ÍNDICE

Boletines Oficiales

Unión Europea

C/2025/4979

Diario Oficial de la Unión Europea 22.9.2025

Recurso interpuesto el 8 de agosto de 2025 – Comisión Europea / Reino de España (Asunto C-542/25)
Por denegar la aplicación del régimen de l diferimiento del impuesto sobre ganancias patrimoniales cuando el precio acordado como contraprestación se perciba, total o parcialmente, mediante pagos sucesivos con vencimiento superior a un año a los contribuyentes no residentes en España pero residentes en otro Estado miembro o en un Estado parte en el Acuerdo EEE que inviertan en bienes o derechos en España. [pág. 2]

Consultas de la DGT

IBI PENDIENTE
IBI. El adquirente de un inmueble puede ser requerido para pagar el IBI pendiente sin necesidad de declarar fallido al anterior titular [pág. 3]
La DGT nos recuerda que el sujeto pasivo de 2025 es quien era titular el 1 de enero, pero el adquirente puede responder por deudas previas y por 2025/2024 vía garantías legales.

Resolución del TEAC

ACTA DE CONFORMIDAD
LGT. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. El criterio reflejado por la Administración en un acta de conformidad constituye un acto propio que le vincula a futuro, salvo que se justifique adecuadamente el cambio de criterio. [pág. 5]
El acta de conformidad constituye un acto o signo externo suficientemente concluyente como para generar una razonable convicción en la mercantil en cuanto a la existencia de una voluntad inequívoca de la Administración de ajustar su comportamiento al contenido de dicho acto.

Sentencia

DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS
LGT. SANCIÓN. El Tribunal Supremo exonera de sanción al trabajador que declara una renta como exenta siguiendo el certificado de su empleador. [pág. 7]
No es exigible responsabilidad tributaria sancionadora al contribuyente que, al presentar su autoliquidación, confía razonablemente en la información facilitada por el retenedor-pagador sobre la calificación fiscal de las rentas satisfechas

Monográfico

COMUNIDADES AUTÓNOMAS . TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS.
Hoy tipos de gravamen en la Comunidad de Galicia aplicables a las Transmisiones y Derechos reales sobre Inmuebles Urbanos [pág. 8]

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

Boletines Oficiales

Diario Oficial de la Unión Europea

Unión Europea

C/2025/4979 22.9.2025 Recurso interpuesto el 8 de agosto de 2025 – Comisión Europea / Reino de España (Asunto C-542/25)

Partes

Demandante: Comisión Europea (representantes: W. Roels y M. Martínez Navarro, agentes)

Demandada: Reino de España

Pretensiones

—Que se declare que el Reino de España ha incumplido las obligaciones que le incumben en virtud del Artículo 63 TFUE y del Artículo 40 del Acuerdo EEE al mantener en vigor disposiciones legislativas que prevén, solo respecto de los contribuyentes residentes, el diferimiento del impuesto sobre ganancias patrimoniales cuando el precio acordado como contraprestación se perciba, total o parcialmente, mediante pagos sucesivos con vencimiento superior a un año, y negar este diferimiento a los contribuyentes no residentes en España pero residentes en otro Estado miembro o en un Estado parte en el Acuerdo EEE que inviertan en bienes o derechos en España;

— Que se condene en costas al Reino de España.

Motivos y principales alegaciones

En su recurso, mediante su motivo único de incumplimiento, **la Comisión alega que el Reino de España ha incumplido las obligaciones que le incumben en virtud del Artículo 63 TFUE y del Artículo 40 del Acuerdo EEE al mantener en vigor disposiciones legislativas que prevén, solo respecto de los contribuyentes residentes, el diferimiento del impuesto sobre ganancias patrimoniales cuando el precio acordado como contraprestación se perciba, total o parcialmente, mediante pagos sucesivos con vencimiento superior a un año, y negar este diferimiento a los contribuyentes no residentes en España pero residentes en otro Estado miembro o en un Estado parte en el Acuerdo EEE que inviertan en bienes o derechos en España.**

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

Consulta DGT

IBI PENDIENTE

IBI. El adquirente de un inmueble puede ser requerido para pagar el IBI pendiente sin necesidad de declarar fallido al anterior titular

La DGT nos recuerda que el sujeto pasivo de 2025 es quien era titular el 1 de enero, pero el adquirente puede responder por deudas previas y por 2025/2024 vía garantías legales.

