

LA FISCALIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES

JUAN ANTONIO GARDE ROCA
INSPECTOR DE FINANZAS DEL ESTADO

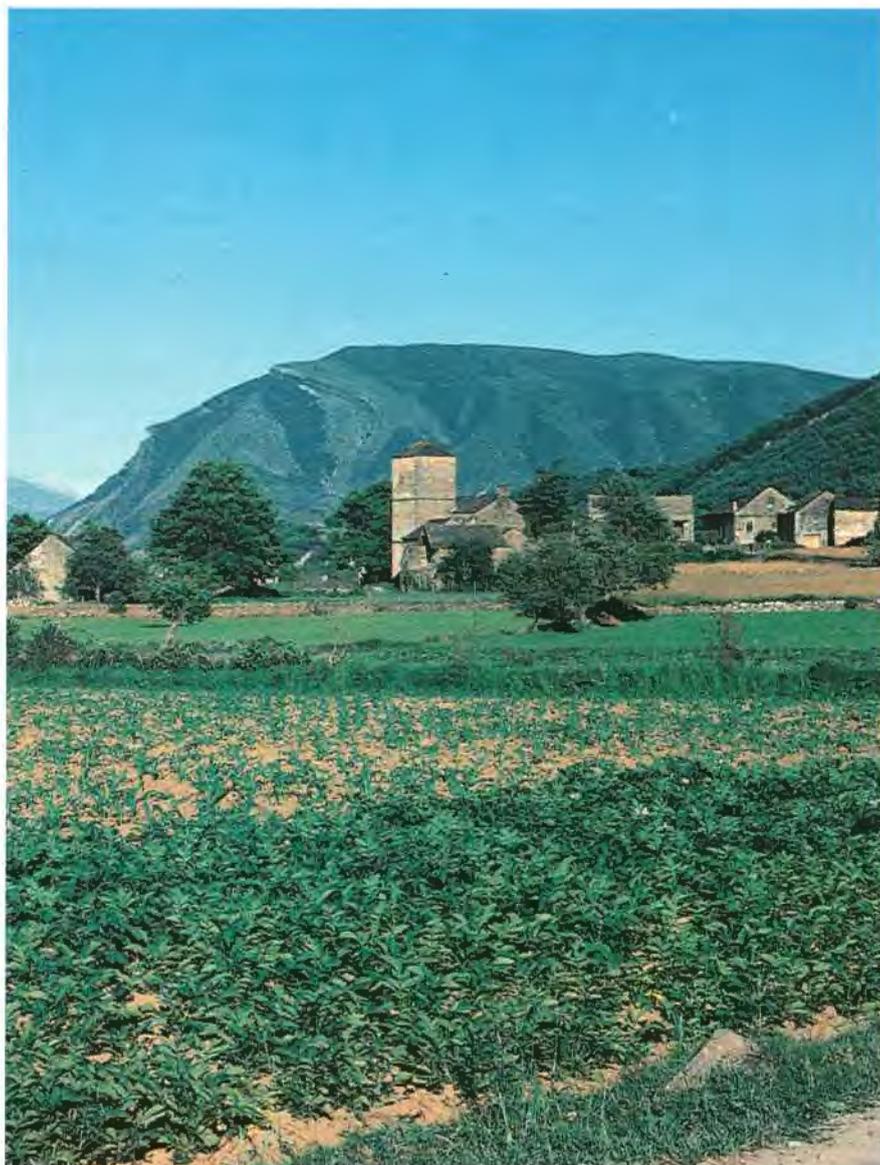
EN todo sistema fiscal, la capacidad económica aparece como eje o base de la tributación. La obtención por parte del Estado de los recursos necesarios para el desarrollo de sus fines tiene que vincularse necesariamente a manifestaciones concretas de la capacidad económica de los contribuyentes.

El artículo 31 de nuestra Constitución sostiene que (...) *Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos, de acuerdo con su capacidad económica, mediante un sistema tributario justo, inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrán alcance confiscatorio.*

Entre las manifestaciones de la capacidad económica figuran la titularidad de bienes y derechos, su adquisición y enajenación.

Históricamente, los llamados *bienes raíces* han sido un objeto preeminente de la acción recaudatoria del Estado. Sus características físicas, su tangibilidad, su difícil ocultación, han permitido usar y a veces abusar de este soporte tributario, siendo disputados como fuentes de ingresos por los distintos niveles de la Hacienda Pública. A menudo, la falta de articulación entre las Haciendas Centrales y Sub-centrales ha conducido a una doble imposición sobre los bienes inmuebles.

En nuestro sistema tributario,





son numerosas las figuras o exacciones de carácter más o menos fiscal que gravan operaciones vinculadas con dichos bienes.

El objetivo de este artículo es recoger el contenido de las principales figuras tributarias que gravan la titularidad o transmisión de los bienes inmuebles, así como las conexiones que guardan entre sí. Dedicaré especial atención a aquellos aspectos valorativos o de determinación de la base imponible que señalan el *quantus* en que se materializa la capacidad económica que se pretende gravar.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible lo constituye la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana, o la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie o de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados. Se encuentra regulado en los artículos 61 a 78 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, pues se trata de un tributo de carácter local, obligatorio para todos los Municipios.

