



Universidad  
de Alcalá

# ***GUÍA DOCENTE***

**ASIGNATURA**

**FISCALIDAD II: imposición directa estatal  
inmobiliaria**

Prof. Tomás García Luis

**Estudio Propio “Curso de Formación Superior en Administración de Fincas”**

**Universidad de Alcalá**

***Curso Académico 2021/2022***

**Curso 2º – Cuatrimestre 1º**

## GUÍA DOCENTE

Nombre de la asignatura:	<b>Imposición directa estatal inmobiliaria</b>
Código:	<b>705719</b>
Titulación en la que se imparte:	<b>Estudio Propio de “Curso de Formación Superior en Administración de Fincas”</b>
Departamento y Área de Conocimiento:	<b>Derecho Público / Derecho Financiero y Tributario</b>
Carácter:	<b>Obligatoria</b>
Créditos ECTS:	<b>6,5</b>
Curso y cuatrimestre:	<b>Segundo curso / 1er cuatrimestre</b>
Profesorado:	<b>Prof. Dr. D. Tomás García Luis</b>
Horario de tutoría	<b>Las tutorías se realizarán a través del Aula Virtual</b>
Idioma en el que se imparte:	<b>Español</b>

### 1. PRESENTACIÓN

La asignatura Fiscalidad II: imposición directa estatal inmobiliaria es una continuación de la asignatura previa de Fiscalidad I. En la asignatura de Fiscalidad II se estudian los impuestos directos que afectan al sector inmobiliario. Principalmente se estudia el Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (IRPF) y el Impuesto sobre Sociedades (ISOC). En estos impuestos se analiza el régimen fiscal de la titularidad, arrendamiento, transmisión y adquisición de bienes inmuebles por parte de personas físicas y de personas jurídicas, respectivamente. Estos contenidos constituyen unos conocimientos necesarios para el desempeño de la profesión de Administración de Fincas.

En el mismo sentido se estudia, siquiera de forma breve, la tributación de los bienes inmuebles de propiedad de personas no residentes (IRNR), la adquisición de bienes inmuebles de forma lucrativa (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones) y la tributación del patrimonio (Impuesto sobre Patrimonio). Por último, se pondrá especial énfasis en las relaciones existentes entre todos los impuestos citados, así como en la relación con otros impuestos de nuestro ordenamiento tributario español.

En la modalidad presencial el estudio de la asignatura Fiscalidad II se realiza con una exposición teórica de los contenidos más importantes y, posteriormente, con la preparación y realización de casos prácticos en los que la participación del alumnado es muy importante. En este sentido, se valora especialmente el aprendizaje autónomo (mediante la búsqueda de información adicional) y colaborativo del alumnado (en tanto que el trabajo práctico será realizado en grupo). Igualmente, se valora la intervención del alumnado en la resolución de los casos prácticos en clase o su envío al profesor en el caso de los alumnos on line.

En la modalidad on-line se valorará el planteamiento de dudas o la realización de observaciones o sugerencias sobre el contenido de la asignatura a través de las herramientas de comunicación del Aula Virtual (foros y correo).

En ambos casos (modalidad presencial y on-line) la valoración de esta participación activa del estudiante permitirá obtener hasta 1 punto adicional en la calificación final incorporándose de oficio a ésta.

### **Prerrequisitos y recomendaciones:**

Es muy recomendable el estudio previo y la superación de la asignatura Fiscalidad I.

## **2. COMPETENCIAS**

### **Competencias genéricas:**

1. Capacidad de expresión oral y escrita y de trabajo en equipo, desarrollando competencias avanzadas de argumentación jurídica.
2. Análisis de problemas jurídicos complejos y búsqueda de soluciones adecuadas a la normativa aplicable.
3. Valoración crítica de normativa, jurisprudencia y doctrina científica a la luz de los principios jurídico constitucionales.

### **Competencias específicas:**

1. Conocer los conceptos y contenidos básicos del IRPF, IS, IRNR, IP e ISD así como las relaciones entre los mismos.
2. Capacidad de aplicar los conceptos teóricos a la resolución de los problemas prácticos que pueden plantearse en el ejercicio de la administración de fincas.
3. Conocer la doctrina administrativa y la jurisprudencia sobre los principales problemas tributarios que plantea la Administración de Fincas.

