

Índice

Diarios Oficiales

UE

2025/1416 10.11.2025
 **EUR-Lex**
El acceso al Derecho de la Unión Europea
[Reglamento Delegado \(UE\) 2025/1416](#) de la Comisión, de 11 de julio de 2025, por el que se modifica el [Reglamento Delegado \(UE\) 2023/2772](#) en lo que respecta al aplazamiento de la fecha de aplicación de los requisitos de divulgación para determinadas empresas. [\[pág. 2\]](#)

Canarias

Martes 11 de noviembre de 2025

 **BOC**
Boletín Oficial de Canarias
[ORDEN de 30 de octubre de 2025](#), por la que se dispone la emisión de Bonos de Deuda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias aptos para materializar las dotaciones a la Reserva para Inversiones en Canarias en 2025, y se establecen las características de la misma. [\[pág. 5\]](#)



Consultas DGT

[INMUEBLE ADQUIRIDO POR PACTO SUCESORIO DE MEJORA CON ENTREGA DE PRESENTE IRPF. EXENCIÓN POR REINVERSIÓN.](#) La DGT confirma que es posible aplicar la exención en IRPF si se cumplen los requisitos de residencia habitual y reinversión, incluso en viviendas adquiridas por pacto sucesorio con entrega de presente. [\[pág. 6\]](#)



Sentencia

[PERMUTA CON LAS OBLIGACIONES RECÍPROCAS DE PERMUTA ENTRA DEL SUELO A CAMBIO DE EDIFICACIONES FUTURAS.](#)
[IRPF. GANANCIAS PATRIMONIALES.](#) El Supremo fija doctrina: la resolución contractual por incumplimiento (art. 1124 CC) anula la ganancia patrimonial derivada de una permuta de suelo por obra futura [\[pág.8\]](#)
El Tribunal Supremo determina que la resolución contractual por incumplimiento del artículo 1124 del Código Civil anula retroactivamente la permuta y elimina la ganancia patrimonial prevista en el IRPF.



Actualidad de la Asamblea de la Comunidad de Madrid

PROYECTO.
PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS. La Comunidad de Madrid aprobará nuevas deducciones en IRPF y el ITP para el 2026
El Proyecto de Presupuestos de la Comunidad de Madrid incorpora una deducción del 50 % en gastos de matrícula para jóvenes trabajadores menores de 30 años y una bonificación del 95 % en transmisiones y actos jurídicos documentados para comercios y negocios de hostelería con más de 50 años de antigüedad. [\[pág. 11\]](#)

Boletines Oficiales

UE

2025/1416

10.11.2025



[Reglamento Delegado \(UE\) 2025/1416](#) de la Comisión, de 11 de julio de 2025, por el que se modifica el [Reglamento Delegado \(UE\) 2023/2772](#) en lo que respecta al aplazamiento de la fecha de aplicación de los requisitos de divulgación para determinadas empresas.

Esta actualización responde a la necesidad de **ajustar el calendario de aplicación** de las nuevas normas de reporte de sostenibilidad establecidas por la **Directiva (UE) 2022/2464 (CSRD)**, con el fin de **dar más tiempo de adaptación** a determinadas empresas, especialmente a las de menor tamaño o complejidad.

El nuevo Reglamento amplía los plazos de entrada en vigor de las obligaciones de información, de modo que **las grandes empresas no cotizadas, las matrices de grupos grandes y las PYMES de interés público** dispondrán de **entre dos y tres ejercicios adicionales** antes de verse obligadas a reportar conforme a los estándares europeos de sostenibilidad (NEIS/ESRS).

Asimismo, se prorroga el uso de las **dispensas temporales** previstas en el Apéndice C de la NEIS 1, que permiten omitir durante los primeros ejercicios determinados apartados temáticos, como los relativos a **biodiversidad (E4), trabajadores de la cadena de valor (S2), colectivos afectados (S3) o consumidores y usuarios finales (S4)**.

