

Índice Sistemático

p.I. CUESTIONES FINANCIERAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

c.I. INCIDENCIA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LAS CRISIS ECONÓMICAS DEL SIGLO XXI

1. INTRODUCCIÓN	25
2. PESO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA....	25
3. IMPACTO DE LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LOS INGRESOS PÚBLICOS	27
4. ALGUNAS CONSIDERACIONES A PROPÓSITO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA.....	29
5. BENEFICIOS FISCALES A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.....	30
6. OTROS INCENTIVOS FISCALES RELATIVOS A LA VIVIENDA.....	31
7. ESTADÍSTICAS SOBRE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y ASPECTOS SOCIOLÓGICOS QUE CONDICIONAN LA ACTITUD DE LOS ESPAÑOLES RESPECTO DE LA VIVIENDA.....	32
8. IMPACTO DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA DESIGUALDAD Y EL RIESGO DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL	33
9. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA	36
10. NEUTRALIDAD VERSUS INCENTIVOS. ESPECIAL REFERENCIA AL IRPF	39
11. LA ECONOMÍA COLABORATIVA Y SU IMPACTO	43
12. PERSPECTIVAS DE FUTURO: VISIÓN INTEGRAL DE LAS POLÍTICAS DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS	44
BIBLIOGRAFÍA.....	45

c.II. EL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA DIGNA EN EL MARCO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

1. CONSIDERACIONES INTRODUCTORIAS: EL PROGRESIVO RECONOCIMIENTO AUTÓNOMO DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN LOS TEXTOS CONSTITUCIONALES E INTERNACIONALES Y SU COHERENCIA CON LOS ODS	49
2. LOS ODS Y SU RESPUESTA EN LOS INSTRUMENTOS INTERNACIONALES DE DERECHOS HUMANOS EN MATERIA DE VIVIENDA	52
3. UNA ILUSTRACIÓN CONTINENTAL DE PRETENDIDA COHERENCIA CON LOS ODS: LA PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE LA VIVIENDA EN LA CARTA SOCIAL EUROPEA	58
3.1. Acotaciones previas sobre la garantía ofrecida por el Comité Europeo de Derechos Sociales.....	58
3.2. Ámbito material: los subderechos integrantes	61
3.2.1. Acceso a una vivienda de nivel suficiente.....	62
3.2.2. Acceso a una vivienda decente y situaciones vulnerables («sin hogar» o «sin techo»)	64
3.2.3. Acceso a una vivienda de precio asequible	66
3.3. Ámbito personal: situaciones de vulnerabilidad.....	67

4. EL IMPACTO CONSTITUCIONAL DEL PARÁMETRO INTERNACIONAL SOBRE VIVIENDA DIGNA Y LA VISIBILIDAD DE LOS ODS	70
5. REFLEXIONES FINALES: EL PAPEL DE LOS DIVERSOS ACTORES IMPLICADOS EN LA INTERIORIZACIÓN Y EFICACIA DE LOS ODS EN MATERIA DE VIVIENDA	75
c.III. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LA VIVIENDA: ¿INCENTIVOS FISCALES PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS INMUEBLES?	
1. PLANTEAMIENTO: LA SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA EN EL MARCO DE LA POLÍTICA AMBIENTAL EN LA UNIÓN EUROPEA.....	81
2. LA ESTRATEGIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA LAS VIVIENDAS EN ESPAÑA.....	85
2.1. La necesaria revisión de la regulación del autoconsumo eléctrico a la luz de la política europea de eficiencia energética	90
2.1.1. Valoración de la regulación del autoconsumo eléctrico tras la formulación del derecho al autoconsumo y la ampliación de objetivos vinculantes en el uso de energía renovable.....	94
3. ANÁLISIS Y PROPUESTAS SOBRE LOS INCENTIVOS FISCALES PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS INMUEBLES	97
3.1. Consideraciones previas	97
3.2. Antecedente: la deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas por obras de mejora en la vivienda habitual	99
3.3. De la bonificación en el impuesto local sobre bienes inmuebles por instalaciones de energía renovable a un incentivo fiscal de eficiencia energética	104
4. CONCLUSIONES	109
BIBLIOGRAFÍA.....	112
c.IV. MEDIDAS CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA EN MATERIA DE VIVIENDA Y SU EXAMEN DE CONSTITUCIONALIDAD	
1. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	117
1.1. Concepto de pobreza energética	117
1.2. El derecho a la energía como manifestación del derecho a una vivienda digna	117
2. MEDIDAS ESTATALES PARA GARANTIZAR EL SUMINISTRO ELÉCTRICO	118
2.1. El bono social	120
2.1.1. Beneficiarios	120
2.1.2. Condiciones de aplicación.....	123
2.1.3. Obligaciones de información de las empresas comercializadoras y distribuidoras.....	123
2.1.4. Cambios de titular y procedimientos de cambio de comercializador para incentivar la aplicación del bono social	125
2.1.5. Procedimiento de solicitud del bono social	126
2.1.6. Resolución de conflictos	128
2.1.7. Financiación del bono social	129