Es un impuesto cuyo periodo impositivo coincide con el año natural, devengándose el primer día de dicho periodo impositivo.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas y jurídi-

cas y las Entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, propietarios de los bienes y los titulares de derechos reales o de concesiones administrativas gravadas.

El artículo 66 de la ley, define la base imponible como *el valor de los bienes inmuebles* y añade a continuación que para su determinación se tomará *el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor del mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste.*

Es decir, existe una definición que podemos llamar teórica de la base imponible, *valor de los bienes inmuebles*, que se determina materialmente a través de un valor administrativo, *el valor catastral* que tomará como referencia el *valor del mercado*.

Los artículos 67, 68, 69 y 70 de la Ley 39/1988 determinan los criterios de valoración y el procedimiento de fijación de dichos valores catastrales, y el artículo 71 se refiere a las modificaciones de los mismos cuando se *pongan de manifiesto diferencias sustanciales* entre aquéllos (valores catastrales) y los valores de mercado; tras la elaboración de las correspondientes ponencias se efectuará la modificación.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que será con carácter general del 0,4 por 100 cuando se trate de bienes de naturaleza urbana y del 0,3 por 100 cuando sean de naturaleza rústica. No obstante, el artículo 73.3

de la Ley permite incrementar dichos tipos por encima del 1,1 y el 0,9 por 100 respectivamente, según el número de habitantes y las características y servicios del respectivo Ayuntamiento.

Las Areas Metropolitanas podrán establecer un recargo sobre la base imponible de hasta un 0,2 por 100.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

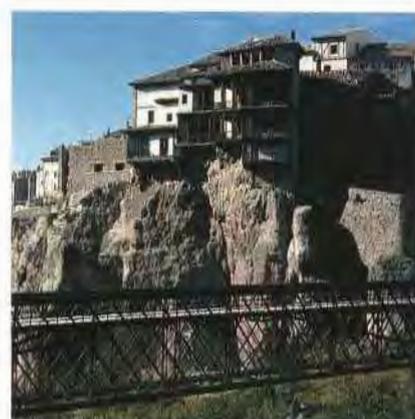
Es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos que se ponga de manifiesto a través de la transmisión de la propiedad de los mismos o de la transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Se encuentra regulado en los artículos 105 a 111 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, pues se trata de un tributo de carácter local obligatorio para todos los Municipios.

Es un impuesto cuyo devengo instantáneo se produce en la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno, ya sea ésta a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte.

Son sujetos pasivos de este impuesto:

a) En las transmisiones a título lucrativo (sin contraprestación): el adquirente o la persona a cuyo fa-



vor se constituya o transmita el derecho real.

b) En las transmisiones a título oneroso (con contraprestación): el transmitente o la persona que constituya o transmita el derecho real.

La base imponible está constituida por el *incremento real* del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

Se establece para su determinación un cuadro de porcentajes anuales mínimos y máximos, dividido en cuatro períodos de cinco años cada uno, que se refieren a la población de derecho del Municipio. El porcentaje resultante de acuerdo con las normas del artículo 108 de la Ley se aplicará en el caso de transmisiones de terrenos sobre el valor de los mismos en el momento del devengo, que no es otro que el fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La cuota del impuesto resultará al aplicar a la base imponible el tipo fijado por el correspondiente Ayuntamiento, entre los determinados como mínimos y máximos por el artículo 109 de la Ley.

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Se trata de un impuesto de naturaleza directa y subjetiva. Grava los siguientes incrementos de patrimonio obtenidos a título lucrativo

(gratuito) por personas físicas:

a) La adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio.

b) La adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e *inter vivos*.

c) La recepción de cantidades por los beneficiarios de contratos de seguros sobre la vida, cuando el contratante sea persona distinta del beneficiario.

Se encuentra regulado en la Ley 29/1987 de 18 de diciembre. En virtud de las Leyes de Cesión de Tributos, se encuentra cedido a las Comunidades Autónomas, a excepción de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El devengo es instantáneo: el día del fallecimiento del causante o cuando se celebre el contrato de donación.

Serán sujetos pasivos:

a) En las adquisiciones *mortis causa*, los causahabientes (herederos y legatarios).

b) En las donaciones, el donatario o el favorecido por las mismas.

c) En los seguros de vida los beneficiarios.

Sirve de base imponible en las adquisiciones *mortis causa* el valor real de los bienes y derechos de la participación individual del causahabiente (heredero). Forman parte las percepciones de cantidades derivadas de contratos de seguros. En las donaciones la base imponible será el valor de lo donado.



La base imponible —una vez disminuida en las adquisiciones *mortis causa*—, por determinadas reducciones, da lugar la base liquidable.

Aplicando a dicha base las tarifas del Impuesto se determina la deuda tributaria.

Las tarifas actualmente vigentes fraccionan la base en dieciséis tramos, los diez primeros de un millón de pesetas. Los tipos marginales aplicables oscilan entre el 7,65 por 100 para el primer millón de pesetas y el 34 por 100 para cuantías superiores a cien millones.

La cantidad resultante de aplicar las tarifas a la base liquidable debe multiplicarse por un coeficiente en función del grado del parentesco y muy levemente del patrimonio preexistente del heredero (a partir de 50 millones).

Tal como ya hemos referido, la Ley 28/87 del Impuesto, en su artículo 9, tanto en relación con las transmisiones *mortis causa* como para las transmisiones lucrativas *inter vivos*, establece la base imponible en el *valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueran deducibles*.

