

ÍNDICE

Prólogo. La luz que sostiene el patrimonio	11
0. El Derecho inmobiliario contemporáneo.....	13
PARTE I. ARQUITECTURA FISCAL DEL INMUEBLE	17
La fiscalidad como forma de lectura del patrimonio.....	17
1. El mercado inmobiliario como sistema vivo.....	19
2. La naturaleza jurídica del inmueble	23
3. El ciclo de vida fiscal del inmueble.....	25
PARTE II. ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE	29
La entrada del inmueble como acto fundacional del patrimonio	29
4. La compraventa inmobiliaria como operación compleja	31
5. La fase precontractual: arquitectura inicial de la compraventa	35
1. Arras: la primera expresión de la voluntad	35
2. Opción de compra: el derecho que anticipa la transmisión	36
3. Condiciones suspensivas y resolutorias: el tiempo como elemento jurídico.	36
4. Pactos de exclusividad y confidencialidad: la protección de la negociación	37
5. Due diligence: la lectura profunda del inmueble	37
6. Fiscalidad precontractual: el impuesto antes del contrato	38
7. La arquitectura precontractual como parte de la compraventa ...	38
6. La fiscalidad de la compraventa	39
7 La inscripción registral y la seguridad jurídica	43
8. El arrendamiento como institución económica	45
PARTE III. TENENCIA DEL INMUEBLE.....	47
La tenencia del inmueble como estructura fiscal	47
9. IBI: estructura, tipos y gestión municipal	49
10. Imputación de rentas en el IRPF	51
11 La explotación del inmueble como proceso económico	53
12. La financiación del inmueble	55

PARTE IV	
EXPLOTACIÓN DEL INMUEBLE	59
El arrendamiento como institución económica	59
13. La fiscalidad del arrendamiento	61
14. La inversión institucional	65
15. La deuda como estructura del riesgo	69
16. Reestructuraciones y continuidad patrimonial	71
17. Arquitectura del patrimonio inmobiliario	73
18. Continuidad familiar y transmisión ordenada	75
PARTE V. DEUDA Y FINANCIACIÓN	77
La vida financiera del inmueble	77
19. Fiscalidad de la transmisión patrimonial	79
20. Patrimonio y tiempo	81
21. La responsabilidad patrimonial	83
22. Patrimonio y riesgo	85
PARTE VI. TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE	87
El tránsito como arquitectura	87
23. Integración patrimonial y visión de conjunto	89
24. Arquitectura jurídica del patrimonio	91
25. Patrimonio y decisión	93
26. Patrimonio y estructura económica	95
27. Patrimonio y mercado	97
PARTE VII. ESTRUCTURAS SOCIETARIAS Y FISCALIDAD INMOBILIARIA	99
La forma jurídica como arquitectura del inmueble	99
28. Patrimonio y regulación	101
29. Patrimonio y técnica registral	105
30. Patrimonio y documentación	109
31. Patrimonio y legitimación notarial	113
PARTE VIII. MERCADO, REGULACIÓN Y TÉCNICA	115
La lectura integrada del patrimonio contemporáneo	115
32. Patrimonio y prueba	117
33. Patrimonio y transparencia	119
34. Patrimonio y gobernanza	121
35. Patrimonio y disciplina	125
36. Patrimonio y continuidad ampliada	127
PARTE IX. RESPONSABILIDAD, PRUEBA Y TRANSPARENCIA	131
La arquitectura que sostiene la verdad del patrimonio	131
37. Cierre del sistema patrimonial	133
38. Responsabilidad tributaria en estructuras inmobiliarias	135
39. Transparencia fiscal y trazabilidad	139

PARTE X. INTEGRACIÓN FINAL DEL SISTEMA FISCAL	143
La fiscalidad como arquitectura completa del patrimonio	143
40. El sistema fiscal del inmueble como arquitectura	145
41. Coherencia fiscal del ciclo completo	147
42. Lectura económica, jurídica y técnica unificada	149
43. Cierre del sistema fiscal inmobiliario	151
 Epílogo. La forma lenta del patrimonio en un tiempo acelerado	153
Nota final del autor	155
Casos prácticos	157
CASO 1 — MADRID. Adquisición de vivienda usada con valor de referencia superior al precio.	159
CASO 2 — MADRID. Renuncia a la exención en la transmisión de un local comercial	161
CASO 3 — MADRID. Arrendamiento de local con prorrata compleja por actividad mixta.	163
CASO 4 — MADRID. Arrendamiento de vivienda a empresa para uso de empleados: sujeción a IVA.	166
CASO 5 — MADRID. Transmisión con ganancia patrimonial y plusvalía municipal por método real	169
CASO 6 — MADRID. Sociedad patrimonial sin sustancia real y regularización en Impuesto sobre Sociedades	172
CASO 7 — MADRID. Rehabilitación energética de inmueble afecto y deducción en Impuesto sobre Sociedades	175
CASO 8 — MADRID. Constitución de hipoteca con AJD reducido y lectura del coste financiero real	179
CASO 9 — MADRID. Financiación mezzanine en adquisición inmobiliaria y su lectura fiscal	181
CASO 10 — MADRID. Transmisión entre vinculadas y ajuste a valor de mercado	185
CASO 11 — BARCELONA. Adquisición y arrendamiento de vivienda en zona tensionada: efectos fiscales y estructurales .	189
CASO 12 — BARCELONA. Arrendamiento turístico con servicios complementarios y sujeción a IVA.	192
CASO 13 — BARCELONA. Rehabilitación energética de vivienda y su impacto en valoración y fiscalidad	196
CASO 14 — BARCELONA. Discrepancia entre Catastro y Registro: efectos en ITP, plusvalía y valoración	200
CASO 15 — BARCELONA. Transmisión con fuerte incremento de valor y cálculo de IRPF	204
CASO 16 — BARCELONA. Plusvalía municipal: comparación entre método objetivo y método real	208
CASO 17 — BARCELONA. Sociedad patrimonial sin sustancia y riesgo de regularización en IS y en ITP-AJD.	210
CASO 18 — BARCELONA. Constitución de hipoteca con AJD al 1,5% y lectura del coste financiero real	214
CASO 19 — BARCELONA. Prorrata mixta en actividad combinada: arrendamiento exento y servicios sujetos a IVA	217

CASO 20 — BARCELONA. Valor de referencia vs valor de mercado: impacto en ITP, IRPF y plusvalía municipal	221
CASO 21 — BARCELONA. Arrendamiento con servicios y prorrateo: vivienda, coworking y afectación mixta.	224
CASO 22 — BARCELONA. Obra no declarada y regularización en ITP, IRPF y plusvalía municipal.	228
CASO 23 — BARCELONA. Local afecto parcialmente a actividad económica: amortización dual, IVA y ganancia patrimonial. . .	232
CASO 24 — CATALUÑA. Incremento notable en Barcelona y comprobación de valores: ITP, IRPF y coherencia documental.	237
CASO 25 — CATALUÑA. Operaciones vinculadas y ajuste de mercado: transmisión entre socio y sociedad patrimonial . . .	241
Índice analítico	245