2.2. Procedimiento de interrupción del suministro por impago	130
2.3. Ayudas sociales para impedir el corte del suministro por impago. Carencias del sistema.....	132
3. MEDIDAS AUTONÓMICAS CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA.....	136
3.1. Enumeración.....	136
3.2. La respuesta del Tribunal Constitucional: el caso de Cataluña	137
3.2.1. Medidas de protección de los consumidores (catalanes) vulnerables	137
3.2.2. Reproches de constitucionalidad: falta de competencia	139
3.2.3. La comunidad autónoma puede definir la categoría de «consumidor vulnerable» y aplicarle ayudas públicas, pero no imponer obligaciones a las empresas que vulneran la legislación sectorial básica e inciden directamente en el régimen económico de todo el sector eléctrico.....	140
3.2.4. La comunidad autónoma no puede alterar el régimen estatal básico de protección de los consumidores vulnerables.....	141
4. MEDIDAS A NIVEL LOCAL.....	143
BIBLIOGRAFÍA.....	145
ABREVIATURAS	146

**c.V. NOVEDADES EN EL RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA:
LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

1. INTRODUCCIÓN	149
2. EL ESCABROSO PASADO Y PRESENTE DE LA HIPOTECA SOBRE VIVIENDAS	150
3. LA DIRECTIVA 2014/17/UE Y EL PROYECTO DE LCCI.....	152
3.1. Dos normas que no resuelven nuestros problemas	152
3.2. Ámbito objetivo de aplicación.....	152
3.2.1. Contratos comprendidos	152
3.2.2. Inmuebles residenciales	153
3.3. Ámbito subjetivo de aplicación	153
3.3.1. Consumidor vs. persona física.....	153
3.3.2. Deudor, fiador, hipotecante tercero	155
3.3.3. Los obligados.....	155
3.3.4. En particular, los intermediarios y las entidades no crediticias.	155
3.4. La transparencia material y la información precontractual normali- zada.....	156
3.4.1. El criterio jurisprudencial sobre la transparencia	156
3.4.2. Los momentos de la información precontractual.....	157
3.4.3. La limitada normalización de la información precontractual .	158
3.4.4. Información precontractual, transparencia y régimen de explicaciones adecuadas.....	159
3.4.5. La verificación notarial de la transparencia en el PLCCI	159
3.5. Prácticas de ventas vinculadas y combinadas	159

3.6. La evaluación de la solvencia	161
3.7. Créditos en moneda extranjera	162
3.8. Créditos a tipo variable.....	163
3.9. Régimen de reembolso anticipado.....	163
3.10. Vencimiento anticipado.....	165
3.11. Interés de demora.....	166
4. PRINCIPALES LAGUNAS EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS EN EL PLCCI	167
4.1. La transparencia material	167
4.2. ¿Sigue cabiendo la posibilidad de apreciación de abusividad de cláusulas <i>secundum legem</i> ?.....	168
4.3. Régimen de gastos repercutibles.....	168
BIBLIOGRAFÍA.....	168

**c.VI. APROVECHAMIENTO POR TURNO DE LOS BIENES INMUEBLES:
ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO Y SU PERSPECTIVA FINANCIERA**