El artículo 10 señala que la base imponible se determina con carácter general por la Administración Tributaria en régimen de estimación directa.

Estamos en presencia por tanto, de una referencia abstracta del *valor real*, que encuentra una forma de materialización a través de la estimación directa que goza de los medios de comprobación de dichos va-



lores reales que establece el artículo 52 de la Ley General Tributaria.

Tras la correspondiente declaración del sujeto pasivo en que éste debe señalar *el valor real* que atribuye a cada bien, la Administración para comprobar dichos valores de acuerdo con el artículo 18 de la Ley, y, en el caso de derivarse de dicha comprobación un valor superior al estimado por el sujeto pasivo, prevalecerá el de la Administración.

En su caso, el nuevo valor así obtenido surtirá efectos de cara a la valoración de dichos bienes en el Impuesto sobre el Patrimonio.

Si el valor declarado como *valor real* por el sujeto pasivo está ajustado a las normas de valoración del Impuesto sobre el Patrimonio no se aplicará sanción. El artículo 19 de la Ley establece el Derecho de Adquisición por la Administración de los bienes en determinados supuestos.

Por último, conviene señalar que como veremos al referirnos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, la Disposición Adicional 4ª de la Ley de Tasas y Precios Públicos establece en determinados supuestos y en los que el adquirente es una persona física, que el exceso entre el valor declarado y comprobado sea gravado como incremento patrimonial de carácter lucrativo, y por tanto sometido asimismo al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Bajo la denominación única de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se da cobijo a varias figuras tributarias, que se agrupan en tres modalidades:

a) *Transmisiones patrimoniales onerosas* (las gratuitas no están sujetas por este impuesto, sino por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones). Grava el desplazamiento

de bienes de contenido económico. Dicho desplazamiento puede ser pleno (compra-venta) o limitado, bien por no transmitirse el bien en su total integridad (constitución de usufructo) bien por tratarse de una transmisión temporal (arrendamiento).

El ITP en esta modalidad grava en principio el Tráfico civil frente a otros tributos que gravan el Tráfico mercantil (IGTE hasta 31/12/85 e IVA desde 1/1/86). Posteriormente realizaremos un examen más minucioso de la delimitación entre el IVA y este Impuesto en relación con los bienes inmuebles.

b) *Operaciones societarias*. Grava la constitución, aumento y disminución de capital, fusión, transformación y disolución de sociedades.

c) *Actos jurídicos documentados*. Somete a gravamen:

- Documentos notariales (escrituras, actas y testimonios).
- Documentos mercantiles (letras de cambio y otros de giro, resguardos o certificados de depósitos transmisibles, pagarés, bonos, obligaciones).

- Documentos administrativos y judiciales varios.

Su normativa básica se encuentra en el Real Decreto legislativo 3050/80 de 30 de diciembre (texto refundido). No obstante, junto con otras leyes, la Ley 30/85 del IVA, la Ley 29/87 del Impuesto sobre Sucesiones y la Disposición Adicional 4ª de la ley 8/89 de Tasas han modificado en relación con los bienes inmuebles esta normativa. Se trata de figuras de carácter indirecto y devengo instantáneo; habiéndose cedido a las CC AA las modalidades de *transmisiones onerosas* y de *actos jurídicos documentados*.

Como operaciones exentas relacionadas con nuestra materia figuran:

- Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación inicial a las Juntas de Compensación por los propietarios del polígono y las adjudicaciones de solares que se efectúen a los propietarios citados por las propias Juntas.
- La transmisión de solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de VPO.



- Las escrituras públicas otorgadas sobre VPO en cuanto al gravamen sobre AJD.

- La primera transmisión del dominio de las VPO, siempre que tenga lugar dentro de los 6 años siguientes a la fecha de su calificación definitiva.

- La constitución, ampliación de capital, transformación y fusión de sociedades que tengan por exclusivo objeto la promoción o construcción de edificios en régimen de protección oficial.

- Las transmisiones de edificaciones a las empresas de arrendamiento financiero para ser objeto de arrendamiento con opción de compra, cuando dichas operaciones estén exentas del IVA.

Son sujetos pasivos:

a) En las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, el que las adquiere.

b) En las operaciones societarias de:

- Constitución, aumento de capital, fusión y transformación, la Sociedad.

- Disolución y reducción de capital, los socios por los bienes y derechos recibidos.

c) En los actos jurídicos documentados en los:

- Documentos Notariales, el adquirente o el que inste el documento.

- Documentos Mercantiles, quien los libre o expida.

- Documentos Administrativos y Judiciales, los interesados.

Ciñéndonos a la modalidad de *transmisiones onerosas*, es la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/87 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones la que da nueva redacción al texto refundido del ITP y AJD en sus artículos 10 y 49.

La base imponible está constituida por *el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda*.

La Administración podrá comprobar el valor real de acuerdo con los medios establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria,



y prevalecerá su valoración en caso de ser superior a la declarada.

