



GUIA PRÀCTICA

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

Actualitzada el 10 de gener de 2019

**Agència Tributària
de Catalunya**



Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

Guia pràctica

L'Agència Tributària de Catalunya (ATC) té entre els seus principals objectius facilitar a la ciutadania el compliment de les seves obligacions de naturalesa tributària.

L'ATC elabora, amb aquest propòsit, aquesta guia pràctica de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, que conté la informació necessària per emplenar el model 600 d'autoliquidació.

Per a més informació, podeu consultar el web de l'Agència, <http://atc.gencat.cat>, o trucar al 012, el telèfon d'informació de la Generalitat de Catalunya.

ÍNDIX

I. ASPECTES GENERALS.....	4
A. El model 600	4
B. Com s'autoliquida?	4
C. Documentació que cal presentar presencialment	4
D. Termini de presentació	5
D.1 General	5
D.2 Recàrrecs.....	5
E. Lloc i forma d'ingrés presencial	5
E.1. Supòsit especial de fraccionament	6
F. Lloc de presentació presencial.....	6
G. Pagament i presentació telemàtics	7
II. CRITERIS D'ATRIBUCIÓ DE COMPETÈNCIES.....	8
A. Abast de la cessió a les comunitats autònomes i punts de connexió	8
A.1 Abast de la cessió	8
A.2 Punts de connexió	8
B. Tancament registral	10
C. Oficina competent dins una comunitat autònoma	10
C.1 Documents subjectes a transmissions patrimonials.....	10
C.2 Documents subjectes a operacions societàries	11
C.3 Documents subjectes a actes jurídics documentats	11
III. REGULACIÓ JURÍDICA DE L'IMPOST	12
A. Modalitats de l'impost i règim d'incompatibilitats	12
B. Transmissions patrimonials oneroses	13
B.1 Concepte.....	13
B.2 Operacions subjectes, tarifes i tipus impositius	14
B.3 Supòsits de no-subjecció	14
B.4 Data de meritació	15
B.5 Intervinents.....	15
B.6 Base imposable	17
B.7 Dades dels béns transmesos.....	20
B.8 Base liquidable.....	21
B.9 Tipus impositiu	22
B.10 Quota tributària	24
C. Operacions societàries	24
C.1 Concepte i subjecció.....	24
C.2 Supòsits de no-subjecció.....	25
C.3 Data de meritació.....	25
C.4 Intervinents	25
C.5 Base imposable	26

C.6 Base liquidable	28
C.7 Tarifes i tipus.....	28
C.8 Quota tributària	28
D. Actes jurídics documentats.....	28
D.1. Documents notarials	28
D.2. Documents mercantils	32
D.3. Documents administratius i judicials.....	34
D.4 Supòsits de no-subjecció.....	36
E. Beneficis fiscals	36
E.1 Exempcions.....	36
E.2 Bonificacions	39
F. Altres dades del model 600.....	42
F.1 Dades del document	42
F.2 Dades de l'autoliquidació	43
F.3 Autoliquidació complementària	43
F.4 Resum de l'autoliquidació	43
G. Altres exemples pràctics de casos freqüents	43
G.1 Desqualificacions d'habitatges de protecció oficial	43
G.2 Elevació a públic de document privat.....	43
ANNEX. GLOSSARI.....	45

I. ASPECTES GENERALS

A. El model 600

El model 600, aprovat per l'Ordre ECO/330/2011, de 30 de novembre (DOGC 6017, de 1/12/2011), s'utilitza per autoliquidar l'impost en les tres modalitats:

- Transmissions patrimonials oneroses (TPO)
- Operacions societàries (OS)
- Actes jurídics documentats (AJD)

Altres fets imposables relacionats amb l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, però que tenen el seu propi model específic, són els següents:

- **610** Documents que fan funció de gir (pagarés i rebuts)
- **611** Resum anual dels 610 negociats per entitat col·laboradora.
- **615** Documents amb funció de gir emesos per minoristes
- **616** Resum anual dels models 615
- **620** Transmissions entre particulars de vehicles, embarcacions i aeronaus
- **627** Compravenda de vehicles usats (programa d'ajuda)
- **629** Compravenda de determinats mitjans de transport usats
(Servei d'Atenció al Contribuent)

B. Com s'autoliquida?

El pagament i presentació de l'autoliquidació del model 600 es pot tramitar presencialment o bé telemàticament. Les modalitats de tramitació, els models, així com les instruccions i guies corresponents es poden consultar, al web de l'Agència Tributària de Catalunya, <http://atc.gencat.cat>.

Des de l'1 de juny de 2017, la presentació del model 600 a través de mitjans electrònics és obligatòria, d'acord amb l'Ordre VEH/85/2017, d'11 de maig (DOGC 7370 de 16.05.2017), per als obligats tributaris següents: les persones jurídiques; les entitats sense personalitat jurídica; les persones que representin un contribuent que estigui obligat a la presentació i pagament electrònic; els intermediaris fiscals que presentin autoliquidacions per compte d'altri o de tercers, i les persones o entitats que, d'acord amb el que preveu l'article 92 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, tinguin la condició de col·laboradors socials en l'aplicació dels tributs i compleixin els requisits i les condicions que estableixi la normativa vigent.

C. Documentació que cal presentar presencialment

Els subjectes passius han de presentar juntament amb el model **600** d'autoliquidació, la **còpia autèntica** del document notarial, judicial, administratiu o privat o de la declaració substitutiva en què consti l'acte que origina el tribut i **una còpia simple** d'aquest acte.

Quan resulti aplicable algun **benefici fiscal o tipus impositiu reduït**, s'ha d'aportar, a més, justificació suficient que acrediti el compliment dels requisits necessaris per a la seva aplicació.

D. Termini de presentació

D.1 General

1. Amb caràcter general, el termini per presentar les autoliquidacions, juntament amb el document o la declaració escrita substitutiva del document, és d'un mes a comptar des de la data de l'acte o contracte.

Quan es tracta de documents judicials s'entén com a causat l'acte o contracte en la data de fermesa de la corresponent resolució judicial.

Aquest termini es computa de data a data. Si en el mes del venciment no hi ha dia equivalent a l'inicial del còmput, s'entén que el termini expira l'últim dia del mes.

Quan l'últim dia del termini és dissabte, diumenge o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

2. En els casos següents, en què els subjectes passius han de declarar conjuntament totes les operacions subjectes a la modalitat de transmissions patrimonials oneroses meritades en el mes natural, el termini de presentació de l'autoliquidació i ingrés del deute tributari, juntament amb la declaració informativa de les adquisicions de béns realitzades en el període, és el mes natural immediatament posterior al mes a què es refereixen les operacions declarades:

- En el cas dels empresaris que adquireixen objectes fabricats amb metalls preciosos i que estan obligats a portar els llibres de registre a què fa referència l'article 91 del Reial decret 197/1988, de 22 de febrer, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'objectes fabricats amb metalls preciosos.
- En el cas dels empresaris dedicats a la revenda, amb transformació o sense, de béns mobles usats, que han de declarar conjuntament totes les operacions subjectes a la modalitat de transmissions patrimonials oneroses meritades en el mes natural.

D.2 Recàrrecs

La presentació i l'ingrés fora de termini sense requeriment previ comporta que s'apliquin els **recàrrecs** següents, previstos a l'article 27 de la Llei general tributària (LGT):

Termini de presentació	Recàrrecs	Recàrrec reduït ⁽¹⁾
Dins dels tres mesos	5%	3,75%
Dins del sis mesos	10%	7,5%
Dins del dotze mesos	15%	11,25%
Més de 12 mesos	20% més interessos ⁽²⁾	15% més interessos ⁽²⁾

(1) Reducció del 25% del recàrrec si s'ingressa la resta dins del termini (novetat introduïda per la Llei 36/2006 a l'apartat 5 de l'article 27 de l'LGT).

(2) El recàrrec per presentació extemporània superior a dotze mesos comporta interessos de demora a comptar des de l'endemà del termini dels 12 mesos fins al dia de l'ingrés.

Tant el recàrrec com els interessos s'apliquen sobre la quota a ingressar.

L'aplicació del recàrrec s'ha de fer constar al model d'autoliquidació (casella 8).

E. Lloc i forma d'ingrés presencial

El pagament del model **600** es pot efectuar a qualsevol entitat financera col·laboradora que hagi subscrit el conveni de col·laboració corresponent), mitjançant les formes d'ingrés acceptades per cada entitat (metàl·lic, càrrec en compte, etc.).

E.1. Supòsit especial de fraccionament

Fraccionament, per un màxim de fins a tres anualitats i amb meritació d'interessos de demora, en cas d'adquisició d'habitatge habitual de superfície útil no superior a 120 m² (article 113 del Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats).

• Requisites

- Pis de menys de 120 m².
- Ha de ser residència habitual.
- En el moment d'efectuar la compra ha d'estar lliure de càrregues.
- Només en cas que l'import a fraccionar sigui superior a 30.000 euros s'ha d'aportar aval bancari. En cas que no sigui possible obtenir l'aval esmentat, cal aportar en el seu lloc justificant bancari acreditatiu de la impossibilitat d'obtenir-lo oferint en canvi hipoteca immobiliària suficient sobre una finca que estigui lliure de càrregues, i aportant el certificat de domini i càrregues, el darrer rebut de l'IBI i una valoració de la finca efectuada per una societat de taxació inscrita en el Registre de Societats de Taxació del Banc d'Espanya, o bé qualsevol altra garantia que l'Administració consideri suficient.

Si s'aporta aval bancari per garantir la totalitat del deute, el tipus d'interès de demora que es meritara serà el legal. La quantia de l'aval bancari ha d'ésser igual a la quota que resta pendent de pagar més els interessos corresponents que es meritin i el vint-i-cinc per cent de la suma de tots dos conceptes.

Podeu documentar l'aportació de l'aval bancari amb el formulari S22, disponible al web de l'Agència.

• Documentació que cal aportar

- Original i fotocòpia de la sol·licitud d'ajornament.
- Fotocòpia del DNI.
- Documentació que acrediti la representació, si és el cas.
- Fotocòpia de la carta de pagament o del model d'autoliquidació presentat, indicant el número de presentació.
- Empadronament a la nova adreça.
- Documentació relativa a la garantia aportada, si és el cas.

Per sol·licitar l'ajornament podeu utilitzar els formularis S13 i S14.

• Terminis i lloc de presentació

- En cas d'**autoliquidacions**, dins el termini d'un mes a comptar de la data de l'escriptura de compravenda.
- En cas de **liquidacions**, dins el termini voluntari d'ingrés.

La sol·licitud s'ha de presentar per duplicat, juntament amb la documentació, al registre de la Delegació Territorial a Barcelona de l'Agència Tributària de Catalunya, adreçada al cap o la cap del Servei d'Ajornaments i Fraccionaments, o a qualsevol altre registre que estableixin les disposicions vigents.

F. Lloc de presentació presencial

Les declaracions s'han de presentar a la delegació o oficina tributària de l'ATC que correspongui. També es poden presentar a les oficines de la xarxa Tributs de Catalunya. Podeu consultar el detall de les adreces i horaris al web de l'Agència: <http://atc.gencat.cat/ca/atencio/oficines-tributaries/>.

G. Pagament i presentació telemàtics

• Col·lectius obligats

La presentació del model 600 a través de mitjans electrònics és obligatòria, d'acord amb l'Ordre VEH/85/2017, d'11 de maig (DOGC 7370 de 16.05.2017), per als obligats tributaris següents:

- Les persones jurídiques.
- Les entitats sense personalitat jurídica.
- Les persones que representin un contribuent que estigui obligat a la presentació i pagament electrònic.
- Els intermediaris fiscals que presentin autoliquidacions per compte d'altri o de tercers.
- Les persones o entitats que, d'acord amb el que preveu l'article 92 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, tinguin la condició de col·laboradors socials en l'aplicació dels tributs i compleixin els requisits i les condicions que estableixi la normativa vigent.

Les persones físiques no obligades per l'Ordre VEH/85/2017, poden efectuar també el pagament i la presentació del model 600 per via telemàtica.

• Requisits generals

1. Cal disposar d'identificació digital, que pot ser un certificat digital instal·lat a l'ordinador, o bé, per a persones físiques, l'IdCAT Mòbil (un sistema molt àgil, basat en una clau de pas d'un sol ús que es rep per SMS al telèfon mòbil).

2. Pot pagar i presentar per via telemàtica el mateix subjecte passiu que consta al model 600. Hi ha, a més, dues possibilitats de fer la presentació telemàtica en nom de terceres persones:

- Mitjançant una declaració responsable, disponible durant el tràmit de presentació de l'autoliquidació.
- A més, els professionals de la intermediació fiscal poden adherir-se a un dels convenis o acords de col·laboració social que l'Agència Tributària de Catalunya té amb diferents col·lectius professionals amb aquesta finalitat.

3. L'operació s'ha d'autoliquidar mitjançant el **programa d'ajuda** corresponent. Podeu consultar les instruccions i guies corresponents al web de l'Agència.

• Requisits específics

1. Cas general: adjuntar la còpia del document acreditatiu

Es pot autoliquidar per via telemàtica, utilitzant el programa d'ajuda corresponent, qualsevol fet imposable relatiu a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats sempre que el document que acrediti el fet imposable s'adjunti a l'autoliquidació.

2. Casos específics que no requereixen adjuntar el document

- Arrendaments immobles urbans (tarifa AUR). L'autoliquidació es pot presentar telemàticament sense adjuntar còpia del contracte, sempre que s'hagi presentat a l'Institut Català del Sòl (dins el termini màxim de 2 mesos després de la signatura del contracte).

- Operacions formalitzades en document notarial. També es pot presentar telemàticament sense necessitat d'adjuntar còpia del document sempre que el notari hagi facilitat telemàticament la declaració informativa resum (disposa de 10 dies des de l'atorgament de l'escriptura). Cal que les dades de notari, protocol, data i subjecte passiu que figurin en aquesta declaració informativa resum del notari coincideixin amb les que figuren a l'autoliquidació. A través del web de l'Agència es pot consultar la disponibilitat de la declaració notarial.

Més informació sobre la declaració informativa: Decret 648/2006, de 27 de desembre (DOGC núm. 4789) i Ordre ECO/5/2015, de 13 de gener, per la qual es regulen l'abast i el contingut de la declaració informativa resum de les escriptures públiques i el procediment per fer-ne la tramesa telemàtica (DOGC núm. 6790).