1. INTRODUCCIÓN: PRECISIONES CONCEPTUALES Y EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES	173
2. ANÁLISIS JURÍDICO-TRIBUTARIO DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES.....	177
2.1. Introducción	177
2.2. Constitución del régimen.....	179
2.3. Adquisición o constitución de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles	180
2.4. Titularidad de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.....	185
2.5. Transmisión de los derechos por parte de sus titulares	191
2.6. Tributación de los «servicios de intercambio»	191
2.7. Tributación de los denominados «contratos de afiliación».....	194
2.8. Régimen tributario de la empresa de servicios.....	195
3. CONCLUSIÓN. APROVECHAMIENTO POR TURNOS E INNOVACIÓN SOCIAL	196
BIBLIOGRAFÍA.....	198

c.VII. LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS FRENTE A LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

1. INTRODUCCIÓN	203
2. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN COMO BASE DE CÁLCULO (RELATIVA) DEL DEBER DE CONTRIBUIR	205
2.1. Determinación.....	205
2.2. Función y privación del derecho de voto	206
3. LA CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES	209
3.1. Carácter general del gasto.....	209

3.2. Criterios de reparto ajenos la cuota de participación	210
3.3. Exenciones.....	211
3.4. Gastos por obras necesarias, obras obligatorias, innovaciones y mejoras.....	213
3.5. Gastos de instalación de ascensor y obras de accesibilidad antes de la Ley 8/2013.....	216
3.6. El régimen de los gastos de eliminación de barreras después de la Ley 8/2013	218
4. EL FONDO DE RESERVA	222
5. SUJETO OBLIGADO AL PAGO.....	223
5.1. Transmisión de la propiedad.....	223
5.2. Solidaridad en caso de transmisión oculta del elemento privativo .	224
5.3. Cotitularidad sobre el piso o local	224
5.4. Arrendatarios y usufructuarios.....	225
6. LÍMITES TEMPORALES DE LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR.....	226
6.1. Vencimiento de la deuda por gastos	226
6.2. Prescripción.....	226
7. LAS GARANTÍAS DEL CRÉDITO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	227
7.1. Distinción entre preferencia del crédito de la comunidad y afectación del elementos privativos a los gastos.....	227
7.2. Caracteres de la preferencia crediticia	229
7.2.1. Alcance de la preferencia en relación con el crédito de otros acreedores	230
7.2.2. Afección del elemento privativo a la deuda por gastos	231
7.2.3. Posición del propietario: obligación de saneamiento	232
8. RECLAMACIÓN POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	234
8.1. El acuerdo de liquidación de la deuda.....	234
8.2. Procedimiento para la reclamación.....	235
8.3. Anotación preventiva de embargo en favor de la comunidad	237
9. EJECUCIÓN DE CONDENAS DINERARIAS POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FRENTE A TERCEROS .	238
9.1. Responsabilidad patrimonial y fondo de reserva.....	238
9.2. Ejecución contra el propietario.....	238
9.3. Oposición a la ejecución y protección de los derechos de terceros .	240
BIBLIOGRAFÍA.....	241

p.II. FISCALIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO, PATRIMONIO Y OPERACIONES INMOBILIARIAS

c.VIII. EL RÉGIMEN JURÍDICO Y FISCAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

1. INTRODUCCIÓN	247
2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SOCIMI: ASPECTOS BÁSICOS	248
3. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIMI	254

4. CONSIDERACIONES FINALES	260
BIBLIOGRAFÍA.....	264
c.IX. FISCALIDAD DE LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. ALGUNAS CUESTIONES EN EL IVA, IRPF E IAE	
1. INTRODUCCIÓN	269
2. LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL IVA	270
2.1. El promotor, constructor y arrendador de inmuebles como sujeto pasivo del IVA	270
2.2. Las operaciones inmobiliarias sujetas, pero exentas de IVA	272
2.3. Posible renuncia a la exención inmobiliaria	274
2.4. Un supuesto específico: la resolución de compraventas de inmuebles en el IVA	276
2.5. Los tipos de gravamen en las operaciones inmobiliarias	278
3. LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y ALQUILER DE INMUEBLES EN EL IRPF	278
3.1. Las actividades de promoción, construcción y alquiler de inmuebles como rendimientos de actividades económicas.....	278
3.1.1. Un supuesto problemático: el alquiler de inmuebles como actividad económica	279
3.1.2. Cálculo de los rendimientos obtenidos	281
3.1.3. Afectación, desafectación y transmisión de bienes inmuebles.	282
4. LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL IAE	284
4.1. Introducción	284
4.2. Las tarifas del IAE.....	286
4.2.1. La actividad de promoción inmobiliaria en el IAE.....	286
4.1.2. La actividad de construcción inmobiliaria.....	288
4.1.3. La actividad de arrendamiento inmobiliario	289
5. REFLEXIÓN FINAL	290
BIBLIOGRAFÍA.....	291
c.X. UNA REFLEXIÓN SOBRE LA POLÍTICA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA	
1. INTRODUCCIÓN	295
2. CONTEXTO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.....	296
2.1. El encarecimiento de la vivienda en alquiler	296
2.2. Necesidad de potenciar la rehabilitación energética	303
3. OBJETIVOS DE LAS POLÍTICAS (FISCALES) DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN	305
3.1. Aumentar la oferta de vivienda en alquiler estable conteniendo los precios.....	307