El valor obtenido sufrirá efecto en el Impuesto sobre Patrimonio, y la Administración establece, asimismo, su derecho a la adquisición del bien en determinados supuestos en condiciones similares a la recogida para el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La Disposición Adicional Cuarta de la Ley 8/89, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, establece que en operaciones sujetas a este impuesto, si el valor comprobado excede del consignado por las partes en más del 20 por 100, y además, dicho exceso es superior a 2.000.000 de pesetas, deberá considerarse asimismo dicho exceso como incremento patrimonial de carácter lucrativo con repercusiones como tal para el transmitente y el adquirente.

Conviene recordar por último, que el tipo aplicable a la transmisión de inmuebles se mantiene desde 1984 en el 6 por 100.

El Impuesto sobre el Valor Añadido

Están sometidas al impuesto las entregas de bienes y prestaciones de

servicios realizadas a título oneroso (con contraprestación) por empresarios o profesionales en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional y las importaciones de bienes.

Son asimilados a operaciones a título oneroso ciertos casos de autoconsumo. Es indiferente que las operaciones empresariales sean habituales u ocasionales y que persigan ánimo de lucro o cualquier otra finalidad.

El impuesto pretende gravar el consumo, pero el sujeto pasivo no es el consumidor final, ya que se exige de cada empresario o profesional que interviene en el proceso de producción y distribución de bienes y servicios por el valor añadido en su respectiva fase, por considerar que la suma de los valores añadidos equivale al valor del consumo final. Cada sujeto pasivo repercute la carga impositiva al adquirente de los bienes o servicios que él presta y a su vez, al hacer el ingreso del tributo en la Hacienda Pública, se deduce la carga impositiva que a él se le repercutió. De esta forma, este impuesto descansa efectivamente sobre el consumidor final, aunque se cobra parcialmente en cada fase del proceso de distribución.

Es por tanto sujeto pasivo el empresario o profesional que realiza las entregas de bienes, las prestaciones de servicio o la persona, sea empresario o no, que realiza las importaciones de bienes. Salvo en el caso de las importaciones, y en caso muy específico de inversión del sujeto, el sujeto pasivo repercute el impuesto al adquirente.

Su normativa básica se encuentra en la Ley 30/85 de 2 de agosto, que ha sido objeto de diversas modificaciones a lo largo de los cuatro años de vigencia de este impuesto.

El impuesto se devenga en el momento en que se efectúa la entrega del bien o la prestación del servicio.

La base imponible está constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas procedente del destinatario o de terceras personas. Esta definición incorpora por tanto un elemento de *totalidad*: desde el punto de vista de la cuantía (sin deducciones ni minoraciones, ya se deriven de la prestación principal como de las accesorias) en relación con el origen de la misma (directa del destinatario o indirecta de terceros) y desde el punto de vista temporal (ya obtenida o por obtener).

Existen, asimismo, reglas especiales de determinación de la base imponible en los siguientes casos:

- Cuando el importe de la contraprestación no resulte conocido en el momento del devengo del impuesto.

- En operaciones cuya contraprestación no consista en dinero.

- En operaciones por las que se transmiten bienes o derechos de diversa naturaleza en un mismo acto y con precio único.

- En los supuestos de autoconsumo de bienes y autoconsumo de servicios.

- En operaciones en que existiendo vinculación entre las partes se convengan precios notoriamente inferiores a los normales de mercado.

- En los contratos de comisión y en las adquisiciones y prestaciones de servicios por cuenta de terceros.



- En las operaciones cuya contraprestación se hubiese fijado en moneda extranjera.

El tipo aplicable a las entregas de bienes inmuebles será del 6 por 100 cuando se trate de viviendas y del 12 por 100 en el caso de terrenos y locales comerciales.

El IVA y su delimitación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en las operaciones inmobiliarias

La línea divisoria entre el IVA y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales coincide, en principio, con la que divide el tráfico



mercantil o empresarial y el tráfico civil: el IVA gravaría el tráfico mercantil o empresarial y el ITP el tráfico civil. Pero inmediatamente hay que matizar esa división inicial, primero por la *ampliación* que efectúa el IVA de la calificación de empresario, incluyendo a quien realiza determinadas operaciones en relación con los bienes inmuebles; segundo, porque en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tal como ya hemos visto, se incluyen tres conceptos de hechos imposables (transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados). Sólo respecto al primero puede afirmarse la incompatibilidad con el IVA y en tercer lugar, porque precisamente en el ámbito inmobiliario, se produce una invasión del ITP en el campo empresarial. Brevemente desarrollaremos estos aspectos.

Asignación de las transmisiones en el campo empresarial a la esfera de sujeción del IVA

Esta asignación viene realizada por los artículos 1 y 3 de la Ley 30/1985 del Impuesto que, como es sabido, someten al IVA las operaciones realizadas por empresarios o profesionales en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional. La Ley del IVA considera empresario o profesional no sólo a las sociedades mercantiles y a quienes realizan habitualmente actividades empresariales y profesionales, sino que en su artículo 4.4 dispone que se consideran igualmente empresarios o profesionales a quienes efectúan las siguientes operaciones:

- La realización de una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo, teniendo en especial esta consideración, los arrendadores de bienes. El arrendamiento de un solo bien inmueble hace, por tanto, del sujeto que lo realiza, sujeto pasivo del impuesto.

- La urbanización de terrenos

y la promoción, construcción y rehabilitación de edificaciones para su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque se realicen ocasionalmente.