## **3. CONTENIDOS**

Los contenidos de la asignatura se encuentran divididos en cuatro grandes bloques: el IRPF, el ISOC, el IRNR, el IP y el ISUCyDON.

### **ÍNDICE DE MATERIAS**

#### **1. INTRODUCCIÓN A LA FISCALIDAD ESTATAL DIRECTA SOBRE LOS BIENES INMUEBLES**

1.1. IMPUESTOS APLICABLES

1.2. VISIÓN GENERAL COMPARATIVA DE LOS IMPUESTOS APLICABLES

#### **2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS**

2.1. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL IMPUESTO

2.1.1. Hecho Imponible

2.1.2. Contribuyentes. Gravamen por su renta mundial

2.1.2.1. La residencia habitual en territorio español

- 2.1.2.2. Régimen de atribución de rentas. Su aplicación en las comunidades de propietarios
- 2.1.3. Características generales del impuesto. Fiscalidad inmobiliaria.
- 2.2. ESQUEMA DE LIQUIDACIÓN
- 2.3. BASE IMPONIBLE
  - 2.3.1. Tributación de las rentas del trabajo. Rentas en especie. Dietas. Determinación del rendimiento neto.
  - 2.3.2. Tributación de las rentas inmobiliarias. Rendimientos del capital inmobiliario y rentas de actividades económicas
    - 2.3.2.1. Distintas situaciones del inmueble y su tratamiento fiscal.
    - 2.3.2.2. Determinación de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario
    - 2.3.2.3. Gastos deducibles
    - 2.3.2.4. Reducciones (art. 23.2 LIR)
    - 2.3.2.5. Rendimiento en caso de parentesco (art. 24 LIR)
    - 2.3.2.6. Obligación de retener
  - 2.3.3. Imputación de rentas por la mera titularidad de bienes inmuebles a disposición del contribuyente
  - 2.3.4. Tributación de las rentas obtenidas por la transmisión de un bien inmueble. Ganancias y Pérdidas patrimoniales
    - 2.3.4.1. Concepto. Exenciones de interés
    - 2.3.4.2. Cuantificación de las ganancias y pérdidas patrimoniales. Integración y compensación en la base imponible general o en la del ahorro.
    - 2.3.4.3. Normas especiales de valoración
- 2.4. BASE LIQUIDABLE
- 2.5. CUOTA ÍNTEGRA Y CUOTA LÍQUIDA
  - 2.5.1. Cuota íntegra estatal y Cuota íntegra autonómica.
  - 2.5.2. Deduciones sobre la cuota íntegra. La cuota líquida
    - 2.5.2.1. Dedución por mínimos personales y familiares
    - 2.5.2.2. Otras deducciones estatales y autonómicas. En particular, la deducción por inversión en la vivienda habitual.
- 2.6. DEDUCCIONES SOBRE LA CUOTA LÍQUIDA. LA CUOTA DIFERENCIAL

### **3. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

- 3.1. INTRODUCCIÓN. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL IMPUESTO. REGLAS DE IMPUTACIÓN TEMPORAL
- 3.2. LA BASE IMPONIBLE. AJUSTES EXTRACONTABLES QUE AFECTAN AL SECTOR INMOBILIARIO.
  - 3.2.1. Planteamiento general
  - 3.2.2. Ajustes por amortizaciones
  - 3.2.3. Desaparición de la corrección monetaria de las rentas positivas procedentes de la transmisión de inmuebles
  - 3.2.4. Compensación de bases imponibles negativas
- 3.3. TIPOS DE GRAVAMEN. CUOTA TRIBUTARIA
- 3.4. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

### **4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES**

- 4.1. ASPECTOS GENERALES DE LA TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS OBTENIDAS POR NO RESIDENTES
- 4.2. RENDIMIENTOS PATRIMONIALES OBTENIDOS CON ESTABLECIMIENTO PERMANENTE
- 4.3. RENDIMIENTOS PATRIMONIALES OBTENIDOS SIN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE
- 4.4. OBLIGACIÓN DE RETENER. EN ESPECIAL, LA RETENCIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES
- 4.5. GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES DE PERSONAS JURÍDICAS O ENTIDADES RESIDENTES EN UN PARAÍSO FISCAL

