


COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES – RÚSTICOS MODELO 600R

 <p>Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava www.araba.eus</p>	<p>Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</p>	<h1>600 R</h1>
	<p>LANDA ONDASUNAK INMUEBLES RÚSTICOS</p>	

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saila | Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos

900 ERREFERENTZIA ZK. N.º DE REFERENCIA **19 000**

Protokolo zk. ■ N.º de Protocolo **10** BIS | Urteartea | Notarioaren IFZ ■ NIF Notario

KOSTU BIDEZKO ONDARE ESKUALDAKETAK ■ TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS **1** | EGINTZA JURIDIKO DOKUMENTATUAK ■ ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS **1**

SUJETO PASIVO SUJETO PASIVO	<p>IDENTIFICAZIÓNGENETIKO ESPAZIOA ESPACIO RESEÑADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>SUJETO PASIVO</p>	<p>901 ORDEZKO AITORPENA ■ SUSTITUTIVA <input type="checkbox"/></p> <p>902 Aitorponaren erroferentzia zk. N.º de referencia de la sustituida</p> <p>903 Aurkezpen data Fecha present. sustituida: / /</p>
--------------------------------	--	---

ESKU ALDATZALEAK TRANSMITENTES	<p>IDENTIFICAZIÓNGENETIKO ESPAZIOA ESPACIO RESEÑADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p> <p>TRANSMITENTE</p>	<p>Eskualdatze koefiziente % Coeficiente transmisión % 2</p> <p>Eskualdatze kop. N.º transmitentes 3</p>
-----------------------------------	---	--

ERAGIKETAREN KONZEPETUA ■ CONCEPTO DE LA OPERACIÓN **4** | Kodea ■ Código **4** | Azalpena ■ Descripción **4** | SORTZAPENAREN DATA ■ FECHA DE DEVENGO **5**

ERAGIKETAREN XEDEREN HIGIEZINA BEHIDEA IRKAZIARAZIA IDENTIFICAZIÓNGENETIKO ESPAZIOA	Katastro erroferentzia (bakarriz Araba) Referencia Catastral (solo Álava)	Behar den erabilera % (100) Valor declarado individual (100%)	Eskuratze koef. Coef. adquisición %	Salbetsapena Exención	Erabatze % Reduccion %
	6				

ERAGIKETAREN XEDEREN HIGIEZINA BEHIDEA IRKAZIARAZIA IDENTIFICAZIÓNGENETIKO ESPAZIOA	<p>BEZ oinarria Base IVA 9</p> <p>Tasa Tipo</p> <p>Kuota Cuota</p> <p>Salbetsapena (arazo, artikulua eta idatz zatia) Exenta (norma, art. y apart.)</p> <p>Sajeto pasibaren inbertsioa Inversión sujeto pasivo</p>
--	---

<p>DATU TEKNIKOAK ■ DATOS TÉCNICOS</p> <p>16 Prezioa erosteko aukerarekin ■ Precio opción compra:</p> <p>Gozamena/jabetza soila ■ Usufructo/Nuda propiedad</p> <p>20 Bizartekoa Vitalicio</p> <p>21 Gozamedunaren adina Edad usufructuario</p> <p>22 Aldi baterakoa Temporal</p> <p>23 Urte kopurua N.º de años</p> <p>24 % gozamena % usufructo</p> <p>25 % jabetza soila % nuda propiedad</p> <p>45 Zerga oinarri salbetsapena ■ Base imponible exenta</p> <p>40 Salbetsapena ■ Exenta</p> <p>41 Ez dago kargapen ■ No sujeto 7</p>	<p>AUTOLIKIDAZIA ■ AUTOLIQUIDACIÓN</p> <p>Zerga oinarria ■ Base imponible 30</p> <p>Merrizketa ■ Reduccion 31</p> <p>Likidazio oinarria ■ Base liquidable 32</p> <p>Tasa % ■ Tipo % 33</p> <p>Kuota ■ Cuota 34</p> <p>Hoberia ■ Bonificación 35</p> <p>Sartzekoa ■ A ingresar 210</p> <p>Kontara sartua ■ Ingresado a cuenta 225</p> <p>Errekargua ■ Recargo 215</p> <p>Berandutze interesak ■ Intereses demora 220</p> <p>Zerga zorra ■ Deuda tributaria 230</p>
---	--