3.2. Garantizar el acceso a la vivienda de los ciudadanos con rentas más bajas.....	312
3.3. Fomentar la rehabilitación energética	313
c.XI. FISCALIDAD INDIRECTA DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS	
1. INTRODUCCIÓN	323
2. ARRENDAMIENTOS	323
3. EDIFICACIONES.....	326
4. TERRENOS RÚSTICOS.....	329
5. EJECUCIÓN DE OBRA	330
6. TRANSMISIÓN DE UN PATRIMONIO.....	332
7. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN FORZOSA.....	333
8. PROPIEDAD SUPERFICIARIA.....	335
9. JUNTAS DE COMPENSACIÓN	337
10. CONVENIOS DE COLABORACIÓN	338
11. SERVICIOS RELATIVOS A INMUEBLES.....	341
12. GRUPO DE ENTIDADES.....	342
13. ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES	344
14. ENTIDAD MIGRANTE.....	345
15. DEDUCCIÓN DE CUOTAS.....	347
16. TRANSACCIONES CON FINES DE ELUSIÓN	349
BIBLIOGRAFÍA.....	351
c.XII. IMPOSICIÓN SOBRE LA TENENCIA DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO (IP, IBI)	
1. IMPORTANCIA RELATIVA DE LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES DENTRO DEL SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL Y TENDENCIAS ACTUALES	357
2. TRATAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO	359
2.1. ¿Es posible librar al IP de los males que, al parecer, le aquejan? ...	359
2.2. Tratamiento de la riqueza inmobiliaria en el Impuesto sobre el Patrimonio.....	372
2.2.1. Exenciones aplicables a los bienes inmuebles.....	373
2.2.2. La cuestión de los criterios de valoración de los bienes inmuebles en el IP	390
2.2.3. El límite conjunto a las cuotas íntegras del IRPF y del IP y la cuestión de los elementos patrimoniales no susceptibles de producir rendimientos: supuestos relacionados con bienes inmuebles	395
2.3. Consideraciones provisionales acerca de la imposición personal sobre el patrimonio inmobiliario	401
3. EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	403
3.1. Caracterización general del IBI: el problema de la múltiple imposición inmobiliaria y el posible alcance confiscatorio del impuesto .	403

3.2. Principales propuestas de reforma del IBI	408
3.3. Exenciones y beneficios fiscales en el IBI: ¿es posible adaptar el IBI a la capacidad económica subjetiva de las personas físicas?	413
3.4. La utilización del IBI con fines extrafiscales: especial referencia al recargo sobre viviendas desocupadas	418
3.5. La adecuación del valor catastral al valor de mercado	421
3.6. Los tipos de gravamen en el IBI: ¿es posible imprimirle un carácter progresivo a este impuesto?	424
4. EL FUTURO DE LA IMPOSICIÓN SOBRE LA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES: A MODO DE CONCLUSIONES.....	430
BIBLIOGRAFÍA.....	433