En el ámbito nacional, el **Proyecto de Ley de información empresarial sobre sostenibilidad**, actualmente en tramitación en el Congreso, adaptará esta normativa al ordenamiento español mediante la modificación del **Código de Comercio**, la **Ley de Sociedades de Capital** y la **Ley de Auditoría de Cuentas**.

La **Directiva (UE) 2022/2464** del Parlamento Europeo y del Consejo modificó la Directiva 2013/34/UE para introducir en ella determinados requisitos adicionales de presentación de información sobre sostenibilidad.

El apéndice C de la NEIS 1, que figura en el anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2023/2772 de la Comisión (), permite que una serie de empresas omitan la presentación de determinada información sobre sostenibilidad durante el primer año, o los primeros años, de elaboración de su estado de sostenibilidad

...

La modificación del Reglamento Delegado 2023/2772 publicada en el DOUE adecua el calendario de la presentación de información respecto a los ejercicios 2025 y 2026 para las empresas **las empresas a que se refiere el artículo 5, apartado 2, párrafo primero, letra a), y párrafo tercero, letra a), de la Directiva (UE) 2022/2464 que no superen en la fecha de cierre de su balance la cifra media de 750 asalariados durante el ejercicio (balance consolidado, en su caso) que podrán omitir algunos datos durante los tres primeros años de elaboración de su estado de sostenibilidad, en particular as normas temáticas NEIS E4 (Biodiversidad y ecosistemas), NEIS S2 (Trabajadores de la cadena de valor), NEIS S3 (Colectivos afectados) y NEIS S4 (Consumidores y usuarios finales)**

Artículo 5 Transposición

...

2. Los Estados miembros aplicarán las disposiciones necesarias para cumplir el artículo 1, a excepción del punto 14:

a) para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024:

i) a las grandes empresas, en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, que sean entidades de interés público, tal como se definen en el artículo 2, punto 1, de dicha Directiva, y que superen, en la fecha de cierre del balance, el número medio de 500 empleados durante el ejercicio,

ii) a las entidades de interés público, tal como se definen en el artículo 2, punto 1, de la Directiva 2013/34/UE, que sean sociedades matrices de un grupo grande, en el sentido del artículo 3, apartado 7, de dicha Directiva, y que superen en la fecha de cierre del balance, de manera consolidada, el número medio de 500 empleados durante el ejercicio;

b) para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de ~~(2025)~~ 2027:

i) a las grandes empresas, en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, distintas de aquellas a que se refiere la letra a), inciso i), del presente párrafo,

ii) a las sociedades matrices de un grupo grande, en el sentido del artículo 3, apartado 7, de la Directiva 2013/34/UE, distintas de aquellas a que se refiere la letra a), inciso ii), del presente párrafo;

c) para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de ~~(2026)~~ 2028:

i) a las pequeñas y medianas empresas en el sentido del artículo 3, apartados 2 y 3, de la Directiva 2013/34/UE, que sean entidades de interés público, tal como se definen en el artículo 2, punto 1, letra a), de dicha Directiva, y que no sean microempresas tal como se definen en el artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva,

ii) a entidades pequeñas y no complejas tal como se definen en el artículo 4, apartado 1, punto 145, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, siempre que sean grandes empresas en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE o sean pequeñas y medianas empresas en el sentido del artículo 3, apartados 2 y 3, de dicha Directiva, que sean entidades de interés público, tal como se definen en el artículo 2, punto 1, letra a), de dicha Directiva, y que no sean microempresas tal como se definen en el artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva,

iii) a las empresas de seguro cautivas tal como se definen en el artículo 13, punto 2, de la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (1) y a las empresas de reaseguros cautivas tal como se definen en el artículo 13, punto 5, de dicha Directiva, siempre que se trate de grandes empresas, en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, o de pequeñas y medianas empresas, en el sentido del artículo 3, apartados 2 y 3, de dicha Directiva, que sean entidades de interés público tal como se definen en el artículo 2, punto 1, letra a), de dicha Directiva y que no sean microempresas tal como se definen en el artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva.