<p>DATA ETA SINADURA ■ FECHA Y FIRMA</p> <p>912</p> <p>600 TR 61 AJ</p>	<p>BANKUAREN BALIDAZIA ■ VALIDACIÓN BANCARIA</p> <p>Zigilua eta sinadura ■ Sello y firma</p> <p>Entitatearen gakoa ■ Clave Entidad</p> <p>Data ■ Fecha</p> <p>Zerbitzileak ■ Importe</p>
---	---

PSN ■ PVP: 0,15 €

1.- MODALIDAD DE TRIBUTACIÓN

Se debe marcar una de las dos, Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) o Actos Jurídicos Documentados (AJ), tanto en la parte de arriba como en el apartado de validación bancaria.

COMPRAVENTAS SUJETAS A TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS

Con carácter general, las transmisiones de inmuebles rústicos están sujetas a TPO.

COMPRAVENTAS SUJETAS A ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Están sujetas a AJ las transmisiones en las que el vendedor sea sujeto pasivo del IVA y renuncie a la exención.

RENUNCIA A LA EXENCIÓN DE IVA

Cuando según su normativa sea posible la renuncia a la exención del IVA por parte del transmitente, la transmisión del inmueble estará sujeta a la modalidad de AJ.

La renuncia a la exención debe constar en la escritura de compraventa.

SUJETO PASIVO

En las compraventas de inmuebles el sujeto pasivo es el comprador.

Se debe presentar una autoliquidación por cada sujeto pasivo, es decir por cada comprador del inmueble al que se refiere la autoliquidación.

Es necesaria la etiqueta identificativa, la cual se debe solicitar en las oficinas de la Hacienda Foral, en el mostrados de Notificaciones y Registro.

TRANSMITENTE

Se puede presentar una sola autoliquidación con varios transmitentes (vendedores) y un solo sujeto pasivo (comprador); en este caso **se debe cumplimentar el anexo “Relación de transmitentes”**.

2.- COEFICIENTE DE TRANSMISIÓN

Se debe indicar el % del inmueble transmitido por cada transmitente al sujeto pasivo al que corresponde la autoliquidación. **La suma de los coeficientes de transmisión de todos los transmitentes (vendedores) debe coincidir con el coeficiente de adquisición del sujeto pasivo (comprador)**

Caso 1: Vendedor1 titular del 100% de un inmueble vende a dos compradores, Comprador 1 y Comprador 2, que adquieren un 50% cada uno.

Se deben presentar dos autoliquidaciones, una por cada sujeto pasivo (comprador)

Autoliquidación Comprador1

Coef adquisición	50%	Coef trans Vendedor1	50%
------------------	-----	----------------------	-----

Autoliquidación Comprador2

Coef adquisición	50%	Coef trans Vendedor1	50%
------------------	-----	----------------------	-----

Caso 2: Vendedor1 y Vendedor2 titulares de un inmueble con un % de participación del 50% cada uno, venden a 1 comprador, Comprador 1 la totalidad del inmueble.

Solo se debe presentar una autoliquidación, junto con el anexo "Relación de transmitentes".

Autoliquidación Comprador1

Coef adquisición	100%	Coef trans Vendedor1	50%
		Coef trans Vendedor2	50%

Caso 3: Vendedor1 y Vendedor2 titulares de un inmueble con un % de participación del 80% y 20% respectivamente, venden a dos compradores, Comprador 1 y Comprador 2, que adquieren un 50% cada uno.

Se deben presentar dos autoliquidaciones, una por cada sujeto pasivo (comprador) junto con dos anexos "Relación de transmitentes".