Las operaciones sujetas a este impuesto no están sujetas al concepto *transmisiones patrimoniales onerosas* del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sigue disponiendo el artículo 3.3 primer párrafo de la Ley y concordantemente la Disposición Adicional da nueva redacción al artículo 7.5 párrafo 1º del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

De donde se deduce:

a) El IVA grava las operaciones empresariales (extendiendo este concepto a determinadas operaciones con bienes inmuebles) y el ITP concepto transmisiones patrimoniales onerosas las demás, con carácter residual. También anteriormente existía esta delimitación entre el extinguido IGTE y el ITP; pero a diferencia del IGTE, que sólo sometía a tributación las operaciones empresariales típicas de las empresas, el IVA somete todas las operaciones empresariales, sean habituales (o típicas) u ocasionales.

b) La incompatibilidad del IVA con el ITP se limita a la del IVA y el concepto *transmisiones patrimoniales onerosas* del ITP; no a los otros dos: *operaciones societarias*, que generalmente son operaciones mercantiles y *actos jurídicos documentados*, indistintamente civiles o mercantiles. En estos dos conceptos no hay inconveniente en que resulte gravada una misma operación por el IVA y por el concepto de Operaciones Societarias y AJD, como expresamente admiten el artículo 6.1.5 de la Ley 30/85.

c) Con la importante excepción en materia inmobiliaria que comentamos en el siguiente apartado, una misma operación no podrá estar sujeta al IVA y al concepto de *transmisiones patrimoniales onerosas* del ITP, ni siquiera aunque estén

exentas en el IVA y por tanto, no tributen efectivamente.

La excepción de los bienes inmuebles.

a) Como excepción a esta regla general de incompatibilidad, el párrafo segundo del artículo 3.3 Ley del IVA sujeta al ITP *transmisiones onerosas* las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles que estén exentos del IVA.

El precepto es trascendental por su alcance. Las operaciones inmobiliarias exentas en el IVA y sujetas al ITP son:

- Entrega de terrenos no edificables.
- Entrega y adjudicación de terrenos a (y por) Juntas de Compensación.
- Segundas y ulteriores entregas de edificaciones con la excepción de las efectuadas para su inmediata rehabilitación o en el ejercicio de la opción de compra por empresas de arrendamiento financiero.
- Arrendamientos de terrenos o viviendas.

Estas operaciones, aún realizadas por empresarios en el desarrollo de su actividad empresarial, no están gravadas por el IVA, sino por

el ITP. Se produce, por tanto, una importante reducción del campo de aplicación del impuesto empresarial, con la consiguiente ampliación del campo del ITP.

b) El artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores y el artículo 1.3 del Real Decreto Ley 1/89, de 22 de marzo, incorporan la sujeción efectiva al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al concepto *transmisiones patrimoniales onerosas* de las siguientes transmisiones de valores¹ (incluidos los derechos de suscripción preferente).

- Los representativos del capital social o patrimonio de entidades cuyo activo esté constituido al menos en su 50 por 100 por inmuebles, si dicha transmisión supone la posibilidad de control sobre dicha entidad.
- Las recibidas por la aportación de bienes inmuebles a la constitución de sociedades o a la ampliación de su capital social, siempre que no hubiera transcurrido el plazo de un año desde la susodicha aportación.

¹ Con carácter general, la transmisión de valores se declaran exentos del IVA y del ITP concepto *transmisiones patrimoniales onerosas*.



A través de este mecanismo se intenta evitar la evasión fiscal en la entrega de inmuebles mediante la creación de sociedades y la transmisión de los títulos.

Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas

Se trata de un impuesto personal de carácter directo que grava la propiedad de toda clase de bienes y derechos de las personas físicas.

No todos los países de la CEE cuentan hoy con una imposición sobre el patrimonio de las personas físicas. A pesar de figurar este impuesto dentro de los diversos modelos de sistemas fiscales *ideales* como instrumento esencial de equidad y control, países comunitarios como Bélgica, Gran Bretaña, Grecia y Portugal no cuenta con esta figura impositiva. La posición del Comité Fiscal y Financiero de la CEE recomendando su implantación pero sin pronunciarse sobre su presencia en el sistema tributario de cada país, ha propiciado el mantenimiento de esta situación.

España cuenta con esta figura a partir de la Ley 50/1977, de 14 de noviembre sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal que establece el Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas calificado de *excepcional y transitorio* en el artículo 1 de la propia Ley y que debía dejar paso al Impuesto sobre el Patrimonio neto. No obstante, la excepcionalidad y transitoriedad se tornaron permanente y doce años después mantenemos la vigencia del Impuesto Extraordinario.

Se trata de un impuesto cedido a las CC AA que se devenga al 31 de diciembre de cada año.

Los bienes de naturaleza urbana forman parte de la base imponible del impuesto.

A los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, el valor de los bienes de naturaleza urbana, se computan de acuerdo con los siguientes criterios de valoración:



1. Valor declarado en la declaración del Impuesto correspondiente a 31 de diciembre de 1978.

2. Valor catastral que consta en el recibo de CTU (hoy Impuesto sobre Bienes Inmuebles) que tendrá el carácter de mínimo. En el caso de que la renta catastral sea inferior al 4 por 100 del valor catastral, se computará capitalizando al 4 por 100 la renta catastral correspondiente al periodo en que se devengue el impuesto.