Los Estados miembros aplicarán las disposiciones necesarias para cumplir el artículo 1, punto 14, para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2028.

Los Estados miembros aplicarán las disposiciones necesarias para cumplir el artículo 2:

a) para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024:

i) a los emisores, tal como se definen en el artículo 2, apartado 1, letra d), de la Directiva 2004/109/CE, que sean grandes empresas en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, y que superen en la fecha de cierre del balance el número medio de 500 empleados durante el ejercicio,

ii) a los emisores, tal como se definen en el artículo 2, apartado 1, letra d), de la Directiva 2004/109/CE, que sean sociedades matrices de un grupo grande, en el sentido del artículo 3, apartado 7, de la Directiva 2013/34/UE, y que superen en la fecha de cierre del balance, de manera consolidada, el número medio de 500 empleados durante el ejercicio;

b) para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de ~~(2025)~~ 2027:

i) a los emisores, tal como se definen en el artículo 2, apartado 1, letra d), de la Directiva 2004/109/CE, que sean grandes empresas, en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, distintas de aquellas a que se refiere la letra a), inciso i), del presente párrafo,

ii) a los emisores, tal como se definen en el artículo 2, apartado 1, letra d), de la Directiva 2004/109/CE, que sean sociedades matrices de un grupo grande, en el sentido del artículo 3, apartado 7, de la Directiva 2013/34/UE, distintas de aquellas a que se refiere la letra a), inciso ii), del presente párrafo;

c) para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de ~~(2026)~~ 2028:

i) a los emisores, tal como se definen en el artículo 2, apartado 1, letra d), de la Directiva 2004/109/CE, que sean pequeñas y medianas empresas, en el sentido del artículo 3, apartados 2 y 3, de la Directiva 2013/34/UE, y que no sean microempresas, tal como se definen en el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 2013/34/UE,

ii) a los emisores definidos como entidades pequeñas y no complejas en el artículo 4, apartado 1, punto 145, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, siempre que sean grandes empresas en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, o sean pequeñas y medianas empresas, en el sentido del artículo 3, apartados 2 y 3 de dicha Directiva, que sean entidades de interés público tal como se definen en el artículo 2, punto 1, letra a), de dicha Directiva y que no sean microempresas tal como se definen en el artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva,

iii) a los emisores definidos como empresas de seguro cautivas en el artículo 13, punto 2, de la Directiva 2009/138/CE o como empresas de reaseguros cautivas en el artículo 13, punto 5, de dicha Directiva siempre que se trate de grandes empresas, en el sentido del artículo 3, apartado 4, de la Directiva 2013/34/UE, o de pequeñas y medianas empresas, en el sentido del artículo 3, apartados 2 y 3 de dicha Directiva, que sean entidades de interés público tal como se definen en el artículo 2, punto 1, letra a), de dicha Directiva y que no sean microempresas tal como se definen en el artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva.

Los Estados miembros aplicarán las disposiciones necesarias para cumplir el artículo 3 para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

En España se publicó en el BOCG el 15 de noviembre de 2024 el [Proyecto de Ley de información empresarial sobre sostenibilidad, mediante la que se modifican el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la Ley de Auditoría de Cuentas](#), actualmente en trámite de enmiendas hasta el próximo 12/11/2025

Artículo 1. Modificaciones del [Reglamento Delegado \(UE\) 2023/2772](#)

El anexo I del **Reglamento Delegado (UE) 2023/2772** se modifica de conformidad con el anexo del presente Reglamento.

Artículo 2. Entrada en vigor y aplicación

El presente Reglamento entrará en vigor a los tres días de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

Será aplicable respecto de los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.

Canarias

Martes 11 de noviembre de 2025



[ORDEN de 30 de octubre de 2025](#), por la que se dispone la emisión de Bonos de Deuda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias aptos para materializar las dotaciones a la Reserva para Inversiones en Canarias en 2025, y se establecen las características de la misma.

