

¿Vendiste una casa y pagaste el IBI? Ahora el Supremo dice que lo puedes recuperar

El pago del IBI no debe asumirlo siempre quien figura como dueño de la propiedad a 1 de enero a pesar de lo que dice la Ley de Haciendas Locales

11.07.2016 – El Confidencial.

El pago del [Impuesto de Bienes Inmuebles](#) (IBI) debe asumirlo, según la Ley de Haciendas Locales, quien figura como dueño de la propiedad a 1 de enero. Sin embargo, el Tribunal Supremo acaba de abrir la puerta a que miles de **vendedores** puedan reclamar parte de dicho tributo a quienes vendieron los **inmuebles**. El Alto Tribunal acaba de emitir una sentencia en la que sostiene que el **vendedor** puede repercutir parte de dicho impuesto sobre el **comprador**.

En concreto, la Sala I del Alto Tribunal establece como doctrina jurisprudencial que “el artículo 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 que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical y por el tiempo que sea”.

El **Supremo** da de esta manera la razón a dos sociedades que vendieron el 16 de marzo de 2009 a otra compañía 155 plazas de garaje en Madrid, y condena a esa última entidad a pagar a los vendedores 8.562 euros del IBI correspondiente al periodo comprendido entre el 16 de marzo y el 31 de diciembre de 2009, **impuesto** de dicho año que había sido íntegramente abonado por las **sociedades vendedoras** al serle reclamado por la autoridad tributaria. Además, abre la puerta a que miles de vendedores puedan recurrir a los tribunales para exigir recuperar parte del impuesto que pagaron de más.

Abre la puerta a que miles de vendedores puedan recurrir a los tribunales para exigir recuperar parte del impuesto que pagaron de más.

Los **vendedores**, a quien en primera instancia un juzgado de Madrid les había dado la razón, acudieron al **Supremo** después de que la Audiencia de Madrid se pronunciara a favor de los **compradores** y rechazara que debieran pagar cantidad alguna a los vendedores por el IBI del año 2009. Los recurrentes destacaron en su recurso ante el Supremo la existencia de **jurisprudencia contradictoria** de las audiencias provinciales sobre la materia, presentando sentencias que daban la razón al vendedor y otras, al comprador.

Siempre que no se haya pactado lo contrario

En su sentencia, el Supremo resuelve que 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 de una de las partes haya ostentado la titularidad dominical. Según la ley, el devengo del IBI anual corresponde al propietario en el momento del mismo, que coincide con el primer día del año natural, es decir, el 1 de enero.

Por tanto, en el pleito resuelto, el abono del **IBI** correspondía a los vendedores, como titulares de la propiedad a 1 de enero de 2009, año de la venta. No se pactó expresamente la **repercusión del impuesto**, y la venta se efectuó libre de cargas y gravámenes.

Cuando el artículo 63.2 de la Ley de Haciendas Locales, 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, señala el Supremo, que el **sujeto pasivo** del impuesto, en este caso la vendedora, puede repercutirlo, sin necesidad de pacto.

El supremo da la razón a dos sociedades que vendieron a otra compañía 155 plazas de garajes

El tenor del artículo 63.2 citado “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, el **Supremo** destaca que las partes podrán **pactar la imposibilidad de la repercusión**, aunque la regla general, en caso de ausencia de pacto en contrario, será que el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, insiste la sentencia.