

IMPUESTOS QUE GRAVAN LAS PROPIEDADES EN CANARIAS

Sobre las propiedades urbanas (pisos, casas, garajes, etc...) recae un impuesto municipal llamado Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I., también conocido como "Contribución Urbana") el cual grava la posesión de los mismos aplicando un porcentaje sobre su valor catastral el cual es calculado objetivamente a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y está integrado por el valor catastral del suelo y el de las edificaciones que se hallan sobre éste. Para su determinación se han de tener en cuenta los criterios valorativos establecidos en las normativa reguladora del catastro inmobiliario y, como regla general, no puede superar el valor de mercado.

De hecho, En España, el valor catastral suele ser sensiblemente inferior al valor de mercado aunque esa diferencia ha ido reduciéndose paulatinamente en los últimos años.

Por poner un ejemplo, un chalet con un valor real de venta de aproximadamente 400.000,00€ puede llegar a tener un valor catastral de 85.000,00€ y pagar aproximadamente 433,00€ en concepto de I.B.I.

El I.B.I. es un impuesto anual que se suele poner al cobro, generalmente, entre los meses de junio y julio y cuyo pago se suele domiciliar para evitar tener que ir a pagarlo en efectivo cada año.

Cada Ayuntamiento tiene la potestad, dentro de unos valores establecidos, de aplicar una serie de coeficientes a los mismos, con lo cual el importe a pagar en concepto de I.B.I. puede variar.

También reseñar que el valor Catastral no es revisado de manera continua y homogénea en todo el territorio español con los "agravios comparativos" que esto conlleva.

Para finalizar este apartado, mencionar que otros gastos y tributos que hay que tener en cuenta a la hora de adquirir una propiedad en España, son:

-La tasa por recogida de basuras domésticas:

-La tasa por recogida de basura de jardines (sólo en algunos Ayuntamientos y para algunas propiedades)

-El suministro de agua:

-El suministro eléctrico:

IMPUESTOS A TENER EN CUENTA A LA HORA DE COMPRAR UNA PROPIEDAD

Antes de comenzar con la exposición, hay que diferenciar dos tipos de propiedades: La nueva y la de segunda mano.

El Estado español ha venido fomentado la adquisición de viviendas nuevas aplicando un tipo de gravamen distinto a las propiedades de segunda mano, es decir, aquellas que ya han sido transmitidas una o más veces.

PROPIEDADES NUEVAS

Cuando se adquiere una propiedad nueva de un promotor - constructor, en Canarias, el adquirente habrá de pagarle a éste un 5% de I.G.I.C. (Impuesto General Indirecto Canario) sobre el precio del inmueble. Dicho I.G.I.C. es de

aplicación única y exclusivamente en Canarias y es un tipo impositivo muy ventajoso si lo comparamos con el I.V.A. (Impuesto Sobre el Valor Añadido) que se aplica en el resto de España ya que éste es de un 7% si se adquiere una vivienda y de un 16% si se adquiere cualquier otro tipo de inmueble. Hay que reseñar que el Estado español se está planteando seriamente subir el tipo del 7% hasta situarlo en un 8% y hacer lo mismo con el tipo del 16% y situarlo en un 18%, con lo cual la diferencia con Canarias será aún mucho mayor.

Junto con el I.G.I.C. ó I.V.A. en caso de ser un inmueble adquirido en territorio peninsular, hay que pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que, en Canarias, asciende a un 0,75% sobre el precio de la propiedad.

Hay otro impuesto de carácter municipal que hay que tener en cuenta a la hora de adquirir una propiedad, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana más comúnmente conocido como "Plusvalía municipal". Dicho impuesto grava el incremento de valor que han experimentado los terrenos de naturaleza urbana (edificados o no) gracias a las obras y demás inversiones públicas que se han realizado el municipio y que han contribuido a dicho incremento de valor.