Características de la emisión.

La Deuda a emitir tendrá las siguientes características:

- Denominación: Bonos de la Comunidad Autónoma de Canarias a 5 años.
- Importe nominal (en euros): hasta un máximo de cien millones (100.000.000) de euros.
- Moneda: euros.
- Formato: bonos.
- Código ISIN: ES0000093494.
- **Plazo de emisión: 5 años.**
- Procedimiento de emisión (modalidad): oferta pública de suscripción.
- Periodo de suscripción: desde las 8:00 horas del 13 de noviembre de 2025 hasta las 14:00 horas del 19 de noviembre de 2025 (hora oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias). Las entidades colocadoras no admitirán solicitudes de suscripción después de la hora señalada
- Valor nominal de los títulos (importe mínimo de negociación): mil (1.000) euros.
- Precio de emisión: 100 por 100 sobre el importe nominal.
- Precio de amortización: 100 por 100 sobre el importe nominal.
- **Fecha de emisión y desembolso: 4 de diciembre de 2025.**
- **Fecha de amortización (vencimiento): 4 de diciembre de 2030.**
- Amortización del nominal: única, 100 por 100 al vencimiento, libre de gastos para el tenedor.
- Cupón (tipo de interés): 0,20 por 100 fijo nominal anual.
- Pago de intereses: los intereses serán pagaderos anualmente desde el 4 de diciembre de 2026 hasta, e incluyendo, la fecha de vencimiento final. Los intereses se calcularán sobre la base Actual/Actual, ICMA. En caso de que una fecha de pago de intereses fuera inhábil a efectos del Sistema Target2 - Securities (T2S) de pagos europeos, el pago se diferirá al día hábil inmediato posterior, sin que el tenedor de las obligaciones tenga derecho a percibir intereses adicionales por dicho diferimiento.
- **Fecha de pago del primer cupón: 4 de diciembre de 2026.**
- Representación: los valores se representan mediante anotaciones en cuenta registradas a través del Sistema de Registro, Compensación y Liquidación del Mercado de Renta Fija, AIAF, gestionado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR), siendo el importe nominal mínimo de negociación de mil (1.000) euros.
- Negociación de los valores: Mercado de Renta Fija AIAF.
- Agente de emisión, gestión y pagos de la deuda: Banco de España, según Convenio sobre prestación del servicio de tesorería y del servicio financiero de la Deuda Pública suscrito con la Comunidad Autónoma de Canarias, con fecha de 27 de junio de 2005
- Entidad coordinadora: Analistas Financieros Internacionales, S.A. (AFI), que actuará como entidad coordinadora técnica de la emisión.
- **Beneficios y condiciones: de acuerdo con la normativa aplicable a las Comunidades Autónomas, la presente emisión disfrutará de los mismos beneficios y condiciones que la Deuda Pública del Estado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 98.2 de la Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria, y en el artículo 14.5 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas. Así mismo, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 27.4.D.4.º de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, en cuanto al destino de la emisión a financiar inversiones en infraestructura y equipamiento o de mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, o de rehabilitación de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio y demás normativa de aplicación.**

Consulta DGT

INMUEBLE ADQUIRIDO POR PACTO SUCESORIO DE MEJORA CON ENTREGA DE PRESENTE

IRPF. EXENCIÓN POR REINVERSIÓN. La DGT confirma que es posible aplicar la exención en IRPF si se cumplen los requisitos de residencia habitual y reinversión, incluso en viviendas adquiridas por pacto sucesorio con entrega de presente.

Fecha: 24/09/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1738-25 de 24/09/2025](#)

Hechos

- El consultante manifiesta que, en 2021, sus padres le transmitieron una vivienda mediante un **pacto sucesorio de mejora con entrega de presente**, regulado por el Derecho Civil de Galicia. Desde entonces ha residido en dicha vivienda y ahora pretende venderla para adquirir una nueva **vivienda habitual**.