Un cop fet el tràmit telemàtic de presentació i pagament s'obté una diligència de presentació i pagament en format PDF per tal que, si escau, s'adjunti al document original que s'hagi de presentar davant el registre corresponent (de la propietat o mercantil).

II. CRITERIS D'ATRIBUCIÓ DE COMPETÈNCIES

A. Abast de la cessió a les comunitats autònomes i punts de connexió

A.1 Abast de la cessió

El rendiment de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats es troba cedit a les comunitats autònomes per la part produïda en el seu territori pel que fa als fets imposables següents:

- Transmissions oneroses per actes entre persones vives de tota classe de béns i drets que integrin el patrimoni de les persones físiques o jurídiques.
- Constitució de drets reals, préstecs, fiances, arrendaments, pensions i concessions administratives.
- Constitució, augment i disminució de capital, aportacions que efectuïn els socis per reposar pèrdues socials i trasllat a Espanya de la seu de direcció efectiva o del domicili social de la societat, quan ni una ni l'altre estiguessin prèviament situats en un Estat membre de la Unió Europea o en aquests l'entitat no hagués estat gravada per un impost similar.
- Escripcions, actes i testimonis notariais, en els termes que estableix l'article 31 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.
- Lletres de canvi i els documents que realitzin funció de gir o les supleixin, així com els resguards o certificats de dipòsit transmissibles, i també els pagarés, bons, obligacions i la resta de títols anàlegs emesos en sèrie a què fa referència l'article 33 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.
- Anotacions preventives que es practiquin en els registres públics quan tinguin per objecte un dret o interès avaluable i no hagin estat ordenades d'ofici per autoritat judicial.

A.2 Punts de connexió

Pel que fa a la modalitat de documents notariais, es considera produït a Catalunya el rendiment de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, d'acord amb els punts de connexió que s'enumeren a continuació:

Primer. En les escriptures, actes i testimonis gravats per la quota fixa d'actes jurídics documentats, documents notariais, si s'atorguen o autoritzen a Catalunya.

Segon. En la resta de supòsits, sense perjudici del que s'estableix en el punt primer anterior, actuen com a punts de connexió els que s'enumeren a continuació, en l'ordre en què s'apliquen preferentment:

- A) Sempre que el document compregui algun concepte subjecte a quota gradual del gravamen d'actes jurídics documentats, documents notariais, si el registre en el qual s'hauria d'efectuar la inscripció o anotació dels béns o actes radica a Catalunya.
- B) Quan l'acte o document faci referència a operacions societàries, si concorre qualsevol de les regles següents, en l'ordre en què s'apliquen preferentment:
 - a) Que l'entitat tingui el domicili fiscal a Catalunya.

b) Que l'entitat tingui a Catalunya el domicili social, sempre que la seu de direcció efectiva no estigui situada en l'àmbit territorial d'una altra Administració tributària d'un Estat membre de la Unió Europea o, si ho està, que el dit Estat no gravi l'operació societària amb un impost similar.

c) Que l'entitat realitzi a Catalunya operacions del seu tràfic, quan la seu de direcció efectiva i el domicili social no estiguin situats en l'àmbit territorial d'una altra Administració tributària d'un Estat membre de la Unió Europea o, si ho estan, que aquests estats no gravin l'operació societària amb un impost similar.

C) Quan l'acte o document no motivi liquidació ni per la quota gradual d'actes jurídics documentats, modalitat documents notarials, ni tampoc per la modalitat d'operacions societàries, s'apliquen les regles que figuren a continuació en funció de la naturalesa de l'acte o contracte documentat i dels béns a què fa referència:

1a. Quan l'acte o document compregui transmissions i arrendaments de béns immobles, constitució i cessió de drets reals, inclosos els de garantia, sempre que els immobles radiquen a Catalunya.

En els supòsits previstos a l'article 314 del Reial decret legislatiu 4/2015, del text refós de la Llei del mercat de valors, si radiquen a Catalunya els immobles integrants de l'actiu de l'entitat els valors de la qual es transmeten.

2a. Quan compregui la constitució d'hipoteca mobiliària o penyora sense desplaçament o faci referència a bucs o aeronaus, si radica a Catalunya el Registre Mercantil o Registre de Béns Mobles on els actes esmentats hagin de ser inscrits.

3a. Quan compregui la transmissió de béns mobles, semovents o crèdits, i també la constitució i cessió de drets reals sobre aquests, sempre que l'adquirent tingui a Catalunya la residència habitual si és persona física, o el domicili fiscal si és persona jurídica.

4a. Quan l'acte o document faci referència a transmissió de valors, si l'operació es formalitza a Catalunya.

5a. Quan faci referència exclusivament a la constitució de préstecs simples, fiances, arrendaments no immobiliaris i pensions, si el subjecte passiu té a Catalunya la seva residència habitual o domicili fiscal, segons que es tracti de persones físiques o jurídiques.

6a. Quan es tracti de documents relatius a concessions administratives de béns, execucions d'obres o explotacions de serveis, si radiquen, s'executen o es presenten a Catalunya. Aquestes mateixes normes són aplicables quan es tracta d'actes i negocis administratius que tributen per equiparació amb les concessions administratives.

Quan les concessions d'explotació de béns superen l'àmbit territorial d'una comunitat autònoma, el rendiment correspon a totes aquelles a l'àmbit de les quals s'estengui la concessió, i correspon a Catalunya una quantitat que es troba en proporció a l'extensió que ocupa l'esmentada concessió en territori català.

Quan les concessions d'execució d'obres superen l'àmbit territorial d'una comunitat autònoma, el rendiment correspon a totes aquelles a l'àmbit de les quals s'estengui la concessió, i correspon a Catalunya una quantitat que es troba en proporció a l'import estimat de les obres a realitzar en territori català.

Quan les concessions d'explotació de serveis superen l'àmbit territorial d'una comunitat autònoma, el rendiment correspon a totes aquelles a l'àmbit de les quals s'estengui la concessió, i correspon a Catalunya una quantitat que es troba en funció de la mitjana aritmètica dels percentatges que representen la seva població i la seva superfície sobre el total de les comunitats implicades.

Quant a les concessions mixtes que superen l'àmbit territorial d'una comunitat autònoma, el rendiment correspon a totes aquelles a l'àmbit de les quals s'estengui la concessió, i correspon a Catalunya una quantitat que es calcula mitjançant l'aplicació dels criteris recollits en els tres paràgrafs anteriors a la part corresponent de la concessió.

7a. En les anotacions preventives, si l'òrgan registral davant el qual es realitza l'anotació té la seu a Catalunya.

B. Tancament registral

La importància pràctica de presentar i autoliquidar el document gravat a les oficines de la comunitat autònoma que tingui atribuït el rendiment del tribut rau en el fet que cap document que contingui actes o contractes subjectes a aquest s'admetrà o tindrà efectes en cap oficina o registre públic sense que es justifiqui el pagament del deute tributari a favor de l'Administració Tributària competent per a exigir-lo, consti declarada l'exempció de fer-ho per la mateixa, o, si més no, s'hi hagi presentat l'esmentat document. La justificació del pagament o, si escau, de la presentació del document esmentat es farà mitjançant l'aportació en qualsevol suport de l'original que ho acrediti o de còpia de l'original.

C. Oficina competent dins una comunitat autònoma

Una vegada determinada, d'acord amb els punts de connexió enumerats a l'apartat A.2, quina és la comunitat autònoma a la qual correspon el rendiment del tribut, a fi de saber quina és l'oficina competent concreta dins de la comunitat autònoma on s'hauria de presentar el document gravat, s'apliquen les normes que figuren als apartats següents.

C.1 Documents subjectes a transmissions patrimonials

• Béns immobles i drets reals sobre els béns

Quan l'acte o document comprèn exclusivament transmissions i arrendaments de béns immobles, constitució i cessió de drets reals, fins i tot de garantia sobre els béns, l'oficina competent és la corresponent al territori on es troben situats els immobles.

En cas que faci referència a diversos immobles situats en llocs diferents, és competent l'oficina a la circumscripció de la qual radiquin els immobles de major valor d'acord amb les normes de l'impost sobre el patrimoni.

• Hipoteca mobiliària, penyora sense desplaçament, vaixells o aeronaus

Quan l'acte o document comprèn exclusivament la constitució d'hipoteca mobiliària o penyora sense desplaçament, o es refereixi a vaixells o aeronaus, és competent l'oficina a la circumscripció de la qual radiqui el registre mercantil o de béns mobles on aquests actes hagin de ser inscrits.

En cas de fer referència a diversos béns i drets que es puguin inscriure en registres diferents, s'ha de presentar on s'hagin d'inscriure els de major valor, aplicant les regles de l'impost sobre el patrimoni.

• Béns mobles, semovents, crèdits i drets reals sobre aquests béns

Quan l'acte o document comprèn exclusivament transmissions de béns mobles, semovents o crèdits, així com la constitució i cessió dels seus drets reals, s'ha de presentar a l'oficina corresponent al territori on l'adquirent tingui la seva residència habitual si és persona física, o el seu domicili fiscal si és persona jurídica, i si hi ha diversos adquirents amb residències o domicilis diferents, on els tingui l'adquirent de béns i drets de major valor, d'acord amb les normes de l'impost sobre el patrimoni.

• Valors o accions

Quan l'acte o document fa referència exclusivament a transmissions de valors (accions), s'ha de presentar a l'oficina corresponent al territori on es formalitza l'operació.

- **Préstecs, fiances, arrendaments mobiliaris i pensions**

Quan l'acte o document fa referència exclusivament a la constitució de préstecs simples, fiances, arrendaments no immobiliaris i pensions, s'ha de presentar a l'oficina corresponent al territori on el subjecte passiu té la seva residència habitual o el domicili fiscal, segons si es tracta de persona física o jurídica.

- **Concessions administratives**

- De béns: quan es tracta de documents relatius exclusivament a concessions administratives de béns, l'oficina competent és la corresponent al territori on es troben aquests béns.

- De serveis: quan es tracta de documents relatius exclusivament a concessions administratives d'explotació de serveis, s'han de presentar en el territori on el concessionari té la seva residència habitual o domicili fiscal, segons si es tracta d'una persona física o jurídica.

Aquestes mateixes normes s'apliquen quan es tracta d'actes i negocis administratius que tributen per equiparació amb les concessions administratives.

- **Béns de diversa naturalesa**

Quan per la diversa naturalesa dels béns o dels actes o contractes resulti aplicable més d'una norma de les esmentades anteriorment, preval la competència de l'oficina corresponent a l'acte o contracte de major valor. Es considera com a valor de l'acte o contracte a aquests efectes el que respectivament correspongui, a partir de l'aplicació de les normes de l'impost sobre el patrimoni, segons els diversos casos, als béns immobles, a les garanties o béns que es puguin inscriure en els registres, als mobles transmesos i drets constituïts, o als valors adquirits.

C.2 Documents subjectes a operacions societàries

L'oficina competent és aquella a la circumscripció de la qual es troba el domicili fiscal de l'entitat.

C.3 Documents subjectes a actes jurídics documentats

Si el document comprèn algun concepte subjecte a actes jurídics documentats, és competent l'oficina on radica el registre on s'han d'inscriure o anotar els béns o actes de major valor d'acord amb les normes de l'impost sobre el patrimoni.

III. REGULACIÓ JURÍDICA DE L'IMPOST

A. Modalitats de l'impost i règim d'incompatibilitats

L'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats és un tribut de naturalesa indirecta que grava les tres modalitats següents:

- Les transmissions patrimonials oneroses (TPO)
- Les operacions societàries (OS)
- Els actes jurídics documentats (AJD)

Hi ha un règim d'incompatibilitats entre les diverses modalitats de l'impost que fa que un mateix acte no pugui ser liquidat, alhora, per TPO i per OS.

Pel que fa als AJD, documents notarial, solament s'aplica la quota meritable d'aquest gravamen a les primeres còpies d'escriptures i actes notarial, quan tinguin per objecte quantitat o cosa avaluable, continguin actes o contractes que es puguin inscriure en els registres de la propietat, mercantil, de la propietat industrial o de béns mobles, i no es trobin subjectes a l'impost sobre successions i donacions o a les modalitats de TPO i OS de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Tampoc no es troben subjectes al concepte de TPO les operacions realitzades per empresaris o professionals en l'exercici de la seva activitat empresarial o professional i, en qualsevol cas, quan constitueixin lliuraments de béns o prestacions de serveis subjectes a l'impost sobre el valor afegit. No obstant això, estan subjectes a l'esmentat concepte impositiu els lliuraments o arrendament de béns immobles, així com la constitució i transmissió de drets reals d'ús i gaudi que recaiguin sobre aquests, quan gaudeixin d'exempció en l'impost sobre el valor afegit. També estan subjectes a transmissions els lliuraments dels immobles que estiguin inclosos en la transmissió de la totalitat d'un patrimoni empresarial, quan per les circumstàncies concurrents la transmissió d'aquest patrimoni no queda subjecta a l'impost sobre el valor afegit.

D'altra banda, es pot gravar una mateixa operació, alhora, amb l'impost sobre el valor afegit i OS, i també amb l'impost sobre el valor afegit (IVA) i AJD. Igualment, en la modalitat AJD, tant el gravamen dels documents mercantils, com de la quota fixa de documents notarial, són compatibles amb les modalitats TPO i OS.

Quadre de compatibilitat de l'impost						
	TPO	OS	AJD (documents notarial, quota fixa)	AJD (documents notarial, quota variable)	AJD (documents mercantils)	IVA
TPO		no	sí	no	sí	NO
OS	no		sí	no	sí	Sí
AJD (documents notarial, quota fixa)	sí	sí		sí		Sí
AJD (documents notarial, quota variable)	no	no	sí			Sí
AJD (documents mercantils)	sí	sí				Sí
IVA	no	sí	sí	sí	sí	

B. Transmissions patrimonials oneroses

B.1 Concepte

Són operacions subjectes:

1. Les **transmissions oneroses per actes entre persones vives** de tota mena de béns i drets que integren el patrimoni de les persones físiques o jurídiques.

Actes equiparats a transmissions de béns:

- Adjudicacions en pagament i per a pagament de deutes.
- Excessos d'adjudicació declarats.
- Expedients de domini, actes de notorietat i actes complementàries de documents per a la immatriculació de finques.

Actes equiparats a transmissions de drets:

- La subrogació en els drets del creditor o creditora amb garantia pignorativa, hipotecària o anticrètica, i tributa pel tipus establert per a la constitució de drets reals de garantia.

