribución de su trabajo: el salario en especie** 228
3. **La vivienda del trabajador como lugar de la prestación de trabajo: El trabajo a distancia** 233
4. **La vivienda del trabajador y la movilidad geográfica** 236
5. **Consideraciones finales** 240
6. **Bibliografía** 240

CAPÍTULO XII

LA TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO DELL'ABITAZIONE IN ITALIA 243

DARIA COPPA

1. **Premessa: i tributi italiani sul trasferimento della ricchezza immobiliare** 243
2. **La determinazione della base imponibile nei trasferimenti immobiliari: la nozione di valore** 246
3. **(segue): la determinazione della base imponibile nei trasferimenti di immobili ad uso abitativo** 248

4. Le agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione: i requisiti oggettivi	251
5. (segue): i requisiti soggettivi	255
6. Decadenza dall'agevolazione	258
7. Il credito d'imposta per il riacquisto dell'abitazione	264

CAPÍTULO XIII

LE OPERAZIONI IMMOBILIARI ESENTI NELL'IVA IN ITALIA	267
------------------------------------------------------------------	-----

MARIA PIA NASTRI

1. Premessa	267
2. L'evoluzione normativa	268
3. Il regime impositivo dei beni immobili	269
4. I presupposti: il coordinamento tra il requisito soggettivo e oggettivo	270
5. Le locazioni immobiliari	272
5.1. <i>La deroga dal regime di esenzione e la duplicazione d'imposta</i> .	273
5.2. <i>La locazione di immobili tra esenzione ed imponibilità: quando si configura una prestazione di servizi?</i>	275
6. La cessione di fabbricati tra imponibilità ed esenzione	279
6.1. <i>La cessione di fabbricati strumentali</i>	280
6.2. <i>La cessione delle pertinenze</i>	281
6.3. <i>La cessione di fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione</i>	282
7. La cessione di terreni: una lettura in chiave interpretativa	284
8. Conclusioni	287

CAPÍTULO XIV

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO: ASPECTOS LEGALES Y TRIBUTARIOS	289
--------------------------------------------------------------------------------	-----

MIGUEL DE JESÚS ALVARADO ESQUIVEL

1. Introducción	289
2. Vivienda digna	290

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
2.1. <i>Antecedentes</i>	290
2.2. <i>Fondos para la vivienda de los trabajadores</i>	293
2.3. <i>Instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores (INFONAVIT)</i>	294
2.4. <i>Fondo para la vivienda del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado (FOVISSSTE)</i>	294
3. Obligaciones tributarias relativas a la vivienda	296
3.1. <i>Impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI)</i>	298
3.2. <i>Impuesto predial</i>	299
3.3. <i>Contribución de mejoras</i>	301
3.4. <i>Aprovechamientos</i>	303
3.5. <i>Impuestos federales</i>	305
3.5.1. <i>Impuesto sobre la renta (ISR)</i>	305
3.5.2. <i>Impuesto al valor agregado (IVA)</i>	306
4. Conclusiones	308

CAPÍTULO XV

TRIBUTACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y CONVENIOS PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN: EL MODELO DE CONVENIO DE LA OCDE (2014)	309
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

ÁNGEL URQUIZU CAVALLÉ

1. Introducción	310
2. Imposición sobre la renta	311
2.1. <i>Rentas derivadas del arrendamiento, utilización o explotación de bienes inmuebles</i>	311
2.1.1. <i>Artículo 6 del modelo de convenio de la OCDE: rentas inmobiliarias</i>	311
A. <i>Rentas que obtiene una empresa procedentes de bienes inmuebles situados en otro estado/territorio, actuando o no a través de un establecimiento permanente en él</i>	314
B. <i>Rentas en forma de distribuciones procedentes de fideicomisos de inversiones inmobiliarias (real estate investment trusts)</i>	316

	<u>Página</u>
2.1.2. Reservas al artículo 6 del modelo de convenio de la OCDE	320
2.1.3. Posiciones de economías no integradas en la OCDE sobre el artículo 6 del modelo de convenio de la OCDE y sus comentarios	321
A. Posiciones sobre el apartado 1 del artículo 6	321
B. Posiciones sobre el apartado 2 del artículo 6	322
C. Posiciones sobre el apartado 3 del artículo 6	322
2.2. <i>Rentas derivadas de la enajenación de bienes inmuebles</i>	323
2.2.1. Artículo 13 del modelo de convenio de la OCDE: ganancias de capital	323
A. Ganancias obtenidas por la enajenación de la propiedad inmobiliaria	323
B. Ganancias obtenidas por la enajenación de todas o parte de las acciones de una sociedad titular de bienes inmobiliarios	324
C. Ganancias derivadas de acciones y participaciones similares en fideicomisos de inversiones inmobiliarias (real estate investment trusts)	325
D. Ganancias obtenidas por la enajenación de propiedad inmobiliaria situada en el estado contratante del que el cedente es residente o que esté situada en un tercer estado	327
2.2.2. Reservas al artículo 13 del modelo de convenio de la OCDE relativas a ganancias derivadas de bienes inmuebles	327
2.2.3. Posiciones de economías no integradas en la OCDE sobre el artículo 13 del modelo de convenio de la OCDE y sus comentarios relativas a ganancias derivadas de bienes inmuebles	328
3. Imposición sobre el patrimonio	328
3.1. <i>Reservas al artículo 22 del modelo de convenio de la OCDE relativas a la propiedad inmobiliaria</i>	329
4. Métodos para eliminar la doble imposición jurídica	329

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
4.1. <i>Método de exención: Artículo 23 A del modelo de convenio de la OCDE</i>	329
4.2. <i>Método de imputación o de crédito fiscal: Artículo 23 B del modelo de convenio de la OCDE</i>	330
5. Consideraciones finales	331
6. Bibliografía	333