Pacto de mejora con entrega de presente: Es un acuerdo mediante el cual **una persona conviene en vida transmitir determinados bienes concretos a favor de un descendiente**, como parte de su futura herencia. Implica que los bienes **se entregan de forma inmediata**, no cuando fallezca el causante. El descendiente pasa a ser **propietario en el momento de la firma del pacto**, aunque estos bienes computarán como parte de su herencia futura.

Con la reforma de la **Ley del IRPF por la Ley 11/2021**, si vendes el inmueble **antes de 5 años desde el pacto y los padres siguen vivos**, el adquirente se **subroga en el valor y la fecha de adquisición que tenían tus padres**, si ese valor es inferior al que se declaró en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD).

Cuestión planteada

- Pregunta si puede **aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual** prevista en la normativa del IRPF.

Contestación de la DGT y fundamentos jurídicos

La DGT confirma que **sí es posible aplicar la exención por reinversión**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Subrogación en valor y fecha de adquisición:

- El consultante adquirió la vivienda mediante **pacto de mejora con entrega de presente**, por lo que la **Ley 11/2021** modifica el art. 36 LIRPF para aplicar la subrogación: si el bien se transmite antes de 5 años y aún viven los causantes, se toma **como valor y fecha de adquisición** los que correspondan a los padres si son inferiores al valor del ISD.

b) Exención por reinversión:

- Regulada en el art. 38.1 LIRPF y el art. 41 del RIRPF, permite excluir de gravamen la ganancia patrimonial si el importe obtenido se reinvierte en una nueva **vivienda habitual**, en un **plazo de 2 años** desde la transmisión.
- Para ello, es requisito que **ambas viviendas** (la vendida y la adquirida) tengan la consideración de **habitual**, definida como residencia efectiva durante **al menos 3 años** (art. 41 bis RIRPF).
- Según la consulta, esa permanencia mínima ya se ha alcanzado.

c) Jurisprudencia relevante:

- El Tribunal Supremo (Sentencia nº 1858/2018) exige que la **titularidad del pleno dominio** de la vivienda transmitida se haya mantenido durante el periodo mínimo de 3 años.

Normativa y artículos aplicados

[Artículo 36 LIRPF](#): Regula la subrogación del valor de adquisición en transmisiones lucrativas por pactos sucesorios con efectos de presente.

[Artículo 38 LIRPF](#): Establece la exención por reinversión en vivienda habitual.

[Artículos 41 y 41 bis RIRPF](#): Detallan los requisitos y plazos para aplicar la exención y definen el concepto de vivienda habitual.

[Artículos 214 a 218 Ley 2/2006, de Derecho Civil de Galicia](#): Regulan el pacto de mejora y sus efectos civiles.

Sentencia

PERMUTA CON LAS OBLIGACIONES RECÍPROCAS DE PERMUTA ENTRA DEL SUELO A CAMBIO DE EDIFICACIONES FUTURAS.

IRPF. GANANCIAS PATRIMONIALES. El Supremo fija doctrina: la resolución contractual por incumplimiento (art. 1124 CC) anula la ganancia patrimonial derivada de una permuta de suelo por obra futura

El Tribunal Supremo determina que la resolución contractual por incumplimiento del artículo 1124 del Código Civil anula retroactivamente la permuta y elimina la ganancia patrimonial prevista en el IRPF.

Fecha: 27/09/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 27/10/2025](#)

HECHOS

- La contribuyente, doña Filomena, junto con otros propietarios, suscribió en escritura pública el 9 de enero de 2009 un **contrato de permuta de suelo por obra futura** con una promotora, comprometiéndose esta a entregar varios inmuebles construidos en un plazo de entre 62 y 72 meses.
- En su declaración del IRPF 2010, Filomena se acogió a la **imputación temporal de operaciones a plazos** del artículo 14.2.d) LIRPF, **sin declarar la ganancia patrimonial correspondiente**.
- El 15 de diciembre de 2016, ante el incumplimiento de la promotora, las partes firmaron **escritura pública de resolución del contrato** acogiendo al artículo 1124 del Código Civil.