2. La **constitució dels drets següents**:

- Drets reals.
- Préstecs.
- Fiances.
- Arrendaments.
- Pensions.
- Concessions administratives, llevat que tinguin com a objecte la cessió del dret a utilitzar infraestructures ferroviàries o immobles o instal·lacions en ports i en aeroports.

Actes equiparats a la constitució de drets:

- Les condicions resolutòries explícites de les compravendes a què es refereix l'article 11 de la Llei hipotecària s'equiparen a les hipoteques que garanteixen el pagament del preu ajornat de la mateixa finca venuda.

Actes equiparats a préstecs:

- Els comptes de crèdit, el reconeixement de deute i el dipòsit retribuït, amb aplicació, si escau, de l'exempció prevista a l'article 45.I.B.15 de la Llei de l'impost.

Actes equiparats a arrendaments:

- Els contractes de parceria i els de sotsarrendament.

Actes equiparats a concessions:

- Els actes i negocis administratius, sigui quina sigui la seva modalitat o denominació, pels quals s'origina un desplaçament patrimonial a favor de particulars com a conseqüència de l'atorgament de facultats de gestió de serveis públics, o de l'atribució de l'ús privatiu o de l'aprofitament especial de béns de domini o ús públic.

B.2 Operacions subjectes, tarifes i tipus impositius

Operacions subjectes	Tarifa ⁽¹⁾	Tipus ⁽²⁾		
• Transmissions i drets reals sobre immobles urbans	TUB	*		
• Transmissions i drets reals sobre immobles rústics	TRT	*		
• Transmissions de valor i drets de subscripció de l'article 314 del RDL 4/2015 del text refós de la Llei del mercat de valors	TVO	*		
• Amarradors	TAM	10%		
• Transmissió i drets reals sobre habitatges amb protecció oficial	THP	7%		
• Transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'una família nombrosa	TUF	5%		
• Transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'una persona jove de 32 anys o menys	TUJ	5%		
• Transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual del contribuent que tingui la consideració legal de persona amb disminució física	TUM	5%		
• Transmissions i drets reals sobre mobles, excepte vehicles	TMV	5%		
• Compravendes d'or	TAU	5%		
• Drets reals de garantia i préstecs	DRG	1%		
• Pensions, fiances i condicions resolutòries	PFC	1%		
• Arrendaments de finques urbanes o rústiques	AUR	0,5%		
• Concessions administratives:				
Explotació de béns	CEB	4%		
Execució d'obres	CEO	4%		
Explotació de serveis	CES	4%		
Actes i negocis equiparats als anteriors	ANE	4%		
• Transmissions de mitjans de transport usats: tenen un tipus de gravamen del 5% i s'autoliquiden amb el model 620				
* Tarifes TUB, TRT i TVO: la transmissió d'immobles, i la constitució i la cessió de drets reals que recaiguin sobre béns immobles, llevat dels drets reals de garantia, tributa al tipus mitjà que resulta d'aplicar la tarifa següent establerta en funció del valor real de l'immoble:				
	Valor total de l'immoble Des de (euros)	Quota íntegra (euros)	Resta valor fins a (euros)	Tipus aplicable (%)
	0,00	0,00	1.000.000,00	10
	1.000.000,00	100.000,00	En endavant	11
(1) La tarifa ha de constar al model d'autoliquidació, a l'apartat de Resum de l'autoliquidació, lletra B.				
(2) El tipus ha de constar al model d'autoliquidació, a l'apartat Autoliquidació, lletra B.				

B.3 Supòsits de no-subjecció

• Actes i contractes no previstos expressament

Es consideren no subjectes a la modalitat de transmissions patrimonials oneroses de l'impost qualsevol dels actes i contractes no consignats expressament a les seves normes.

• Lliuraments de béns i prestacions de serveis subjectes a l'IVA

No estan subjectes al concepte de transmissions patrimonials oneroses les operacions realitzades per empresaris i empresàries o professionals en l'exercici de la seva activitat empresarial o professional i, en qualsevol cas, quan constitueixen lliuraments de béns o prestacions de serveis

subjectes a l'impost sobre el valor afegit. Malgrat això, cal considerar subjectes al concepte de transmissions patrimonials oneroses les operacions que s'indiquen a continuació:

- Els lliuraments i arrendaments de béns immobles, així com la constitució o transmissió de drets reals de gaudi que hi recauen, quan estan exempts de l'impost sobre el valor afegit, excepte en els casos en què el subjecte passiu renunciï a l'exempció en les circumstàncies i amb les condicions recollides a l'article 20.2 de la Llei de l'IVA.
- Les transmissions de valors a què es refereix l'article 314 del Reial decret legislatiu 4/2015, del text refós de la Llei del mercat de valors.
- Els lliuraments dels immobles que estan inclosos en la transmissió d'unitats econòmiques autònomes empresarials o professionals, quan la transmissió d'aquest patrimoni no quedi subjecta a l'impost sobre el valor afegit.

• **Recuperació del domini en virtut de condició resolutòria**

La recuperació del domini com a conseqüència del compliment d'una condició resolutòria expressa de la compravenda no dona lloc a practicar la liquidació per la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, sense que a aquests efectes es necessiti l'existència d'una resolució, judicial o administrativa, que així ho declari, sense perjudici de la liquidació corresponent pel concepte actes jurídics documentats.

• **Dret de reversió**

No donen lloc a practicar la liquidació per aquesta modalitat les transmissions que es produeixen amb motiu de la reversió del domini a la persona expropiada a conseqüència de l'incompliment dels fins justificatius de l'expropiació.

• **Excessos per adjudicació a un dels cònjuges de l'habitatge habitual**

No donen lloc a practicar la liquidació per la modalitat de transmissions patrimonials oneroses els excessos d'adjudicació declarats que resulten de les adjudicacions de béns que són efecte patrimonial de la dissolució del matrimoni o del canvi de règim econòmic, quan són conseqüència necessària de l'adjudicació a un dels cònjuges de l'habitatge habitual del matrimoni.

B.4 Data de meritació

En les transmissions patrimonials la data de meritació es correspon amb el dia en què es realitza l'acte o contracte, és a dir, la data d'atorgament de l'escriptura o del contracte privat.

Quan es tracta de documents judicials, s'entén que és causat l'acte o contracte en la data de fermesa de la corresponent resolució judicial.

B.5 Intervinents

• **Subjecte passiu**

Cal complimentar totes les dades: NIF (també si són menors), NIE per a les persones estrangeres, cognoms i nom, adreça, codi postal, població i data de naixement.

La data de naixement és necessària en els casos següents:

- Adquisició d'un immoble per un menor de 32 anys.
- Constitució/transmissió d'un dret d'usdefruit/nua propietat.
- Dret d'ús i habitació.

Cal consignar el nombre de subjectes passius i, si n'hi ha més d'un, cal emplenar el full annex amb les dades i descriure'n el percentatge de participació.

Exemple pràctic

Quatre persones compren, a parts iguals, la meitat indivisa d'un local de valor 300.000 €.

Percentatge de cada subjecte passiu: 25%.

Malgrat que cada subjecte passiu adquireix el 25% del 50% (per tant, el 12,5% de l'immoble), el percentatge d'adquisició que li correspon a cadascun és una quarta part del total de la quota liquidada, és a dir, el 25%.

Està obligada al pagament de l'impost a títol de contribuent, independentment dels pactes o acords de les parts:

- En les transmissions de béns i drets de tota mena, la persona adquirent.
- En els expedients de domini, les actes de notorietat o complementàries de documents públics i les certificacions a què es refereix l'article 206 de la Llei hipotecària, la persona que les promou.
- En els reconeixements de domini fets a favor d'una persona determinada, aquesta mateixa persona.
- En la constitució de drets reals, la persona a favor de qui es fa aquest acte. Per exemple, en la constitució d'una condició resolutoriària, el subjecte passiu és la persona que ven.
- En la constitució de préstecs de qualsevol naturalesa, la persona prestatària (qui rep els diners).
- En la constitució de fiances, la persona a favor de qui es fa la fiança.
- En la constitució d'arrendaments, la persona arrendatària (qui ocupa el pis).
- En la concessió administrativa, la persona concessionària.
- En els actes i contractes administratius equiparats a la concessió, la persona beneficiària.

• Transmisor

És imprescindible consignar la persona transmissor a les tarifes següents:

- TUB, TRT, TV0, TUF, TUJ, TUM, TMV, DRG; la persona transmissor és qui ven.
- A les concessions administratives, cal consignar la persona que concedeix.

Cal indicar també totes les dades identificatives amb el percentatge de participació i el nombre de persones transmissors. Si aquest nombre és superior a un s'ha de constar a l'annex del model 600.

Exemple pràctic

Es compra la meitat d'un local valorat en 200.000 €, que és propietat, per parts iguals, de dues persones.

Percentatge de cada persona transmissor: 50%.

Malgrat que cada titular transmet el 50% del 50% del local (25% cada titular), el percentatge de la transmissió que correspon a cadascun d'ells és la meitat de la quota liquidada, és a dir el 50%.

A la tarifa PFC no cal consignar les dades de la persona transmissor.

• Presentador

Cal que constin totes les dades de la persona que presenta (NIF, cognoms i nom, adreça, districte postal i població), excepte en els casos en què coincideix amb el subjecte passiu. En qualsevol cas, però, hi ha de constar la data i la signatura.

La persona que presenta **no és el representant legal** i, per tant, les notificacions s'adrecen al subjecte passiu. Si es vol atorgar representació, s'ha de fer de manera expressa.

Es pot utilitzar el formulari S20, d'atorgament de la representació en els procediments de gestió tributària, disponible al web de l'Agència Tributària de Catalunya.

B.6 Base imposable

B.6.1 Concepte general

La base imposable està constituïda pel **valor real** del bé transmès o del dret que es constitueix o cedeix. La jurisprudència del Tribunal Suprem equipara el concepte de "valor real" al "**valor de mercat**", que defineix de la manera següent:

“És l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que hi ha almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació”.

Únicament són deduïbles d'aquest valor les càrregues que disminueixen el valor real dels béns, però no els deutes. La **hipoteca** no afecta el valor real de l'immoble sobre el qual es constitueix, i per tant no és un concepte deduïble.

L'Agència Tributària de Catalunya publica anualment una **instrucció de comprovació de valors** on s'estableixen uns paràmetres de caràcter objectiu que serveixen per classificar els expedients, amb vista a l'eventual comprovació del valor, en prioritaris i no prioritaris, i que té en compte el valor que han declarat els obligats tributaris. Aquesta instrucció està disponible al web de l'Agència Tributària de Catalunya des de l'any 2003 en endavant.

• Determinació del valor real dels béns immobles transmesos

En relació amb aquesta qüestió, la Llei general tributària (LGT) preveu dos instruments a disposició dels obligats tributaris:

1. La **sol·licitud d'informació sobre el valor de béns immobles** (article 90 de l'LGT), que s'ha de presentar amb caràcter previ a l'acabament del termini de presentació de l'impost (vegeu l'apartat D del bloc I. Aspectes generals, d'aquesta guia). Aquesta informació té caràcter vinculant durant el termini de tres mesos a comptar des de la notificació a la persona interessada, i no impedeix la comprovació posterior dels elements de fet i circumstàncies declarades per l'obligat tributari.

Es pot utilitzar el formulari S06, de sol·licitud d'informació sobre valor de béns immobles, disponible al web de l'Agència Tributària de Catalunya.

2. L'**acord previ de valoració** (article 91 de l'LGT), que s'ha de presentar per escrit abans de la realització de la transmissió gravada i en tot cas acompanyada d'una proposta de valoració motivada, en la qual es descriu de manera detallada el bé i les seves característiques, i que ha d'estar signada per una persona tècnica amb la titulació adequada. L'acord de valoració té caràcter vinculant per un termini màxim de divuit mesos des de la seva aprovació i l'Administració ha d'aplicar la valoració que s'hi conté llevat que es modifiqui la legislació o variïn de manera substancial les circumstàncies econòmiques que la fonamenten.

Es pot utilitzar el formulari S07, de sol·licitud d'acord previ de valoració, disponible al web de l'Agència.

La utilització d'aquests instruments de determinació del valor dels béns immobles comporta, en tot cas, la **meritació d'una taxa**, en els termes establerts a l'article 6.5-1 del capítol V del títol VI del Decret legislatiu 3/2008, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya

La base imposable ha de constar a la casella 1 de l'apartat Autoliquidació del model 600.

B.6.2 Regles de valoració en drets reals

• Usdefruit

- Usdefruit temporal

El valor de l'usdefruit temporal es calcula aplicant un 2% del valor del bé en ple domini per cada període d'un any, sense excedir del 70%.

- Usdefruit vitalici

En els usdefruits vitalicis s'estima que el valor és igual al 70% del valor total dels béns quan la persona usufructuària té menys de 20 anys, minorant a mesura que augmenta l'edat en la proporció d'un 1% menys per cada any més, amb el límit mínim del 10% del valor total⁽¹⁾

(1) Norma de càlcul: 89 menys l'edat de la persona usufructuària.
El resultat no pot ser superior al 70% ni inferior al 10%.

- Usdefruits successius

En els usdefruits successius el valor de la nua propietat es calcula tenint en compte l'usdefruit de percentatge major (segons l'edat de la persona més jove). A l'extinció d'aquest usdefruit paga el nu propietari o nua propietària per l'augment de valor que la nua propietat experimenta, i així successivament en extingir-se la resta d'usdefruits.

• Drets d'ús i habitació

- Constitució

El valor dels drets reals d'ús i habitació és el que resulta d'aplicar el 75% del valor dels béns sobre els quals van ser imposades les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

- Extinció

Quan s'extingeixen els drets d'ús i habitació s'exigeix l'impost a la persona usufructuària o al nu propietari o nua propietària, segons el cas.

• Nua propietat

El valor del dret de nua propietat es computa per la diferència entre el valor de l'usdefruit i el valor total dels béns.

Exemple pràctic

Plantejament

El 2 d'agost de 2016, la Rosa, propietària d'un pis valorat en 600.000 €, transmet la nua propietat a en Jordi i l'usdefruit a l'Anna (de 35 anys d'edat).

Tributació

• Base imposable:

Usdefruit: $600.000 \times 54\%$ (89-35, que és l'edat de l'usufructuari): 324.000 €.

