

NOTA INFORMATIVA: modificacions en la normativa autonòmica de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats recollides en el Decret llei 4/2012, de 30 de març, de mesures tributàries per a la reducció del dèficit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

A) MODIFICACIONS INTRODUÏDES

A partir de l' 1 d'abril de 2012, estan en vigor una sèrie de reformes, que afecten a la gestió de l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes jurídics Documentats, i que concretament són les següents:

1) Eliminació de l'obligatorietat de presentar escriptures públiques de formalització de cancel·lació d'hipoteques sobre bens mobles, exemptes del ITPAJD (art. 7)

La no obligatorietat de presentar, només es aplicable a aquelles escriptures públiques mitjançant les quals es formalitzi **exclusivament**, la cancel·lació d'hipoteques sobre béns immobles, quan aquesta cancel·lació obeeixi al pagament de l'obligació garantida, i estiguin exemptes en virtut de l'article 45.I.B.18 del Text Refós de l'Impost de transmissions patrimonials i actes Jurídics Documentats).

En aquests casos no és necessària la prèvia presentació d'aquestes en l'Agència Tributària de les Illes Balears sinó que directament es podrà acudir al Registre de la Propietat per a la inscripció.

2) Habilitació reglamentària per determinar remuneració màxima a satisfer als perits tercers que intervenguin en procediments de taxació pericial contradictòria (art. 6)

Una vegada s'aprovi l'Ordre corresponent del conseller competent en matèria d'hisenda, es limitaran els honoraris dels perits que intervenen en aquest procediment de comprovació de valors.

A partir del dia 1 de maig de 2012, entren en vigor una sèrie de reformes, que afecten en particular als tipus de gravamen de la modalitat transmissions patrimonials oneroses de l'impost, i que concretament són les següents:

3) Tipus de gravamen aplicable, en la modalitat transmissions patrimonials oneroses, a les transmissions de vehicles amb més de 15 cavalls fiscals - CVf -. (art. 2)

S'incrementa **al 8%** el tipus de gravamen per als vehicles de turisme i tot terrenys que segons l'Ordre que anualment publica el Ministeri d'Hisenda superin els 15 cavalls de potència fiscal. L'Ordre vigent pel 2012 és l' Ordre EHA 3551/2011 de 13 de desembre (BOE de 29.12.2011) i la potència fiscal està determinada per cada model de vehicle a la taula de l'Annex I, dades fitxa tècnica, amb les sigles **CVf**.

4) Tipus de gravamen general mitjà aplicable, en la modalitat transmissions patrimonials oneroses, a les transmissions d'immobles i de garatges annexos a vivendes, en funció tarifa progressiva. (Disposició Final primera)

Es modifica el tipus impositiu general actual del 7% per les transmissions patrimonials oneroses d'immobles, per un **tipus de gravamen mitjà** resultant de l'aplicació de l'escala següent segons el valor real total de l'immoble:

| Valor total de l'immoble fins a (euros) | Quota integra (euros) | Resta Valor fins (euros) | Tipus Aplicable (%) |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| 0,00 | 0,00 | 300.000,00 | 7 |
| 300.000,01 | 21.000,00 | 500.000,00 | 8 |
| 500.000,01 | 37.000,00 | 700.000,00 | 9 |
| 700.000,01 | 55.000,00 | en endavant | 10 |

Exemple: El Sr A compra el 40% d'un immoble el valor total és de 520.000

Solució:

- Veiem que fins 500.000,01 li correspon una quota integra de 37.000,00 €.
- A la resta, és a dir als 20.000,00 €, veiem que li correspon un tipus del 9%, el que ens dona la quantitat de 1.800,00 €
- Sumem aquestes dues quantitats: $37.000 + 1.800,00 = 38.800,00$
- Per obtenir el tipus mitjà dividim aquesta quantitat (38.800,00) pel valor total d'immoble (520.000,00), de la qual resulta un quocient de 0,0746.
- El quocient el multipliquem per 100, que ens donaria: 7,461
- Com el tercer decimal és inferior a 5, s'ha d'arrodonir per defecte, de manera que el **tipus mitjà aplicable a aquest supòsit seria el 7,46%**.
- Aquest tipus mitjà del 7,46% l'aplicariem a la base liquidable, és a dir el que es transmet, que en aquest cas és el 40% del valor total de l'immoble, o sigui a 208.000 €
- En conseqüència la quota que hauria d'ingressar el Sr A seria de 15.516,8 €.

