

ACTUALITAT IMMOBILIÀRIA: EL PROCEDIMENT DE REGULARITZACIÓ CADASTRAL, I UNA BREU APROXIMACIÓ A LA FISCALITAT EN LA TRANSMISSIÓ DE FINQUES.

1.- EL PROCEDIMENT DE REGULARITZACIÓ CADASTRAL.

La normativa cadastral obliga a declarar les noves construccions, així com les seves ampliacions, canvis d'ús i en general alteracions que es produeixen en els immobles, a efectes de la seva correcta valoració cadastral, segons la ponència de valors vigent. Així, la valoració cadastral de les finques servirà per al càlcul dels impostos pel propietari (IBI, ITP-AJD, ISD, IIVTNU, IRPF) –tal i com s'exposa a fons en l'apartat 2 d'aquest article–, de manera que la falta de declaració de construccions suposa una tributació inferior a la que pertocaria.

Per part del Govern es vol acabar amb la situació de falta de declaració de construccions i s'ha encarregat a la Direcció General del Cadastre la detecció de totes les construccions irregulars que, principalment, s'identificaran mitjançant fotografies aèries. **Aquesta tasca de detecció de construccions irregulars està previst que s'allargui fins el 2016.**

Els immobles en situació irregular detectats seran incorporats al cadastre immobiliari a través del **procediment de regularització cadastral**, previst per tal de combatre el frau fiscal que suposa la no incorporació al Cadastre de béns immobles o les seves modificacions (R.D.L. 1/2004, de 5.3, del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, Disp. Add. 3ª). El més destacable d'aquest procediment és:

- La creació d'una taxa de regularització cadastral de 60 € (per immoble) que allibera del pagament de sanció.
- Un cop finalitzat el període de regularització cadastral de cada municipi, les construccions irregulars que no s'hi hagin acollit podran ser sancionades amb multa de fins a 6.000.- €.

El procediment de regularització, també anomenat "amnistia cadastral", inclou dues possibilitats de regularització d'immobles:

A) **D'OFICI PEL CADASTRE**: El Cadastre notifica els nous valors cadastrals, juntament amb la taxa de 60.- € per cada construcció irregular que detecti.

La valoració cadastral s'haurà de fer segons la Ponència de valors cadastrals vigents (per a molts municipis la Ponència de l'any 1989), tenint en compte la superfície i usos de la construcció, i aplicant una sèrie de coeficients correctors en funció de les circumstàncies de la finca (similars als previstos al R.D. 1020/1993, –tal com s'exposa en l'apartat 2 d'aquest article– http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd1020-1993.html).

En cas que les circumstàncies tingudes en compte per a la valoració pel Cadastre (superfície, antiguitat, ús,...) no siguin correctes, el Propietari podrà **PRESENTAR AL-LEGACIONS EN EL TERMINI DE 15 DIES** des de la notificació de la proposta de regularització.

B) **VOLUNTÀRIAMENT PEL PROPIETARI**: Si una vegada publicat al B.O.E. l'inici del període de regularització al municipi, el Cadastre no procedeix a notificar la detecció d'una construcció irregular, el propietari pot demanar la regularització sempre i quant el període de regularització establert pel municipi encara no hagi finalitzat. Se li aplicarà el procediment de regularització, amb el pagament de la taxa corresponent, i sense sanció.

En tot cas, cal tenir present que **la regularització tindrà efectes des de la data en que es va fer la construcció irregular**; en conseqüència, BASE podrà liquidar l'IBI i d'altres impostos vinculats a la finca, segons el valor cadastral regularitzat, pels 4 últims anys (2011-2015), més els interessos de demora que resultin.

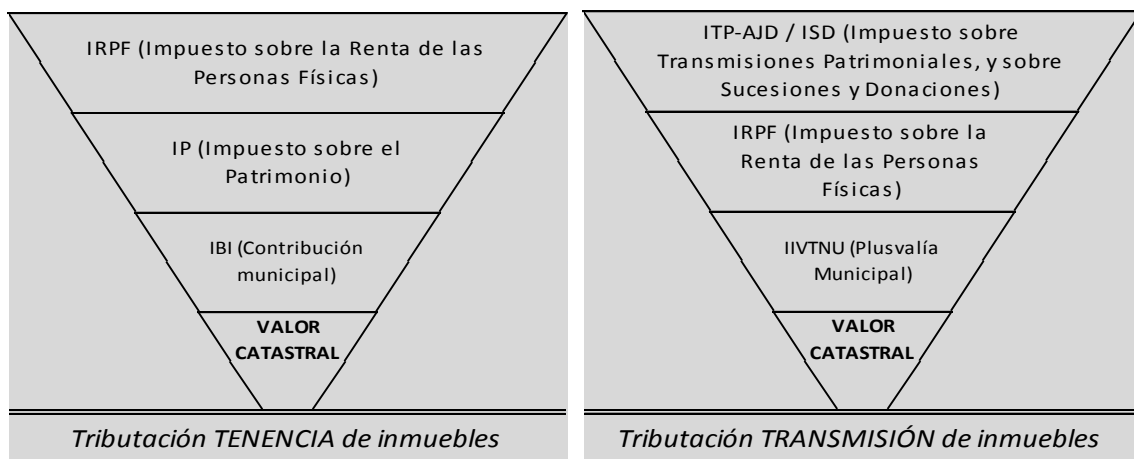
També s'ha de tenir en compte que només poden regularitzar la situació cadastral aquells **immobles que s'han construït complint amb la legalitat urbanística**. Per tant, aquelles construccions que transgredeixin la normativa urbanística, no s'hi podrà acollir.