Nua propietat: $600.000 \times 46\%$ (100-54, que és el valor de l'usdefruit): 276.000 €.

• Tarifa: TUB.

• Tipus impositiu: 10%, tant per la compra de l'usdefruit, com de la nua propietat

• Quota:

-
- Usdefruit: 32.400 €.
 - Nua propietat: 27.600 €.
 - Subjecte passiu:
 - Compra de l'usdefruit: la persona usufructuària, l'Anna.
 - Compra de la nua propietat: el nu propietari, en Jordi.

B.6.3 Altres regles de valoració. Exemples

Càlcul de la base imposable en arrendaments:

Exemple pràctic

Plantejament

En Joan ha llogat un immoble, per 4 anys, i paga una renda mensual de 400 €.

Tributació

- Base imposable:
400 x 12 x 4 (renda mensual d'1 any per 4 anys de durada del contracte): 19.200 €.
- Tarifa: AUR.
- Tipus impositiu: 0,5%
- Quota:
Base imposable 19.200 €
Tipus impositiu: 0,5%
- TOTAL a ingressar 96 €
- Subjecte passiu: la persona arrendatària, en Joan (inquilí o llogater)

Càlcul de la base imposable de permuta a canvi d'obra futura:

Exemple pràctic

Plantejament

La Pilar té un terreny de la seva propietat, valorat en 150.000 €, i el cedeix en permuta a l'empresa YZA a canvi d'un pis de l'edifici que construirà en aquest terreny, el valor del qual és de 150.000 €.

Tributació

Es tracta de la permuta d'un terreny a canvi d'obra futura. S'han de fer dues liquidacions:

1. Liquidació per l'entrega del terreny
 - Base imposable: 150.000 €
 - Tarifa: TUB
 - Tipus: 10%
 - Quota: 15.000 €
 - Subjecte passiu: la societat YZA
 - Persona transmissor: la Pilar
2. Liquidació per la futura edificació (pel pis que li entregaran)
 - Base imposable: 150.000 €
 - Tarifa: AJ4*
 - Tipus: 1,5%
 - Quota: 2.250 €
 - Subjecte passiu: la Pilar
 - Persona transmissor: l'empresa YZA

(*) L'edificació és primera transmissió, per tant, tributa per IVA, que es merita en el moment de l'entrega del terreny. En el moment del lliurament del pis no cal fer una acta de lliurament, ja que, de conformitat amb la legislació hipotecària, es podrà inscriure la titularitat a nom de la Pilar.

Càlcul de la base imposable de cessió d'immoble a canvi de renda vitalícia

Exemple pràctic

Plantejament:

La Dolors té un immoble propietat seva, valorat en 500.000 €, i el cedeix a en Xavier a canvi d'una renda vitalícia. La pensió mensual s'ha establert en 8.000 €. L'immoble no té la qualificació de protecció oficial.

Tributació:

Es tracta de la cessió d'un immoble a canvi de la constitució d'una renda vitalícia. Per tant, s'han de fer dues liquidacions:

1. Liquidació pel lliurament de l'immoble
Base imposable: 320.000 €
Tarifa: TUB
Tipus: 10%
Quota: 32.000 €
Subjecte passiu: qui rep l'immoble, en Xavier
Persona transmissor: la Dolors
2. Liquidació per la constitució de la renda (en el supòsit que la Dolors té 90 anys).
Base imposable (renda anual capitalitzada al tipus d'interès legal, amb aplicació del percentatge segons la regla d'usdefruit): $8.000 \times 12 \times (100/3) \times 0,1 = 320.000 \text{ €}$
Tarifa: PFC
Tipus: 1%
Quota: 3.200 €.
Subjecte passiu: la Dolors (persona a favor de qui es constitueix la pensió).

Cal tenir present:

- La base de la pensió no es dedueix dels 500.000 €, ja que es considera que la pensió és contraprestació i no càrrega.
- S'ha capitalitzat la renda al tipus de l'interès legal del 3% previst per l'exercici 2018.
- Si qui constitueix la pensió és subjecte passiu d'IVA, la pensió està subjecta a l'IVA i per tant no subjecta a transmissions, i no tributaria per AJD ja que es considera que la pensió no és inscriptible per ella mateixa.
- Per la diferència entre el valor de transmissió i el valor de la renda (500.000-320.000) caldrà efectuar una liquidació per donació (vegeu Guia pràctica de l'impost sobre successions i donacions).

B.7 Dades dels béns transmesos

Cal especificar, en el model 600, el tipus de bé transmès (d'acord amb els codis que es relacionen en aquest mateix apartat) i descriure'l breument. S'ha d'especificar la superfície, l'adreça exacta (amb el districte postal i la població), i també la referència cadastral, si escau, el valor declarat del bé i el valor declarat de la part adquirida.

Es poden descriure **fins a dos béns** sempre que a l'operació s'apliqui la mateixa tarifa o codi de no-subjecció, exempció o bonificació, es formalitzi en el mateix document i tingui la mateixa data de meritació i, en el cas de béns immobles, els dos es trobin al mateix municipi i la suma del valor total declarat dels dos béns no sigui superior a 1.000.000 €.

Si hi ha més de dos immobles cal emplenar un altre exemplar. **No s'admeten fotocòpies del model.**

Tipus de bé	Codi
• Sòl urbà	SU
• Sòl urbanitzable	SL
• Places d'aparcament	PA
• Pisos	HP
• Habitatges unifamiliars	HU
• Locals comercials	LC
• Oficines	OF
• Magatzems i naus	MN
• Edificis sencers d'habitatges	EH
• Edificis sencers d'oficines	EO
• Altres construccions	AC
• Terres de secà	SE
• Terres de bosc	BO
• Terres de regadiu	RE
• Terres amb conreus diversos	VC
• Terres amb masia	MA
• Terres ermes	ER
• Béns mobles	BM

B.8 Base liquidable

(Model 600, casella 3, de l'apartat Autoliquidació)

Les reduccions vigents (casella 2 del mateix apartat) són les següents:

1. Modernització de les explotacions agràries (Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries)

- **Transmissió íntegra de l'explotació.** L'adquisició del ple domini o de l'usdefruit vitalici d'una explotació agrària en la seva integritat pel titular d'una altra explotació agrària prioritària dóna lloc a una reducció del **90%** en el cas que el titular adquireixi una altra explotació que sigui o arribi a ser prioritària, o del **100%** si es tracta d'un agricultor jove o d'un assalariat agrari i l'adquisició s'efectua durant els cinc anys següents a la seva primera instal·lació.
- **Transmissió parcial d'explotacions i finques rústiques.** L'adquisició del ple domini o de l'usdefruit vitalici d'una finca rústica o de part d'una explotació agrària pel titular d'una altra explotació agrària prioritària dóna lloc a una reducció del **75%** en el cas d'adquisició pel titular d'una explotació que sigui o arribi a ser prioritària com a conseqüència de l'adquisició, o del **85%** si es tracta d'un agricultor jove o d'un assalariat agrari i l'adquisició s'efectua durant els cinc anys següents a la seva primera instal·lació.

Aquestes operacions estaran exemptes quan les realitzi un agricultor jove o un assalariat agrari i donin lloc a la seva primera instal·lació en una explotació prioritària.

- **Explotació sota una sola fita.** L'adquisició de terrenys dóna dret a una reducció del **50%** quan la porti a terme el titular d'una explotació agrària si completa sota una sola fita almenys el 50% de la superfície d'una explotació la renda unitària de treball de la qual estigui dins els límits que estableix la llei a l'efecte de concedir beneficis fiscals.

L'adquisició de terrenys estarà exempta, amb les mateixes condicions, quan es completi sota una sola fita la superfície suficient per a constituir una explotació prioritària.

- **Immatrikulació i tracte registral.** Els procediments per immatricular o reprendre el tracte registral de finques integrades en una explotació prioritària o de les que amb la integració permetin constituir-la gaudeixen d'una reducció del **90%**.

2. Préstecs i emprèstits amb finalitats d'estalvi energètic (Llei 82/1980, de 30 de desembre, sobre conservació de l'energia)

- Reducció del 50% en els emprèstits que emetin les empreses espanyoles i els préstecs que aquestes concertin amb organismes internacionals o amb bancs i institucions financeres, quan els fons obtinguts es destinin a finançar inversions reals noves amb finalitats d'estalvi energètic o d'autogeneració d'electricitat

B.9 Tipus impositiu

B.9.1 Tipus generals

Des del 31 de març de 2017, la transmissió d'immobles, i la constitució i la cessió de drets reals que recaiguin sobre béns immobles, llevat dels drets reals de garantia, tributa al tipus mitjà que resulta d'aplicar la tarifa següent establerta en funció del valor real de l'immoble:

Valor total de l'immoble Des de (euros)	Quota íntegra (euros)	Resta valor fins a (euros)	Tipus aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En endavant	11

Transmissió de béns i drets sobre habitatges amb protecció oficial	7%
Transmissió de béns mobles, així com la constitució i la cessió de drets reals que hi recauen, llevat dels drets reals de garantia.....	5%
Drets de garantia, pensions, fiances, préstecs i cessió de crèdits	1%

Els tipus s'han de consignar a la casella 400 del quadre B del model d'autoliquidació.

Exemple pràctic

Plantejament:

El 3 d'abril de 2017 en Teo y la Laura compren a mitges una casa per 1.500.000 €.

Tributació:

Base imposable d'en Teo: 750.000 €

Base imposable de la Laura: 750.000 €

Tarifa: TUB.

Tipus mitjà:

Valor real de l'immoble*: 1.500.000 €

Fins a 1.000.000,00 100.000 €

Resta valor 500.000,00 al 11% 55.000 €

155.000 €

Tipus mitjà: $(155.000/1.500.000) \times 100$ 10,333 %

Quota d'en Teo: $750.000 \times (10,333/100) =$ 77.497,50 €

Quota de la Laura: $750.000 \times (10,333/100) =$ 77.497,50 €

*El valor real de l'immoble és el que s'ha de posar en la casella "valor total declarat del bé".

B.9.2 Tipus reduïts

S'aplica el tipus reduït del 5% per l'adquisició de l'habitatge habitual en els casos següents:

1. Adquisició de l'habitatge habitual per famílies nombroses

Descripció del concepte	Codi	Tipus
Transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'una família nombrosa.	TUF	5%

El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'una família nombrosa és del 5% quan es compleixin simultàniament els requisits següents:

- El subjecte passiu és membre de la família nombrosa.
- La suma de les bases imposables totals, menys els mínims personals i familiars, corresponents als membres de la família nombrosa en la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques no ha d'excedir de 30.000 euros. Aquesta quantitat s'incrementa en 12.000 euros per cada fill que excedeixi del nombre de fills que la legislació vigent exigeix com a mínim per què una família tingui la condició legal de nombrosa.

Són famílies nombroses les que defineix la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de protecció a les famílies nombroses.

Es considera habitatge habitual el que s'ajusta a la definició i als requisits establerts per la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

2. Adquisició de l'habitatge habitual per minusvàlids

Descripció del concepte	Codi	Tipus
Transmissió d'immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual del contribuent amb condició legal de persona amb minusvalidesa.	TUM	5%

El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual del contribuent que tingui la consideració legal de persona amb discapacitat física, psíquica o sensorial, és del 5%. També s'aplica aquest tipus impositiu quan la circumstància de minusvalidesa esmentada concorre en algun dels membres de la unitat familiar de la persona contribuent.

Per poder aplicar aquest tipus cal que la suma de les bases imposables totals, menys els mínims personals i familiars, corresponents als membres de la unitat familiar en la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques no ha d'excedir de 30.000 euros.

Es consideren persones amb discapacitat les que tenen la consideració legal de persona amb minusvalidesa en grau igual o superior al 65%, d'acord amb el barem que valora l'ICASS.

3. Adquisició de l'habitatge habitual per joves

Descripció del concepte	Codi	Tipus
Transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'un jove de 32 anys o menys.	TUJ	5%

El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual del subjecte passiu és del 5% si en la data de meritació de l'impost aquesta persona té trenta-dos anys o menys, i la base imposable total, menys el mínim personal i familiar, en la seva darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques, no excedeix de 30.000 euros.

Es considera habitatge habitual el que s'ajusta a la definició i els requisits establerts per la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

En les comunitats de béns sobre un mateix habitatge, per exemple un matrimoni que compra per meitats indivises, s'aplica el tipus reduït a cada membre de la comunitat que compleix les condicions sobre el seu percentatge del 50%.

El tipus reduït no és aplicable si es compra usdefruit o nua propietat, és a dir, s'ha d'adquirir el ple domini perquè es pugui aplicar.

Concepte d'habitatge habitual

Es considera habitatge habitual del contribuent l'edificació que constitueixi la seva residència durant un termini continuat de tres anys com a mínim.

S'hi inclouen un traster i fins a dues places de garatge sempre que s'adquireixin conjuntament amb l'habitatge i estiguin situats al mateix edifici o complex urbanístic.

Excepcions al termini de tres anys:

- defunció del contribuent,
- circumstàncies que exigeixin necessàriament el canvi d'habitatge, com la separació matrimonial o de parella de fet, obtenció de la primera ocupació o d'una ocupació més avantatjosa, o d'altres anàlogues.

B.10 Quota tributària

La quota tributària s'obté aplicant a la base liquidable el tipus que correspon, d'acord amb la taula que consta a l'apartat B.2. Vegeu les exempcions i bonificacions aplicables a l'apartat E. Beneficis fiscals.

C. Operacions societàries

C.1 Concepte i subjecció

Són operacions societàries subjectes:

- La constitució de societats, l'augment o la disminució del capital social d'aquestes, i la dissolució de societats.
- Les aportacions que efectuen els socis i les sòcies que no suposen un augment del capital social.
- El trasllat a Espanya de la seu de direcció efectiva o del domicili social d'una societat quan ni una ni l'altra estan prèviament situades en un estat membre de la Unió Europea.

Així mateix, estan **exemptes** de l'impost les operacions de constitució de societats, augment de capital, aportacions que no suposen un augment del capital social i trasllat a Espanya de la seu de direcció efectiva o del domicili social.

S'equiparen a les societats, a l'efecte de la liquidació de l'impost:

- Les persones jurídiques no societàries que persegueixen fins lucratius.
- Els contractes de comptes en participació.
- La copropietat de vaixells.