5) Tipus de gravamen mitjà aplicable, en la modalitat transmissions patrimonials oneroses, a la transmissió d'immobles qualificats de garatge, no annex a vivenda, en funció de tarifa progressiva. (Disposició Final primera)

Si el bé immoble transmès és qualificable urbanísticament com a plaça de garatge - excepte en el cas de garatges annexos a habitatges fins a un màxim de dos en que s'aplicarà la regla general anterior-, el tipus mitjà aplicable serà el que resulti d'aplicar la tarifa següent en funció del valor real del garatge objecte de transmissió o de constitució o cessió del dret real:

| Valor total del garatge fins a (euros) | Quota integra (euros) | Resta Valor fins (euros) | Tipus (%) |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------|
| 0,00 | 0,00 | 30.000,00 | 7 |
| 30.000,01 | 2.100,00 | en endavant | 8 |

La manera de càlcul del tipus mitjà seria el mateix que hem vist en l'exemple anterior.

Exemple: El Sr B compra el 100% (plena propietat) d'un garatge, el valor total del qual són 40.000 euros.

Solució:

- Veiem que fins 30.000,01 li correspon una quota íntegra de 2.100,00 €.
- A la resta, és a dir als 10.000,00 €, veiem que li correspon un tipus del 8%, el que ens dóna la quantitat de 800,00 €
- Sumem aquestes dues quantitats: $2100 + 800,00 = 2.900,00$
- Per obtenir el tipus mitjà dividim aquesta quantitat (2.900,00) pel valor total d'immoble (40.000,00), de la qual resulta un quocient de 0,0725.
- El quocient el multipliquem per 100, que ens donaria: 7,25. Per tant, el **tipus mitjà aplicable a aquest supòsit seria el 7,25%**.
- Aquest tipus mitjà del 7,25% l'aplicaríem a la base liquidable, és a dir el que es transmet, que en aquest cas és el 100% del valor total de l'immoble, o sigui a 40.000 €
- En conseqüència la quota que hauria d'ingressar el Sr B seria de 2.900,00 €.

B) SUPOSITS PROBLEMÀTICS ESPECÍFICS QUE ES PODEN PLANTEJAR EN L'APLICACIÓ D'AQUESTA REFORMA

B.1) Aplicació del tipus de gravamen 0% als vehicles de més de 15 CVf.

El tipus del 8% als vehicles i tot terrenys, de més de 15 cavalls de potència fiscal ¿afectaria també a aquells vehicles d'aquestes característiques amb una antiguitat igual o superior a 10 anys i el valor sigui igual a superior a 20.000 euros segons els preus mitjans de venda publicats en l'Ordre anual del Ministeri d'Economia i Hisenda, i el tipus de gravamen és del 0%?

NO. La disposició final tercera de la Llei 9/2009, de 21 de desembre de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears, per l'any 2010 (BOIB 29.12.2009), segueix vigent i en conseqüència les transmissions de vehicles que reuneixin les esmentades característiques, seguiran tenint com a tipus de gravamen el 0%.

B.2) Transmissió simultània d'habitatge i garatge.

En una escriptura en la que es ven un pis i un garatge que estan al mateix edifici, l'aparcament ¿s'entén annex a l'habitatge o tributaria segons l'escala i tarifes aplicables als garatges?

Si el garatge constitueix una finca registral independent i diferent a la de l'habitatge,, tot i estar en el mateix edifici, se li aplicaria l'escala i les tarifes específiques per als garatges, i per tant no es consideraria annex a l'esmentat habitatge.

B.3) Tipus aplicable a la transmissió de trasters.

¿Com tributaria la transmissió d'un traster?

Se li aplicaria l'escala i tarifa aplicable en general als immobles, excepte en el hipotètic cas que el traster i el garatge tinguessin la mateixa identitat registral, en el que tributaria com a garatge.

B.4) Formalització d'escriptura notarial de cancel·lació hipotecària i altres operacions.

Una escriptura en la que a part de cancel·lar una hipoteca pel pagament de l'obligació garantida, es realitza un altre tipus d'operació ¿s'ha de presentar a l'Agència Tributària de les Illes Balears o es pot anar directament a inscriure-la al Registre de la Propietat?

L'article 7 del Decret Llei, regula que no serà obligatori que els subjectes passius presentin davant l'ATIB, les escriptures en què es formalitzi **exclusivament** la cancel·lació d'hipoteques sobre béns immobles quan aquesta cancel·lació obeeixi al pagament de l'obligació garantida. En conseqüència si en l'escriptura a part de la cancel·lació hi ha una altra operació encara que estigüés exempta és obligatòria la presentació de l'esmentada escriptura.