Fecha: 21/05/2025 Fuente: web de la AEAT Enlace: Consulta V0855-25 de 21/05/2025

HECHOS

- En **marzo de 2025** adquiere la propiedad de una vivienda.

PREGUNTAS DEL CONSULTANTE

- ¿Quién es el obligado a pagar el **IBI de 2025**?
- Si el propietario a 1 de enero de 2025 no paga, ¿puede el Ayuntamiento reclamarle el IBI al nuevo propietario?

CONTESTACIÓN DE LA DGT Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Sujeto pasivo y devengo

- El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles y su hecho imponible es la titularidad, entre otros, del derecho de propiedad.
- El impuesto se devenga el 1 de enero de cada año; por tanto, el sujeto pasivo del IBI 2025 es quien ostentaba la titularidad a 1 de enero de 2025 (no el comprador de marzo de 2025).

Afección real del inmueble (responsabilidad subsidiaria del adquirente)

- En las transmisiones, el inmueble queda afecto al pago de todas las deudas de IBI pendientes de ejercicios no prescritos, en régimen de responsabilidad subsidiaria del adquirente.
- Para derivar esta responsabilidad al adquirente, la Administración debe:
  - (i) declarar fallido al deudor principal (transmitente) y a posibles responsables solidarios, y
  - (ii) dictar acto formal de declaración de responsabilidad con audiencia, conforme a la LGT y al RGR.
- Esta **vía** excluye intereses de demora y recargo de apremio para el responsable subsidiario.

Hipoteca legal tácita (preferencia y ejecución sin declaración de fallido)

- Además de la afección, existe la hipoteca legal tácita a favor de la Hacienda Local respecto de las deudas del IBI del año en que se exige el pago y el inmediato anterior (esto es, 2025 y 2024).
- Para ejecutar esta garantía no es necesaria ni la declaración de fallido ni un acuerdo de derivación de responsabilidad: basta el impago en voluntaria, el inicio de apremio contra el obligado principal y el transcurso del plazo del artículo 62.5 LGT; entonces el órgano de recaudación puede requerir al actual titular para que pague o ponga el bien a disposición de la Administración para su enajenación.

Conclusión de la DGT

- El sujeto pasivo de 2025 es el titular a 01/01/2025.
- Si éste no paga:

- Por **afección real** (art. 64 TRLRHL + arts. 41, 43.1.d) y 79 LGT): al adquirente se le puede exigir, como responsable subsidiario, las deudas de IBI pendientes (todos los ejercicios no prescritos), previa declaración de fallido y acuerdo de responsabilidad.
- Por **hipoteca legal tácita** (art. 78 LGT): la Administración puede ejecutar la garantía respecto de 2025 y 2024, sin necesidad de declaración de fallido ni de responsabilidad.

Normativa:

TRLRHL (RDLeg 2/2004)

Art. 60: Define el IBI como tributo real. Relevante para enmarcar la naturaleza del impuesto que grava el inmueble, no a la persona.

Art. 61: Hecho imponible (titularidad de concesión, superficie, usufructo o propiedad). Determina quién puede ser sujeto pasivo.

Art. 63.1: Sujetos pasivos: quien ostenta el derecho constitutivo del hecho imponible. Sustenta que el sujeto pasivo de 2025 es el titular a 01/01/2025.

Art. 64.1: Afección real del inmueble al pago del IBI en transmisiones; base de la responsabilidad subsidiaria del adquirente.

Art. 75: Devengo el 1 de enero; fija el momento que determina el sujeto pasivo de cada ejercicio.

LGT (Ley 58/2003)

Art. 41: Configuración legal de responsables solidarios o subsidiarios y requisitos formales de derivación. Apoya la necesidad de acto de declaración de responsabilidad y, para responsables subsidiarios, previa declaración de fallido.

Art. 43.1.d): Declara responsables subsidiarios a los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda. Sustenta la derivación por afección real del IBI.

Art. 78: Hipoteca legal tácita en tributos periódicos sobre bienes inscribibles, preferente frente a otros acreedores, para el año exigible y el inmediato anterior (2025 y 2024).