- La comunitat de béns, constituïda per actes entre persones vives, que du a terme activitats empresarials

La comunitat de béns, constituïda per actes per causa de mort, quan continuï en règim d'indivisió l'explotació del negoci de la persona causant per un termini superior a tres anys.

Requisits per acreditar una activitat empresarial en cas de lloguer d'immobles:

- Que hi hagi un local on es desenvolupi exclusivament l'activitat empresarial.
- Que hi hagi una persona treballadora amb contracte laboral i a jornada completa.

C.2 Supòsits de no-subjecció

- Les operacions de reestructuració. A l'efecte del gravamen sobre operacions societàries, tenen la consideració d'operacions de reestructuració les operacions de fusió, escissió, aportació d'actius i canvi de valors definides a l'article 83, apartats 1, 2, 3 i 5, i a l'article 94 del Text refós de la Llei de l'impost sobre societats, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març.
- El trasllat a Espanya de la seu de direcció efectiva o del domicili social de companyies domiciliades en un altre Estat membre de la Unió Europea.
- La modificació de l'escriptura de constitució o dels estatuts d'una societat i, en particular, el canvi de l'objecte social, la transformació o la pròrroga del termini de durada d'una societat.
- L'ampliació de capital que es realitzi amb càrrec a la reserva constituïda exclusivament per prima d'emissió d'accions.

Operacions societàries en què **no cal presentar el model 600**:

Descripció	Codi
Esriptures de poders	12
Nomenament administradors	16
Canvi de denominació social de companyies mercantils	19

C.3 Data de meritació

En les operacions societàries l'impost es merita el dia en què es formalitza l'acte subjecte a gravamen. S'entén per formalització de l'acte subjecte a gravamen l'atorgament de l'escriptura pública corresponent.

En els supòsits en què no és necessari l'atorgament d'escriptura pública perquè la legislació mercantil i registral no ho exigeix, s'entén que és meritat l'impost amb l'atorgament o la formalització de l'acte, contracte o document que constitueix el fet imposable gravat per aquest concepte.

C.4 Intervinents

• Subjecte passiu

És imprescindible consignar totes les dades: NIF (també si són menors), NIE per a les persones estrangeres, cognoms i nom, adreça, codi postal i població.

Cal consignar el nombre de subjectes passius. Si n'hi ha més d'un cal emplenar el full annex amb les dades i descriure'n el percentatge de participació.

Està obligat al pagament de l'impost a títol de contribuent, independentment dels pactes o acords de les parts:

- En la constitució de societats, augment de capital, trasllat de la seu de direcció efectiva o domicili social i aportacions dels socis i sòcies que no suposin un augment del capital social, la societat.
- En la constitució del contracte de comptes en participació, el soci o sòcia gestor. En l'extinció del contracte, el/la particip en el negoci.
- En la dissolució de societats i reducció de capital social, els socis i sòcies adjudicatari, pels béns i drets que reben. En aquest supòsit, la societat que es dissol o redueix capital no és mai subjecte passiu de l'impost.

En tots els casos cal haver demanat el NIF a l'AEAT (mitjançant l'imprès **036**, Declaració censal d'alta, modificació i baixa en el cens d'obligats tributaris) abans de pagar i presentar l'autoliquidació.

• Transmitents

Cal tenir en compte que en les operacions de constitució, ampliació de capital i aportacions que no suposen augment de capital, les persones transmissors són els socis i les sòcies.

C.5 Base imposable

• Constitució i augment de capital de societats que limiten la responsabilitat dels socis

La base imposable coincideix amb l'import nominal fixat inicialment o ampliat. Aquest import s'amplia amb l'addició de les primes d'emissió, si escau, exigides.

Exemple pràctic

Plantejament:

La societat anònima XYZ, SA augmenta el seu capital per un import de 60.000 €, representat per 100 accions de 600 € cadascuna, però amb una prima d'emissió de 60 € per acció, que fa una prima d'emissió total de 6.000 €.

Tributació:

- Base imposable: 66.000 €.
- Tarifa: OSA.
- Codi d'exempció: 120
- Tipus impositiu: 1%.
- Quota: 0 €.
- Subjecte passiu: la societat XYZ, SA.
- Transmissors: els socis que subscriuen l'augment.

• Constitució i augment de capital de societats que no limiten la responsabilitat dels socis i aportacions dels socis que no suposin un augment del capital social

La base imposable es fixa en el valor net de l'aportació. Aquest valor és el valor real dels béns i drets aportats minorat per les càrregues i despeses que són deduïbles i pel valor dels deutes que queden a càrrec de la societat amb motiu de l'aportació.

En els supòsits de constitució, augment de capital i aportacions dels socis i sòcies que no suposin un augment del capital social, en els quals la subscripció de les accions o de les participacions es fa mitjançant l'aportació de **bé immoble amb càrregues assumides per la societat** (per exemple, una hipoteca), és procedent no només la liquidació pel concepte operació societària, sinó també la liquidació pel concepte d'adjudicació en pagament d'assumpció de deutes, subjecta a l'impost per la modalitat de transmissions patrimonials oneroses. En aquest cas serveix de base imposable el valor de la càrrega assumida per la societat.

Exemple pràctic

Plantejament:

La Teresa aporta a la societat YTM un immoble, que té un valor de 400.000 €, però gravat amb una hipoteca de la qual queden 100.000 € pendents de pagament.

Tributació. S'han de realitzar dues liquidacions:

1. Una per operacions societàries:

- Base imposable: 300.000 € (el valor net que s'aporta).
- Tipus impositiu: 1%.
- Tarifa: OSA.
- Codi d'exempció: 120
- Quota: 0 €.
- Subjecte passiu: YTM (la societat).
- Transmissió: la Teresa (la persona que fa l'aportació).

2. Una pel concepte d'adjudicació en pagament de deute:

- Base imposable: 100.000 €.
- Tarifa: TUB.
- Tipus impositiu: 10%.
- Quota: 10.000 €.
- Subjecte passiu: YTM (la societat).
- Transmissió: la Teresa (la persona que fa l'aportació).

• **Traslats de seu de direcció efectiva o domicili social**

La base imposable coincideix amb l'haver líquid que la societat té el dia en què s'adopta l'acord. A aquest efecte, s'entén per haver líquid la diferència entre el valor de l'actiu real i el valor del passiu exigible.

• **Reducció de capital i dissolució de societat**

En la reducció de capital i en la dissolució, la base imposable coincideix amb el valor real dels béns i drets lliurats als socis i sòcies, sense deducció de despeses i deutes.

Cal tenir present que en les operacions de reducció i dissolució de societats, els socis i sòcies són els subjectes passius, i que cal que cada un dels socis i sòcies adjudicatariis faci una autoliquidació.

Exemple pràctic

Plantejament:

Dissolució amb liquidació de la societat XTS, en què l'import a distribuir entre els tres socis és de 3.000 € per soci.

Tributació:

Cada soci ha de fer una autoliquidació en els termes següents:

- Base imposable: 3.000 €.
- Tarifa: OSR.
- Tipus: 1%.
- Quota: 30 €.
- Subjecte passiu: el soci.

• **Comptes en participació**

La constitució del contracte de comptes en participació tributa sobre la base de la part de capital en què s'ha convingut que el comerciant participi dels resultats de les operacions d'altres comerciants.

C.6 Base liquidable

Vegeu l'apartat B.8 d'aquesta guia.

C.7 Tarifes i tipus

Operacions societàries	Tarifes	Tipus
• Constitució de societats	OSC	1%
• Augments de capital	OSA	1%
• Aportacions que efectuïn els socis que no suposin un augment de capital social	OSS	1%
• Trasllat a Espanya de la seu d'adreça efectiva o domicili social d'una societat quan ni una ni l'altre estiguessin prèviament situats en un Estat membre de la Unió Europea	OST	1%
• Reducció de capital i dissolució de societat amb liquidació	OSR	1%
• Altres operacions societàries	OSV	1%

C.8 Quota tributària

La quota tributària s'obté aplicant a la base liquidable el tipus que correspon, d'acord amb el quadre de l'apartat C.7, llevat quan l'operació es troba exempta, cas en el qual la quota és zero.

Vegeu les exempcions i bonificacions aplicables a l'apartat E. Beneficis fiscals.

D. Actes jurídics documentats

D.1. Documents notarials

D.1.1. Concepte i subjecció

Es troben subjectes per la modalitat actes jurídics documentats, documents notarials, les primeres còpies d'escriptures i actes notarials, quan concorren les circumstàncies següents:

- Tenen com a objecte quantitat o cosa avaluable.
- Contenen actes o contractes que es poden inscriure en els registres de la propietat, mercantil, de la propietat industrial o de béns mobles.
- Aquests actes o contractes no estan subjectes a l'impost sobre successions i donacions.
- Aquests actes o contractes no estan subjectes als conceptes "transmissions patrimonials oneroses" o "operacions societàries".

Són tres, per tant, els requisits per tributar per actes jurídics documentats (AJD): escriptures públiques o documents notarials, actes inscripibles i contingut avaluable.

S'entén que l'acte és d'objecte no avaluable quan durant tota la seva vigència, i fins i tot en el moment de la seva extinció no es pot determinar la quantia de la base.

D.1.2. Data de meritació

En les operacions subjectes a actes jurídics documentats la data de meritació és la del dia en què es formalitza l'acte subjecte a gravamen.

Tota adquisició de béns en què l'efectivitat està suspesa per una condició, termini, fideïcomís, o qualsevol altra limitació, s'entén que és realitzada el dia en què desapareix la limitació. Per exemple, en una transmissió sotmesa a una condició qualificada com a suspensiva, es merita el dia que es compleix la condició.

En la transmissió sotmesa a condició resolutòria, la tributació té lloc en el moment de la formalització de l'escriptura.

D.1.3. Intervinents

• Subjecte passiu

El subjecte passiu és la persona adquirent del bé o el dret i, si no n'hi hagués, les persones que insten o sol·liciten els documents notariais, o aquelles en interès de les quals s'expedeixen.

Quan es tracta d'escriptures de constitució de préstec amb garantia hipotecària formalitzades a partir del 10/11/2018, el subjecte passiu és el prestador. Per a les formalitzades fins al 9/11/2018 es considera subjecte passiu a la persona prestatària (qui rep els diners).

• Transmitents

No cal consignar les persones transmissors en les tarifes AJ0, AJ1, AJ2, APH i AP0.

D.1.4. Base imposable

A les primeres còpies d'escriptures públiques i actes notariais que tenen com a objecte directe una quantitat o cosa avaluable, serveix de base el valor declarat, sense perjudici de la comprovació administrativa. El valor declarat, quan supera el resultat de la comprovació, té la consideració de base imposable. Si el valor declarat o el resultat de la comprovació són inferiors al preu o contraprestació pactada, aquest darrer valor es pren com a base imposable.

Normes de valoració:

• Préstecs amb garantia

La base imposable en les escriptures que documenten préstecs amb garantia està constituïda per l'import de l'obligació o capital garantit, les sumes que s'asseguren per interessos (amb un màxim de cinc anys), les indemnitzacions, les penes per incompliment o altres conceptes anàlegs. Si no consta expressament l'import de la quantitat garantida, es prendran tres anys d'interessos per al càlcul de la quantitat garantida per interessos.

Exemple pràctic

Plantejament:

El 12 de novembre de 2018, una entitat bancària concedeix a la Marta un préstec amb garantia hipotecària. La finca que s'hipoteca respon de 48.081 € de principal, 6.936,08 € per interessos ordinaris, 22.261,52 € per interessos de demora, i 8.492,30 € per a costes i despeses.

Tributació:

- Base imposable: 85.770,90 € (suma de totes les quantitats garantides per l'hipoteca).
- Tarifa: AJ6.
- Tipus impositiu: 1,5%.
- Quota: 1.286,56 €.
- Subjecte passiu: l'entitat bancària.

Les quantitats de les quals respon la finca apareixen fixades a l'escriptura de préstec hipotecari, a l'epígraf "Constitució d'hipoteca", i s'han de traslladar *al model l'autoliquidació, apartat Autoliquidació, Desglossament de la base imposable.*

En la posposició i millora de rang de les hipoteques, o de qualsevol altre dret de garantia, la base imposable està constituïda per la total responsabilitat assignada al dret que empitjori de rang. En la igualació de rang, la base imposable es determina per l'import total de la responsabilitat corresponent al dret de garantia establert en primer lloc.

Exemple pràctic

Plantejament:

El 26 de març de 2016, es constitueix un préstec hipotecari amb una garantia de 200.000 €, la finca hipotecada ja està gravada amb una hipoteca anterior per un import de 50.000 € i el titular d'aquesta és una entitat financera. En el moment de la formalització de l'escriptura es demana que la nova hipoteca tingui el mateix rang que la constituïda inicialment a favor de la mateixa entitat financera, és a dir, es demana la igualtat de rang de totes dues hipoteques.

Tributació. S'han de fer dues liquidacions:

1. Liquidació per la constitució de l'hipoteca (vegeu l'exemple anterior).
2. Liquidació per la igualtat de rang:
 - Base imposable: la de la hipoteca que es deixa igualar (la 1a): 50.000 €.
 - Tarifa: AJ8.
 - Tipus impositiu: 1,5%.
 - Quota: 750 €.
 - Subjecte passiu: la persona beneficiària de la igualació, és a dir, la creditora de la segona hipoteca.

• Declaració d'obra nova

La base imposable en les escriptures de declaració d'obra nova està constituïda pel cost de l'obra nova que es declara.

Exemple pràctic

Plantejament:

En Jaume té un terreny de la seva propietat, que val 50.000 €, i decideix construir-s'hi un immoble. L'obra costa 150.000 €.

Tributació:

- Base imposable: 150.000 €.
- Tarifa: AJ1.
- Tipus: 1,5%.
- Dades del bé: descripció de l'immoble construït.
- Quota: 2.250 €.
- Subjecte passiu: en Jaume, que és qui declara l'obra.

• Divisió horitzontal

En la base imposable s'inclou tant el valor real del cost de l'obra nova com el valor real del terreny.

Exemple pràctic

Plantejament:

La Sara té un edifici, que val 150.000 €, construït sobre un terreny que val 50.000 €. En aquest moment formalitza una escriptura de divisió horitzontal d'aquest edifici.

Tributació:

- Base imposable: 200.000 € (valor terreny més valor edifici).
- Tarifa: AJ2.
- Tipus: 1,5%.
- Dades del bé: descripció de l'immoble.
- Quota: 3.000 €.
- Subjecte passiu: la Sara, que és qui insta la divisió.