2.- LA TRIBUTACIÓN DE SUS INMUEBLES Y DE SUS OPERACIONES DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLES ES CORRECTA O EXCESIVA ? PROBABLEMENTE PUEDA OPTIMIZARLA.

En momentos de ajuste económico como los actuales conviene minimizar los costes impositivos de la tenencia de inmuebles y los de las operaciones de transmisión de inmuebles (compraventa, permuta, herencia, donación, segregación, agrupación, etc). La diferencia entre una buena o mala operación inmobiliaria puede estar en si la tributación arruina el margen de beneficio. Por ello, deviene fundamental planificar y conducir la fiscalidad de su operación, para optimizar su rendimiento.

Sin perjuicio de la aplicación de los beneficios fiscales que correspondan (exenciones, bonificaciones, reducciones, etc, que no son objeto de este análisis), los impuestos que gravan la tenencia de inmuebles y sus transmisiones se calculan de forma automática en base a la aplicación de diversos parámetros legalmente establecidos, partiendo principalmente del valor catastral del inmueble, como referencia a su valor de mercado.

A su vez, el valor catastral del inmueble viene determinado mediante un procedimiento previo, que de no haberse aplicado correctamente y ajustado a las circunstancias físicas y jurídicas correctas de cada finca, puede dar lugar a una excesiva tributación por el impuesto que corresponda. A continuación la mayoría de impuestos que se calculan partiendo del valor catastral de su finca:



Para que su tributación sea la mínima ajustada a derecho, es aconsejable:

A) COMPROBAR QUE LOS VALORES CATASTRALES DE SUS FINCAS SEAN CORRECTOS PARA QUE SUS IMPUESTOS FIJOS ANUALES DERIVADOS DE LA TENENCIA DE INMUEBLES SEAN LOS MÍNIMOS; IGUALMENTE PARA LOS DIFÍCILES DE PREVER Y PARA LOS REFERIDOS AUTOMÁTICAMENTE AL VALOR CATASTRAL.

Conviene asegurarse de que el valor catastral de su finca tomado en consideración para el posterior cálculo del impuesto, sea correcto, es decir, que para la determinación de dicho valor la Gerencia del Catastro correspondiente haya aplicado los parámetros establecido en la Ponencia de Valores aplicable, así como los módulos y coeficientes correctores procedentes atendiendo a las concretas circunstancias físicas, jurídicas y urbanísticas de la finca, según las Normas Técnicas de Valoración vigentes (Para ver la principal normativa técnica de valoración catastral: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd1020-1993.html).

Por ejemplo: un suelo urbanizable sin planeamiento derivado tiene derecho a una reducción del Valor catastral, respecto a urbano, del 40%; un edificio catalogado tiene derecho a una reducción del Valor catastral del 30%; y un edificio en ruina tiene derecho a una reducción del Valor catastral del 100%.

En cualquier caso, es recomendable cerciorarse de que las circunstancias concretas y correctas de su finca fueron tenidas en cuenta en el momento de la fijación de su valor catastral, con motivo de la aprobación de la Ponencia de Valores vigente y aplicable del municipio, y en su caso, solicitar la rectificación a la baja de la valoración catastral del inmueble (Para ver las Ponencias de su municipio: http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp).

Igualmente, en caso de que las circunstancias físicas, jurídicas o urbanísticas de la finca hubieran variado respecto a las tenidas en cuenta en el momento de la fijación de su valor catastral (entre los años 1989 y 2014), conviene analizar la viabilidad de instar la adecuación de la valoración catastral de la finca, a sus circunstancias actuales.

La conveniencia de comprobar que la valoración catastral de una finca no excede de la legalmente establecida es obvia, si con ello podemos ahorrar impuestos, con igual lógica que cuando una vivienda no es eficiente térmicamente mejoremos su aislamiento para ahorrar en energía, o que cuando nuestro vehículo consume más aceite o combustible de la cuenta lo llevemos al taller para que el mecánico lo ajuste para gastar lo mínimo imprescindible.

