



Novedades en la valoración fiscal de los inmuebles

Maribel Villaró

Socio

maribel.villaro@cuatrecasas.com

Jaume Perelló

Asociado Senior

jaume.perello@cuatrecasas.com

El pasado 23 de octubre de 2018 el Gobierno hizo público el Anteproyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal que, entre otras cuestiones, modifica la valoración de los bienes inmuebles a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

En la actualidad la base imponible de dichos Impuestos se determina por el "valor real" de los inmuebles transmitidos. El referido valor real, en principio, coincide con el valor que se declara en la escritura de compraventa o de la aceptación de herencia o de la donación. No obstante, las Haciendas autonómicas, encargadas de la gestión y cobro de dichos Impuestos, pueden revisar los valores declarados mediante el denominado procedimiento de comprobación de valores.

La referida comprobación de valores llevada a cabo por las Administraciones Públicas se ha limitado históricamente a tomar como valor real un importe determinado de forma objetiva (normalmente, el valor catastral multiplicado por un coeficiente). Este tipo de comprobaciones ha sido muy habitual en los últimos años, ya que con motivo de la crisis inmobiliaria los precios han sido en muchas ocasiones inferiores a los valores determinados según los métodos de la Administración. No obstante, estas controversias con respecto al valor de los inmuebles que determinaba la base imponible y, por tanto, la tributación, en muchos casos han terminado dirimiéndose en vía judicial, donde los juzgados han dado la razón) al contribuyente.

Como no podía ser de otra forma, visto que la Administración estaba perdiendo la batalla, el legislador ha decidido cambiar las reglas del juego. Así, propone modificar la referencia al "valor real" que se incluyen en los textos normativos de dichos Impuestos por, simplemente, el "valor", que, tal y como se indica expresamente en el Anteproyecto, se equiparará al valor de mercado. Además, se establece que para el caso de bienes inmuebles dicho valor de mercado se presumirá, salvo prueba en contrario, que es el valor de referencia publicado por la Dirección General del



Catastro (que se calculara a partir de los precios de las transacciones inmobiliarias que los Notarios deben informar).

Por tanto, salvo que el valor escriturado sea mayor que tal valor, o que el contribuyente sea capaz de probar un valor de mercado inferior, se impondrá el valor de referencia indicado.

Se invierte, por tanto, la carga de la prueba. Si, como decíamos, los tribunales han dado la razón a los contribuyentes por la inacción de las haciendas autonómicas, que corregían el valor de los inmuebles sin ni siquiera solicitar una tasación, mediante la aplicación de criterios objetivos, con este Anteproyecto se pretende que sea el contribuyente quien pruebe que el valor es diferente al que determine el Catastro.

Deberemos esperar a ver si finalmente se termina aprobando el Anteproyecto, y aun siendo así, habrá que ver que opinan los Tribunales al respecto, si el valor de mercado que determina la tributación puede venir establecido por referencias del Catastro, o bien si se determinara por lo que acuerden libremente partes independientes con motivo de una compraventa. A nosotros, desde luego, nos parece más razonable lo segundo.

Por último, debemos señalar que dicha modificación también afectara al Impuesto sobre el Patrimonio. Actualmente, los inmuebles a efectos de dicho Impuesto se valoran por el mayor de los siguientes: el valor catastral, el valor de adquisición o el valor comprobado por la Administración a efectos de otros impuestos. En el caso de los inmuebles de cierta antigüedad, habitualmente se terminan valorando por su valor de adquisición, de forma que se produce una "congelación" de su valor fiscal en sede del Impuesto sobre el Patrimonio. Pues bien, mediante el referido Anteproyecto se pretende incluir un cuarto valor de referencia. Ya imaginara el lector de cual se trata: del valor de referencia de la Dirección General del Catastro (el mismo que, a priori, se tomara como valor de mercado en las transmisiones, según lo apuntado antes).

A diferencia de los Impuestos que gravan las transmisiones lucrativas u onerosas que hemos señalado, en sede del Impuesto sobre el Patrimonio no ha existido apenas controversia, simplemente se busca incrementar el valor fiscal de los inmuebles para, de esta forma, aumentar la recaudación.

En definitiva, con este borrador normativo se pretende zanjar un conflicto que hace ya muchos años que dura entre Administración y ciudadanos: la difícil determinación de lo que debe entenderse por "valor de mercado". Veremos si con los cambios propuestos se consigue o si, por el contrario, continúa generando litigiosidad.