

VIVIENDA HABITUAL EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

La ley establece una reducción del 95% sobre el valor de la vivienda habitual, a efectos del cálculo del Impuesto, para las adquisiciones mortis causa.

La Generalitat, mediante la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y financieras, publicada el 31 de diciembre de 2008 en el DOGC, ha añadido un nuevo párrafo, el tercero, al apartado tercero del artículo 2.1.d de la Ley 21/2001, con el siguiente texto:

*“Se considera **vivienda habitual** la que se ajusta a la definición y a los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas. **La vivienda, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento** pueden considerarse conjuntamente como vivienda habitual, pese a que no hayan sido adquiridos de forma simultánea en unidad de acto, si están situados **en el mismo edificio** o complejo urbanístico y se encuentran, en el momento de la transmisión, a **disposición de sus titulares**, sin haber sido cedidos a terceros.*

*Si en el momento de la realización del hecho imponible el causante tenía la **residencia efectiva en otro domicilio** del que no era titular, también tiene la consideración de vivienda habitual **aquella que tenía esta consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la muerte** del causante, siempre que la vivienda no haya sido cedida a terceros en el período mencionado”.*

Por ello, se entenderá también como vivienda habitual, por lo que se le aplicará la reducción del 95% de su valor, a un trastero y hasta dos plazas de parking siempre que:

- **Estén situados en el mismo edificio.**
- **En el momento de la transmisión se encuentren a disposición de los titulares.**

Asimismo, aunque el causante no tuviera su residencia efectiva en la que realmente era su vivienda habitual, siempre y cuando no fuera titular del último domicilio (por ejemplo una residencia), también se entenderá como vivienda habitual aquella que tenía la citada consideración dentro de los anteriores dos años, siempre que esta vivienda no hubiera sido cedida a terceros dentro de los dos años indicados anteriormente.

Esta nueva redacción entra en vigor el **1 de enero de 2009**.

➤ **José de Mier Marfil**

PROJECTE DEL LLIBRE II DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA. PERSONA I FAMÍLIA.

*El dia 2 de desembre de 2008, el Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar el **projecte del Llibre II del Codi Civil de Catalunya** que adapta les lleis de la persona i la família a la realitat social catalana. Resta la seva aprovació pel Parlament de Catalunya i la conseqüent publicació de la Llei, però tot fa pensar que **entrarà en vigor durant l'any 2009**. Els mantindrem informats.*

*Per altra banda, el dia 1 de gener de 2009 entra en vigor el **Llibre IV del Codi Civil de Catalunya** relatiu a les **successions**. Llei 10/2008 de 10 de juliol.*

El **llibre IV del Codi Civil** introdueix els canvis que s'han considerat necessaris per a les exigències del moment present en resposta a adequar-ne el contingut a les transformacions de l'economia, la societat i les famílies en els darrers anys.

La present Llei modifica el dret de successions en el seu aspecte tècnic i en disposicions que reflecteixen decisions de **política jurídica** amb una clara repercussió social com són per exemple les matèries de:

- Formes testamentàries.
- Pactes successoris.
- Successió intestada.
- Drets del cònjuge vidu o convivent.
- Legítima i quarta vidual.
- Supressió de les reserves.

Dins de les Disposicions generals i entre les novetats substantives, el **Preàmbul de la Llei** destaca la **regulació en el supòsit d'herència jacent**, de les conseqüències que produeix l'acceptació d'algun dels cohereus, si n'hi ha d'altres que no s'han pronunciat encara. En aquest cas s'entén que la situació de jacència s'extingeix i s'opta per atribuir l'administració ordinària de l'herència als qui accepten, en espera que la resta també ho faci o es frustrin les crides.

En matèria de **capacitat successòria**, cal destacar la norma que redefineix i amplia les causes d'indignitat, en particular, estenent-la als qui cometen delictes de lesions greus, contra la llibertat, de tortures, contra la integritat moral incloent-hi els delictes de violència de familiar i de gènere, contra la llibertat i la indemnitat sexuals, sempre que en siguin víctimes el causant o altres persones del seu nucli familiar.

També **s'amplia el supòsit d'indignitat** per causa d'impagament de prestacions econòmiques imposades en processos matrimonials que en el Llibre IV comprèn els casos de comissió de delictes contra els drets i deures familiars, incloent-hi casos de trencament de deures de custòdia, substracció de menors o altres formes d'abandonament de família diferents de l'impagament de pensions al cònjuge, l'excònjuge o els fills.

També és digne d'esment, amb relació a la **inhabilitat successòria**, l'addició d'un apartat al precepte que en regula les causes, per mitjà del qual es limita la possibilitat que les persones que presten serveis assistencials, residencials o anàlegs al causant, en virtut d'una relació contractual, siguin afavorides en la seva successió.

No s'ha optat per inhabilitar aquestes persones, entenent que una regla tan dràstica podria donar lloc a situacions injustes, però, a fi de reduir el risc de captació de la voluntat, s'exigeix que, en aquests casos, la disposició es faci en testament notarial obert.

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR Y CUENTAS ANUALES

Si las cuentas anuales de una sociedad no reflejan la realidad contable y patrimonial de la misma, la situación puede ser calificada de **delito societario**.

El art. 290 del C. Penal, castiga esta situación con **penas privativas de libertad y multa**.

Se castiga tanto al administrador legal como al administrador de hecho que falseare las cuentas anuales u otros documentos que deben reflejar la **situación jurídica o económica** de la sociedad.