Autoliquidación Comprador1

Coef adquisición	50%	Coef trans Vendedor1	40%
		Coef trans Vendedor2	10%

Autoliquidación Comprador2

Coef adquisición	50%	Coef trans Vendedor1	40%
		Coef trans Vendedor2	10%

3.- Nº DE TRANSMITENTES

En esta casilla se consigna el número total de transmitentes del inmueble.

4.- CONCEPTO DE LA OPERACIÓN

Para operaciones de compraventa de inmuebles, el código y descripción son:

Código: "1"

Descripción: "Compraventa bienes inmuebles"

Los conceptos que se contemplan en el programa de ayuda para el modelo 600R son:

5.- FECHA DE DEVENGO

Artículo 74.- Devengo.

1. *El Impuesto se devengará:*

a) *En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado.*

b) *En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados, el día que se formalice el acto sujeto a gravamen.*

2. *Toda adquisición de bienes cuya efectividad se halle suspendida por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan, ateniéndose a esta fecha para fijar tanto el valor de los bienes como de los tipos aplicables.*

Con carácter general, se consignará la fecha en la que se otorgó la escritura pública, salvo que de la misma escritura se deduzca otra cosa.

En caso de documento privado se considera como fecha de devengo la de presentación, salvo que concurra una de las circunstancias previstas en el artículo 1.227 Cc, en cuyo caso se tomará la fecha de su incorporación o inscripción en el registro público, la de fallecimiento de uno de los firmantes o la de entrega al funcionario por razón de su oficio.

6.- IDENTIFICACIÓN INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN

REFERENCIA CATASTRAL

Se indicará la de los inmuebles transmitidos. Si son más de 8 se debe cumplimentar el anexo “Relación de inmuebles”.

VALOR DECLARADO INDIVIDUAL

Artículo 28.- Regla general.

1. *La base imponible vendrá determinada por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Su fijación, sin perjuicio de la facultad de la Administración para comprobar su verdadero valor, se llevará a cabo de acuerdo con los preceptos de esta Norma Foral.*

Artículo 30.- Bienes inmuebles.

Los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana se valorarán de conformidad con las normas que al efecto dicte la Diputación Foral de Álava. Dichas normas serán objeto de actualización periódica, en orden a adecuar los valores a la realidad económica

*El valor que resulte de las normas a que se refiere el párrafo anterior se considerará como **valor mínimo computable** sobre el que deberá practicarse la correspondiente liquidación.*

No obstante lo anterior, cuando el sujeto pasivo considere que el referido valor mínimo computable es superior al valor real, practicará la autoliquidación sobre el valor consignado en el documento.

El valor declarado generalmente será el que conste como precio de venta en el documento que contenga la transmisión.

El valor mínimo computable de los inmuebles radicados en Álava es el valor catastral.

La Administración tributaria podrá comprobar el valor real del inmueble según lo dispuesto en el artículo 56 de la Norma Foral General Tributaria.

COEFICIENTE DE ADQUISICIÓN

Es el % de adquisición del sujeto pasivo de la autoliquidación en cuanto al inmueble adquirido.

Ejemplo: en caso de una venta de la mitad de una finca a 2 sujetos pasivos, el coeficiente de adquisición será del 25% cada uno.

EXENCIÓN

Se marcará si la transmisión del inmueble está exenta.

REDUCCIÓN

En caso de que la transmisión del inmueble esté parcialmente exenta, se consignará el % de base imponible exenta.

7.- DATOS TÉCNICOS - EXENCIÓN

BASE IMPONIBLE EXENTA

Suma de los valores declarados de los inmuebles marcados como exentos multiplicados cada uno por su coeficiente de adquisición.

EXENCIÓN – NO SUJECIÓN

En caso de operaciones exentas o no sujetas, se debe marcar la casilla correspondiente e indicar la norma, artículo y apartado que determina la exención.