Artículo 1124.

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.

- La AEAT inició una comprobación limitada sobre el IRPF 2014, considerando que se había producido **una ganancia patrimonial tributable por haberse incumplido el plazo de entrega**, y practicó liquidación por 92.043,43 €, junto con una sanción tributaria de 43.217,04 €. Filomena recurrió sin éxito en reposición y posteriormente ante el TEAR de Murcia, que anuló la sanción por falta de motivación pero mantuvo la liquidación tributaria. La Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Murcia confirmó esta resolución.
- Filomena interpuso recurso de casación que fue admitido por el Tribunal Supremo (Sala Tercera).

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- Estima el recurso de casación de Filomena y anula la sentencia del TSJ de Murcia.
- Declara que la resolución contractual por mutuo acuerdo conforme al artículo 1124 CC anula todos los efectos jurídicos del contrato, con efectos *ex tunc*.**

3. Estima el recurso contencioso-administrativo en origen, anulando la liquidación y sanción practicadas por la AEAT.
4. Fija doctrina jurisprudencial sobre los efectos fiscales de la resolución contractual conforme al artículo 1124 CC.
5. No impone costas procesales.

ARGUMENTOS JURÍDICOS

1. Naturaleza civil del artículo 1124 CC:

El Tribunal Supremo destaca que este precepto implica una **ineficacia *ex tunc* del contrato**, es decir, **retroactiva, como si nunca hubiera existido**. Por tanto, no puede considerarse que existiera una ganancia patrimonial previa, ni mucho menos una segunda por la resolución.

2. Distinción con la condición resolutoria expresa:

La sentencia subraya que los efectos del art. 1124 CC son equivalentes a los de una condición resolutoria pactada (art. 1113 CC), **rechazando así el criterio de la AEAT, que solo aceptaba la retroacción si dicha condición estaba expresamente prevista**.

3. Aplicación tributaria del art. 33.1 LIRPF:

Al no haberse producido alteración patrimonial real en virtud de un contrato declarado ineficaz *ex tunc*, **no puede haber hecho imponible que justifique una ganancia gravable**.

4. Jurisprudencia civil previa:

El Tribunal cita la STS de 15 de julio de 2015 (RC 1124/2013) y la STS de 25 de noviembre de 2016 (RC 5/2014) como antecedentes clave que reconocen los efectos retroactivos (*ex tunc*) de la resolución conforme al 1124 CC.

DOCTRINA FIJADA

La resolución sobrevenida de un contrato de permuta por mutuo acuerdo de las partes, aplicando el artículo 1124 del Código Civil, deja sin efecto la alteración patrimonial que pudo haberse producido, dado que el contrato se considera inexistente desde su inicio. En consecuencia, no se genera ganancia patrimonial alguna conforme al artículo 33.1 de la LIRPF.

ARTÍCULOS

[Artículo 1124 del Código Civil](#): Base del derecho civil aplicado para la resolución del contrato. Reconoce efectos *ex tunc* de la resolución por incumplimiento.

[Artículo 33.1](#) de la LIRPF (Ley 35/2006): Define qué se entiende por ganancia patrimonial. En este caso, el Tribunal considera que no se da el supuesto de hecho por inexistencia de transmisión válida.

SENTENCIAS RELACIONADAS

STS, Sala Civil, 15 de julio de 2015 ([RC 1124/2013](#)): Permuta con obra a cambio. Reconoce efectos *ex tunc* del art. 1124 CC.

STS, Sala Civil, 25 de noviembre de 2016 ([RC 5/2014](#)): Equipara resolución del 1124 a la condición resolutoria del 1113 CC.

El Tribunal Supremo ha anulado una liquidación del IRPF derivada de una **permuta de suelo por obra futura**, al declarar que la **resolución del contrato por incumplimiento** (art. 1124 CC) tiene efectos **ex tunc**, es decir, como si nunca hubiera existido el contrato.