Un ejemplo del cálculo de la Plusvalía municipal, sería:

$$\begin{array}{r} \text{Valor del suelo en el último recibo del I.B.I.} \\ \times \\ \text{Años desde la última transmisión redondeados por exceso} \\ \text{(máximo 20 años)} \\ \times \\ \text{Coeficiente} \\ \text{Hasta 5 años: 3,1\% Hasta 15 años: 2,7\%} \\ \text{Hasta 10 años: 2.8\% Hasta 20 años: 2,7\%} \\ = \\ \text{Base Imponible} \\ \times \\ 28\% \\ = \\ \text{Cantidad a pagar por Plusvalía Municipal} \end{array}$$

Nota: Los porcentajes pueden variar ligeramente dependiendo del municipio donde radique el inmueble

Con lo cual un inmueble cuyo valor del suelo en el recibo del I.B.I. del año de la transmisión fuese de 50.000,00€ y que hubiese estado en posesión del vendedor durante un periodo de 15 años, pagaría 3.628,80€

$$30.000,00\text{€} \times 16 \times 2,7\% \times 28\% = 3.628,80\text{€}$$

En Canarias, aunque la Ley regula justo lo contrario, se solía acordar que la Plusvalía Municipal la pague el comprador, hecho que aún intentan algunos vendedores pero con escaso éxito.

Hay un caso que se suele dar con frecuencia y es que, cuando el vendedor es NO RESIDENTE a efectos fiscales en España, el importe de la Plusvalía Municipal es retenida del precio de la venta y se encarga la inmobiliaria o el propio comprador de abonarla al municipio en nombre del vendedor.

Aparte de los impuestos anteriormente reseñados, el comprador tendrá que hacer frente al pago de ciertos gastos como los honorarios del fedatario público (Notario) ante el que se eleve a público el contrato de compraventa, así como los honorarios del Registro de la Propiedad por la inscripción de la nueva titularidad del inmueble a nombre del comprador.

Hay que hacer mención a que la elevación a público ante Notario del contrato de compraventa y la posterior inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad son VOLUNTARIOS en España, es decir, que la adquisición de un inmueble se puede realizar perfectamente mediante un la firma de un contrato privado. Obviamente, casi en el 100% de los casos, se opta por la vía del Notario y del Registro de la Propiedad, debido a la seguridad que

proporciona la inscripción de la titularidad del inmueble en el Registro para lo cual es requisito imprescindible el previo otorgamiento de la escritura pública ante Notario.

Los compradores particulares han de saber que hay unas leyes que los protegen como consumidores y usuarios, por ejemplo, lo expuesto a continuación es así siempre, aunque se pacte otra cosa en el contrato de compraventa:

a) La Plusvalía Municipal y los gastos de cancelación de la hipoteca los ha de pagar el promotor/vendedor.

b) La indemnización en caso de incumplimiento del contrato ha de ser igual para las dos partes.

Si se adquiere el inmueble a un NO RESIDENTE a efectos fiscales en España, existe la obligación de retener del precio de la compraventa un TRES (3%) POR CIENTO e ingresarlo en Hacienda mediante el modelo 211 en el plazo del mes siguiente a la firma del contrato de compraventa.

El NO RESIDENTE, en el plazo de los CUATRO (4) meses siguientes a la firma del contrato de compraventa, deberá presentar la declaración modelo 212 mediante la cual tendrá que pagar una cantidad adicional o solicitar la devolución de todo o parte del dinero retenido, según haya sido la ganancia o pérdida patrimonial obtenida.

En todos los casos, aconsejamos que se deje asesor por un profesional, le puede evitar muchos disgustos.

En Imperial, a parte de realizar y asesorarle en los trámites normales de una compraventa, nos encargamos también de averiguar si los vendedores no deben gastos de comunidad (cuando se trata de un inmueble sujeto a una comunidad de propietarios), a que las facturas de electricidad, agua, basura e I.B.I. estén al corriente y sobre todo a que la persona que le está vendiendo esté debidamente registrada y sin cargas en el registro de la propiedad.