• Segregació, agregació i agrupació de finques

La base imposable està constituïda:

-
- En la segregació, pel valor real de la finca segregada.
 - En l'agregació, pel valor real de la finca agregada sempre que no superi la cinquena part de la superfície de la més gran (en cas contrari es tractaria d'una agrupació).
 - En l'agrupació, pel valor resultant de les finques agrupades.

Exemple pràctic

Plantejament:

En Pere és propietari de dues porcions de terreny que són limítrofes. Una té un valor de 6.000 €, l'altra de 3.000 €. S'atorga escriptura pública en la qual en Pere agrupa les finques en una única entitat registral.

Tributació:

- Base imposable: 9.000 € (suma del valor dels dos terrenys).
- Tarifa: AJ0.
- Tipus: 1,5%.
- Quota: 135 €.
- Dades del bé: descripció i adreça del terrenys.
- Subjecte passiu: el titular dels terrenys, en Pere.

• Transmissió subjecta a IVA (primera transmissió)

La base imposable de una transmissió subjecta a l'IVA és el preu consignat a l'escriptura, sense incloure l'import pagat en concepte de l'IVA.

Exemple pràctic

Plantejament:

El 26 de març de 2016 l' Eduard compra un immoble nou (de primera mà) a l'empresa constructora X per un preu de 120.000 €. La transmissió està subjecta a IVA. A l'escriptura atorgada a l'efecte consta que el comprador ha lliurat 12.000 € en concepte d'IVA.

Tributació:

- Base imposable: 120.000 €. (Nota: mai no se suma l'IVA a la base imposable)
- Tarifa: AJ4.
- Tipus: 1,5%.
- Quota: 1.800 €.
- Subjecte passiu: l'adquirent (comprador), l'Eduard.
- Transmissió: la societat venedora.
- Dades del bé: descripció i adreça de l'immoble adquirit.

• Renúncia a l'exempció de l'IVA

La base imposable és el preu consignat a l'escriptura, sense incloure l'import pagat en concepte de l'IVA.

Exemple pràctic

Plantejament:

Formalització d'una escriptura de compravenda per import de 350.000 € en la qual les parts manifesten que renuncien a l'exempció d'IVA.

Tributació:

Es tracta d'una 2a transmissió, per tant, és una operació subjecta però exempta d'IVA; en el cas que la persona transmissió sigui subjecte passiu d'IVA i la persona adquirent tingui dret a la deducció total o parcial de l'IVA suportat, es pot renunciar a l'exempció d'IVA i, en conseqüència, l'operació tributa per IVA i no per TPO, i, alhora, compleix els requisits per tributar per AJD.

- Base imposable: 350.000 €.
- Tarifa: AJ5.
- Tipus: 2,5%
- Quota: 8.750 €.
- Subjecte passiu: la persona compradora.
- Transmisor: la persona venedora.

D.1.5. Base liquidable

Vegeu l'apartat B.8 d'aquesta guia.

D.1.6. Tarifes i tipus

Actes jurídics documentats (notarials)	Codi	Tipus
• Agrupació, segregació i agregació d'immobles	AJ0	1,5%
• Declaració d'obra nova	AJ1	1,5%
• Divisió horitzontal de finques	AJ2	1,5%
• Adjudicacions derivades de dissolucions de comunitats de béns no subjectes a TPO	AJ3	1,5%
• Transmissions subjectes a l'IVA	AJ4	1,5%
• Renúncia a l'exempció d'IVA	AJ5	2,5%
• Constitució de préstecs hipotecaris	AJ6	1,5%
• Modificació i cancel·lació de préstecs hipotecaris	AJ7	1,5%
• Altres actes jurídics documentats notarials	AJ8	1,5%
• Constitució i modificació de drets reals de garantia a favor de societats de garantia recíproca amb domicili social a Catalunya	AJ9	0,1%
• Adquisició d'habitatges declarats protegits	AAH	0,1%
• Préstecs hipotecaris atorgats per a l'adquisició d'un habitatge declarat protegit ⁽¹⁾	APH	0,1%
• Anotacions preventives	AP0	0,5%
• Préstec per a l'adquisició de l'habitatge habitual d'una persona de 32 anys o menys ⁽²⁾	AJJ	0,5%
• Préstec per a l'adquisició de l'habitatge habitual d'una persona que tingui la consideració legal de persona amb discapacitat igual o superior al 33% ⁽²⁾	AJM	0,5%
• Constitució d'hipoteca inversa	AIC	1,5%
• Modificació, subrogació i cancel·lació d'hipoteca inversa	AIM	1,5%

(1) Per a escriptures formalitzades abans del 16 de novembre de 2018.

(2) Per a escriptures formalitzades abans del 10 de novembre de 2018.

D.1.7. Quota tributària

S'obté aplicant a la base liquidable el tipus que correspon, d'acord amb els quadres de l'apartat D.1.6 anterior.

Pel que fa a les exempcions i bonificacions aplicables, consulteu l'apartat E. Beneficis fiscals.

D.2. Documents mercantils

D.2.1. Concepte i subjecció

Es troben subjectes per la modalitat actes jurídics documentats, documents mercantils, les lletres de canvi, els documents que realitzen funció de gir o que supleixen les lletres, els resguards o certificats de dipòsits transmissibles, així com els pagarés, bons, obligacions i la resta de títols

anàlegs emesos en sèrie, per un termini no superior a divuit mesos, representatius de capitals aliens pels quals se satisfaci una contraprestació establerta per diferència entre l'import satisfet en l'emissió i el compromès a reemborsar al venciment.

S'entén que un document fa funció de gir quan acredita remissió de fons o signe equivalent d'un lloc a un altre, o implica una ordre de pagament, encara que sigui en el mateix lloc en què aquesta ordre s'ha donat; o bé quan en el document figura la clàusula "a l'ordre".

D.2.2. Intervinents

• Subjecte passiu

Està obligada al pagament de l'impost la persona que lliuri la lletra de canvi, llevat que aquesta s'hagués expedit a l'estranger cas en què ho estarà el seu primer tenidor a Espanya.

En la tributació que grava els documents de gir o substitutius de les lletres de canvi, així com els resguards de dipòsit i pagarés, bons, obligacions i títols anàlegs emesos en sèrie, són subjectes passius les persones o entitats que els expedeixen.

• Responsable solidari

És responsable solidària del pagament de l'impost tota persona o entitat que intervingui en la negociació o cobrament dels efectes citats en els paràgrafs anteriors.

D.2.3. Base imposable

• Lletres de canvi i documents que fan funció de gir

En la lletra de canvi i en els documents que fan funció de gir o supleixen a les lletres de canvi serveix de base la quantitat girada.

Si en substitució de la lletra de canvi o dels documents que fan funció de gir o supleixen a les lletres de canvi, s'expedeixen dues lletres o més i s'origina una disminució de l'impost, s'han d'afegir les bases respectives, amb la finalitat d'exigir la diferència. Aquesta norma no és aplicable quan entre les dates de venciment dels efectes hi hagi una diferència superior a quinze dies o quan s'hagi pactat documentalment el cobrament a terminis mitjançant girs esglaonats.

Exemple pràctic

Plantejament:

Emissió d'una lletra de canvi per valor de 100.000 €.

Tributació:

D'acord amb l'escala de tributació (vegeu l'apartat D.2.4), a les lletres emeses per import entre 96.161,95 € i 192.323,87 € els correspon un gravamen de 538,51 €.

En canvi, a les lletres emeses per import entre 6.010,13 € i 12.020,24 € els correspon un gravamen de 33,6 €. Per tant, si en comptes d'una única lletra s'emeten deu lletres de 10.000 € d'import cada una, el gravamen total és de $10 \times 33,66 = 336,6$ €.

Si la diferència de dates de venciment d'aquestes deu lletres no supera els quinze dies i no existeix el pacte, acreditat documentalment, de cobrament a terminis, caldrà afegir la base de les deu lletres de manera que es tributi per l'import total (100.000 €).

Quan el venciment de les lletres de canvi excedeix de sis mesos, comptats a partir de la data de la seva emissió, s'exigeix l'impost que correspongui al doble de la seva base.

• Certificats de dipòsit

En els certificats de dipòsit, la base imposable és el seu import nominal.

- **Pagarés, bons, obligacions i la resta de títols anàlegs**

En els pagarés, bons, obligacions i la resta de títols anàlegs, emesos en sèrie, representatius de capitals aliens, pels quals se satisfaci una contraprestació establerta per la diferència entre l'import satisfet en l'emissió i el compromès a reemborsar al venciment, la base imposable està constituïda per l'import del capital que l'entitat emissora es compromet a reemborsar.

D.2.4. Quota tributària

- **Lletres de canvi**

Les lletres de canvi s'han d'estendre necessàriament en l'efecte timbrat de la classe que correspongui a la seva quantia. La tributació es du a terme conforme a l'escala següent (imports en euros):

Base imposable (en euros)	Euros
Fins a 24,04	0,06
De 24,05 a 48,08	0,12
De 48,09 a 90,15	0,24
De 90,16 a 180,30	0,48
De 180,31 a 360,61	0,96
De 360,62 a 751,27	1,98
De 751,28 a 1.502,53	4,21
De 1.502,25 a 3.005,06	8,41
De 3.005,07 a 6.010,12	16,83
De 6.010,13 a 12.020,24	33,66
De 12.020,25 a 24.040,48	67,31
De 24.040,49 a 48.080,97	134,63
De 48.080,98 a 96.161,94	269,25
De 96.161,95 a 192.323,87	538,51
A partir de 192.323,87	0,018 € per cada 6,01 o fracció, a liquidar sempre en metàl·lic

- **Documents que fan una funció de gir o supleixen a les lletres de canvi**

També tributen per l'escala de gravamen anterior, mitjançant l'ús de timbre mòbil.

- **Pagarés, bons, obligacions i la resta de títols anàlegs**

Els pagarés, bons, obligacions i la resta de títols anàlegs, emesos en sèrie per termini no superior a divuit mesos, representatius de capitals aliens, pels quals se satisfaci una contraprestació establerta per la diferència entre l'import satisfet en l'emissió i el compromès a reemborsar al venciment, tributen al tipus del 3 per cada 1.000 o fracció, i es liquida en metàl·lic.

D.3. Documents administratius i judicials

D.3.1. Grandeses i títols nobiliaris

Es troben subjectes per la modalitat actes jurídics documentats, documents administratius, la rehabilitació i la transmissió, tant si és per via de successió o cessió, de grandeses i títols nobiliaris, així com el reconeixement d'ús a Espanya de títols estrangers.

Aquests conceptes tributen per una escala que s'actualitza cada any, de conformitat amb la Llei general de pressupostos de l'Estat. Des del 05.07.2018 els imports són els següents:

	Transmissions directes ⁽¹⁾	Transmissions transversals ⁽²⁾	Rehabilitacions i reconeixement de títols estrangers
Per cada títol amb grandesa	TG1 2.781 €	TG2 6.971 €	TG3 16.713 €
Per cada grandesa sense títol	GS1 1.988 €	GS2 4.983 €	GS3 11.932 €
Per cada títol sense grandesa	TS1 793 €	TS2 1.988 €	TS3 4.783 €

(1) Es consideren **transmissions directes** les que tenen lloc entre ascendents i descendents o entre germans i germanes quan la grandesa o el títol han estat utilitzats per algun dels pares.

(2) Es consideren **transmissions transversals** les que tenen lloc entre persones que no s'inclouen en el paràgraf anterior.

D.3.2. Anotacions preventives d'embargament

Es troben subjectes per la modalitat actes jurídics documentats, documents administratius o judicials, les anotacions preventives que es practiquen en els registres públics quan tenen per objecte un dret o interès avaluable i no estan ordenades d'ofici per l'autoritat judicial.

En les anotacions preventives de demanda, el fet que a l'anotació no es determini la base o quantia no implica que no en tingui.

La base imposable és el valor del dret o interès garantit per l'anotació, sense que en cap cas pugui ser superior al valor real del bé objecte de l'anotació.

Descripció del concepte	Codi	Tipus
Anotacions preventives	AP0	0,5 %

Exemple pràctic

Plantejament:

Es realitza una anotació preventiva d'embargament sobre una finca, de valor real 500.000 €, per un import de 100.000 € de principal, més 3.000 € fixats prudencialment per a costes.

Tributació:

- Base imposable: 103.000 €, és a dir, el capital més les costes.
- Tarifa: AP0.
- Tipus: 0,5%.
- Quota: 515 €.
- Subjecte passiu: la persona que insta l'anotació, és a dir, la persona demandant.

Nota:

Si l'anotació es practiqués per import superior a 500.000 €, valor real de la finca, la base imposable equivaldria a aquest valor.

D.4 Supòsits de no-subjecció

El codi s'ha de consignar a la part superior del primer full del model 600.

Entre altres supòsits, no estan subjectes a l'impost les operacions següents:

Descripció	Codi
• Cancel·lació de l'anotació preventiva d'embargament en documents judicials	10
• Manaments judicials de cancel·lació de càrregues	11
• Pròrroques d'anotacions preventives d'embargament	13
• Segones o ulteriors còpies d'escriptures que hagin liquidat prèviament l'impost corresponent	14
• Cessió de crèdits simples (no garantits) efectuada per subjectes passius d'IVA	15
• Actes finals d'obra	17
• Actes de ratificació d'escriptures liquidades prèviament	18
• Provisions d'anotació de suspensió de pagaments	20
• Resolucions de l'ajuntament en les quals s'acorda cancel·lar o tornar fiances reconstituïdes a favor seu	23
• Altres	24
No cal presentar	
• Escripcions de poders	12
• Nomenament d'administradors	16
• Canvi de denominació social de companyies mercantils	19

E. Beneficis fiscals

E.1 Exempcions

Tota operació exempta està subjecta, i, per tant, s'ha de consignar la tarifa, la base imposable i el codi d'exempció corresponent.

