

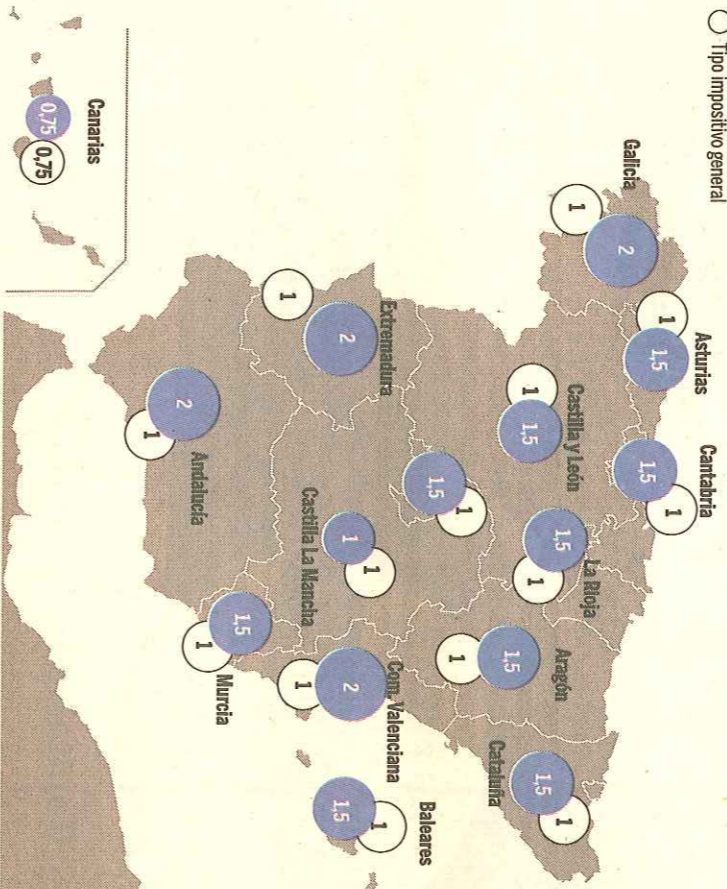
# Trece CCAA elevan los impuestos a la banca por la adquisición de pisos

**CASTIGO TRIBUTARIO** Las regiones elevan el gravamen de Actos Jurídicos Documentados a las empresas que renuncian a la exención del IVA en compras inmobiliarias porque prefieren pagarlo y compensarlo.

## ARCAS AUTONÓMICAS

Gravamen de Actos Jurídicos Documentados, en porcentaje.

- Tipo impositivo específico para el caso de renuncia a la exención del IVA
- Tipo impositivo general



Fuente: Elaboración propia

Expansión

**Las autonomías han subido 0,5 puntos o un punto el AJD a los que buscan alivio fiscal inmobiliario**

Sólo mantienen el mismo tipo que en las operaciones generales Castilla-La Mancha (1%) y Canarias (0,75%). País Vasco (0,5%) y Navarra no se encuentran dentro del régimen común.

Los pisos que llevan dos

**Abogados especializados en tributos creen que es una práctica inconstitucional**

años en el stock de los promotores están exentos de IVA, así como los que están en construcción aún. Ello afecta de lleno a los propósitos inmobiliarios de la banca. Como norma general, las entidades financieras están adquiriendo

**Sólo manchegos y canarios pagan el mismo tipo de AJD con exención del IVA y sin ella**

inmuebles de los promotores a través de sus filiales. Los bancos y las cajas no tienen derecho a deducir el 100% del IVA que soportan, pero sus inmobiliarias filiales sí. Así, una gran porción de las 15.000 casas que ha adquirido

J.M. Larret / J.M. López, Madrid  
La mayoría de las comunidades autónomas ha encontrado una nueva vía de oxígeno para que sus zaheridas arcas soporten mejor las embestidas de la crisis. Ante la escasez de transacciones inmobiliarias (menos de la mitad que en 2007), los gobiernos regionales han decidido penalizar fiscalmente las operaciones de las empresas en las que se renuncie a la exención del IVA, faceta que afecta al sector financiero en la adquisición de inmuebles a la que se está viendo forzado. Sobre todo en las segundas transmisiones de inmuebles, la entrega de terrenos no urbanizados y la transmisión de la totalidad del patrimonio de una empresa.

Según los datos recabados por EXPANSIÓN, trece de las quince autonomías de régimen tributario común han elevado el tipo impositivo de Actos Jurídicos Documentados (AJD) en los casos de renuncia a la exención del IVA. O sea, en lugar de gravar el tipo general de este impuesto -el 1% del importe de la operación-, aplican un 1,5% o un 2%, según la comunidad.

