

<b>Prólogo</b> .....	9
<b>Introducción. La relación entre los impuestos y los inmuebles</b> .....	19
<b>1. El Documento: Escritura pública o contrato privado</b> . . .	21
<b>2. Título</b> .....	29
<b>3. Lugar de la firma</b> .....	39
<b>4. Fecha de la firma</b> .....	45
4.1. ITP-AJD .....	50
4.2. IVA .....	51
4.3. IRPF e IS .....	55
<b>5. Otorgantes. Fiscalidad indirecta. El transmitente.</b> .....	57
5.1. Empresarios o profesionales con carácter general. ....	63
5.2. Consideración de empresarios o profesionales particulares en función de su naturaleza jurídica .....	63
5.2.1. La administración pública como sujeto pasivo de IVA .....	64
5.2.2. Las sociedades mercantiles como sujeto pasivo de IVA .....	66
5.2.3. Comunidades de bienes y otras entidades como sujetos pasivos de IVA. ....	68
5.3. Empresarios o profesionales por la actividad realizada, aunque sea ocasionalmente .....	70
5.3.1. Urbanizadores de terrenos, promotores, constructores y rehabilitadores .....	70
5.3.2. Arrendadores .....	73

5.4.	Mantenimiento o cese de la condición de empresario por continuidad con la actividad . . . . .	76
<b>6.</b>	<b>Otorgantes. Fiscalidad indirecta. El adquirente . . . . .</b>	<b>79</b>
6.1.	Posibilidad de deducir el IVA . . . . .	81
6.2.	La prorrata y los sectores diferenciados . . . . .	83
6.2.1.	La prorrata general . . . . .	84
6.2.2.	La prorrata especial . . . . .	87
6.2.3.	Sectores diferenciados . . . . .	88
6.3.	Posibilidad de deducir el IVA desde la adquisición del bien antes del inicio efectivo de la actividad . . . . .	89
6.4.	Deducibilidad del IVA después de la adquisición. . . . .	92
6.4.1.	Deducibilidad del IVA en los bienes de inversión . . . . .	92
6.4.2.	Otros supuestos de regularización del IVA deducido inicialmente. . . . .	95
6.5.	Posibilidad de renunciar a la exención . . . . .	98
6.5.1.	Requisitos materiales para la renuncia . . . . .	99
6.5.2.	Requisitos formales para la renuncia . . . . .	100
6.5.3.	Renuncia subsidiaria y eventual a la exención . . . . .	104
6.6.	Conflicto en la aplicación de la norma tributaria . . . . .	108
6.7.	Principio de regularización íntegra . . . . .	113
<b>7.</b>	<b>Otorgantes. Fiscalidad indirecta: Tributación por ITP-AJD . . . . .</b>	<b>117</b>
7.1.	Operaciones sujetas a ITP-AJD . . . . .	119
7.1.1.	Exenciones. . . . .	119
7.1.2.	Tipo de gravamen . . . . .	121
7.1.3.	La renuncia a la renuncia. . . . .	122
7.2.	Diferencias entre comunidades autónomas . . . . .	123
<b>8.</b>	<b>Otorgantes. Fiscalidad directa . . . . .</b>	<b>129</b>
8.1.	Fiscalidad directa: Impuestos personales. Impuesto sobre Sociedades . . . . .	132
8.2.	Fiscalidad directa: Impuestos personales. Impuesto sobre la renta de las personas físicas. . . . .	135
<b>9.</b>	<b>Parte expositiva. Manifestaciones y garantías . . . . .</b>	<b>145</b>
9.1.	Afecciones fiscales y otras cargas relacionadas con la deuda tributaria. . . . .	147
9.2.	Otras cargas y su efecto sobre el IVA . . . . .	153
9.3.	Manifestaciones referidas al IVA. . . . .	158
9.4.	Manifestaciones referidas a otros impuestos. . . . .	159
9.5.	Otras manifestaciones: Título de la vendedora . . . . .	161

<b>10. Parte expositiva. Descripción del objeto transmitido (i): terrenos</b> . . . . .	165
10.1. Terrenos no edificables . . . . .	169
10.2. Terrenos en curso de edificación . . . . .	173
10.3. Terrenos edificables. . . . .	176
<b>11. Parte expositiva. Descripción del objeto (ii): edificaciones</b> . . . . .	179
11.1. Edificaciones accesorias . . . . .	182
11.1.1. Construcciones de carácter agrario. . . . .	182
11.1.2. Viviendas unifamiliares en terrenos que superen los 5.000 metros cuadrados . . . . .	182
11.1.3. Entregas de terrenos no edificables con construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas. . . . .	183
11.2. Edificaciones que no son relevantes para el adquirente. . . . .	183
11.2.1. Entregas de edificaciones para su demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística . . . . .	183
11.2.2. Entregas de edificaciones para su rehabilitación. . . . .	184
11.3. Edificaciones relevantes para la adquisición. . . . .	187
11.3.1. Primera entrega de edificaciones . . . . .	188
11.3.2. Segunda y ulteriores entregas de edificaciones. . . . .	195
<b>12. Parte expositiva. Descripción del objeto (iii): adquisición de inmuebles incluidos en un negocio o vehículo de inversión</b> . . . . .	197
12.1. Adquisición de una unidad económica autónoma en la que se incluyen inmuebles . . . . .	199
12.2. Adquisición de acciones o participaciones sociales de una entidad con inmuebles. . . . .	204
<b>13. Cláusula de precio y forma de pago</b> . . . . .	209
13.1. Precio y base imponible en el IVA. . . . .	211
13.2. Precio y base imponible en el TPO: El valor de referencia . . . . .	214
13.3. Pago en especie; Permuta de terreno por obra futura. . . . .	218
13.4. Inversión del sujeto pasivo. . . . .	221
13.5. Tipo impositivo del IVA . . . . .	225
<b>14. Financiación de la operación</b> . . . . .	229
<b>15. Cláusula de gastos: IBI e IIVTNU</b> . . . . .	237
15.1. Cláusula de gastos: IBI. . . . .	239
15.2. Cláusula de gastos: IIVTNU . . . . .	242