E.1.1 Exempcions subjectives

Descripció	Codi
• Administracions públiques territorials i institucionals. Seguretat Social	100
• Entitats sense finalitat lucrativa regulades a la Llei 49/2002, de 23 de desembre	101
• Creu Roja Espanyola	103
• Caixes d'estalvis, per les adquisicions destinades directament a la seva obra social	104
• L'Institut d'Espanya i les reials acadèmies integrades en aquest, i les institucions de les comunitats autònomes amb finalitat anàloga	105
• Organització Nacional de Cecs Espanyols	106
• Obra Pia dels Sants Llocs	107
• L'Església catòlica i les esglésies, confessions i comunitats religioses que hagin subscrit acords de cooperació amb l'Estat espanyol	108
• Partits polítics amb representació parlamentària	109

E.1.2 Exempcions objectives

Descripció	Codi
• Tractats o convenis internacionals incorporats a l'ordenament intern	110
• Exercici de retracte legal envers l'adquirent que hagi satisfet l'impost	111
• Aportacions de béns i drets dels cònjuges a la societat conjugal i adjudicacions en pagaments posteriors ⁽¹⁾	112
• Lliurament de diners com a preu de béns o en pagament de serveis, crèdits o indemnitzacions	113
• Bestretes sense interès concedides per les administracions públiques territorials o institucionals	114
• Concentració parcel·lària, permutes i adjudicacions intervingudes per l'IRYDA	115
• Aportacions de terrenys a juntes de compensació i adjudicacions proporcionals de solars, reparcel·lacions	116
• Garanties constituïdes pels tutors	117
• Transmissions de valors, en els termes de l'article 314 del Reial decret legislatiu 4/2015, del text refós de la Llei del mercat de valors	118
• Operacions societàries a les quals s'aplica el règim especial del capítol VIII del Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'impost sobre societats	119
• Constitució de societats, augments de capital, aportacions dels socis i trasllats de seu de direcció efectiva o domicili fiscal	120
• Habitatges de protecció oficial: transmissió de solar	121
• Habitatges de protecció oficial: escriptures públiques	122
• Habitatges de protecció oficial: primera transmissió de l'habitatge	123
• Habitatges de protecció oficial: préstecs	124
• Habitatges de protecció oficial: constitució, ampliació de capital, fusió i escissió	125
• Actes i contractes adreçats exclusivament a salvar la ineficàcia d'uns altres d'anteriors, inexistents o nuls, per raó dels quals s'hagi satisfet l'impost	126
• Dipòsits en efectiu i préstecs	128
• Transmissió d'edificacions a empreses de lísing per arrendar-les amb opció de compra, sempre que no tinguin vincles directes o indirectes	129
• Cancel·lació d'hipoteques	130
• Ampliacions de capital realitzades per persones jurídiques declarades en concurs, per atendre una conversió de crèdits en capital establerta en un conveni judicial aprovat de conformitat amb la Llei concursal	131
• Aportacions a patrimonis protegits de persones amb discapacitats, regulats a la Llei 4/2003, de 18 de novembre	132
• Constitució, augment de capital, fusió i escissió de societats d'inversió de capital variable, regulades a la Llei 35/2003, de 4 de novembre, i les aportacions no dineràries a dites societats	133
• Fons d'inversió de caràcter financer regulades a la Llei 35/2003, de 4 de novembre	134
• Societats i fons d'inversió immobiliària regulats a la Llei 35/2003, de 4 de novembre, que tinguin per objecte social exclusiu la inversió en immobles urbans per arrendar-los	135
• Trasllats de seu de direcció efectiva o del domicili social de societats d'un Estat membre de la Unió Europea a un altre	136
• Operacions de tràfic efectuades per sucursals o establiments permanents d'entitats el domicili social i la seu de direcció efectiva de les quals es troben en un Estat membre de la Unió Europea	137
• Operacions de tràfic efectuades per entitats la seu de direcció efectiva de les quals es trobi en països no pertanyents a la Unió Europea, si el seu domicili està situat en un Estat membre de la Unió Europea diferent d'Espanya	138
• Modificació de l'escriptura de constitució o dels estatuts d'una societat	139
• Canvi de l'objecte social, transformació o pròrroga del termini de durada d'una societat	140
• Constitució, augment de capital i aportació no dinerària a societat anònima cotitzada de inversió en mercat immobiliari: Llei 11/2009, de 26 d'octubre	141
• Novació contractual de préstecs i crèdits hipotecaris: RDL 6/2012, de 9 de març ⁽²⁾	142

(1) Aquesta exempció **no és aplicable** en cas de règim econòmic matrimonial de **separació de béns**.

(2) Exempció aplicable **a partir de l'11 de març de 2012**

E.1.3 Altres exempcions

Descripció	Codi
• Llibertat religiosa: Llei orgànica 7/1980, de 5 de juliol	201
• Actuacions administratives en matèria d'habitatge de protecció oficial: RDL 12/1980, de 26 de setembre	202
• Forest veïnal en mà comuna: Llei 55/1980, d'11 de novembre	203
• Regulació del mercat hipotecari: Llei 2/1981, de 25 de març	205
• Modernització d'explotacions agràries: Llei 19/1995, de 4 de juliol	206
• Reordenació del sector petroler: lleis 45/1984, de 17 de desembre, i 15/1992, de 5 de juny	207
• Sistema elèctric nacional: cancel·lació de garanties constituïdes a l'empara de l'article 6.2 de la Llei 49/1984, de 26 de desembre	209
• Règim electoral nacional: Llei orgànica 5/1985, de 19 de juny	210
• Fons de capital risc	211
• Societats anònimes laborals: Llei 4/1997, de 24 de març	212
• Plans i fons de pensions: Reial decret legislatiu 1/2002, de 29 de novembre	213
• Esports: Llei 10/1990, de 15 d'octubre	214
• Règim fiscal de cooperatives: Llei 12/1991, de 29 d'abril	215
• Agrupacions d'interès econòmic: Llei 12/1991, de 29 d'abril	216
• Fons de titulació hipotecària: Llei 19/1992, de 7 de juliol	217
• Acord de l'Estat amb la Santa Seu, de 3 de gener de 1979	218
• Acord de cooperació de l'Estat amb la federació d'entitats religioses evangelistes d'Espanya: Llei 24/1992, de 10 de novembre	219
• Acord de cooperació de l'Estat amb la federació de comunitats israelites: Llei 25/1992, de 10 de novembre	220
• Acord de cooperació de l'Estat amb la Comissió Islàmica d'Espanya: Llei 26/1992, de 10 de novembre	221
• Constitució i ampliació de capital de societats creades per administracions i ens públics per tal d'alienar accions representatives de la seva participació en el capital social de societats mercantils: Llei 38/1992, de 28 de desembre, d'impostos especials	222
• Fons de garantia i dipòsits del RDL 4/1980, de 28 de març, i del RDL 18/1982, de 24 de setembre	223
• Societats de garantia recíproca: Llei 1/1994, d'11 de març	224
• Subrogació i modificació de préstecs hipotecaris: Llei 2/1994, de 30 de març	225
• Adaptació de la legislació espanyola en matèria d'entitats de crèdit a la Segona directiva de coordinació bancària i modificacions dels sistema financer: Llei 3/1994, de 14 d'abril	226
• Règim econòmic i fiscal de les Canàries: Llei 19/1994, de 6 de juliol	227
• Assegurances privades: Llei 30/1995, de 8 de novembre	229
• Emissió de participacions preferents i altres instruments financers: DA 2a i DT 3a de la Llei 13/1985	232
• Constitució, modificació, subrogació i cancel·lació d'hipoteca inversa sobre l'habitatge habitual del prestatari	233
• Constitució de garanties per al finançament de les adquisicions de béns immobles a la SAREB i altres	234
• Novacions modificatives de préstecs en favor de la SAREB i altres	235
• Altres	250

E.1.4 Emplenar el model

En totes les operacions exemptes s'ha d'indicar el codi de tarifa de subjecció, cal marcar la casella d'exempció i el codi d'exempció que li correspon i s'ha de consignar l'import de la base imposable a l'apartat "Autoliquidació", casella número 1 .

Exemples pràctics

Dades a emplenar, a més de les corresponents al subjecte passiu i al document:

- Cancel·lació d'hipoteca:
 - Base imposable: import de la garantia hipotecària.
 - Codi subjecció: AJ7.
 - Codi exempció: 130.
 - Dades del bé: adreça de l'immoble.
 - Subjecte passiu: la persona titular de l'immoble.
- Préstec entre particulars.
 - Base imposable: 100.000 €.
 - Codi subjecció: DRG.
 - Codi exempció: 128.
 - Dades del bé: sense bé.
 - Subjecte passiu: la persona prestatària, és a dir, qui rep els diners.

E.2 Bonificacions

E.2.1 Taula de bonificacions

Descripció	Codi
• Societats i fons d'inversió immobiliària	402
• Societat anònima cotitzada d'inversió en mercat immobiliari	408
• Societats laborals. Llei 44/2015, de 14 d'octubre, art.17	409
• Transmissions d'habitatges a empreses immobiliàries	440
• Novació modificativa dels crèdits hipotecaris	441
• Transmissió de l'habitatge habitual quan el transmissent continua ocupant l'habitatge amb contracte d'arrendament amb opció de compra	442
• Contractes d'arrendament amb opció de compra i l'opció de compra	443
• Recompres de l'habitatge habitual pels qui l'havien transmès	444
• Escripcions públiques de separació i divorci i d'extinció de parella estable	445
• Arrendaments d'habitatges del parc públic destinat a lloguer social	446
• Escripcions de subrogació de préstec o crèdit hipotecaris atorgat per la secció de crèdit d'una cooperativa	447
• Altres	450

E.2.2 Bonificacions aprovades pel Parlament de Catalunya

• Bonificació aplicable en les transmissions d'habitatges a empreses immobiliàries

Bonificació del 70% de la quota a ingressar en l'adquisició d'habitatges per part d'empreses immobiliàries amb la finalitat de revendre'ls (codi 440).

Requisits:

- a) Transmissió de la totalitat o d'una part, d'un o més habitatges usats, i els seus annexos, com ara els trasters i les places de garatge que s'han adquirit al mateix temps (dues, com a màxim).

Transmissions excloses

- Les adjudicacions d'immobles en subhasta judicial. Sí s'aplica la bonificació quan es realitza la cessió de la rematada en acte posterior a la subhasta.
- Les transmissions de valors en què hi hagi immobles als quals sigui aplicable l'article 314 del Reial decret legislatiu 4/2015, del text refós de la Llei del mercat de valors.

b) A una empresa immobiliària

Concepte d'empresa immobiliària

La seva activitat principal consisteix en:

- la construcció d'edificis,
- la promoció immobiliària,
- la compravenda de béns immobles per compte propi.

L'empresa incorpora aquest habitatge al seu actiu corrent o circulat amb la finalitat de vendre'l.

c) Per revendre en el termini màxim de cinc anys a particulars o a una altra empresa immobiliària, quan s'efectua amb la finalitat de vendre-la a un particular per al seu ús com a habitatge.

d) Acreditació

- L'alta a l'IAE, epígraf 833.2, la declaració censal (model 036 o 037), o bé el full de dades generals d'identificació presentat al Registre Mercantil on consti l'activitat i el codi de classificació de l'empresa o empresari, si és el cas.
- Comptabilització del bé immoble a l'actiu corrent o circulat mitjançant còpia del llibre diari, certificada, signada i segellada per l'administrador o administradora de l'empresa en què es declara la coincidència de la fotocòpia aportada amb la comptabilitat oficial de l'empresa.
- Condició d'habitatge de la finca adquirida.

Si en l'escriptura figura un preu alçat dels immobles adquirits, s'han de desglossar els valors dels locals i dels habitatges, i s'han d'indicar els preus unitaris així com, si escau, l'acreditació de les entitats arrendades.

e) Manifestació expressa a l'escriptura pública de la voluntat d'acollir-se a la bonificació.

f) Acreditació de la revenda posterior de l'habitatge en un termini màxim de cinc anys (escriptura de compravenda: notaria, data, número de protocol i títol de transmissió).

Aquests beneficis fiscals són susceptibles de comprovació i serà dins dels procediments de comprovació on es podrà determinar la seva correcta aplicació.

Efectes:

Aquesta bonificació és provisional fins que, d'acord amb la finalitat de la norma, es demostrï la revenda de l'habitatge adquirit en un termini de cinc anys a una persona particular o a una altra empresa que compleixi els mateixos requisits.

Si no s'acrediten aquestes condicions el subjecte passiu ha de presentar, dins el termini reglamentari de presentació, comptat des de l'endemà de la data final del termini de cinc anys, o de la data de la venda posterior, respectivament, una autoliquidació complementària sense bonificació i amb deducció de la quota ingressada, amb aplicació dels interessos de demora corresponents.

La bonificació és aplicable a l'habitatge i al terreny en què es troba enclavat sempre que formin una mateixa finca registral i la venda posterior dins el termini dels cinc anys compregui la totalitat d'aquesta.

En el cas d'adquisició de parts indivises, el dia inicial del termini de cinc anys és la data d'adquisició de la primera part indivisa.

Exemple pràctic

Plantejament:

En Pol, propietari de la totalitat d'un immoble que constitueix el seu habitatge habitual, el ven el dia 1 d'agost de 2016 a la societat XAZ, que compleix els requisits per ser considerada empresa immobiliària. L'immoble està valorat en 500.000 €, i la societat X incorpora al seu actiu corrent o circulat a l'efecte de revendre'l en el termini de cinc anys, i així ho fa constar en l'escriptura pública juntament amb la voluntat d'aplicar el benefici fiscal.

Tributació:

- Base imposable: 500.000 €.
- Tarifa: TUB.
- Tipus impositiu: 10%.
- Quota: 50.000 €.
- Codi bonificació: 440.
- Import de la bonificació: $50.000 \times 70\% = 35.000$.
- Quota resultant: $50.000 - 35.000 = 15.000$.
- Subjecte passiu: la societat XAZ.
- Transmisor: en Pol.

Atenció: si la societat XAZ no porta a terme la venda en el termini indicat, haurà de regularitzar la liquidació de l'impost, autoliquidant novament la transmissió, amb una quota a ingressar de $50.000 - 15.000 = 35.000$, juntament amb els interessos de demora meritats.

• Bonificació aplicable en les novacions modificatives dels crèdits hipotecaris

Les primeres còpies d'escriptures públiques que documenten la novació modificativa dels crèdits hipotecaris pactada de comú acord entre el deutor i el creditor, sempre que aquest darrer sigui una de les entitats a què fa referència l'article 1 de la Llei de l'Estat 2/1994, del 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, i que la modificació es refereixi al tipus d'interès inicialment pactat o vigent o a l'alteració del termini del crèdit o ambdues modificacions, tenen una bonificació del 100% de la quota tributària de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, establerta per l'article 32.1 del Reial decret legislatiu 1/1993, del 24 de setembre, amb un límit de 500.000 euros de base imposable (codi 441).

