

Supuesto práctico sobre liquidación de herencia en el ISyD

Determinar las cuota tributaria en concepto de ISyD que deberían satisfacer, en su caso, la Sra. B y C y D, cónyuge y descendientes del Sr. A fallecido en fecha 17/11/2011

Residente en Cádiz, el Sr. A (02/04/1951) falleció el pasado 17/11/2011 en trágico accidente de tráfico. El Sr. A, precavido en vida, había otorgado testamento en virtud del cual instituía herederos a su querida mujer, la Sra. B (27/10/1956), como usufructuaria universal de sus bienes y derechos -a condición de que no contraiga nuevas nupcias- y a sus hijos C (30/04/1986) y D (04/12/1992), nudos propietarios a partes iguales de todos sus bienes y derechos.

Afligidos por el dolor en su día, los familiares del Sr. A se dirigen ahora a nosotros para que les prestemos asesoramiento pues, como les han comentado en el pueblo, tienen que pagar *derechos reales* o algún impuesto tal que así por la herencia.

A estos efectos, teniendo en cuenta que la Sra. B y el Sr. A contrajeron matrimonio el 16/05/1979, nos comentan los familiares que este último, a su muerte, dejó los siguientes bienes y derechos:

- * Inmueble sito en la Calle Sacramento. Este inmueble fue adquirido el 22/07/1985 por el equivalente a 30.000 euros, si bien, en 2003, fue totalmente restaurado, obra por la que se satisfizo la cantidad de 70.000 euros -el valor catastral del inmueble asciende a 100.000 euros, de los cuales 40.000 euros corresponden al suelo-. Este inmueble, además, constituyó la vivienda habitual del Sr. A desde su adquisición hasta el fatídico 17/11/2011.
- * Inmueble sito en la Calle de las Naranjas de Jerez de la Frontera. Este inmueble lo recibió el Sr. A por herencia tras la muerte de su padre en fecha 31/10/2002, siendo valorado entonces a tales efectos por 90.000 euros -el valor catastral de este inmueble asciende a 60.000 euros, de los cuales 24.000 euros corresponden al suelo-. Este inmueble venía siendo arrendado desde tiempos inmemoriales.
- * Suerte de tierras en el término municipal de Medina Sidonia. Este inmueble fue adquirido por el Sr. A en fecha 10/09/2008, satisfaciendo un importe de 100.000 euros -la referencia catastral de este inmueble es 11023A001000120000ZR y el valor catastral de este inmueble asciende a 2.800 euros, si bien, en el mismo no se incluye una vieja edificación para los aperos de labranza que, en realidad, se reformó y es hoy un pequeña edificación (ilegal, por supuesto) en la que el Sr. A y la Sra. B disfrutaban del campo-. La extensión de este terreno rústico es de 2 hectáreas, 8 áreas y 31 centiáreas, estando entera cultivada con labor de secano de intensidad 7.
- * Cuenta corriente del Banco del Suroeste, S. A., con un saldo a fecha 17/11/2011 de 52.450 euros, saldo superior al saldo medio de esta cuenta en el ejercicio 2011.
- * Cuenta de ahorro del Banco del Poniente, S. A., con un saldo a fecha 17/11/2011 de 2.500 euros, saldo superior al saldo medio de esta cuenta en el ejercicio 2011. En esta cuenta el Sr. A depositaba, exclusiva -aunque no íntegramente, pues algo siempre dedicaba a sus caprichos-, las cantidades que obtenía del arrendamiento de la vivienda en Jerez de la Frontera.
- * Automóvil todoterreno Porsche Cayenne 4.5 Turbo S, 521 CV. Este vehículo fue adquirido nuevo y matriculado el 01/04/2010, satisfaciendo el Sr. A por el mismo sólo 96.000 euros, pues el dueño del concesionario es un gran amigo suyo.

El Sr. D, amigo de la familia y Profesor de la UCa, nos comenta que esta página *web* puede ser de gran utilidad para resolver el asunto:

- * <http://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/valoracion/valoracion.htm>

Igualmente, nos dice que existe una aplicación llamada SURPAC03 que puede ayudar a los familiares del Sr. A en esta cuestión:

- * <http://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/modelos/descargas.htm>

Supuesto práctico sobre tributación en ITP-AJD e IRPF por la compra y venta de inmueble mediante préstamo con garantía hipotecaria y por la venta de un vehículo.

Determinar (todas) la consecuencias tributarias que tienen en el ITP-AJD las siguientes operaciones

El pasado año, la Srta. A (23/03/1980), prometedora contable, decidió emanciparse. Para ello, en fecha 4 de abril de 2011, decidió invertir sus ahorros en la compra al Sr. B, funcionario de la Diputación, de un apartamento de su propiedad restaurado recientemente y sito en Jerez de la Frontera, Calle Porvera número 12, planta 4, puerta E), pagando por el mismo un precio de 128.000 euros -valor catastral del inmueble 96.000 euros, de los cuales 32.000 euros corresponden al suelo-. Este precio se satisface con los ahorros invertidos y con el principal de 100.000 euros correspondiente al préstamo con garantía hipotecaria que solicitó del Banco de la Janda, S. A. - a efectos hipotecarios, el inmueble se tasó en 140.000 euros-.

Para evitar problemas, decidió pagar los impuestos que se van a determinar en este supuesto declarando en uno y otro una base imponible de 128.000 euros.

Como era de esperar, el 2 diciembre de 2011 la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía inició el correspondiente procedimiento y, tras comprobar el valor dado por la Srta. A al inmueble, otorgo al mismo, al inmueble, un nuevo valor real -140.000 euros-, practicando en consecuencia sendas liquidaciones, una en concepto de TPO, sobre una BI de 140.000 euros, y otra en concepto de AJD, sobre una BI de 182.364 euros. No entendiendo esta última cantidad, le comentan en la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía que, en el caso de las hipotecas, la BI en AJD no es valor real del inmueble ni el capital del préstamo, sino, según ha entendido la Srta. A, el principal más no se sabe que intereses.

Con ayuda de su amigo C, graduado en FYCO, la Srta. A decide impugnar estas liquidaciones pues ni esta de acuerdo con el nuevo valor real que la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía ha dado a su apartamento, ni entiende cuál es la BI en AJD empleada por ésta. A tales efectos, C señala que esta página *web* puede ser de gran utilidad para fundamentar los recursos:

* <http://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/valoracion/valoracion.htm>

Igualmente, para reproducir las autoliquidaciones que la Srta. A presentó y que dice no encontrar, C dice que existe una aplicación llamada SURPAC01 que puede ayudar:

* <http://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/modelos/descargas.htm>

La historia no acaba aquí... La Srta. A, un poco agobiada con el *palo* que le ha dado la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía y con los gastos para decorar su casa, decidió el pasado viernes vender por 60.000 euros un segundo coche con el que contaba -un Porsche Cayenne 4.5 Turbo S, 521 CV, que fue adquirido por herencia y matriculado por vez primera en fecha 01/04/2010-.

La historia sigue... Finalmente, la Srta. A, en fecha 3 de mayo de 2012, vende el apartamento por 152.500 euros, debiendo pagar por esta transmisión 2.500 euros en concepto de *plusvalía* municipal.

OBSERVACIÓN: Si se precisa de referencia catastral, buscar la misma en la *web* del catastro y, si no existe ese concreto bien, seleccionar la referencia correspondiente al inmueble más similar o cercano.

DERECHO TRIBUTARIO II - Curso 2011/2012

Práctica voluntaria de IRPF. 25 de mayo de 2012.

Atendiendo a los datos que continúan, determine la BI del IRPF correspondiente al ejercicio 2011 de la Sra. A -aplicando, dentro de la legalidad, los máximos beneficios fiscales-, así como el tipo de retención que hubo de practicarse sobre los RT que obtuvo.