Por ejemplo: la compra de vivienda usada está exenta de IVA -un 7% que sólo se paga en la primera venta-, y normalmente tributan el 7% por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP, cedido totalmente a las CCAA). Pero muchas empresas prefieren renunciar a esa exención del IVA, ya que les sale más rentable, aunque a primera vista parezca ilógico. El motivo es que ese IVA soportado (el que se paga) se puede luego compensar con el repercutido (el que se recibe en otras operaciones).

Pero al pago del IVA se añade el de AJD. Y ahí es donde las autonomías han decidido subir medio punto o un punto el gravamen, continuando con su afán recaudatorio. Aprovechan que aún así sigue siendo más atractivo fiscalmente renunciar a la exención del IVA. Y las CCAA, ya que no pueden ingresar en sus arcas el 7% resultante de gravar el ITP, al menos elevan el pago por el AJD. Y de paso tratan de atraer operaciones hacia la tributación por dicho Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, sobre todo para quien no atisba una compensación favorable del IVA.

## Posible inconstitucionalidad

### OPINIÓN

Antonio F. Delgado

a Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía otorgó potestades normativas a estas Comunidades en relación con los tributos del Estado cedidos a las mismas.

En su ejercicio, la mayor parte de ellas (con excepción de Castilla-La Mancha y

Canarias) ha dispuesto la aplicación de un tipo incrementado por Impuesto de Actos Jurídicos Documentados cuando mediando exención por IVA y correlativa tributación por Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la operación gravada (en especial, segundas transmisiones de edificaciones y entrega de terrenos no urbanizados), se renuncie a la exención por IVA, produciéndose en consecuencia la tributación por este tributo en detrimento del ITP.

Esta medida claramente desincentiva a la tributación por IVA y, por tanto, con capacidad para menar los recursos tributarios del Estado es, a nuestro juicio, contraria al artículo 12.2 de la Ley

Orgánica de Financiación de las comunidades autónomas, al impedir este precepto que las autonomías puedan minorar los ingresos del Estado a través del ejercicio de sus potestades normativas. Y, por ello, entendemos que la norma es claramente inconstitucional, pues pretende desincentivar la tributación de este impuesto disuadiendo de la renuncia a la exención y favoreciendo la tributación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Onerosas, mermando así los ingresos del Estado e incrementando los de las autonomías.

Presidente de la Asociación de Abogados Especializados en Derecho Tributario

**La Caixa sitúa automoción y turismo como los sectores peor situados**

J.J. Marcos, Madrid  
"La crisis irá por barrios". Con este elocuente título analiza

La Caixa cómo afrontarán los distintos sectores económicos el cambio de ciclo económico, en uno de los capítulos de su último Informe mensual. Al trazar el "mapa del riesgo" observan la presión competitiva que sufren las distintas áreas de actividad y la elasticidad que muestran con respecto a la renta. "El mayor ajuste, el más doloroso en términos de empleo, deberán realizarlo las empresas que producen bienes y servicios que no son de primera necesidad y que operan en entornos muy competitivos", señala Sandra Jódar, del Servicio de Estudios de La Caixa en un informe.

Así, en este tramo "doloroso" encuadran a las agencias de viaje, las actividades deportivas, la fabricación, reparación y venta de vehículos y la creación de equipos de sonido e imagen. "El resto de las empresas tiene más margen de maniobra, pero deberán echar manos de estrategias de diversificación y diferenciación para minimizar los efectos de la crisis", concluye el estudio.

Los sectores que se encuentran en el lado salvaje del cuadro elaborado por La Caixa "deberán ajustarse mediante importantes recortes de costes si quieren seguir en el mercado".

Otros sectores se verán protegidos por estar situados en un entorno de menor competencia (medido por el denominador como Índice de Lerner). "La existencia de barreras a la entrada de nuevas empresas, como es el caso del sector eléctrico, limita el número de competidores y facilita una cierta coordinación de sus acciones", apuntan.

En este el grupo de menor competencia se encuadran las telecomunicaciones, las actividades recreativas, las pompas funebres o los intermedios del comercio. La falta de competencia puede venir también por la "diferenciación" que se haya producido entre las empresas.

En cuanto al momento económico, el servicio de estudios coincide en que se modera la caída, aunque no deja de destacar que la "recuperación puede hacerse esperar" y hay un "lastre" con el déficit.