## 5. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

5.1. INTRODUCCIÓN.

5.2. REGLAS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES Y DE LOS DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

5.2.1. Bienes inmuebles

5.2.2. Derechos reales.

## 6. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

6.1 INTRODUCCIÓN. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL IMPUESTO. EXENCIONES DE INTERÉS A FAVOR DE LOS BIENES INMUEBLES

6.2. SUJETOS OBLIGADOS. CESIÓN DEL IMPUESTO A LAS CC.AA.

### Cronograma

- a) **Alumnos presenciales:** Se recoge a continuación el contenido concreto de cada una de las sesiones o clases presenciales a impartir en la Facultad de Derecho. Lógicamente este programa puede sufrir alguna alteración según el desarrollo de las clases.

**ADVERTENCIA.** Dada la actual situación de pandemia por el COVID 19, en el caso de que las autoridades sanitarias y/o académicas prohibieran en cualquier momento del presente curso la realización de actividades presenciales en dependencias de la Universidad de Alcalá, tanto la docencia presencial como las distintas pruebas de evaluación presenciales pasarían a impartirse o realizarse todas ellas íntegramente de forma on line. En tal caso se confeccionaría el oportuno calendario de clases y pruebas on line que se comunicaría a todos los estudiantes afectados.

Clase/Semana	Contenido (puede variar en función del desarrollo del curso)
1ª (dos horas)	Apartados 1 a 2.2 (incluido) del Temario Exposición Teórica de las Características Generales del IRPF Realización de casos prácticos: calificación, integración y compensación de rentas en el IRPF. Régimen de atribución de rentas.
2ª (dos horas)	Apartados 2.3.1 a 2.3.3 (incluido) Exposición teórica. Realización de casos prácticos sobre rendimientos del trabajo personal, sobre rendimientos del capital inmobiliario e imputaciones de renta.
3ª (dos horas)	Apartados 2.3.1 a 2.3.3 (incluido) CONTINUACIÓN Exposición teórica. Realización de casos prácticos sobre rendimientos del trabajo personal, sobre rendimientos del capital inmobiliario e imputaciones de renta.
4ª (dos horas)	Apartados 2.3.4. a 3.4 (incluido) Exposición teórica. Realización de casos prácticos sobre ganancias y pérdidas de patrimonio en

	el IRPF y sobre el Impuesto sobre Sociedades.
<b>5ª (dos horas)</b>	Apartados 4 a 6 (incluido). Exposición teórica. Realización de casos prácticos sobre el IRNR y el Impuesto sobre el Patrimonio.

**b) Alumnos on-line:** durante las semanas recogidas en el cuadro anterior se atenderán por la plataforma, por el mismo orden, las dudas, sugerencias o cuestiones referentes a los mismos temas tratados en las clases presenciales.

#### 4. METODOLOGÍAS DE ENSEÑANZA-APRENDIZAJE-ACTIVIDADES FORMATIVAS

Para un rendimiento óptimo se estima que el alumno debe dedicar una media de dos horas al día al estudio y preparación de la asignatura.

##### 4.2. Estrategias metodológicas, materiales y recursos didácticos

La metodología de aprendizaje de la asignatura consistirá en el seguimiento de las siguientes actividades:

- 1) Para el alumnado presencial:
  - **Exposición** por parte del profesor, en las sesiones programadas semanalmente de las cuestiones más importantes de cada tema según el cronograma expuesto anteriormente.
  - Estudio autónomo del Temario de la asignatura antes de la fecha fijada para cada una de las clases presenciales de tal forma que se haya estudiado al menos la materia que vaya a verse en la clase presencial conforme al cronograma ya expuesto.
  - Preparación por parte de los alumnos de los **casos prácticos** facilitados por el profesor a través de la plataforma de enseñanza virtual con carácter previo a las sesiones presenciales para su resolución y debate posterior en las mismas.
- 2) Para todo el alumnado (presencial y on-line):
  - **Estudio** autónomo del Temario y documentación facilitados por el profesor. Se aconseja que los alumnos on-line vayan preparando la asignatura tomando como referencia el contenido de los temas planteados en las clases presenciales para los alumnos presenciales.
  - Planteamiento de las **dudas y sugerencias** que correspondan a través de la plataforma de enseñanza virtual.
  - **Uso habitual de la plataforma de enseñanza virtual** de la asignatura para seguir las novedades de la misma (nuevos materiales, consejos para el estudio, etc.), así como el acceso regular a la web del curso ([www.cursoafincasalcala.es](http://www.cursoafincasalcala.es)).