PRINCIPALES EXENCIONES APLICABLES A COMPRAVENTAS DE INMUEBLES RÚSTICOS:

- Exenciones **subjettivas** (TPO y AJD): NF11/2003 – Art. 69.Uno.A)

A) *Gozarán de exención subjettiva:*

1. *El Estado y las Administraciones Públicas Territoriales e Institucionales y sus establecimientos de beneficencia, cultura, Seguridad Social, docentes o de fines científicos.*
2. *Las cajas de ahorro y las fundaciones bancarias, por las adquisiciones directamente destinadas a su obra social.*
3. *Las entidades sin fines lucrattivos a que se refiere el artículo 4 de la Norma Foral de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrattivos e incentivos fiscales al mecenazgo, que se acojan al régimen fiscal especial en la forma prevista en el artículo 16 de dicha Norma Foral.*
4. *La Cruz Roja Española.*
5. *Las sociedades mercantiles, cuyo capital social se encuentre participado en su totalidad por una o varias Administraciones Públicas Territoriales, que desarrollen una actividad o competencia que tengan atribuida, estas*

Administraciones Territoriales, por imperativo legal. Esta exención no será de aplicación a las operaciones societarias efectuadas por las referidas sociedades mercantiles, a las que se aplicará la normativa general de este Impuesto.

6. *Las Comunidades de Regantes creadas para desarrollar las actuaciones previstas en la Ley 7/1992, de 21 de diciembre, del Parlamento Vasco -que regula determinados aspectos relacionados en Zonas Regables, Planes Comarcales de Mejora y Planes Generales de Transformación-, o que se acojan a las actuaciones previstas en dicha Ley, respecto de los actos directamente relacionados con las operaciones que deben constituir su objeto.*
7. *Los Partidos políticos con representación parlamentaria.*

Las entidades que se indican en el artículo 69.Uno.A) de la norma del Impuesto gozan de exención en las dos modalidades de gravamen.

- **Cooperativas** especialmente protegidas (TPO y AJD): NF 11/2013 - Art. 69.Uno.B).23

23. *Las Cooperativas en los términos establecidos en la Norma Foral 16/1997, de 9 de junio, sobre Régimen Fiscal de Cooperativas*

NF 16/1997 - Artículo 27. Beneficios fiscales reconocidos a las cooperativas especialmente protegidas

Las cooperativas especialmente protegidas disfrutarán, además de los beneficios reconocidos en el artículo anterior, de los siguientes:

1. *En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.*

Las cooperativas especialmente protegidas (cooperativas de trabajo asociado, agrarias, de explotación comunitaria, cooperativas de consumo, de enseñanza o de viviendas) gozan de exención en el ITP y AJD por las adquisiciones de bienes y derechos directamente relacionados con el cumplimiento de sus fines sociales.

- Exenciones relacionadas con **explotaciones agrícolas**. (TPO y AJD): NF 11/2013 – Art. 69.Uno.B).9 y 10

9. *Las transmisiones y demás actos y contratos a que dé lugar la concentración parcelaria, las de permuta forzosa de fincas rústicas, las operaciones contempladas en la Norma Foral 17/1997, de 9 de junio, sobre Medidas Fiscales relacionadas con la Agricultura, así como las que sean consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente en los arrendamientos de más de 40 años regulados en el Derecho civil vasco, siempre que el bien raíz no se transmita durante el período de los seis años siguientes a la adquisición.*

La aplicación de las exenciones reguladas en el artículo 5 de la Norma Foral anteriormente citada, está sujeta a la exigencia de formalización en escritura pública de las operaciones previstas en la misma.