Aquesta bonificació s'aplica si es compleixen els requisits següents:

- Els titulars de l'habitatge són persones físiques.
- Es tracta de l'habitatge habitual.

Als efectes d'aquesta bonificació, es considera habitatge habitual el que s'ajusta a la definició i els requisits establerts per la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

• Bonificació aplicable en la transmissió de l'habitatge habitual quan el transmissor continua ocupant l'habitatge amb contracte d'arrendament amb opció de compra

S'estableix una bonificació del 100% en la quota tributària de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, en la transmissió de l'habitatge habitual que efectui el seu propietari a favor de l'entitat financera creditora, o d'una filial immobiliària del seu grup, perquè no pot fer front al pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris concedits per a la seva adquisició, sempre que el transmissor continuï ocupant l'habitatge mitjançant contracte d'arrendament amb opció de compra signat amb l'entitat financera (codi 442).

Per a poder accedir a aquesta bonificació, la durada del contracte d'arrendament esmentat ha d'ésser pactat, com a mínim, per deu anys, sens perjudici del dret de l'arrendatari de tornar a adquirir l'habitatge abans del finiment d'aquest termini.

L'import màxim d'aquesta bonificació es fixa en la quantia equivalent a l'aplicació del tipus impositiu sobre els primers 100.000 euros de base imposable.

Aquesta bonificació s'aplica si es compleixen els requisits següents:

- Els titulars de l'habitatge són persones físiques.
- Es tracta de l'habitatge habitual.

Als efectes d'aquesta bonificació, es considera habitatge habitual el que s'ajusta a la definició i els requisits establerts per la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Aquesta bonificació es fa extensiva també a l'opció de compra (codi 443).

• **Bonificació aplicable en les recompres de l'habitatge habitual**

S'estableix una bonificació del 100% en la quota tributària de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats en l'adquisició dels habitatges per part de les persones físiques que, en no fer front als pagaments, havien transmès l'habitatge a l'entitat financera creditora o a una filial immobiliària del seu grup i que, posteriorment, i en el termini de deu anys des de la dita transmissió, el tornen a adquirir (codi 444).

• **Bonificació aplicable a les escriptures públiques de separació i divorci i d'extinció de parella estable**

S'estableix una bonificació del 100% de la quota gradual de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en la modalitat d'actes jurídics documentats, que grava l'escriptura pública atorgada pels cònjuges en què acorden la seva separació o divorci de mutu acord, en els termes que regula la llei. La mateixa bonificació s'aplica a les escriptures públiques que documenten l'extinció de comú acord de la parella estable formalitzada pels convivents, d'acord amb l'article 234-4 del llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, aprovat per la Llei 25/2010, del 29 de juliol (codi 445).

• **Bonificació aplicable als contractes d'arrendament d'habitatges del parc públic destinat a lloguer social**

S'estableix una bonificació del 99% de la quota de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, modalitat transmissions patrimonials oneroses, als contractes d'arrendament d'habitatges del parc públic destinat a lloguer social. A aquest efecte, són habitatges del parc públic destinats a lloguer social aquells que es troben adscrits al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials que coordina l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (codi 446).

• **Bonificació aplicable a les escriptures públiques de subrogació de préstec o crèdit hipotecaris atorgat per la secció de crèdit d'una cooperativa**

S'estableix una bonificació del 99% de la quota gradual de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en la modalitat d'actes jurídics documentats, aplicable a les escriptures públiques per les quals una entitat financera o una cooperativa de segon grau administradora del Fons cooperatiu de suport a les seccions de crèdit se subroguen en la posició creditora d'un préstec o crèdit hipotecari atorgat per la secció de crèdit d'una cooperativa. Com a requisit per aplicar aquesta bonificació s'exigeix que en aquest escriptura només s'hagi pactat la modificació de les condicions del tipus d'interès, tant l'ordinari com el de demora, pactat inicialment o vigent, la modificació del termini del préstec o crèdit, o ambdues (codi 447).

A efectes de l'aplicació d'aquesta bonificació, són entitats financeres aquelles a les que es refereix l'article 2 de la Llei de l'Estat 2/1981, de 25 de març, de mercat hipotecari.

F. Altres dades del model 600

F.1 Dades del document

És imprescindible fer constar si es tracta d'un document públic, privat, judicial o administratiu, i detallar les dades següents:

-
- En els **documents públics**, cal fer constar el nom sencer del notari o notària, el número de protocol, la data i el lloc d'atorgament.
 - En els **documents judicials i administratius**, cal fer constar la data i l'organisme que dicta el document.
 - En els **documents privats** cal consignar la data i el lloc d'atorgament.

F.2 Dades de l'autoliquidació

Hi han de constar les dades següents:

- En les **operacions no subjectes** s'ha de consignar "no subjecte" i indicar el codi de no-subjecció.
- En les **operacions exemptes** s'ha d'indicar el codi de tarifa, marcar la casella "Exempt" i indicar el codi d'exempció i l'import de la base imposable.
- En les **operacions prescrites** s'ha d'indicar el codi de tarifa i marcar la casella "Prescrit" i l'import de la base imposable.
- En la **resta d'operacions** s'ha d'indicar el codi de la tarifa, l'import de la base imposable, la base liquidable, el tipus impositiu, la quota, i si escau, les bonificacions de la quota, els recàrrecs, els interessos de demora i el total a ingressar.

F.3 Autoliquidació complementària

Si la autoliquidació que ara es presenta es complementària d'una declaració anterior, cal traslladar en aquest apartat de l'imprès el número de justificant, la data de presentació i la quota ingressada de la declaració anterior (*casella A de la primera pàgina del model 600*).

F.4 Resum de l'autoliquidació

El codi de la tarifa corresponent d'acord amb les modalitats de l'impost que s'han relacionat i el total a ingressar, un cop emplenats correctament els conceptes que es descriuen a l'apartat "Autoliquidació" (*segona pàgina del model 600*), es traslladen a les caselles B i 9, respectivament, que figuren a la primera pàgina del model.

G. Altres exemples pràctics de casos freqüents

G.1 Desqualificacions d'habitatges de protecció oficial

Cal distingir:

- Si el subjecte passiu **va pagar l'impost** quan era el moment, ha de presentar la instància en la qual se sol·licita la desqualificació juntament amb la còpia de l'escriptura de compravenda.
- Si el subjecte passiu **no va pagar l'impost** quan era el moment, ha de portar l'escriptura original i còpia simple d'aquesta, complimentar l'imprès **600** i calcular el que no va pagar quan era el moment més els interessos legals.

Una vegada presentat el justificant de pagament a la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i quan aquest organisme expedeix la resolució, s'ha de presentar aquesta resolució juntament amb la còpia de l'escriptura (en aquest moment es podrà anar al Registre de la Propietat a inscriure la desqualificació).

G.2 Elevació a públic de document privat

Quan es pot acreditar la data del contracte, i l'operació no ha prescrit, l'elevació tributa de la manera següent:

- Base imposable: el preu que consta en el contracte.
- Tarifa: la que correspongui segons la data
- Tipus de gravamen: el que correspongui segons la data.

En aquest supòsit s'hauran de calcular el recàrrec i els interessos de demora (vegeu l'apartat D.2 del bloc I. Aspectes generals, d'aquesta guia pràctica).

Període	Tipus de gravamen	Tarifa
Fins a 30/6/1964	6%	TU1
01/07/1964 - 24/08/1976	7,4%	B01
25/08/1976-30/06/1980	8,2%	B01
01/07/1980-31/12/1981	4%	L01
01/01/1982-31/12/1983	5%	L01
01/01/1984-31/12/1997	6%	TU1
01/01/1998-30/06/2010	7%	TUB
01/07/2010-31/07/2013	8%	TUB
01/08/2013-30/03/2017	10%	TUB
A partir del 31/03/2017	Tarifa*	TUB

* Tarifa:

Valor total de l'immoble Des de (euros)	Quota íntegra (euros)	Resta valor fins a (euros)	Tipus aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En endavant	11

ANNEX. GLOSSARI

Acta notarial: títol públic que té per objecte la constatació de fets o de la seva percepció per part de l'autoritat notarial.

Adjudicació: lliurament de béns o drets.

Adjudicació en pagament de deute: acte de la persona deutora, fet amb consentiment de la persona creditora, pel qual la primera porta a terme una prestació diferent de la pactada inicialment, amb efectes alliberadors del deute.

Adjudicació per a pagament de deute: lliurament de béns per part de la persona deutora a una tercera persona per tal que aquesta efectuï el pagament a la persona creditora.

Base imposable: magnitud dinerària o d'una altra naturalesa que resulta del mesurament o la valoració del fet imposable.

Base liquidable: base sobre la qual cal aplicar el tipus impositiu per a obtenir la quota. Coincideix amb la base imposable, llevat que existeixi alguna reducció aplicable sobre aquesta base (per exemple, explotacions agràries).

Clàusula a l'ordre: clàusula segons la qual la persona que adquireix una lletra de canvi mitjançant endós la pot cedir o endossar novament o bé exercitar, a la data de venciment, el crèdit davant totes les persones obligades al pagament.

Compte en participació: modalitat associativa entre persones comerciants per la qual una o diverses d'aquestes persones aporten capital al negoci d'una altra, que n'assumeix la gestió, essent-ne tots participants dels resultats en la proporció que es pacti.

Condicció: circumstància futura i incerta a la qual queda supeditat l'inici dels efectes de l'acte o contracte (condició suspensiva) o l'extinció d'aquests efectes (condició resolutòria).

Condicció resolutòria: dret real que faculta a la persona transmissor a resoldre el contracte en el cas d'impagament del preu ajornat.

Data de fermesa de resolució: data una vegada ha passat el termini per presentar recurs contra la resolució.

Data de meritació: data en què es fa l'acte subjecte a gravamen.

Dipòsit: acte o contracte pel qual una persona, anomenada *dipositari*, rep un bé d'una altra, anomenada *dipositant*, amb l'obligació de guardar-la i retornar-la. Pot ser un acte gratuït o retribuït.

Dret d'habitació: dret real de gaudi que faculta el seu titular per ocupar en casa aliena les dependències necessàries per a si mateix i la seva família.

Dret d'ús: dret real de gaudi que faculta el seu titular per utilitzar una cosa aliena i percebre els fruits per tal de satisfer les seves necessitats i les de la seva família.

Dret d'usdefruit: dret d'usar una cosa aliena aprofitant els seus fruits sense deteriorar-la.

Expedient de domini: expedient judicial pel qual es reconeix la titularitat d'un immoble a favor d'alguna persona.

Fet imposable: fet la realització del qual origina el naixement de l'obligació tributària.

Hipoteca mobiliària: garantia que es constitueix sobre un bé moble.

Interès de demora: quantitat a ingressar a causa de la realització d'un pagament fora de termini o de la presentació d'una autoliquidació o declaració de la qual resulti una quantitat a ingressar una vegada finalitzat el termini establert.

Lletra de canvi: títol de crèdit que obliga a pagar, al seu venciment, una quantitat determinada a favor de la persona designada en el document o, a la seva ordre, a una altra persona també designada.

Nua propietat: dret de propietat del qual s'ha separat el dret d'ús o d'usdefruit.

Pacte de reserva de domini: garantia dels drets de la part venedora en una compravenda amb preu ajornat, per la qual la part compradora no esdevé propietària del bé objecte del contracte fins que s'ha satisfet la totalitat del preu ajornat. Als efectes de l'impost es tracta com una condició resolutòria.

Pacte de retro: estipulació per la qual la part compradora s'obliga a retornar la cosa adquirida a la part venedora pel seu preu.

Pagaré: títol pel qual una persona, anomenada *signant*, s'obliga a pagar a una altra, anomenada *tenidor*, a la seva ordre, una quantitat certa, en un lloc i data determinats.

Penyora amb desplaçament: constitució d'un dret de garantia sobre un bé que queda retingut per la persona creditora per garantir el pagament del deute; no és inscriptible.

Penyora sense desplaçament: constitució d'un dret de garantia sobre un bé que resta en poder de la persona deutora, és a dir, no es desplaça vers la persona creditora per garantir el pagament del deute; és inscriptible.

Permuta: contracte pel qual cada una de les parts s'obliga a donar una cosa i té dret a rebre una altra a canvi.

Persona adjudicatària: qui rep els béns o drets.

Persona arrendadora: qui cedeix un bé en lloguer.

Persona arrendatària: qui rep un bé en lloguer.

Persona creditora: a qui se li deuen diners (per exemple, un banc).

Prescripció: efecte jurídic produït pel transcurs del temps, pel qual s'adquireixen drets (prescripció adquisitiva) o s'extingeixen (prescripció extintiva).

Quota íntegra: import resultant d'aplicar, sobre la base liquidable, el tipus de gravamen.

Quota líquida: quota resultant d'aplicar, sobre l'import de la quota íntegra, les deduccions i bonificacions previstes per la norma.

Recàrrecs per declaració extemporània: quantitat a satisfer com a conseqüència de la presentació d'autoliquidacions o declaracions fora de termini, sense requeriment previ de l'Administració tributària.

Societat de guanys: règim econòmic matrimonial en què, juntament amb béns privatis de cada cònjuge, existeixen béns comuns al matrimoni, anomenats *béns de guanys*, que pertanyen conjuntament als dos cònjuges durant el matrimoni i que s'atribueixen per meitats en cas de dissolució del vincle matrimonial.

Subjecte passiu o contribuent: persona física o jurídica obligada a fer el pagament de l'impost i/o la presentació.

Termini: moment futur, cert i possible, a què queda supeditat l'inici dels efectes de l'acte o contracte (termini suspensiu) o l'extinció d'aquests efectes (termini resolutori).

Tipus de gravamen: xifra, coeficient o percentatge que s'aplica a la base liquidable per obtenir com a resultat la quota íntegra.

Valor net comptable: valor resultat de sumar, al valor d'adquisició del bé o dret, el valor de les millores i/o ampliacions efectuades, així com les revaloritzacions comptables admeses legalment, i de restar del valor resultant l'import de les amortitzacions acumulades, les provisions aplicades sobre el bé o dret, i el valor de les destruccions o alienacions parcials.

Valor normal de mercat: valor que acordarien dues parts independents en condicions normals de mercat amb una comercialització adequada atenent a les característiques del bé o dret.

Valor residual: valor d'un element patrimonial al final de la seva vida útil, una vegada amortitzat totalment.