3. En los inmuebles adquiridos a partir de 1/1/88 sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se tomará como valor el que se deriva de la comprobación administrativa.

4. Cuando al devengo existan bienes pendientes de valoración catastral, se estimará como valor de los mismos el coste de adquisición, sin perjuicio de la posterior comprobación y actualización del valor, si procediese.

5. En el supuesto de bienes urbanos en fase de construcción, a los efectos del Impuesto, se valorará el bien en cuestión por la suma de las cantidades invertidas hasta la fecha del devengo, además del valor

del suelo correspondiente.

6. Cuando existan bienes transmitidos con reserva de dominio, el comprador valorará el bien por las cantidades que haya entregado a cuenta, y el vendedor por la diferencia entre éstas y el valor pactado, siempre que este último valor no se contradiga con los criterios de valoración expuestos.

Existen, por último, otros criterios de valoración para situaciones más específicas.

La valoración de los bienes, a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, repercute de forma directa en la determinación de los rendimientos de los bienes inmuebles de uso propio en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Indirectamente, tal como ya hemos analizado, la utilización de estas reglas de valoración en la declaración del sujeto pasivo impide a la Administración la aplicación de sanciones sobre la cuota diferencial en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Asimismo, aun concurriendo el resto de los requisitos, impide el derecho preferente de adquisición por parte de la Administración en el caso de transmisiones sujetas al

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y TP y ATD cuando el *valor real* declarado por el sujeto pasivo sea igual o superior al que resultaría de aplicar las reglas de este impuesto.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

El IRPF es un impuesto directo y personal que grava la totalidad de los rendimientos e incrementos de patrimonio (flujos) que obtiene la persona física en el periodo impositivo, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y familiares.

Cálculo de los rendimientos de los bienes inmuebles

Dicho cálculo se efectúa de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En los supuestos de inmuebles arrendados o subarrendados, el rendimiento íntegro coincide con el importe que por todos los conceptos recibe el propietario del arrendamiento o subarrendatario.

De dichos rendimientos íntegros se deducen los gastos necesarios para obtención y el importe del deterioro sufrido por los bienes de los

que el rendimiento procede (artículo 16 de la Ley del Impuesto).

b) En el supuesto de inmuebles urbanos utilizados por sus propietarios o usufructuarios, se considerará como rendimiento la cantidad que resulte de aplicar el tipo del 3 por 100 al valor por el que se hallen computados o deberían, en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio; tal es la redacción del artículo 48 del Reglamento del Impuesto que recoge —salvo el añadido del usufructuario y la referencia al Impuesto sobre el Patrimonio—, casi literalmente el artículo correspondiente de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre del Impuesto y que ha permanecido vigente hasta que la Ley 26/1987, de 11 de diciembre modificará pasando del 3 al 2 por 100 el porcentaje que debe aplicarse al valor de la vivienda para obtener el rendimiento, dada la revisión de los valores catastrales.

Ya se han señalado los criterios de valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio que determinan estos rendimientos. El carácter de rendimiento íntegro de la cantidad resultante de aplicar el 2 por 100 sobre la base que corresponda (valoración a efectos del Impuesto

sobre Patrimonio), se complementa, con la consideración como gasto deducible de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes o derechos y demás gastos de financiación, siempre que, efectivamente, sean a cargo del propietario o usufructuario (artículo 52.3 del Reglamento), y *las cuotas y recargos salvo el de apremio, devengados por el Impuesto de Bienes Inmuebles* (nueva redacción del artículo 16.2.b) de la Ley efectuada por la Ley 39/88 de Haciendas Locales).

Aquí, la Ley 48/1985, de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, incorporó una novedad a nuestra legislación, en vigor a partir del 1/1/86. El artículo 16 de Ley 44/1978, del Impuesto queda modificado con la incorporación en el apartado 2 del límite de las 800.000 pesetas como deducción por intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes inmuebles, estableciendo que para la determinación del rendimiento neto esta deducción *no podrá excederse conjuntamente de 800.000 ptas. en cada periodo impositivo*.

Transmisión de un bien inmueble

Dicha transmisión lleva aparejada una alteración del patrimonio del transmitente y una variación del valor del bien, dando lugar al correspondiente incremento o disminución de patrimonio.

El incremento o disminución se determina por la diferencia entre dos valores, el de adquisición y el de enajenación del bien inmueble.

El valor de adquisición vendrá dado por:

a) El importe por el que el bien inmueble se adquirió (si fue con anterioridad al 1/1/79 se tomará el valor de mercado a 31/12/78 si resultase superior).

b) Dicho importe se incrementará con el coste de las inversiones y mejoras efectuadas y con los tributos y gastos vinculados a la



transmisión que correspondan al transmitente; y se minorará con el importe de las amortizaciones que correspondan al bien inmueble durante el período.

c) Será necesario, por último, aplicar los coeficientes de actualización que las Leyes de Presupuestos configuran para cortar los efectos de la inflación.

El incremento de patrimonio resultante de la transmisión de la vivienda habitual resulta exenta de tributación, si se invierte en las condiciones reglamentarias y con los límites establecidos en cada ejercicio en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Ciñéndonos a los rendimientos de inmuebles utilizados por sus propietarios o usufructuarios, el esquema de funcionamiento aquí descrito merece algún comentario:

a) El aspecto más controvertido de este modelo, es la consideración como integrante de la base imponible del Impuesto sobre la Renta, de

rendimientos aparentemente *presuntos* o *no reales*, tales como los que corresponden a la utilización de la vivienda propia.

Diversos tratadistas consideran que supone una aplicación excesiva el concepto de *renta extensiva*, que aspira esencialmente a captar rendimientos reales y objetivos y en línea con la legislación histórica de países como Francia y Gran Bretaña, seguida por EE UU, Canadá, Japón, algunos países europeos no comunitarios y muy recientemente Alemania (1987) (véase el cuadro que resume el Tratamiento Fiscal de la vivienda en los países desarrollados), abogan por la desaparición del Impuesto, del rendimiento de la vivienda de su uso propio. Otros sectores mantienen que estamos en presencia de un rendimiento real, no presunto, cuya cuantificación se realiza a través de métodos objetivos, calificando de autoconsumo de rentas de capital a dichos rendimientos. Otros, en fin, acuden a argumentos de equidad y neutrali-

dad económica.

La realidad desde el punto de vista de la política fiscal es que la no inclusión de estas *rentas presuntas* es una forma de incentivar la tenencia en propiedad de la vivienda. Los incentivos fiscales en nuestro país se han modulado en torno a incentivos fiscales a la adquisición con una voluntad de gravamen efectivo de su mantenimiento, y en ese esquema, la propia estructura del impuesto español propicia la solución técnica adoptada de imputación de rentas (que es contemplada asimismo en diversos países comunitarios) al incorporar los intereses de capitales ajenos como gastos necesarios para la obtención de los rendimientos establecidos. De esta forma adquiere cierta consistencia la compensación e integración en la base imponible del Impuesto de los rendimientos netos negativos a que los bienes inmuebles en el supuesto de viviendas utilizadas por sus propietarios suelen dar lugar en los primeros ejercicios de adquisición si se financian con recursos ajenos (vía deducción de intereses).

b) Prácticamente la totalidad de los países de la CEE y del mundo desarrollado consideran deducibles los intereses de los préstamos empleados en la adquisición de la vivienda, a excepción de la RFA.

En algunos casos (dentro de la CEE, Francia e Inglaterra) la deducción se efectúa como un porcentaje de la cuota del impuesto.

Resulta asimismo ciertamente ejemplarizador con la universalidad de la deducción, el que ésta se mantenga (para la primera y segunda vivienda) dentro de la Reforma Fiscal Norteamericana del impuesto sobre la Renta, que como es conocido, ha propiciado la desaparición de la estructura del impuesto de importantes gastos fiscales.

Para terminar, conviene referirse brevemente a la disposición adicional cuarta de la Ley 8/89, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

La comprobación administrativa en el Impuesto sobre Transmisiones

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SOBRE GANANCIAS DEL CAPITAL.
TRATAMIENTO DE LA VIVIENDA RESIDENCIA HABITUAL EN DIVERSOS PAISES

PAIS	IMPUTACION DE RENTA EN LA BASE DEL IMPUESTO PERSONAL	EXENCION DE LAS GANANCIAS DE CAPITAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA O SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL	DEDUCCION DE INTERESES NOMINALES DE PRESTAMOS EN EL IMPUESTO PERSONAL	LIMITE A LA DEDUCCION DE INTERESES
Alemania	No	No	No	-
Australia	No	Sí	No	-
Austria	No	Sí	Sí	Sí
Bélgica	Sí	Sí	Sí	Sí
Canadá	No	Sí	No	-
Dinamarca ...	Sí	Sí	Sí	No
España	Sí	Sí, vinculada a la reinversión	Sí	Sí
EE UU	No	Sí, vinculada a la reinversión	Sí	No
Francia	No	Sí	Sí (25% s/cuota)	Sí
Grecia	Sí	Sí	Sí	No
Holanda	Sí	Sí	Sí	No
Inglaterra	No	Sí, con condiciones	Sí (30% s/cuota)	Sí
Irlanda	No	Sí	Sí	Sí
Italia	Sí	No ¹	Sí	Sí
Japón	No	Sí, primer tramo	Sí	Sí
Luxemburgo ..	Sí	Sí	Sí	Sí
Noruega	Sí	Sí	Sí	No
Nueva Zelanda	Sí	Sí	No	-
Portugal	Sí	Sí	Sí	Sí
Suecia	Sí	Sí	Sí	Sí
Suiza	Sí	No	Sí	No

Aunque existe reducción del gravamen según el tiempo de permanencia de la vivienda en propiedad.
FUENTE: OCDE y Federación Hipotecaria ante la CEE. Elaboración propia. 1987.

Patrimoniales en los supuestos que esta norma establece, cuando el transmitente sea una persona física, conlleva que el exceso entre el valor comprobado y la cantidad declarada sea considerado como un incremento de patrimonio a título lucrativo y por tanto tribute en el IRPF al tipo del 20 por 100 (Ley 37/88 de Presupuestos Generales del Estado para 1989).

Impuesto sobre Sociedades

Es un impuesto de carácter directo. Grava el beneficio, desde el punto de vista fiscal que las Sociedades han obtenido en el ejercicio económico.

Su norma básica es la ley 61/1978, de 27 de diciembre, que ha sido modificada por las distintas leyes de Presupuestos y por otras normas.

