

¿POR QUÉ VALOR HAY QUE TRIBUTAR SI ADQUIERO UN INMUEBLE CON OKUPAS?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

La adquisición onerosa de inmuebles entre particulares viene gravada en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). Tradicionalmente, el valor asignado por los contribuyentes a dicha transmisión ha sido fuente de problemas. El contribuyente venía hasta ahora obligado a tributar por el “valor real” del inmueble y si el valor declarado era inferior al oficial, publicado por la Administración, el contribuyente recibía una comprobación de valores. Con la nueva Ley 11/2021, de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude, la obligación es de tributar conforme al valor de referencia que, a partir de 2022, aprobará Catastro. Sin embargo, estamos ante un valor objetivo. Hacienda no ha visitado el inmueble, ni tampoco conoce sus circunstancias especiales. Por ello, surge la duda de por qué valor tributar cuando lo adquirido sea un inmueble ocupado ilegalmente. Sobre esta cuestión se ha pronunciado recientemente la Dirección General de Tributos (consulta V2716-20, de 4 de septiembre), aunque refiriéndose, obviamente, a la normativa anterior a la citada Ley 11/2021. La consulta planteada versaba sobre la posibilidad de tributar en el ITP, por un valor distinto al

establecido por la Comunidad Autónoma. Ello, en el caso de que lo adquirido fuera un inmueble ocupado.

En respuesta a dicha consulta, declara Tributos que “El hecho de que el inmueble se encuentre ilegalmente ocupado no altera el concepto jurídico que constituye la base imponible del impuesto; sin embargo, es razonable suponer que su cuantificación –la del valor real, y por asimilación, el valor normal de mercado– se vea afectada por el estado de hecho y de derecho del inmueble, pero por tratarse de una cuestión de apreciación fáctica no puede ser objeto de respuesta por este centro directivo”.

Es decir, en relación con los inmuebles adquiridos antes de la aprobación de la Ley 11/2021, el contribuyente puede declarar por el valor que considere se corresponde con el valor real del inmueble. Y en este punto, el hecho de que el inmueble esté ilegalmente ocupado es una circunstancia que, sin duda, afectará a dicha valoración.

Además, de cara a una hipotética comprobación, será fundamental estar en disposición de acreditar que, cuando se adquirió el inmueble, estaba ilegalmente ocupado. Para ello, podría servir el propio expediente judicial de desahucio. Además, la imposibilidad de acceder al inmueble en el momento de su adquisición, por estar ocupado, puede acreditarse mediante acta notarial. Con la entrada en vigor de la Ley 11/2021, y la aprobación del valor de referencia de Catastro, la cosa cambia. Y es que la Ley presume que dicho valor de referencia se corresponde con el valor de mercado del inmueble. Y será el contribuyente el que, sino está de acuerdo con el mismo, deba probarlo.

En este punto, el contribuyente tendrá dos opciones. La primera, declarar conforme a dicho valor de referencia. Y, acto seguido, solicitar la rectificación de su autoliquidación, impugnándolo. En dicha impugnación deberá alegar la situación de ocupación ilegal del inmueble, en el momento en el que lo adquirió. Y acreditar por qué el valor declarado es el que realmente tenía el inmueble cuando se adquirió.

La segunda es ignorar la previsión legal, y declarar conforme al valor de escritura (inferior al de Catastro). Y recurrir la liquidación (y quizá la sanción tributaria) que le notifiquen. Entonces, podrá impugnar el valor de referencia, acreditando la situación de ocupación ilegal.

En definitiva, la ocupación del inmueble afecta a su valoración. Por ello, el contribuyente no debe tributar conforme al valor oficial, o al de referencia de Catastro. Sin embargo, a partir de la entrada en vigor de la Ley 11/2021, será el contribuyente el que tendrá que acreditar la circunstancia de la ocupación, al tiempo de la adquisición, y cómo esto afectó a la valoración del inmueble.

2 OPCIONES

El contribuyente tendrá dos opciones para no tributar conforme al valor de referencia al adquirir un inmueble ocupado ilegalmente.

