



EL SUPUESTO DE NO INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS EN EL REAL DECRETO-LEY 26/2021, DE 8 de NOVIEMBRE

Rafael Olañeta Fernández-Grande
Jefe de la Inspección de Hacienda del
Ayuntamiento de Barcelona (IMHB)

Nuevo artº 104.5 de la LRHL

- Primera pregunta que deberá hacerse un contribuyente a partir de ahora cuando venda, o le regalen o herede un inmueble:

(ventas, donaciones o defunciones a partir de 10-11-21)

¿Se ha producido un incremento del valor de los terrenos entre las dos transmisiones?

Nuevo artº 104.5 de la LRHL

Si la respuesta es negativa no se producirá la sujeción al IIVTNU:

- La inexistencia de incremento de valor se probará por diferencia entre los valores de los terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.
- El sujeto pasivo (transmitente o adquirente) debe declarar la operación, aportando los títulos que justifican esa pérdida o no incremento.
- Los terceros no están legitimados para declarar la no sujeción (art. 104.5, párrafo 2º). Es el sujeto pasivo el que debe declarar y acreditar la inexistencia de IVT aportando los títulos.

Nuevo artº 104.5 de la LRHL

- Se tomará el valor declarado o comprobado por cualquier Administración tributaria (el mayor de los dos).
- No se pueden tener en cuenta los gastos o tributos que gravan las operaciones.
- Si existe construcción, para calcular el valor del suelo se tendrá en cuenta la distribución que hace la DGC en el VC en el momento del devengo, aplicándose a las dos transmisiones esa distribución.
- En la posterior transmisión, si no hubo incremento en la anterior, no se tiene en cuenta el periodo en que no hubo incremento.

Nuevo artº 104.5 de la LRHL

- En transmisiones gratuitas (herencias, legados y donaciones) se utilizará el mayor de los siguientes valores: “valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones”, es decir, el valor que conste en el título que documenta la operación, o el comprobado por cualquier Administración tributaria.
- El Ayuntamiento podrá comprobar, como ya venía haciendo en los últimos años, los valores declarados (nuevo artº 110.4 de la LRHL y E. de M. RDley, I, último párrafo), tanto si el sujeto pasivo ha presentado una declaración como en presuntas ocultaciones (mediante procedimientos de comprobación limitada o de inspección). Motivación.

Confiscatoriedad

- Cuota o base imponible superior al incremento de valor del terreno. STC 31-10-19 y STS 9-12-20.
- Cuota o base imponible igual al incremento. STS 14-12-20.
- Cuota o base imponible inferior al incremento de valor pero que absorbe una parte importante de la cuota: el 60% en la cuestión de inconstitucionalidad que ha provocado la STC de 26-10-21. El TC no se ha pronunciado.

Impacto indirecto del “valor de referencia”

- El “valor de referencia” no se aplica a los tributos locales.
- El “valor de referencia” se aplicará a partir de 1-1-22:
 - Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
 - Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
- El “valor de referencia”, con su coeficiente reductor del 0,9, va a ser decisivo para fijar el valor o precio consignado en las escrituras notariales.

¿Valor de la jurisprudencia anterior del TC y TS para el futuro?

- Tasaciones y otros medios de prueba. STS 9 y 17-7-18
- Gastos de urbanización. STS 12-3-19
- Pruebas contables. STS 12-3-19
- Fórmula Cuenca. STS 27-3-19 y 6-3-20
- Legitimación de terceros. STS 30-10-19
- IPC y otros medios de corrección de la inflación. STS 10-11-20
- Gastos de notaría, registro, gestoría, etc. STS y STC 31-10-19.
- Valor del suelo en relación a VC. STS 4-2-21
- Arrendamiento financiero (leasing) STS 21-6-21

Nuevo artº 107 de la LRHL

- Si la respuesta es positiva:
 - Deberá satisfacer el IIVTNU optando por uno de los dos métodos de cálculo de la base imponible:

Estimación objetiva

Estimación directa

Muchas gracias por su atención