

Pérdida de valor de los inmuebles: ¿cómo afecta al IBI y a la plusvalía?

POR JOSÉ MARÍA SALCEDO Abogado www.aticojuridico.com

Es evidente que el valor de los inmuebles, desde que comenzó la crisis económica, se ha reducido considerablemente. Sin embargo, y a pesar de la anterior evidencia, los valores catastrales de los inmuebles no han parado de incrementarse, con el consiguiente aumento de tributación. ¿Qué puede hacer frente a ello el contribuyente? Básicamente, los impuestos que pueden verse afectados por la subida de los valores catastrales son el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). En algunas comunidades autónomas, afectará también al ISD y al IPTAJD.

Es evidente que el valor de los inmuebles, desde que comenzó la crisis económica, se ha reducido considerablemente. Sin embargo, y a pesar de la anterior evidencia, los valores catastrales de los inmuebles no han parado de incrementarse, con el consiguiente aumento de tributación. ¿Qué puede hacer frente a ello el contribuyente?

Básicamente, los impuestos que pueden verse afectados por la subida de los valores catastrales son el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). En algunas comunidades autónomas como la valenciana, en la que se ha fijado como método de comprobación de valores el de la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales

de carácter fiscal, el incremento de dichos valores afectará también al Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD) y al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (IPTAJD). Las posibilidades de impugnación de este nuevo método de valoración pasan por acreditar ante los Tribunales que el valor obtenido no es el real. De hecho, el TSJ de la Comunidad Valenciana ya ha mostrado en varias sentencias su opinión contraria a que para la obtención del valor real, que es la base imponible de estos impuestos, se empleen valores colectivos, no individualizados para cada inmueble. Sin embargo, los impuestos que principalmente se verán afectados por el incremento de valores catastrales son el IBI y el IIVTNU.

Comenzando por el IIVTNU, vemos como recientemente se viene planteado si debe someterse a tributación por este impuesto, una transmisión en la que no se produzca un incremento de valor. El tema ha sido objeto de una reciente consulta de la Dirección General de Tributos del pasado 23 de enero, que concluye que el citado impuesto no regula un incremento del valor real, sino ficticio, en base a la fórmula prevista en su normativa, y que parte del valor catastral y de su actualización anual. Por ello, se grava el incremento aunque este realmente no haya existido, al igual que, durante la época del 'boom inmobiliario', se tributaba por un incremento de valor, muy inferior al realmente obtenido.

Afortunadamente, los Tribunales han empezado a reaccionar, siendo el TSJ de Cataluña (sentencia de 22-5-2012) pionero en la interpretación, favorable al contribuyente, de que en ausencia de incremento de valor, no puede haber sujeción al impuesto, independientemente de que aplicando la fórmula legalmente prevista sí resulte una tributación. Y es que realmente, parece carente de todo sentido gravar con el impuesto sobre el "incremento del valor de los terrenos (...)" una transmisión en la que tal incremento no se ha producido.

En consecuencia, en el IIVTNU, la tributación resultante del incremento de los valores catastrales, cuando no haya un incremento real, puede ser combatida con total garantía de éxito si usted reside en Cataluña. Consideramos además, que dicha doctrina será seguida por otros Tribunales Superiores de Justicia autonómicos.

¿Y qué pasa con el IBI? ¿Es legal la constante actualización de valores catastrales, y la subida de

Los Tribunales han empezado a reaccionar; el TSJ de Cataluña ha sido pionero en la interpretación favorable al contribuyente

Fija que, sin incremento de valor, no puede haber sujeción al impuesto, aunque aplicando la fórmula sí resulte tributación

tipos impositivos, cuando el precio de la vivienda no para de caer? Sabido es que los ayuntamientos que quieren aumentar su recaudación por este impuesto, tienen que elegir entre la actualización de valores catastrales o una subida de tipos impositivos selectiva, tan solo aplicable a los inmuebles urbanos referidos en el Real Decreto-ley 20/2011. Y es que ambas medidas son incompatibles.

Respecto a la primera de las medidas (actualización de valores catastrales), el propio TSJ de Cataluña en la sentencia referida ha declarado que es impropio "entender contrarias al principio de capacidad económica las actualizaciones en las leyes de presupuestos que se combaten, pues la base imponible del IBI siempre tendrá como límite el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de carga". Por tanto la actualización de valores catastrales nunca será inconstitucional, mientras no se supere el valor de mercado del inmueble. En caso de que se superara dicho valor, podría realizarse una impugnación específica del mismo.

El incremento de tipos impositivos, selectivo como hemos dicho, siempre será difícilmente compatible con el principio de igualdad. Dicho incremento se exige a los inmuebles de mayor valor de cada municipio. Por tanto, en aquellos municipios de menor tamaño se exigirá un incremento de tipos a determinados inmuebles que, si estuvieran en otros municipios, o capitales de provincia, nunca se verían afectados. Y es que el parque inmobiliario de cada municipio, y sobre todo su valor, difiere mucho de un municipio a otro. Se beneficia en definitiva a los ciudadanos que residen en las grandes capitales -en las que será difícil que su inmueble sea el de los de mayor valor- respecto a los que viven en pequeños municipios.

Además, puede haber propietarios con muchos inmuebles, pero de poco valor, a los que no les afecte el incremento de tipos, y sin embargo otro que sólo tenga un inmueble sí se vea afectado porque respecto a su municipio, está entre los de más valor. De esta forma tributará más en proporción, el que sólo tiene un inmueble respecto al que tiene varios.

En definitiva, se echa en falta una mayor coordinación entre la realidad económica actual, marcada por la evidente caída de los precios del mercado inmobiliario, y la tributación de las operaciones inmobiliarias en los impuestos locales, que no cesa de incrementarse.



A. ZEA

¿Y qué pasa con el IBI? ¿Es legal la constante actualización de valores catastrales, y la subida de tipos impositivos, cuando el precio de la vivienda no para de caer? Sabido es que los ayuntamientos que quieren aumentar su recaudación por este impuesto, tienen que elegir entre la actualización de valores catastrales o una subida de tipos impositivos selectiva, tan solo aplicable a los inmuebles urbanos referidos en el Real Decreto-ley 20/2011. Ambas medidas son incompatibles. Respecto a la primera, el TSJ de Cataluña ha declarado que es impropio "entender contrarias al principio de capacidad económica las actualizaciones en las leyes de presupuestos que se combaten".