Art. 79: Alcance de la responsabilidad subsidiaria de los adquirentes de bienes afectos.

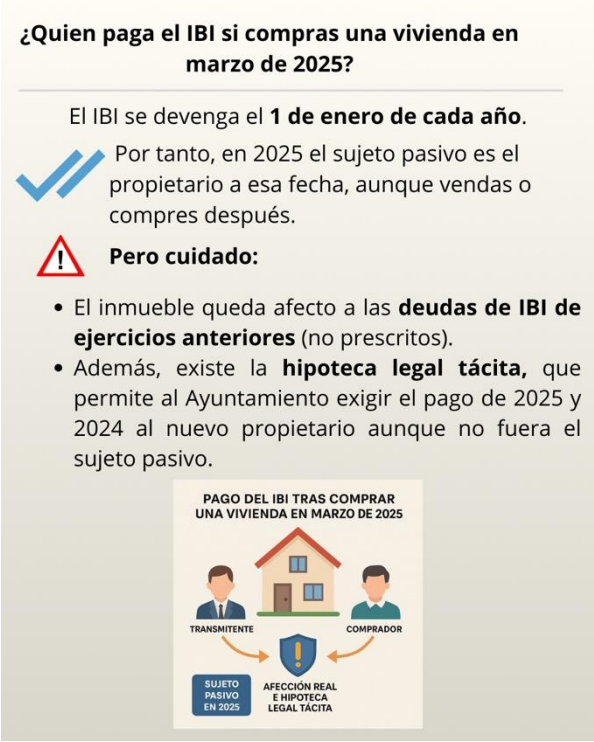
Arts. 174 a 176 (mencionados por remisión del art. 41.5): Procedimiento para declarar la responsabilidad, con audiencia del interesado

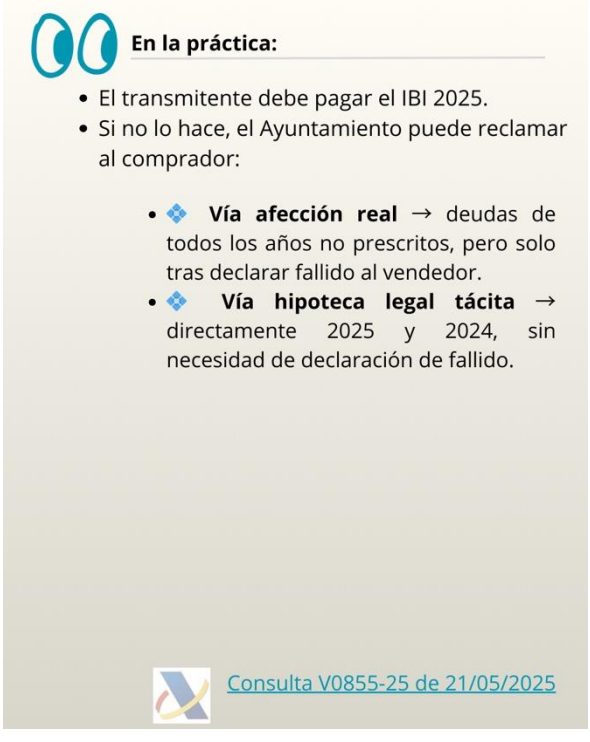
RGR (RD 939/2005)

Art. 65: Determina cuándo "se exige el pago" a efectos de la hipoteca legal tácita (inicio de periodo voluntario en el ejercicio de la inscripción/transmisión).

Art. 67.1: Para ejercer el derecho de afección se requiere declaración de responsabilidad subsidiaria (arts. 174 y 176 LGT).

Art. 74: Ejecución de garantías; regula la ejecución de la hipoteca legal tácita, incluido el requerimiento al titular actual para pago o puesta a disposición del bien.





Resolución del TEAC

ACTA DE CONFORMIDAD

LGT. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. El criterio reflejado por la Administración en un acta de conformidad constituye un acto propio que le vincula a futuro, salvo que se justifique adecuadamente el cambio de criterio.

El acta de conformidad constituye un acto o signo externo suficientemente concluyente como para generar una razonable convicción en la mercantil en cuanto a la existencia de una voluntad inequívoca de la Administración de ajustar su comportamiento al contenido de dicho acto.

