

Tributos INFORM@

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

¿Cómo tributa la **compra-venta de inmuebles cuando el vendedor es un particular?**

Respuesta

Transmisión de inmueble por un particular

- Cuando el inmueble que se transmite **no está afecto a ninguna actividad** empresarial, profesional o de arrendamiento, es decir, el vendedor no es sujeto pasivo del impuesto sobre el valor añadido (IVA).
- Tributará por la modalidad de “Transmisiones patrimoniales onerosas” del ITPAJD.
- **Sujeto pasivo:** el comprador del inmueble.
- **El valor** del inmueble o base imponible se determinará conforme al [artículo 10.2](#) de la LITPAJD, y será **el mayor** de entre:
 - a) Valor de referencia previsto en la normativa reguladora del [catastro inmobiliario](#) a la fecha de devengo del impuesto
 - b) Valor declarado
 - c) Precio pactado.

Cuando **no exista valor de referencia** o no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será **la mayor** de las siguientes magnitudes:

- a) Valor declarado por los interesados.
- b) Precio o contraprestación pactada.
- c) Valor de mercado (precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas).



- **Tipo impositivo general** establecido en el [artículo 121.1](#) del TRCAA (**8%** cuando el valor del inmueble no excede de 400.000 euros) Para calcular la cuota a pagar, el tipo impositivo se aplicará sobre el valor del inmueble.
- **Plazo** de presentación de la autoliquidación: **un mes** desde la firma de la escritura de compraventa o desde la firma del contrato privado.

Recuerda: antes de presentar la autoliquidación comprobar si puedes beneficiarte de alguna bonificación o tipo reducido.

Abreviaturas:

TPO Transmisiones patrimoniales onerosas.

AJD Actos jurídicos documentados.

OS Operaciones societarias.

LITPAJD Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

RITPOAJD Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TRCAA Decreto legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos.

LIVA Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.