¿Qué implica esto?

- ✓ Que no puede existir ganancia patrimonial si el contrato que la generó se considera jurídicamente inexistente desde el inicio.
- ✓ No hubo una condición resolutoria pactada, sino una resolución posterior por mutuo acuerdo. **Aun así, el Supremo asimila sus efectos a los de una condición resolutoria expresa: todo vuelve al estado inicial.**

Doctrina fijada:

«La resolución sobrevenida de un contrato de permuta por mutuo acuerdo de las partes, aplicando el art. 1124 CC, deja sin efecto la alteración patrimonial que pudo haber generado una ganancia patrimonial según el art. 33.1 de la LIRPF.»

Actualidad de la Asamblea de la Comunidad de Madrid

PROYECTO.

PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS. La Comunidad de Madrid aprobará nuevas deducciones en IRPF y el ITP para el 2026

El Proyecto de Presupuestos de la Comunidad de Madrid incorpora una deducción del 50 % en gastos de matrícula para jóvenes trabajadores menores de 30 años y una bonificación del 95 % en transmisiones y actos jurídicos documentados para comercios y negocios de hostelería con más de 50 años de antigüedad.

Fecha: 10/11/2025

Fuente: web de la Comunidad de Madrid

Enlace: [Proyecto](#)

[Comparativo](#)

Novedades:

1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Nueva deducción por estudios para jóvenes trabajadores menores de 30 años.

Se introduce el nuevo artículo 12 ter del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado (Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre).

Beneficiarios:

- Contribuyentes menores de 30 años.
- Que realicen una actividad por cuenta propia o ajena y estén dados de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social o mutualidad durante al menos 300 días en el ejercicio.
- Que cursen estudios universitarios oficiales de Grado o Formación Profesional de grado superior.

Importe de la deducción:

- 50 % del importe abonado por la matrícula, con un límite máximo de 400 € por ejercicio.

Requisitos adicionales:

- Matriculación en el curso completo.
- Coincidencia, al menos durante cinco meses, entre la actividad laboral y los estudios.
- No aplicable a quienes trabajen mediante contrato de formación.
- Se exigirá justificación documental del pago de la matrícula y de la matriculación.

Entrada en vigor: **1 de enero de 2026.**

2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD)

Se crean dos nuevas bonificaciones dirigidas a preservar la actividad de comercios y negocios de hostelería con solera de la Comunidad de Madrid.

a) Bonificación en ITP (nuevo art. 30 quinqués)

Beneficiarios:

- Personas físicas o jurídicas titulares de un comercio o negocio de hostelería con solera (actividad desarrollada durante al menos 50 años en la Comunidad de Madrid).

Beneficio fiscal:

- Bonificación del 95 % de la cuota en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO):
 - Por la adquisición de inmuebles afectos a la actividad.
 - Por la adquisición de inmuebles afectos a negocios con solera, siempre que se mantenga la actividad durante al menos 5 años.

Sectores beneficiados:

- Actividades de comercio minorista, hostelería, hospedaje, peluquerías, lavanderías, servicios fotográficos, pompas fúnebres, entre otros (según epígrafes IAE indicados).

Obligación de mantenimiento:

- En caso de incumplimiento (afectación o continuidad), el contribuyente deberá regularizar mediante autoliquidación complementaria con intereses de demora.

b) Bonificación en AJD (nuevo art. 38 quater)**Beneficiarios:**

- Los mismos contribuyentes definidos en el apartado anterior.

Beneficio fiscal:

- Bonificación del 95 % de la cuota en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) para:
 - Adquisiciones de inmuebles afectos a la actividad.
 - Adquisiciones de negocios de hostelería con solera (manteniendo la actividad al menos 5 años).
 - Contratos de arrendamiento de locales de negocio destinados a la actividad o afectos a negocios con solera (también con mantenimiento mínimo de 5 años).

Entrada en vigor: **1 de enero de 2026.**