

NUEVA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL: El VENDEDOR que abone el IBI del año natural en que se celebró la compraventa transmitiendo la propiedad del inmueble, podrá repercutirlo sobre el comprador en la parte proporcional correspondiente al periodo de tiempo de ese año a partir de la fecha de la transmisión.

1). La Sala 1ª de lo Civil del Tribunal Supremo dictó el 15 de junio de 2016 la sentencia nº 409/2016, y en el pronunciamiento 3º del Fallo de esa sentencia:

“Se declara como doctrina jurisprudencial que el art. 63.2 de la Ley de Haciendas Locales se ha de interpretar de forma que, en caso de ausencia de pacto en contrario, el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea”.

2). Los **Hechos no controvertidos** de ese juicio -recogidos en el Fundamento de Derecho Segundo de la sentencia del Tribunal Supremo-, fueron los siguientes:

Las demandantes **vendieron el 16 de marzo de 2009** a la demandada 155 plazas de garaje. El IBI correspondiente al ejercicio de 2009 fue íntegramente abonado por las vendedoras, al serle reclamado por la autoridad tributaria.

En el contrato, la transmisión se efectuaba refiriendo que las «fincas descritas están libres de cualquier tipo de cargas, gravámenes y limitaciones».

Consta en el contrato la siguiente estipulación:

«Estipulación quinta. - Serán de cuenta de la parte vendedora todos los arbitrios, tasas, Impuestos, y cualesquiera otros que se deriven de la propiedad, conservación y mantenimiento de las fincas hasta el día de hoy».

3). La **legislación aplicable** invocada en el Fundamento de Derecho Tercero de la sentencia son los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (LHL) de 5 de marzo de 2004:

Artículo 61. Hecho imponible y supuestos de no sujeción.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales: ...

d) Del derecho de propiedad.

Artículo 63. Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto...

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación **sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.**

Artículo 75. Devengo y período impositivo.

1. El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.

2. El período impositivo coincide con el año natural».

4). En el Fundamento de Derecho Sexto el Tribunal explica **las razones por las que estima el recurso de casación interpuesto por las vendedoras.** Dice textualmente:

“Esta Sala entiende que:

“1.- El tenor de la normativa fiscal referida es claro en cuanto al sujeto pasivo del impuesto y esto nadie lo discute, por lo que el abono del mismo corresponde en este caso a los demandantes, que fueron también vendedores y titulares a 1 de enero de 2009 (año de la venta).

“2.- No se pactó expresamente la repercusión del impuesto.

“3.- La venta se efectuó libre de cargas y gravámenes.

“4.- Cuando el art. 63.2 LHL establece que «Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común», debe entenderse que el sujeto pasivo del impuesto, en este caso la vendedora, puede repercutirlo, sin necesidad de pacto.

“El tenor del art. 63.2 LHL advierte de la posibilidad de repercusión, sin sujetarlo a pacto que lo permita, limitándose el precepto a establecer que el reparto del importe del impuesto se hará conforme a las normas de derecho común, que no son otras, en este caso, que las de la compraventa (art. 1445 y siguientes del Código Civil), en virtud de las cuales la compradora debe considerarse propietaria desde el momento de la entrega el 16 de marzo de 2009 (art. 609 del Código Civil).

“Sin perjuicio de ello, las partes podrán pactar la imposibilidad de la repercusión.

“Por ello la regla general, en caso de ausencia de pacto en contrario, será que el vendedor que abone el **IBI** podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea”.

El Fallo de la sentencia estima el recurso de casación interpuesto por las vendedoras contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que había desestimado su demanda de repercutir a la compradora la parte proporcional del IBI Urbana de las 155 plazas de garaje vendidas en 16 de marzo de 2009, correspondiente al periodo transcurrido a partir de esa fecha y hasta el 31 de diciembre de 2016, casa esa sentencia de la Audiencia Provincial y asume la dictada en primera instancia por el Juzgado de Primera instancia nº 18 de Madrid que sí había estimado la demanda, y declara como doctrina jurisprudencial la indicada en el encabezamiento de esta circular, imponiendo a la compradora el pago de las costas de la primera instancia y del recurso de apelación.

CONCLUSIÓN:

Al celebrar la compraventa de un inmueble las partes habrán de negociar si el IBI de ese ejercicio anual, devengado el 1º de enero, ha de ser soportado íntegramente por el vendedor, sin posibilidad de repercusión de parte del mismo al comprador, o si por el contrario cabe dicha repercusión. A falta de acuerdo al respecto, en el que convengan expresamente la imposibilidad de tal repercusión al comprador, “el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que lo sea”.