Fecha: 31/03/2025 Fuente: web de la AEAT Enlace: Resolución del TEAC de 31/03/2025

HECHOS

- El caso se inicia cuando un contribuyente fue objeto de un procedimiento de comprobación limitada por parte de la Agencia Tributaria (AEAT), en el que se levantó un acta de conformidad respecto al tratamiento fiscal de una determinada operación. Años después, la Administración tributaria inició un nuevo procedimiento inspector, adoptando un criterio distinto y contrario al que se recogía en el acta de conformidad anterior, sin que hubiera un cambio normativo o jurisprudencial que justificara ese giro interpretativo.
- El contribuyente impugna la liquidación derivada del nuevo procedimiento, alegando que el criterio aceptado por la Administración en el acta anterior debe considerarse vinculante como acto propio, y que su modificación vulnera los principios de buena fe y confianza legítima.

FALLO:

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) estima las alegaciones del contribuyente y declara que:

- El criterio reflejado por la Administración en un acta de conformidad **constituye un acto propio que le vincula a futuro**, salvo que se justifique adecuadamente el cambio de criterio.
- En consecuencia, **anula la liquidación posterior dictada en contradicción con el criterio anterior sin una motivación suficiente**.

Fundamentos jurídicos del fallo

El TEAC se apoya en los siguientes **argumentos jurídicos**:

- El acta de conformidad no es un mero documento probatorio, sino que **refleja un criterio interpretativo de la Administración** respecto a una determinada cuestión jurídica que, al haberse aceptado expresamente por ambas partes, **genera expectativas legítimas** en el contribuyente.
- De acuerdo con los principios de **seguridad jurídica** y **buena fe administrativa**, la Administración está vinculada por sus actos propios, **no pudiendo modificar arbitrariamente sus criterios** sin justificación expresa.
- El principio de **confianza legítima**, consagrado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, impide a la Administración adoptar decisiones contradictorias que perjudiquen al administrado sin causa justificada.

Artículos

A continuación, se detallan los principales preceptos legales aplicados:
Artículo 3.1 del Código Civil: interpretación de las normas conforme a la realidad social y a los principios generales del derecho. Se usa para reforzar la aplicación del principio de buena fe.
Artículo 34.1.n) de la Ley General Tributaria (LGT): derecho de los obligados tributarios a que la Administración actúe con arreglo al principio de buena fe y confianza legítima.
Artículo 89.2 de la LGT: regula el cambio de criterio administrativo y su necesidad de motivación adecuada. Es clave en esta resolución.
Artículo 179.1 de la LGT: establece los principios generales del procedimiento sancionador, incluyendo la exigencia de seguridad jurídica.

Sentencia

DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS

LGT. SANCIÓN. El Tribunal Supremo exonera de sanción al trabajador que declara una renta como exenta siguiendo el certificado de su empleador.

No es exigible responsabilidad tributaria sancionadora al contribuyente que, al presentar su autoliquidación, confía razonablemente en la información facilitada por el retenedor-pagador sobre la calificación fiscal de las rentas satisfechas

Fecha: 12 Yy13/07/2025 Fuente: web del Poder Judicial Enlace: Sentencia del TS de 12/06/2025 y Sentencia del TS de 13/06/2025

HECHOS:

- La primera sentencia (STS 12/06/2025) trata de un Directivo que recibe una **indemnización por despido** de 1.088.240,73 euros de la cual 1.036.216,28 euros fueron declarados como exentos por aplicación del art. 7.e de la LIRPF por la entidad empleadora constando así en el certificado de retenciones.
- La segunda sentencias (STS 13/06/2025) trata de un médico que realizó trabajos en Holanda. Su empleador certificó dichos **trabajos como realizados en el extranjero** y no practicó retención al aplicar la exención del art. 7.p de la LIRPF.
- El contribuyente presentó la declaración del IRPF conforme los datos del certificado.
- En ambios casos la Administración **sancionó al contribuyente**.