c.XIII. LA FISCALIDAD DE LOS INMUEBLES EN LAS CRISIS MATRIMONIALES

1. INTRODUCCIÓN	439
2. LA FISCALIDAD DE LA ATRIBUCIÓN A LOS EX CÓNYUGES DE INMUEBLES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL COMO CONSECUENCIA DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE GANANCIAS	440
2.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	440
2.1.1. La atribución de un inmueble ganancial a los ex cónyuges por mitades ¿tributa por el IRPF?.....	440
2.1.2. ¿En qué consisten los excesos de adjudicación y cómo tributan en el IRPF?	441
2.1.3. ¿Se prevé alguna especialidad si el inmueble que se atribuyen los ex cónyuges es el que, hasta la disolución del matrimonio y/o la liquidación del régimen económico matrimonial, constituía su vivienda habitual?.....	443
2.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.....	444
2.3. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	445
2.4. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	452
3. LA FISCALIDAD DE LA ATRIBUCIÓN A LOS EX CÓNYUGES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO COMO CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES.....	453
3.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	453
3.1.1. La atribución a los ex cónyuges de su porcentaje de titularidad sobre un inmueble adquirido en condominio durante el matrimonio ¿tributa, con carácter general, por el IRPF?...	453
3.1.2. ¿Cómo se gravan los excesos de adjudicación?.....	454
3.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.....	456
3.3. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	456
3.4. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.....	459

4. LA FISCALIDAD DE LA ATRIBUCIÓN A LOS EX CÓNYUGES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO COMO CONSECUENCIA DE LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE PARTICIPACIÓN.....	460
4.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	460
4.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.....	460
4.3. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	460
5. BREVE REFERENCIA AL TRATAMIENTO FISCAL DE LA ATRIBUCIÓN DE INMUEBLES EN CONDOMINIO EN LAS RUPTURAS DE LAS UNIONES DE HECHO.....	461
5.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	461
5.2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.....	462
5.3. Impuesto sobre el Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	462
5.4. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	463
6. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR	463
6.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	464
6.1.1. ¿Puede el ex cónyuge titular de la vivienda familiar al que no se le ha atribuido su uso reducir de su base imponible del IRPF el importe correspondiente al valor de dicho uso, al objeto de determinar la base liquidable gravable por este impuesto?.....	464
6.1.2. ¿Deben el ex cónyuge titular de la vivienda familiar al que no se le ha atribuido su uso y el ex cónyuge no titular al que sí se le ha atribuido integrar en su base imponible del IRPF alguna renta de naturaleza inmobiliaria?.....	466
6.1.3. ¿Puede el ex cónyuge titular de la vivienda, al que no se le ha atribuido su uso, continuar practicándose la deducción por inversión en vivienda habitual?	467
6.2. Impuesto sobre el Patrimonio	471
6.3. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	472
c.XIV. LOS COSTES FISCALES DE LAS HIPOTECAS Y OTRAS HIERBAS	
PLANTEAMIENTO.....	475
1. LOS COSTES FISCALES DE LAS HIPOTECAS	476
1.1. Sujeción, hechos imposables y exenciones.....	477
1.2. El sujeto pasivo.....	481
1.3. Elementos de cuantificación	482
2. LAS CONSECUENCIAS FISCALES DE LA REVERSIÓN DE LAS CLÁUSULAS SUELO.....	483
2.1. Deberes de información	485

2.2. Exención en el IRPF.....	486
2.3. Reversión de las deducciones.....	489
2.3.1. Deducciones por inversión en la vivienda habitual.....	491
2.3.2. Gastos deducibles por inversión inmobiliaria.....	491
2.4. Ejercicios a regularizar.....	492
2.4.1. Cantidades reconocidas en 2016	493
2.4.2. Cantidades reconocidas en 2017	493
3. LA NULIDAD, POR ABUSIVO, DEL IAJD, CUOTA GRADUAL	494
4. CONCLUSIONES	499
c.XV. LA INADECUACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA A UN SISTEMA TRIBUTARIO JUSTO	
1. ORIGEN Y EVOLUCIÓN: ARBITRIO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS	505
2. ELEMENTOS ESENCIALES DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.....	508
3. DISFUNCIONES EN LA ESTRUCTURA DEL IMPUESTO Y SUS EFECTOS CONSTITUCIONALES.....	517
4. EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA TRAS LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, TOCADO ¿Y HUNDIDO?.....	526
5. ¿CUÁL ES LA SITUACIÓN DESPUÉS DE LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL?.....	530
c.XVI. EL TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA DE LOS NO RESIDENTES	
1. INTRODUCCIÓN	553
2. LA TRIBUTACIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA DE LOS NO RESIDENTES CUANDO NO EXISTE CONVENIO PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN ENTRE ESPAÑA Y EL ESTADO DE RESIDENCIA.....	555
2.1. Impuestos derivados de la titularidad de un bien inmueble en España	555
2.1.1. Impuesto sobre el Patrimonio (personas físicas)	555
2.1.2. Impuesto sobre la Renta de no Residentes: rentas imputadas (personas físicas)	559
2.1.3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (personas físicas y jurídicas)	560
2.1.4. Impuesto sobre la Renta de no Residentes: Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes (entidades residentes en paraísos fiscales)	563
2.2. Impuestos que gravan las rentas obtenidas (por arrendamiento, utilización, explotación, o enajenación) de los bienes inmuebles situados en España.....	565

