

Nueva forma de valorar los bienes



Circular Fiscal

20/01/2022



La forma de valorar los bienes a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ha cambiado. Vea cómo realizar dicha valoración de ahora en adelante...

Hasta ahora, las normas de valoración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) establecían la valoración de los bienes transmitidos y sujetos a dichos impuestos por referencia a su valor real. No obstante, por su inconcreción, esta forma de valorar ha sido el origen de infinidad de litigios entre los contribuyentes y la AEAT.

Pues bien, para evitar esta problemática y dar una mayor seguridad jurídica a los contribuyentes, dicha norma ha sido modificada por la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos desde el pasado 11 de julio de 2021. Vea, a continuación, los cambios introducidos.

Nuevas normas de valoración

Regla general: valor de mercado

En el ITP. Respecto al ITP, y como regla general, la base imponible que debe tenerse en cuenta a partir de ahora para determinar la cuota a satisfacer no es el valor real, sino el mayor valor de entre [LITP, art. 10.1] :

- El valor de mercado. A estos efectos, se considera valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien que esté libre de cargas y gravámenes.
- El precio o contraprestación pactada por la transmisión.
- El valor declarado.

En el ISD. Respecto al ISD, para cuantificar la base imponible de la transmisión, debe tomarse el mayor valor de entre [LITP, art. 9.2] :

- El valor de mercado, calculado de la misma forma que en el ITP.
- El valor declarado por los herederos o donatarios.

En el ISD, la base imponible es el valor de los bienes y derechos determinado según la regla anterior, minorado por las cargas y deudas deducibles. Es decir, se tributa por el valor neto.

Inmuebles: valor de referencia

ITP. En el caso de bienes inmuebles, sin embargo, la base imponible se determinará a partir del mayor valor de entre [LITP, art. 10.2] :

- El valor de referencia a la fecha de devengo del impuesto, que será determinado por la Dirección General del Catastro a partir de todas las compraventas de inmuebles realizadas y formalizadas ante fedatario público (en general, su cuantía será superior al valor catastral).
- El precio o contraprestación pactada por la transmisión.
- El valor declarado.

ISD. En el ISD, por su parte, deberá tomarse el mayor valor de entre [LITP, art. 9.3] :

- El valor de referencia a la fecha de devengo del impuesto.
- El valor declarado.

Determinación del valor de referencia. A estos efectos, en los 20 primeros días de cada mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el BOE un anuncio informativo de los valores de referencia de los inmuebles, valores que serán aplicables durante el año siguiente y que podrán ser consultados de forma permanente a través de su Sede Electrónica [RDL 1/2004, D.F. 3ª] .

Esta información, al no tener la condición de datos de carácter personal, podrá ser consultada de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro, por teléfono o de forma presencial en las Gerencias del Catastro.

Dado que los primeros valores de referencia aprobados son los del año 2022, dicha forma de valorar los inmuebles no afecta a las operaciones realizadas en 2021.

El valor de referencia no podrá superar el valor de mercado. Para ello, una vez se conozcan los valores determinados por el Catastro, sobre ellos se aplicará un factor de minoración. Está previsto que dicho coeficiente sea del 0,9 tanto para bienes inmuebles urbanos como para inmuebles rústicos [Proyecto OM que aprueba el factor de minoración, art. 1 y 2] .

Valor de referencia

Régimen transitorio

La ley aprobada establece que, cuando no exista el citado valor de referencia o no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, al valorar los inmuebles, deberá tomarse en su lugar el valor de mercado (esta regla será aplicable tanto en el ITP como en el ISD). Por tanto, cabe entender que esta regla también afectará a las transmisiones que se produzcan entre el 11 de julio de 2021 y el 31 de diciembre, y mientras que no se aprueben los nuevos valores de referencia [LITP, art. 10.2; LISD, art. 9.3] .

Así pues, durante este período transitorio, al valorar los inmuebles a efectos del ITP, deberá tomarse el mayor de entre el valor de mercado, el precio pactado y el valor declarado. En cuanto al ISD, deberá tomarse el mayor de entre el valor de mercado y el valor declarado. Es decir, el tratamiento a dar a los inmuebles será el mismo que el del resto de bienes y derechos.

Con esta nueva forma de valorar los inmuebles ya no será necesario que Hacienda, en caso de que no esté de acuerdo con la base imponible declarada, acuda al procedimiento de comprobación de valores. A partir de ahora, le bastará con asegurarse de que el valor declarado sea igual o mayor al valor de referencia (en ITP e ISD) y al precio pactado (en ITP) y regularizar la autoliquidación presentada si esto no se cumple.

Impugnación. En todo caso, la nueva norma permite impugnar de forma indirecta el valor de referencia. En concreto, se abren dos vías para hacerlo [LITP, art. 10.3; LISD, art. 9.4] :

- Presentar la autoliquidación por el valor de referencia y posteriormente solicitar la rectificación (impugnando dicho valor de referencia). Ésta es la opción más prudente para evitar posibles sanciones.
- Presentar la autoliquidación según el valor que se considere que tiene el inmueble y recurrir el valor de referencia cuando Hacienda inicie el procedimiento de comprobación.

En ambos casos la nueva normativa establece que Hacienda deberá pedir un informe a la Dirección General del Catastro para que confirme o corrija el valor de referencia. Dicho informe tendrá que ser motivado, indicando los módulos de valor medio, los factores de minoración y los demás elementos tenidos en cuenta para fijar el valor de referencia.

En estos casos será importante analizar que el informe del Catastro esté debidamente motivado y que cumpla todos los requisitos indicados. Si dicho informe es genérico, podrá recurrirse con muchas posibilidades de éxito.

Otros impuestos

AJD. Recuerde que en las primeras copias de escrituras públicas que estén sujetas al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), cuando la base imponible de dicho impuesto se determine en función del valor de bienes inmuebles, debe tomarse como referencia el valor que se declararía a efectos del ITP, según se ha indicado anteriormente. Así, a partir de 2022, en dichas escrituras deberá liquidarse el AJD según el valor de referencia [LITP, art. 30.1] .

Éste sería el caso de la adquisición de un inmueble que tribute por IGIC, en cuyo caso la escritura de compraventa estará sujeta a AJD.

Patrimonio. El valor de referencia también se deberá tener en cuenta en el Impuesto sobre el Patrimonio. En concreto, los inmuebles deberán valorarse por el mayor valor de entre los tres siguientes: el valor catastral, el determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición [LIP, art. 10.Uno] . A estos efectos, dado que a partir de 2022 ya será aplicable el valor de referencia, los inmuebles que sean adquiridos a partir de dicho año y cuyo valor en el ITP o en el ISD se determine según dicho valor deberán valorarse también por él en el Impuesto sobre el Patrimonio.

Esto no afecta a los inmuebles adquiridos hasta 2021 y cuyo valor a efectos del ITP y del ISD no se determinó en función del valor de referencia.

A partir del año 2022, salvo que el valor declarado o el precio pactado sean superiores, a efectos del ITP y del ISD, los inmuebles deberán valorarse por el valor de referencia, y el resto de bienes por el valor de mercado.

Fuente: LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo.

OMF Asesores, SLP

Concejal García Feo, 1 - Local B

Las Palmas de Gran Canaria

35011 Las Palmas

928 228 004

www.omfasesores.com · info@omfasesores.com