10. *Las adquisiciones de fincas rústicas cuando tengan lugar por el dueño de otra colindante para su agrupación, en los términos contenidos en el artículo 4 de la Norma Foral 17/1997, de 9 de junio, sobre Medidas Fiscales relacionadas con la Agricultura.*

En estos apartados se establecen exenciones relacionadas con fincas agrícolas. Se incluyen:

Concentración parcelaria

Se concede el beneficio para las transmisiones de las fincas, así como para los actos necesarios para ello (por ejemplo, segregaciones previas) y cualquier acto motivado por tal concentración parcelaria (por ejemplo agregaciones o agrupaciones)

Operaciones contempladas en la Norma Foral sobre Medidas Fiscales relacionadas con la Agricultura

- a) La transmisión de una explotación agraria en su integridad, en favor o por el titular de otra explotación que sea prioritaria o que alcance esta consideración como consecuencia de la adquisición, siempre que no se altere la condición de prioritaria de la explotación del adquirente.
- b) La transmisión de una finca rústica o de parte de una explotación agraria, o de la vivienda cuando radique en la explotación y se transmita conjuntamente con ésta, en favor de un titular de explotación prioritaria que no pierda o que alcance esta condición como consecuencia de la adquisición.

Las exenciones descritas en los puntos a) y b) requieren que la transmisión se formalice en escritura pública, y se haga constar que si las fincas fuesen vendidas, arrendadas o cedidas durante los 5 años siguientes, deberá justificarse previamente el pago del impuesto que se hubiera dejado de ingresar por aplicación de dicha exención, y de los intereses de demora, excepción hecha de los supuestos de fuerza mayor.

- c) La transmisión de terrenos para completar bajo una sola linde la superficie suficiente para constituir una explotación prioritaria, siempre que en la escritura de adquisición se haga constar la indivisibilidad de la finca resultante durante el plazo de 5 años.
- d) Las adquisiciones de fincas rústicas, cuando tengan lugar por el dueño de otra colindante para su agrupación, en escritura pública en la que se haga constar la indivisibilidad de la finca resultante durante el plazo de 5 años.

En todos los casos, para aplicar las exenciones previstas en la Norma Foral sobre Medidas Fiscales relacionadas con la Agricultura es necesario que se aporte certificado del Departamento de Agricultura declarando que se cumplen los requisitos para aplicar la exención.

8.- AUTOLIQUIDACIÓN

BASE IMPONIBLE

Suma de los valores declarados de los inmuebles NO marcados como exentos multiplicados cada uno por su coeficiente de adquisición.

REDUCCIÓN

Se calcula teniendo en cuenta solo los inmuebles para los que se ha consignado en el apartado de identificación de inmuebles un % Reducción mayor que 0.

Es la suma los valores declarados de los inmuebles multiplicados cada uno por su coeficiente de adquisición y por su coeficiente de reducción.

TIPO IMPOSITIVO

Modalidad TPO: el tipo impositivo aplicable a las transmisiones de inmuebles rústicos es el **7%**.

Modalidad AJ: el tipo impositivo aplicable es el **0,5%**.

RECARGO E INTERESES DE DEMORA

El plazo de presentación e ingreso de las autoliquidaciones es de **30 días hábiles** contados desde el momento en que se produzca el hecho imponible (la fecha de devengo del Impuesto). A partir de este momento se aplicarán los recargos e intereses previstos para presentaciones fuera de plazo.

9.- DATOS IVA

Este apartado **se debe rellenar en caso de compraventas sujetas a IVA.**

Se indicará la base imponible (normalmente el precio de venta), el tipo aplicable y, en su caso, la cuota repercutida.

En caso de **exención o inversión de sujeto pasivo** se marcará la casilla correspondiente.

10.- DATOS PROTOCOLO

En caso de documento notarial, se repetirán en estas casillas los datos de la hoja de presentación.

DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE APORTAR

- Fotocopia del NIF de los transmitentes.
- Escritura pública o documento que contenga el hecho sujeto al impuesto y fotocopia del mismo.
- Relación de transmitentes, cuando haya más de uno.
- Relación de inmuebles, cuando el número de inmuebles transmitidos o de referencias catastrales exceda de las identificadas en la autoliquidación.
- Cuando se considere que es de aplicación una exención, reducción, bonificación, tipo impositivo reducido o cualquier otro beneficio fiscal; documentos justificativos que acrediten el derecho a su disfrute.