2.2.1. Impuesto sobre la Renta de no Residentes: rendimientos derivados de bienes inmuebles situados en España.....	565
2.2.2. Impuesto sobre la Renta de no Residentes: ganancias patrimoniales procedentes de bienes inmuebles situados en España...	567
3. LA TRIBUTACIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA DE LOS NO RESIDENTES CUANDO EXISTE CONVENIO PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN ENTRE ESPAÑA Y EL ESTADO DE RESIDENCIA.	569
3.1. Imposición sobre la Renta.....	569
3.1.1. Rentas derivadas del arrendamiento, utilización o explotación de bienes inmuebles situados en España. Art. 6 del Modelo de Convenio de la OCDE: rentas inmobiliarias.....	569
3.1.2. Rentas derivadas de la enajenación de bienes inmuebles situados en España. Art. 13 del Modelo de Convenio de la OCDE: ganancias de capital.....	573
3.1.2.1. <i>Ganancias obtenidas por la enajenación de la propiedad inmobiliaria</i>	573
3.1.2.2. <i>Ganancias obtenidas por la enajenación de todas o parte de las acciones de una sociedad titular de bienes inmuebles</i>	574
3.2. Imposición sobre el Patrimonio	575
4. CONSIDERACIONES FINALES	576
BIBLIOGRAFÍA.....	581

p.III. TENDENCIAS ACTUALES EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y SU INCIDENCIA FISCAL

c.XVII. ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA: LAS PLATAFORMAS DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA PARTICIPATIVA

1. INTRODUCCIÓN	589
2. CONCEPTO	589
3. FUNCIONAMIENTO.....	590
4. SUJETOS INTERVINIENTES	593
4.1. Promotor	593
4.2. Plataforma	595
4.3. Inversores	606
5. REFLEXIONES FINALES	614
BIBLIOGRAFÍA.....	615

c.XVIII. NUEVOS MODELOS DE NEGOCIO: LOS ALQUILERES TURÍSTICOS Y SU IMPACTO FISCAL

1. INTRODUCCIÓN: LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN EL CONTEXTO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA.....	621
2. IMPACTO FISCAL DE LOS NUEVOS MODELOS DE NEGOCIO EN EL ÁMBITO DEL ALOJAMIENTO COLABORATIVO.....	627

3. LA RESPUESTA DEL ORDENAMIENTO TRIBUTARIO AL FENÓMENO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA.....	632
3.1. Clarificación, colaboración social y deberes de información	634
3.2. La utilización de beneficios fiscales para simplificar la aplicación del sistema tributario	638
4. EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO EN EL ORDENAMIENTO TRIBUTARIO ESPAÑOL	642
4.1. Calificación de la renta obtenida en el ámbito del alojamiento colaborativo a efectos del IRPF, IRNR IVA y IAE.....	644
4.1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.....	646
4.1.2. Impuesto sobre el Valor Añadido.....	648
4.2. La colaboración en la aplicación del sistema tributario.....	649
4.2.1. La colaboración en el ámbito de la recaudación: especial referencia a las tasas turísticas.....	650
4.2.2. La colaboración en el ámbito de la información tributaria: la obligación de información sobre el arrendamiento de viviendas con fines turísticos.....	652
5. CONCLUSIONES	654
BIBLIOGRAFÍA.....	655
c.XIX. FINANCIACIÓN INMOBILIARIA MEDIANTE EL <i>LEASE BACK</i>. REFERENCIA AL USO DE ESTE NEGOCIO JURÍDICO EN EL SECTOR PÚBLICO	
1. INTRODUCCIÓN	661
2. ASPECTOS MERCANTILES DEL CONTRATO DE <i>LEASE BACK</i>	663
3. ASPECTOS FISCALES DEL CONTRATO DE <i>LEASE BACK</i>	666
3.1. Una breve aproximación al tratamiento contable.....	666
3.2. Fiscalidad en la imposición directa, en especial en el Impuesto sobre Sociedades	668
3.2.1. Regulación en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo	668
3.2.2. Regulación tras la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades	673
3.2.3. Fiscalidad en la imposición indirecta: IVA e ITP y AJD	677
3.2.4. Fiscalidad en la imposición local: IIVTNU	679
BIBLIOGRAFÍA.....	681
c.XX. OPCIONES DE COMPRA EN EL SECTOR INMOBILIARIO COMO ESTRATEGIA FISCAL DE LOS NEGOCIOS CIVILES DE TRANSACCIÓN INMOBILIARIA: <i>LEASING</i>, <i>RENTING</i> Y <i>LEASEBACK</i>	
1. EL <i>LEASING</i> INMOBILIARIO	685
1.1. Contexto actual: el desarrollo del <i>leasing</i> inmobiliario en España..	685
1.2. Naturaleza jurídica del <i>leasing</i>	685