Los sujetos pasivos los sujetos de derecho con personalidad jurídica que no estén sometidos al IRPF, y cualquier otra Entidad a la que las leyes reconozcan dicha cualidad.

Su base imponible viene dada por el importe de la renta obtenida por la Sociedad en el periodo de la imposición, determinada por la suma algebraica de los rendimientos netos y de los incrementos y disminuciones de patrimonio.

Las operaciones que la entidad realiza con bienes inmuebles se insertan en la base imponible como rendimientos o incrementos de patrimonio con la misma lógica que el resto de los bienes de la Sociedad.

Los principios valorativos de los bienes son los derivados de los criterios de valoración contable, matizados con criterios cautelares de carácter fiscal.

En general se aplicará:

- a) El principio del precio de adquisición.
- b) El importe íntegro de las ventas, incluidos tributos indirectos, suplidos, etc.
- c) Los criterios de determinación de los incrementos de patrimonio se encuentran en consonancia



con los que se determinan en el IRPF, salvo lo referente a la validez de las variaciones que se produzcan por meras anotaciones contables (artículos 126.2 y 126.3 del Reglamento del Impuesto).

En el Impuesto sobre Sociedades estas anotaciones darán lugar a la correspondiente variación patrimonial.

En las condiciones establecidas por la Disposición Adicional 4ª de

la Ley de Tasas y Precios Públicos, el exceso entre el valor comprobado y el declarado estará gravado por este impuesto si el transmitente es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, en el caso de que sea sujeto pasivo del impuesto el adquirente, junto con la tributación por TP y AJD de dicho exceso, será considerado transmisión *a título lucrativo* y gravado en Impuesto sobre Sociedades.



PRINCIPALES FIGURAS TRIBUTARIAS

FIGURA IMPOSITIVA	CARACTER	REGLA GENERAL DE DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE	REGLAS ESPECIALES DE DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE	COMPROBACION ADMINISTRATIVA DE VALORES	EFFECTOS DE LA VALORACION EN OTRAS FIGURAS TRIBUTARIAS
Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.	Tributo local de carácter directo. Grava el incremento de valor del terreno puesto de manifiesto en una transmisión.	Incremento real según normas administrativas que toman como base el valor catastral.			
Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	Tributo local de carácter directo. Grava la propiedad de bienes inmuebles o titularidad de derechos reales.	Valor del bien igual al valor catastral. Toma como referencia el valor de mercado.			Impuesto sobre Patrimonio.
Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	Tributo estatal de carácter directo cedido a las CC AA. Grava los incrementos patrimoniales a título lucrativo obtenidos por personas físicas.	Valor real.		Sí. Prevalece el <i>valor real</i> establecido por la Administración si es superior al declarado.	Impuesto sobre Patrimonio. En cumplimiento de la disposición adicional 4ª de la Ley de Tasas y Precios Públicos: • Impuesto sobre la Renta. • Impuesto sobre Sociedades. • Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
Impuesto sobre el Valor Añadido.	Tributo estatal de carácter indirecto. Grava las transmisiones onerosas y autoconsumos, realizada por empresarios o profesionales definidos de acuerdo con su propia norma.	Importe total de la contraprestación.	<ul style="list-style-type: none"> • Cuando no se conoce la contraprestación: • <i>Reglas de la lógica.</i> • Contraprestación no dineraria: <i>valor de mercado.</i> • Operaciones vinculadas no inferior a la valoración de autoconsumos. 		
Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio.	Tributo estatal de carácter directo cedido a las CC AA. Grava la propiedad de toda clase de bienes y derechos de las personas físicas.	Valor catastral.	Valor declarado IEP 1978 de ser superior, valor comprobado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y TP y AJD. Pendiente de valoración catastral: coste de adquisición.	A través de la comprobación efectuada en TP y AJE, y Sucesiones y Donaciones.	Impuesto sobre la Renta.
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	Tributo estatal de carácter directo. Grava la totalidad de la renta (rendimientos e incrementos de Patrimonio) de las personas físicas teniendo en cuenta circunstancias personales y familiares.	<ul style="list-style-type: none"> • Arrendados: rendimientos netos. • Uso propio: 2% sobre el valor a efectos del IEP minorado en los intereses y gastos financieros deducibles hasta el límite de 800.000 pesetas y en la cuota y recargo –salvo apremio– del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. • Incrementos de Patrimonio: artículos 76-94 de la Ley. 			

PRINCIPALES FIGURAS TRIBUTARIAS (continuación)

FIGURA IMPOSITIVA	CARACTER	REGLA GENERAL DE DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE	REGLAS ESPECIALES DE DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE	COMPROBACION ADMINISTRATIVA DE VALORES	EFFECTOS DE LA VALORACION EN OTRAS FIGURAS TRIBUTARIAS
Impuesto sobre Sociedades.	Tributo estatal de carácter directo. Grava el beneficio fiscal de las Sociedades, matizado por la política de incentivos fiscales.	Principios valorativos: • Precio de adquisición. • Importe íntegro de la venta incluidos tributos indirectos, suplidos, etc. • En los incrementos de patrimonio. Artículo 128 del Registro y siguientes.	Operaciones vinculadas: <i>precios que serían acordados en condiciones normales de mercado entre sociedades independientes.</i>		

LEGISLACION ACTUAL EN RELACION CON LA VALORACION FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES INTERCONEXIONES

