

# Novedades fiscales en la vivienda 2017

Desde el próximo 5 de abril hasta el 30 de junio los contribuyentes tendrán que presentar la declaración de la renta del ejercicio fiscal 2016, incluyendo las referencias a los inmuebles o a las viviendas a su nombre. Por ello, hemos considerado relevante hacer una referencia a las novedades que este ejercicio nos plantea.



**Jordi Rius i Perramon**  
Andersen Tax & Legal

1. El impacto del “Catastrazo en diversos ámbitos impositivos y la futura modificación legislativa en la Plusvalía Municipal
2. El “Catastrazo”
3. La Sentencia del Tribunal Constitucional y la Plusvalía Municipal

## El impacto del “Catastrazo” en diversos ámbitos impositivos y la futura modificación legislativa en la Plusvalía Municipal

Durante los años en que el mercado inmobiliario estaba inmerso en una incipiente crisis, la normativa tributaria en materia de inmuebles no fue precisamente un factor de ayuda para combatir el letargo en este sector, siendo mínimas las medidas fiscales favorecedoras en la tributación de la adquisición, explotación o venta de inmuebles. Siendo esto así, en estos momentos, en que es notorio un cierto resurgir en el sector, con menos motivo el legislador se está viendo en la necesidad o conveniencia de promover cambios normativos que promuevan la inversión inmobiliaria.

Estando ya a finales de marzo, podemos afirmar que la única novedad en

esta materia para el ejercicio 2017 es justamente en sentido inverso: el llamado “Catastrazo” introducido por el Real Decreto-ley 3/2016.

### El “Catastrazo”

A finales de 2016 se publicó el Real Decreto-ley 3/2016, en que se incluyó la aprobación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales para 2017, fruto de la presión ejercida por aproximadamente 2.500 municipios ante el Ministerio de Economía. Dicha medida contribuye a reforzar la financiación municipal, autonómica e incluso estatal.

En cuanto a la recaudación municipal, el aumento de los valores catastrales de los inmuebles trae como consecuencia directa un incremento en las cuotas a ingresar en concepto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI), tri-



buto que se devenga a 1 de enero de cada año.

Por ello, implementándose el “Catastrazo” durante el mes de diciembre de 2016 se aseguraba que, unas semanas después, las arcas municipales se encontrarían con un aumento recaudatorio que, aunque quizá era previsto por los que conocían de primera mano las negociaciones entre la Administración Municipal y el Ministerio, probablemente no había sido reflejado numéricamente en los presupuestos respectivos de cada municipio.

Asimismo, también en materia de financiación local, el “Catastrazo” tiene impacto directo en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (conocido como Plusvalía Municipal).

En la medida que la Plusvalía Municipal toma como base de cálculo el valor catastral del inmueble que ha sido objeto de transmisión, es evidente que un aumento en dicho valor nos lleva a un aumento en la cuota a ingresar. Recordemos que la cuota a ingresar en concepto de Plusvalía

*“El aumento de los valores catastrales de los inmuebles trae como consecuencia directa un incremento en las cuotas a ingresar en concepto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”*

*“A la hora de liquidar el ITP, si no deseamos generar conflictividad con la Administración tributaria autonómica, deberemos fijar la base imponible, como mínimo, por un importe equivalente a este último valor”*

Municipal resulta de multiplicar el valor catastral del suelo, por el número de años en que el transmitente ha sido titular del inmueble, por un coeficiente determinado que oscila entre el 3% y el 3,7% y, finalmente, por el tipo de gravamen (que será el fijado por cada ayuntamiento, sin que pueda exceder del 30%).

Como decíamos, siendo el efecto en el IBI y en la Plusvalía Municipal de un matiz inmediato, el “Catastrazo” ha conllevado también un incremento en la recaudación autonómica, aunque no se trata en este caso de un aumento directo en la cuota a ingresar por un determinado impuesto, sino más bien de un efecto en materia de valoración de inmuebles y su correspondiente impacto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (en adelante, ITP).

En esta línea, cabe señalar que el ITP, en materia inmobiliaria, grava las trans-

misiones de inmuebles efectuadas por un particular que no es sujeto pasivo del IVA, así como aquellas transmisiones efectuadas por un sujeto pasivo de IVA (a saber, una sociedad o un empresario o profesional) que sean calificadas, de acuerdo con la normativa de IVA, como “segundas entregas de edificaciones”, sin perjuicio de la posible renuncia a la exención. Sin entrar en detalle, puesto que el desarrollo de la tributación de una primera o segunda entrega en IVA requeriría de un informe dedicado exclusivamente a ello, podríamos concluir que una “segunda entrega” es equivalente a una entrega de una vivienda usada. Esto es, una vivienda que no sea de obra nueva ni que haya sido objeto de una rehabilitación integral.

Pues bien, siguiendo con el hilo de la relación entre “Catastrazo” e ITP, es preciso apuntar que cualquier transmisión inmobiliaria que sea gravada por ITP parte del valor real del bien transmitido. Ahí debemos hacer una breve referencia





al hecho que el ITP es un impuesto cuyo marco normativo es estatal, si bien las Comunidades Autónomas disponen de cierto margen de maniobra en cuanto a su normativa y de la plena capacidad recaudatoria. Decimos esto porque el marco legal común, el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, determina cuál es la base imponible del ITP en estos términos:

*“La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.”*

Como se puede observar, la normativa indica “valor real”. Ustedes se preguntarán: ¿y qué tiene que ver el “valor real” en ITP de un inmueble con el “Catastrazo”? La respuesta es así de simple: en transmisiones de inmuebles que tributen por ITP, el hecho de “jugar” con la fijación del valor de la compraventa para intentar rebajar la cuota tributaria por este impuesto es en muchos casos aún más peligroso que con anterioridad al año 2017.

Ello es así porque la base imponible del ITP, sobre la cual se le aplica el tipo de gravamen (en la mayoría de Comunidades Autónomas oscila entre un 8% y un 10%), es el valor real de la vivienda. Normalmente, ¿qué entendemos por “valor real”? Pues el valor de mercado, que se supone debe coincidir con el valor de la compraventa.

Esto no obstante, puede ocurrir que las partes intervinientes, de modo acordado y sin utilizar tácticas totalmente ilícitas que ustedes ya se pueden imaginar, sino simplemente por cuestiones de situación de mercado, urgencia o necesidad de venta o simple oportunidad, fijen un valor de transacción que pudiera no ser equivalente al “valor real”. Para solucionar o, mejor dicho, para adaptar el precio de transacción a lo que en principio debiera ser el “valor real”, algunas Comunidades Autónomas como la catalana, optaron por parametrizar lo que se denomina como “valor de comprobación no prioritaria”. Es decir, el valor mínimo por el cual la base imponible del ITP no sería, en principio, revisada por las Inspecciones Tributarias autonómicas. ●

*“En los próximos meses el legislador debe adaptar la normativa de la plusvalía al fallo constitucional y, asimismo, concretar si sus efectos son “ex nunc” o “ex tunc” (retroactivos)”*

