

NEWLETTER JULIO 2016

Compraventa de inmuebles: ¿Quién debe pagar el IBI, el comprador o el vendedor?

El Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) es un tributo de carácter local que grava la titularidad y los derechos reales sobre bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos. Luego en principio, están obligados al pago del Impuesto quienes ostenten la titularidad, bien del derecho de propiedad o de otros derechos reales sobre los bienes inmuebles.

La norma establece que el Impuesto se devenga el primer día del periodo impositivo, es decir, el 1 de enero puesto que el periodo impositivo coincide con el año natural. En consecuencia, el Impuesto será exigido a quien ostente la titularidad del bien en esa fecha.

Ahora bien, ¿Qué ocurre en los supuestos de compraventa de bienes inmuebles? ¿Debe el vendedor soportar la carga tributaria correspondiente al ejercicio completo si vende el inmueble, supongamos, el 1 de junio?

No es poco frecuente que en los contratos de compraventa se incluyan cláusulas en las que las partes acuerden que el pago del IBI corresponde al comprador, al vendedor, o ambas partes, en función del número de meses del periodo impositivo (año natural) en que cada uno de ellos ostente la titularidad del bien. Pero, con independencia del acuerdo al que puedan llegar las partes, que solo surtirá efectos entre ellas y no frente a terceros, el obligado al pago frente a Hacienda y quien tiene la condición de sujeto pasivo del Impuesto, será el titular a día uno de Enero.

Recientemente el Tribunal Supremo ha dictado una importante sentencia referida a la posibilidad de repercutir el Impuesto al comprador en la que establece que, **aun en los supuestos en los que las partes no hayan estipulado en el contrato dicha repercusión, el vendedor podrá repercutir el impuesto al comprador en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad.** Lo anterior sin perjuicio de que las partes puedan estipular la imposibilidad de repercusión.

La solución adoptada por el Tribunal Supremo no altera la condición de sujeto pasivo del Impuesto, que seguirá siendo el vendedor ya que era el titular a uno de enero y por tanto, quien deberá abonarlo y a quién podrá exigírsele.