El día 1 de enero de 2011, tras dos años en paro, la Sra. A (21/4/1974) dejó su Tarifa natal y empezó a trabajar como auditor en Cádiz para X, S. A. Durante el año 2011, el Sr. A percibió sueldos y salarios por valor de 36.000 €, habiendo satisfecho por estas cantidades 2.000 euros en concepto de Seguridad Social. Igualmente, la Sra. A satisfizo 600 euros correspondientes a las cuotas de asociado al Colegio de Abogados de Cádiz.

Además de lo anterior, en 2011 la Sra. A percibió las siguientes contraprestaciones: de una parte, el derecho de uso -desde el 1 de julio de 2011- de un vehículo propiedad de X, S. A. -se pagó por el vehículo 72.000 euros, 60.000 euros de precios más 12.000 euros correspondientes al IVA e *impuesto de matriculación*- que ésta, la Sra. A, utiliza tanto en horario laboral -la jornada de la Sra. A se extiende desde las 8:00 horas a las 15:00 horas, de lunes a viernes- como para necesidades privadas; de otra parte, 9.000 euros correspondientes al premio que X, S. A. concedió a la Sra. A por los resultados de un proyecto de investigación (de título "*Adaptación del IS al nuevo PGC*") que ésta desarrollo entre los años 2009 y 2010.

Aprovechando su bondadoso horario, la Sra. A dedica las tardes a la gestión de una pequeña tienda de ropa (Epígrafe 651. 2) en la Calle San Francisco de Cádiz, que ella puso en marcha el 1 de abril de 2011 con motivo del traslado a esta ciudad. Para ello, además de buscar un local en arrendamiento -que finalmente encontró el 1 de marzo de 2011, de 72 metros cuadrados-, el 1 de abril de 2011 entraron en funcionamiento diversos elementos mobiliarios nuevos -estanterías, vitrinas, etc- por valor de 18.000 euros, sistema informático nuevo por valor de 12.000 euros, pequeños inmovilizados varios nuevos (lámparas, sillas, cortinas, etc.) por valor de 13.000 euros -aunque el precio de estos inmovilizados, individualmente considerados, no supera en ningún caso los 500 euros- y, finalmente, mercaderías (prendas de ropa de diversas marcas internacionales) por valor de 10.000 euros.

En el año 2011, la Sra. A obtuvo además los siguientes ingresos y gastos:

- Ventas: 65.000 euros.
- Arrendamiento local: 2.000 euros/mes.
- Personal: 30.000 euros -se trata de su hermana, la Srta. B (30/3/1988), estudiante, que durante las mañanas atiende el negocio y que ha completado 600 horas de trabajo en el año 2011-.
- Teléfono - internet de la actividad: 2.800 euros.
- Luz (3500 Kwh consumidos): 3.000 euros.
- Agua y gas: 1.200 euros.

Debe tenerse presente que, el 1 de octubre de 2011, la Sra. A vendió el sistema informático por 9.000 euros, reinvertiendo lo obtenido en la adquisición de otro sistema informático que compró usado por 6.000 euros el día 1 de noviembre de 2011.

Ese mismo día, la Sra. A adquirió por 4.000 euros un software nuevo para gestión de comercios.

Tras meses en Cádiz, el 1 de julio la Sra. A alquiló la que era hasta entonces su residencia habitual en Tarifa -que compró el 1 de septiembre de 2002 por 90.000 euros (TPO y gastos incluidos), siendo el valor catastral revisado del inmueble de 40.000 euros, de los cuales 16.000 euros corresponden al suelo-. Con el inquilino se acordó una mensualidad de 600 euros por cada uno de los cuatro meses de alquiler, además de los gastos por luz, agua y gas de ese periodo (450 euros) y por comunidad (70 euros/mes).

A final del año 2011, la Sra. A convivía con su única hija (24/09/2010) y su hermana, ambas viven y dependen económicamente (y de forma exclusiva) de la Sra. A.

OBSERVACIONES: Úsese la Orden de módulos de 2012 e indíquese claramente, en su caso, los porcentajes de amortización y coeficientes de actualización que se aplican