1.3.	Un repaso al régimen jurídico	688
1.4.	Concepto de <i>leasing</i> inmobiliario	689
1.5.	La incidencia del <i>leasing</i> en el sistema de imposición directa desde el punto de vista del usuario.....	689
1.5.1.	En el IS.....	689
1.5.2.	En el IRPF	693
1.6.	La incidencia del <i>leasing</i> en el régimen de imposición indirecta desde el punto de vista del usuario-arrendatario: especial referencia al IVA.....	695
1.6.1.	El <i>leasing</i> en el IVA.....	695
1.6.2.	El <i>leasing</i> en el IAJD	698
2.	EL <i>RENTING</i> INMOBILIARIO.....	699
2.1.	Introducción	699
2.2.	Definición, naturaleza y régimen jurídico del <i>renting</i> inmobiliario	699
2.2.1.	Definición y tipos	699
2.2.2.	Especialidades del <i>renting</i> sobre el arrendamiento ordinario: el mantenimiento del inmueble y el seguro sobre el mismo.....	700
2.2.3.	La transmisión de riesgos al arrendatario.....	701
2.2.4.	Diferencias con el <i>leasing</i>	703
2.2.5.	Régimen jurídico	704
2.3.	La incidencia del <i>renting</i> inmobiliario para el arrendatario en la imposición directa: alusión al IRPF y al IS	705
2.4.	El <i>renting</i> inmobiliario en la imposición indirecta desde el punto de vista del arrendatario: especial referencia al IVA.....	706
3.	EL <i>LEASEBACK</i> INMOBILIARIO	707
3.1.	Antecedentes y estado actual	707
3.2.	Concepto y naturaleza jurídica del <i>leaseback</i> inmobiliario.....	708
3.2.1.	<i>Leaseback</i> como modalidad de <i>leasing</i>	709
3.2.2.	El <i>leaseback</i> como garantía atípica.....	711
3.2.3.	Sentir sobre la naturaleza jurídica del <i>leaseback</i>	713
3.3.	Contexto actual: el <i>leaseback</i> como producto de inversión ofrecido por las entidades financieras.....	713
3.4.	Incidencia del <i>leaseback</i> en la tributación directa desde el punto de vista del vendedor-arrendatario: IS e IRPF	714
3.5.	Incidencia del <i>leaseback</i> en la tributación indirecta: especial referencia al IVA.....	715
3.5.1.	La compraventa	715
3.5.2.	El arrendamiento.....	717
3.5.3.	La opción de compra	718

c.XXI. CUESTIONES TRIBUTARIAS DEL COHOUSING A TRAVÉS DE COOPERATIVAS RESIDENCIALES

1.	INTRODUCCIÓN: CONCEPTO Y MODALIDADES DE COHOUSING..	723
----	---	-----

2. LA CALIFICACIÓN FISCAL DE LA COOPERATIVA RESIDENCIAL SENIOR.....	726
2.1. La categoría de la cooperativa según su actividad.....	728
2.2. Cooperativas con o sin ánimo de lucro.....	736
3. CUESTIONES PROBLEMÁTICAS EN LA IMPOSICIÓN DIRECTA.....	742
3.1. Valoración de las operaciones con socios.....	742
3.2. Operaciones con terceros de las cooperativas residenciales de mayores.....	744
4. BENEFICIOS FISCALES EN IMPUESTOS LOCALES.....	747
BIBLIOGRAFÍA.....	749