EL TS:

- Respecto **al caso del Directivo** el TS fija que **no es exigible responsabilidad tributaria sancionadora** al contribuyente que, al presentar su autoliquidación, confía razonablemente en la información facilitada por el retenedor-pagador sobre la calificación fiscal de las rentas satisfechas. El contribuyente actuó razonablemente al confiar en el certificado de la empresa, la ausencia de retención y la coincidencia de esta calificación dn los datos fiscales de la AEAT.
- Respecto **al caso del médico** el TS **también anula la sanción** impuesta al considerar que el contribuyente actuó siguiendo el certificado de la empresa con base a una interpretación razonable. El TS aprecia que el contribuyente sí se desplazó al exntranjero, siguió instrucciones de su empleador, actuó con diligencia y buena fe y que no hay culpabilidad sancionable.

Normativa:
Artículo 7.e) LIRPF (Ley 35/2006): Establece la exención para indemnizaciones por despido o cese del trabajador cuando no obedezcan a pacto, convenio o contrato.
Artículo 7.p) LIRPF (Ley 35/2006): Exención para rendimientos del trabajo por trabajos efectivamente realizados en el extranjero.
Artículo 179.2.d) LGT (Ley 58/2003): Excluye la culpabilidad cuando existe una interpretación razonable de la norma tributaria.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

Monográfico

COMUNIDADES AUTÓNOMAS . TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS.

Tipos de gravamen en la Comunidad de Galicia aplicables a las Transmisiones y Derechos reales sobre Inmuebles Urbanos

Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado.	Art 14.	Tipo de gravamen	Art 16.	Bonificación
Tipo general	Uno.1	8%		
Elementos afectos a una explotación agraria, cuando se cumplan determinados requisitos			Diez	100%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual del contribuyente, cuando, además, entre otros requisitos, la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, demás miembros de sus unidades familiares ≤ 200.000 € + 30.000 por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero	Dos	7%		
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual por adquirente discapacitado con un grado de minusvalía ≥ 65%	Tres	3%		
Bonificación en la adquisición de vivienda habitual, en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales, por adquirente discapacitado con un grado de minusvalía ≥ 65% que tengan derecho a la aplicación del tipo reducido.			Siete	100%
Tipo reducido Adquisición de vivienda habitual por familias numerosas, cuando, además, entre otros requisitos, la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, demás miembros de sus unidades familiares ≤ 400.000 € + 50.000 por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero	Cuatro	3%		
Bonificación en la adquisición de vivienda habitual, en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales, por familias numerosas que puedan aplicar el tipo reducido de gravamen.			Siete	100%
Adquisición de vivienda habitual por adquirente < 36 años en el momento de devengo del impuesto, cuando, además, entre otros requisitos, la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, demás miembros de sus unidades familiares ≤ 200.000 € + 30.000 por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero.	Cinco	3%		
Bonificación en la adquisición de vivienda habitual, en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales por adquirente < 36 años que puedan aplicar el tipo reducido de gravamen.			Siete	100%
Adquisición de viviendas en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales.	Siete	5%		
Adquisición de viviendas, en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales, que se afecte al desarrollo de una actividad económica en el plazo de 1 año desde su adquisición, cuando, además a) La empresa tenga consideración de ERD b) Durante los 24 meses siguientes se incremente el personal en, al menos 1 persona, respecto al personal medio de los 12 meses anteriores. c) En el documento público que se instrumente la adquisición se haga constar expresamente la finalidad de afectar el inmueble a la actividad.			Nueve.1	100%

Adquisición de viviendas en las parroquias que NO tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales, que se afecte al desarrollo de una actividad económica en el plazo de 1 año desde su adquisición, cuando, además **a) La empresa tenga consideración de ERD** **b) Durante los 24 meses siguientes se incremente el personal en, al menos 1 persona, respecto al personal medio de los 12 meses anteriores.** **c) En el documento público que se instrumente la adquisición se haga constar expresamente la finalidad de afectar el inmueble a la actividad.**			**Nueve.2**	**50%**
Adquisición de vivienda habitual por víctimas de violencia de género, cuando el precio de la vivienda no exceda de 150.000 €.	**Ocho**	**3%**		
Adquisición de vivienda habitual, en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales por víctimas de violencia de género, adquirente < 36 años que puedan aplicar el tipo			**Siete**	**100%**
Adquisición de un inmueble que vaya a ser objeto de inmediata rehabilitación.	**Nueve**	**6%**		
Adquisición de un inmueble en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales, que vaya a ser objeto de inmediata rehabilitación.	**Nueve**	**4%**		

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros