

ÍNDICE

CAPÍTULO 1

ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

DAVID CANTARERO PRIETO / MARTA PASCUAL SÁEZ / PALOMA LANZA LEÓN

- I. Introducción**
- II. Gasto público destinado a vivienda en España**
 - 1. La evolución de la política de vivienda en España*
 - 2. La evolución de las partidas económicas de vivienda*
- III. Las consecuencias económicas de la política de vivienda sobre el mercado**
 - 1. Oferta*
 - 2. Demanda*
 - 3. Control de precios*
- IV. Medidas futuras para políticas de vivienda**
 - 1. Promoción de viviendas en alquiler asequible o social*
 - 2. Desahucios*
- V. Conclusiones**
- VI. Referencias bibliográficas**

CAPÍTULO 2

UNA APROXIMACIÓN CIVIL AL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

CARMEN FERNÁNDEZ CANALES

- I. Introducción**
- II. Las cláusulas suelo en general y las Sentencias 242/2021, 243/2021 y 479/2021, en particular**
 - 1. Nulidad de las cláusulas suelo y retroactividad*
 - 2. De la novación a la transacción. La renuncia a acciones*
 - 3. La transparencia de las cláusulas suelo*
 - 4. Sobre las Sentencias del Tribunal Supremo 242/2021, 243/2021 y 479/2021: nihil novum sub sole*
- III. Los préstamos hipotecarios referenciados al IRPH**
 - 1. El controvertido IRPH*
 - 2. Las Sentencias del Tribunal Supremo sobre IRPH del 12 de noviembre de 2020*
 - 3. Las Sentencias del Tribunal Supremo sobre IRPH del año 2021*
 - 4. La desaparición de algunos índices IRPH y las cláusulas cierre*
 - 4.1. Las cláusulas cierre*
- IV. Otros litigios que están llegando... y por llegar. Las hipotecas multidivisa y el Libor**
- V. A modo de conclusión**

CAPÍTULO 3

LA TRIBUTACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

JUAN ENRIQUE VARONA ALABERN

- I. Introducción**
- II. La sujeción del préstamo hipotecario al ITPAJD y su deslinde con el IVA**
- III. La fragilidad constitucional de la cuota gradual del IAJD**
- IV. El contribuyente de la cuota proporcional de documentos notariales del impuesto de actos jurídicos documentados**
 - 1. La difícil interpretación del art. 29 del TRITPAJD hasta el 10 de noviembre de 2018. Necesidad de distinguir tres periodos diferentes*
 - 2. Posición mantenida por el Tribunal Supremo hasta la sentencia de 16 octubre de 2018*
 - 3. La situación creada por el cambio de criterio de la STS de 16 oct. 2018 (Sala Tercera)*
 - 3.1. Contenido y crítica
 - 3.2. Votos particulares
 - 3.3. El grave problema del alcance de los efectos invalidantes de la STS de 16 de octubre de 2018
 - 4. La STS de 27 de noviembre de 2018, del pleno de la Sala Tercera*
 - 5. La reforma introducida por el decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre*
- V. Crítica a la tesis unitaria defendida por la jurisdicción contencioso administrativa**
- VI. La tesis disociadora. Otra interpretación en torno a la tributación del préstamo hipotecario en el ITPAJD**
- VII. Algunos supuestos sujetos al ITPAJD distintos de la constitución del préstamo hipotecario**
 - 1. Planteamiento metodológico*
 - 2. Ampliación del préstamo hipotecario*
 - 3. Prórroga del préstamo hipotecario*
 - 4. Novación objetiva del préstamo hipotecario*
 - 5. Subrogación activa del préstamo hipotecario y cesión del crédito hipotecario*
 - 6. La exclusión del ITPAJD de la subrogación pasiva en el préstamo hipotecario*
- VIII. Aplicación al préstamo hipotecario de los beneficios fiscales del ITPAJD tras las reformas operadas a partir del decreto-ley 17/, de 8 de noviembre**
 - 1. Precisiones preliminares*
 - 2. El singular tratamiento de los beneficios fiscales de carácter subjetivo*
 - 3. Subrogación y novación del préstamo hipotecario concertado con entidades financieras*
 - 4. Préstamos hipotecarios relacionados con las viviendas de protección oficial*
 - 5. Préstamos hipotecarios concertados por explotaciones agrarias*
 - 6. Exención de la cancelación de hipotecas y otros beneficios fiscales*

CAPÍTULO 4

EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

CARLOTA RUIZ DE VELASCO PUNÍN

- I. Introducción**
- II. Aproximación a los rasgos característicos del contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra**

- III. Consideraciones previas acerca del arrendamiento de vivienda en el IVA**
 - 1. *El arrendador de bienes como empresario en el IVA*
 - 2. *Régimen de exención del arrendamiento ordinario de vivienda*
- IV. El arrendamiento de vivienda con opción de compra en el IVA**
 - 1. *La excepción a la exención del artículo 20.Uno.23.º d) LIVA*
 - 2. *Régimen tributario de cada fase del contrato*
 - 3. *¿Qué sucede si finalmente el arrendatario no ejercita la opción de compra?*
- V. Análisis particular de una situación: viviendas inicialmente promovidas para su venta que se acaban destinando a la actividad de arrendamiento de vivienda con opción de compra**
- VI. Referencias bibliográficas**

CAPÍTULO 5

LA FISCALIDAD DE LA FINANCIACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN LA IMPOSICIÓN SOBRE LA RENTA DE PERSONAS FÍSICAS

CARLOS DE PABLO VARONA

- I. Introducción**
- II. El préstamo (hipotecario) para adquisición de vivienda**
 - 1. *Introducción*
 - 2. *El régimen transitorio de la deducción por inversión en vivienda habitual para quienes hubieran adquirido la misma antes del 1 de enero de 2013. Rasgos generales*
 - 3. *La dación en pago*
 - 3.1. *Regulación general*
 - 3.2. *¿Se extiende a los no residentes?*
 - 4. *¿Tienen relevancia los gastos de financiación en la cuantificación de la renta, y en particular, en la determinación del valor de adquisición del inmueble?*
 - 5. *El afianzamiento y la constitución de garantías reales por familiares*
 - 6. *Los préstamos familiares*
 - 7. *Los préstamos concedidos a empleados. Referencia especial a los otorgados por entidades de crédito*
 - 8. *Las diferencias de cambio en los préstamos concertados en moneda extranjera (las hipotecas multdivisa)*
 - 9. *La nulidad del préstamo. Especial referencia a la anulación de cláusulas suelo*
 - 9.1. *Introducción*
 - 9.2. *La declaración de nulidad de las cláusulas suelo*
 - 9.3. *¿Y las devoluciones derivadas de otras causas? Especial referencia a su nulidad*
- III. El aplazamiento del pago por el comprador**
 - 1. *Introducción. La regla especial de imputación de las operaciones a plazos*
 - 2. *La condición resolutoria expresa*
 - 2.1. *Introducción*
 - 2.2. *Los efectos fiscales de la resolución de la venta*
 - A) *Introducción. ¿Anualidad del impuesto o retroactividad civil?*
 - a) *Consideraciones generales. Los efectos ex tunc*
 - b) *Problemas que plantea la admisión de la retroactividad civil*

- B) La indemnización derivada de la cláusula penal
 - C) ¿Y si se pacta una reducción del precio?
3. *La resolución por incumplimiento. Resolución extrajudicial y mutuo disenso*
 - 3.1. La facultad resolutoria tácita. ¿Es precisa una sentencia judicial para admitir la retroactividad?
 - 3.2. Tributación de indemnización e intereses
 - 3.3. El mutuo disenso
 4. *La venta a plazos con pacto de reserva de dominio*
 - 4.1. Introducción. Naturaleza
 - 4.2. La realización de la ganancia o pérdida patrimonial y su imputación
 - 4.3. La imputación de la renta de disfrute por su tenencia
 - 4.4. La falta de pago de la contraprestación aplazada
 5. *Algunas consideraciones relativas a los no residentes*
 - 5.1. Introducción
 - 5.2. La retención del 3%
 - 5.3. ¿Se aplican los criterios especiales de imputación de las operaciones a plazos?
 - 5.4. La resolución de la venta. ¿Retroactividad civil?
- IV. El arrendamiento con opción de compra (remisión)**
- V. El crowdfunding inmobiliario**

CAPÍTULO 6

LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. BREVE CONTEXTUALIZACIÓN DE SU SUJECCIÓN EN EL ÁMBITO DE LA IMPOSICIÓN INDIRECTA

CONSUELO ARRANZ DE ANDRÉS

- I. Aproximación al concepto y naturaleza jurídica del arrendamiento con opción de compra**
- II. El arrendamiento con opción de compra en el ámbito de la imposición indirecta. Algunas ideas**
 1. *Tributación del contrato de arrendamiento*
 2. *Tributación de la concesión de la opción de compra*
 3. *Tributación del ejercicio de la opción: la adquisición del bien*
 4. *Sujeción de estas operaciones al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados*
- III. El arrendamiento con opción de compra en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Tributación del arrendador**
 1. *Fiscalidad del contrato de arrendamiento*
 2. *Gravamen de la concesión de la opción de compra*
 3. *Gravamen de la transmisión del bien como consecuencia del ejercicio de la opción de compra*
- IV. El arrendamiento con opción de compra en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Tributación del arrendatario**
 1. *Fiscalidad del contrato de arrendamiento*
 2. *Gravamen de la concesión de la opción de compra*
 3. *Gravamen de la adquisición del bien como consecuencia del ejercicio de la opción de compra*

- V. **A modo de conclusión: lo peor de los arrendamientos con opción de compra ¿su fiscalidad?**
- VI. **Bibliografía**

CAPÍTULO 7

LA EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL EN EL IRPF.

CONSIDERACIONES EN TORNO A SU FUNDAMENTO Y RÉGIMEN

CONSUELO ARRANZ DE ANDRÉS

- I. **La exención por reinversión en vivienda habitual en el marco de las políticas fiscales de protección a la vivienda**
- II. **La vivienda habitual. Concepto y requisitos para la aplicación de la exención**
 - 1. *Concepto de edificación*
 - 2. *Utilización de la vivienda habitual durante tres años*
 - 3. *Utilización de la vivienda habitual durante un período inferior a tres años por causa justificada*
 - 3.1. Fallecimiento
 - 3.2. Causas laborales
 - 3.3. Causas vinculadas al matrimonio
 - 3.4. Otras causas análogas justificadas
 - 4. *Ocupación de la vivienda habitual en un plazo de doce meses desde su adquisición*
 - 5. *Que la edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o haya tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión*
- III. **La reinversión en la nueva vivienda habitual**
 - 1. *Adquisición de la nueva vivienda*
 - 2. *Importe de la reinversión*
 - 3. *Aplicación de la exención en los casos de adquisición en el ámbito matrimonial*
 - 4. *Aspectos espaciales: lugar de ubicación del inmueble y residencia fiscal del contribuyente*
 - 5. *Plazo de la reinversión*
- IV. **Obligación de declarar la intención de reinvertir. Consecuencias del incumplimiento de la reinversión**
 - 1. *La obligación de declarar la intención de reinvertir. Consecuencias de su no consignación*
 - 2. *Viabilidad de la rectificación de la opción por la aplicación de la exención*
 - 3. *El incumplimiento de los requisitos para el disfrute de la exención*
- V. **Exención por reinversión y deducción por adquisición de vivienda**
- VI. **Consideraciones finales**
- VII. **Bibliografía**