Las características de este delito son las que se pasan a detallar a continuación:

- **Quien puede cometer esta irregularidad penal: sujeto activo del delito.**

Solamente pueden cometer este delito los administradores de la sociedad, ya sea el administrador legalmente nombrado o el administrador de hecho (la persona que realmente domina la gestión de la sociedad).

En caso de existir **Consejo de administración**, la imputación podría recaer en varios consejeros o consejero delegado, según los supuestos.

En cuanto a los **apoderados de la empresa** también pueden cometer esta conducta sancionada (penalmente), en atención al tipo de funciones que ejerzan en la sociedad.

En los grupos de sociedades (sociedades en holding), puede ocurrir que la sociedad madre es quien domina y gestiona a las filiales; en estos casos, los administradores de las sociedades madres pueden cometer este delito, sin perjuicio de la responsabilidad de los administradores oficiales de las sociedades dominadas.

- **Quien puede denunciar este delito.**

- La propia empresa
- Los socios
- Los terceros afectados

El concepto de empresa debe entenderse de forma amplia, incluso cabría en el mismo una **comunidad de bienes** que tenga por objeto el tráfico mercantil. En este sentido se ha pronunciado la sentencia de de la Audiencia Provincial de Jaén de mayo del 2003.

- Por terceros (legitimados para denunciar).

Se entiende a los **acreedores** de cualquier tipo de la sociedad (en este sentido se pronuncia el Fiscal del T. Supremo, Sr. Sequeros Sazatornil), es decir, aquellas personas que pueden resultar perjudicadas por la falsedad cometida, por tanto entiendo que estarían incluidos en el concepto de terceros también los **trabajadores** de la sociedad o **la Hacienda Pública**. En este sentido, he localizado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos del 2003.

- **Que conducta es la que se penaliza. Acción tipificada.**

Falseamiento (modificación de la realidad patrimonial de la sociedad), de las cuentas anuales o cualquier otro documento que deba **reflejar la situación jurídica** o **económica** de la entidad, de forma idónea para causar **perjuicio** a la propia sociedad, socios o terceros.

La conducta castigada se consuma desde el mismo momento de la modificación (falseamiento de las cuentas o resto de documentos) con la finalidad de perjudicar a los sujetos referidos (sociedad, socios o terceros).

Si se llega a perjudicar **económicamente** a dichas personas, las penas se imponen de forma más **gravosa**.

La alteración de las cuentas o documentos para que pueda aplicarse esta norma penal debe tener un contenido "significativo", pues en otro caso el hecho quedaría limitado a la responsabilidad mercantil-civil del administrador.

- **Juan Carlos Tejedor Horche**

ITP Y AJD. BONIFICACIÓN POR LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS A EMPRESAS INMOBILIARIAS

La Ley Catalana 31/2002, de 30 de diciembre, establece una bonificación en la cuota del Impuesto de transmisiones patrimoniales cuando se realice una **transmisión de una vivienda a una empresa inmobiliaria**.

La citada transmisión debe ser de la **totalidad** o de **parte** de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del **Plan general de contabilidad del sector inmobiliario**.

Esta sociedad inmobiliaria puede disfrutar de una **bonificación del 70% de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisión patrimonial onerosa**.

Para poderse aplicar dicha bonificación se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que incorpore esta vivienda a su **activo circulante** con la finalidad de venderla.
- Que su **actividad principal sea la construcción** de edificios, la **promoción inmobiliaria** o la **compraventa** de bienes inmuebles por cuenta propia.

La aplicación de esta bonificación es **provisional**, para la cual sólo hace falta que se haga constar en la escritura pública que la adquisición de la finca se efectúa con la finalidad de venderla a un particular para su uso como vivienda.

Para la elevación a definitiva, el sujeto pasivo deberá **justificar la venta posterior** de la totalidad de la vivienda y sus anexos bien a una empresa que cumpla los mismos requisitos del apartado 1, o bien a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento.

El plazo para la citada venta deberá ser de **CINCO** años. El citado plazo ha sido establecido por la **Ley 16/2008**, del 23 de diciembre, de medidas fiscales, que entra en vigor el **1 de enero de 2009**, la cual ha ampliado el anterior plazo de tres años al actual de cinco.

Si no se produce la transmisión dentro del período señalado o, si se produce pero no se ha efectuado a favor de los adquirentes concretos que se señalan, el sujeto pasivo debe presentar, dentro del plazo reglamentario de presentación, contado desde el día siguiente de la fecha final del plazo de cinco años, o de la fecha de la venta posterior, respectivamente, una **autoliquidación complementaria sin bonificación** y con **deducción de la cuota ingresada**, con aplicación de los correspondientes intereses de demora.

A efectos de la aplicación de la bonificación, es preciso tener en cuenta las siguientes **reglas especiales**:

- Cuando se transmitan viviendas que formen parte de una edificación entera en régimen de propiedad vertical, la bonificación sólo es aplicable en relación con la superficie que se asigne como vivienda en la división en propiedad horizontal posterior, quedando excluida la superficie dedicada a locales comerciales.
- La bonificación es aplicable a la vivienda y al terreno en que se encuentra enclavado siempre que formen una misma finca registral y la venta posterior dentro del plazo de los tres años comprenda la totalidad de la misma.
- En el caso de adquisición de partes indivisas, el día inicial del plazo de tres años a que hace referencia el apartado 2 es la fecha de la adquisición de la primera parte indivisa.

Quedan **expresamente excluidas** de la aplicación de esta bonificación:

- Las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial.
- Las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 del texto refundido de la Ley del impuesto, aprobado por el Real decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

➤ **José de Mier Marfil**