Desde la primera semana de clases se abrirá en la plataforma de enseñanza virtual un foro general de la asignatura en el que podrán plantearse las dudas surgidas en la lectura del temario y debatirse la resolución de los casos prácticos de las sesiones presenciales, casos que estarán disponibles para todos los alumnos.

- Realización de **pruebas on-line** que valorarán la asimilación de conocimientos de la asignatura. El calendario de pruebas on-line figura en el calendario del curso publicado en la web de los Estudios.
- Realización de un **examen presencial escrito**. Los alumnos presenciales realizarán este examen en las fechas y horas indicadas en el calendario que figura en la web de los Estudios. A los alumnos on-line la coordinadora general de los estudios (Dña. Pilar Morgado Freige) les facilitará, con la debida antelación, los días, horas y lugares específicos para su realización, así como las instrucciones oportunas.

## 5. EVALUACIÓN: Procedimientos, criterios de evaluación y de calificación

Todos los estudiantes, tanto on-line como presenciales, serán evaluados mediante pruebas en dos convocatorias: ordinaria y extraordinaria de recuperación. Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. El calendario académico, publicado en esta web, recoge las fechas concretas de las dos convocatorias.

### 1.- Pruebas en la convocatoria ordinaria

*1.1 Pruebas on-line:* se realizarán a través del Aula Virtual y consistirán en un examen tipo test de 20 preguntas y en un caso práctico o tarea a resolver. Las pruebas on-line versarán sobre el contenido de toda la asignatura. Para la realización del test se darán 45 minutos con el fin de que el alumno haya tenido que estudiarse la materia antes de acceder a la realización de dicho test. Dado que sólo hay un intento para resolverlo se recomienda que el estudiante no “abra” o empiece a realizar el test hasta que no haya preparado todos los temas de la asignatura.

Las calificaciones que se obtengan en las pruebas on-line (test y caso o tarea) ponderarán el 30% de la nota final que se obtenga en la asignatura.

*1.2 Examen presencial:* consistirá en la contestación por escrito a preguntas teóricas y/o prácticas sobre el Temario, todo ello a desarrollar en un tiempo máximo de 2 horas. Para dicho examen NO se permitirá el uso del Temario ni de normativa, apuntes o cualquier otro material.

La nota obtenida en este examen presencial representará el 70% de la calificación final y se sumará al 30% de la obtenida en las pruebas on-line para calcular la nota final de la asignatura.

No obstante, **para realizar esta suma será necesario que en el examen presencial el estudiante haya obtenido una calificación mínima de 3 puntos sobre 10**. En caso contrario la calificación final de la asignatura será de suspenso con la calificación numérica obtenida en el examen escrito. En este caso, si la prueba on-line hubiera sido aprobada (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

Ejemplo 1. Estudiante A que obtiene un 8 sobre 10 en las pruebas on-line y un 6 sobre 10 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
-----------------------------------	---	--	--	---

8	2,4	6	4,2	6,6
---	-----	---	-----	-----

Ejemplo 2. Estudiante B que obtiene un 4 en las pruebas on-line y un 5,5 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
4	1,2	5,5	3,9	5,1

Ejemplo 3. Estudiante C que obtiene un 9 en las pruebas on-line y un 4 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
9	2,7	4	2,8	5,5

Ejemplo 4. Estudiante D que obtiene un 8,5 en las pruebas on-line y un 2,7 en el examen escrito

Pruebas on-line. Nota sobre 10	30% de la Nota de las pruebas on-line	Examen Presencial. Nota sobre 10	70% de la Nota del examen presencial	Calificación final de la asignatura
8,5	2,6	2,7	-----	2,7 *

(\*) Al no haber obtenido como mínimo un 3 sobre 100 en el examen presencial no se suma la nota obtenida en las pruebas on-line y la calificación final es de suspenso con 2,7 puntos. No obstante, al tener aprobadas las pruebas on-line, la nota de 2,6 lograda en las mismas se conserva para las pruebas de recuperación de tal forma que el estudiante sólo tendrá que repetir el examen presencial cuando se abra la convocatoria extraordinaria.

La calificación de las pruebas on-line y del examen presencial admitirá utilizar un decimal y la calificación final vendrá dada por la suma de ambas (siempre que en el examen presencial se hubieran obtenido, al menos, 3 puntos sobre 10) pudiendo ser esta de 0 a 10 puntos, con posibilidad de utilizar decimales, en el marco del siguiente sistema:

De 0 a 4,9 puntos: Suspenso.

De 5 a 6,9 puntos: Aprobado.

De 7 a 8,9 puntos: Notable.

De 9 a 10: Sobresaliente.

Como se aprecia, en el sistema oficial de calificaciones adoptado por la Universidad de Alcalá no existe la calificación de "Bien".

**IMPORTANTE:** Si se detecta plagio, bien en la prueba on-line, o bien en el examen escrito, de otro/a compañero/a, de Internet, copia literal del Temario de la asignatura, etc. o de cualquier otro medio, el ejercicio será calificado con un 0.

## 2.- Pruebas en la convocatoria extraordinaria o de recuperación

Quienes no superen la asignatura en la convocatoria ordinaria disponen de una segunda oportunidad en las pruebas de recuperación a desarrollar en el mes de julio. Estas consistirán en pruebas on-line y en un examen presencial escrito, en ambos casos, sobre todo el contenido de la asignatura.

No obstante, como ya se indicó, si las pruebas on-line realizadas en la convocatoria ordinaria hubiera sido aprobadas (calificación numérica igual o superior a 5 puntos sobre 10) en las pruebas de recuperación se conservará esta nota y sólo será necesario realizar el examen presencial de recuperación.

## 6. BIBLIOGRAFÍA Y OTROS RECURSOS

### - MANUALES:

- MERINO JARA, Isaac (dir): Derecho financiero y tributario. Parte Especial. Ed. Tecnos. Madrid 2021.
- Juan Martín Queralt, José Manuel Tejerizo López y Joaquín Álvarez Martínez (Directores): *Manual de Derecho Tributario. Parte Especial*. Ed. Aranzadi. 2021.
- Fernando Pérez Royo (Director): Curso de Derecho Tributario. Parte Especial. Ed. Tecnos. 2021.

## ENLACES TRIBUTARIOS

### - LEGISLACIÓN:

[Boletín Oficial del Estado.  
http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/](http://noticias.juridicas.com/base_datos/)

### - MODELOS Y FORMULARIOS (AEAT)

[Enlace a la página web de la AEAT](#)

### - JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA ADMINISTRATIVA

[Tribunal Constitucional](#)  
[CENDOJ, base de datos de jurisprudencia del Tribunal Supremo, Audiencia Nacional, Tribunales Superiores de Justicia y Audiencias Provinciales](#)  
[Tribunal de Justicia de la Unión Europea](#)  
[Tribunal Económico-Administrativo Central](#)  
[Consultas Tributarias. Resoluciones de la Dirección General de Tributos](#)

### - ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS

**Estado**

[Agencia Estatal de Administración Tributaria](#)  
[Dirección General de Tributos](#)  
[Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas](#)

### **Comunidades Autónomas**

[Andalucía](#)  
[Aragón](#)

[Asturias](#)  
[Islas Baleares](#)  
[Canarias](#)  
[Cantabria](#)  
[Castilla-La Mancha](#)  
[Cataluña](#)  
[Ceuta](#)  
[Extremadura](#)  
[La Rioja](#)  
[Galicia](#)  
[Madrid](#)  
[Melilla](#)  
[Murcia](#)  
[Navarra](#)  
[País Vasco](#) - [Alava](#) - [Guipúzcoa](#) - [Vizcaya](#) -  
[Valencia](#)

[Portal Fiscalidad Autonómica - AEAT](#)  
[Libro electrónico sobre tributación autonómica - AEAT](#)

### **Fiscalidad Local**

[Portal de Fiscalidad Local -AEAT](#)

#### **-Otros**

[Dirección General del Catastro](#)  
[Instituto de Estudios Fiscales](#)  
[Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas](#)  
[Instituto Nacional de Estadística](#)  
[Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos](#)