Por una parte, tener bien ajustado el valor catastral de sus fincas minimizará los costes impositivos fijos anuales derivados de la tenencia de inmuebles:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI – Contribución)**, de devengo anual (Aprox. 0,50 – 1,00% anual calculado sobre el Valor Catastral de la finca, según los tipos aprobados por la Ordenanza fiscal municipal correspondiente). Ejemplo:

Hipótesis de tributación anual de una finca con valor catastral (VC) 150.000 € (Tipo IBI 0,75%)						
Coef. corrector no aplicado	VC excesivo	VC corregido	Tipo IBI	IBI incorrecto	IBI correcto	Exceso anual
S. urble. sin plan derivado	150.000,00 €	90.000,00 €	0,75%	1.125,00 €	675,00 €	450,00 €
Edificio catalogado		105.000,00 €			787,50 €	337,50 €
Edificio en ruina		0,00 €			0,00 €	1.125,00 €

- b) **Impuesto sobre el Patrimonio (IP)**, de devengo anual (Aprox. 0,21 – 2,75% anual calculado sobre el Valor Catastral de la finca, según escala, a partir del mínimo no sujeto).
- c) **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)**, de devengo anual (Rendimiento Aprox. 1,10% - 2,00% anual calculado sobre el Valor Catastral urbano).

Por otra parte, tener bien ajustado el valor catastral de sus fincas minimizará los costes impositivos cuyo devengo es difícil de prever (herencia - ISD):

- d) En caso de transmisión de inmuebles por herencia, los costes para los herederos por el **Impuesto sobre Sucesiones (ISD)** serán los mínimos (Aprox. 7 - 64% del Valor declarado de los bienes de la herencia, según escala).

E igualmente, minimizará los costes impositivos que se devengan con ocasión de transmisiones pero referidos automáticamente al valor catastral (IIVTNU):

- e) En caso de transmisión de fincas urbanas, los costes por el **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU – Plusvalía Municipal)** serán los mínimos (Según parámetros establecidos por la Ordenanza fiscal municipal correspondiente, partiendo del Valor Catastral del suelo y los años de propiedad del inmueble). El sujeto pasivo del impuesto es el transmitente del inmueble, excepto en caso de herencia y donación, en que el sujeto pasivo es el adquirente.

Existe reciente jurisprudencia y otras resoluciones judiciales recaídas en contra este impuesto, apuntando a la improcedencia de cobrar este impuesto en caso de falta de incremento de valor de la finca entre la fecha de su adquisición y de su transmisión, conforme al propio título del Impuesto “sobre el Incremento de Valor” (*Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 18 de julio de 2013, Recurso 515/2011, Sala de lo Contencioso, Sección 1ª*).

Otras recientes Sentencias ponen en cuestión la forma de calcular el impuesto por parte de los Ayuntamientos, por excesiva (fácilmente el coste por este Impuesto puede rondar el 10% del Valor Catastral de la finca). Así, la *Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 17 de abril de 2012*.

Para que su tributación sea la mínima ajustada a derecho, también es aconsejable:

B) PLANIFICAR LAS OPERACIONES DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLES DE FORMA EFICIENTE PARA QUE LOS IMPUESTOS DERIVADOS DE LA TRANSMISIÓN SEAN LOS MÍNIMOS.

Cualquier operación que implique la transmisión de un inmueble y otras operaciones con inmuebles (segregaciones, agrupaciones, etc.) implican el devengo de impuestos, a pagar en algunos casos por el adquirente (ITP-AJD, ISD) y en otros por el transmitente (IRPF), o determina los valores que deberán tenerse en cuentas en impuestos futuros (en el momento de determinar la ganancia patrimonial de IRPF del adquirente cuando, en su caso, en un futuro trasmita la finca).

En el siguiente cuadro encontrará las operaciones más usuales y los impuestos que más frecuentemente devengan y/o implican a futuro, con ocasión de la transmisión de inmuebles:

Operación / Impuesto	ITP-AJD	IIVTNU	ISD	IRPF
Compraventa (entre particulares)	X	X		X
Permuta	X	X		X
Herencia		X	X	X
Donación		X	X	X
Segregación/Agrupación	X		X	X

A los efectos del ISD y AJD, el cálculo del Impuesto parte del VALOR DECLARADO del inmueble transmitido por herencia, que debe ajustarse al VALOR REAL DE MERCADO del inmueble.

Para la determinación del valor a declarar suele hacerse referencia al Valor mínimo fiscal (VMF) del inmueble, constituido por el Valor catastral de la finca multiplicado por coeficiente multiplicador del municipio asignado anualmente por la Agencia Tributaria autonómica, y a su vez multiplicado por 0,80 para sucesiones. Puede consultar los coeficientes municipales en: http://etributs.gencat.cat/ca/normativa_i_criteris_de_l_administracio/instruccio_de_comprovacio_de_valors_de_bens_immobles/instruccio_comprovacio_valors_bens_immobles_2015.

La tributación por el ISD y AJD como mínimo en base al VMF convierte la declaración del Impuesto en no prioritaria para comprobación de la Agencia Tributaria autonómica. En caso contrario, dicha declaración tributaria es considerada de comprobación prioritaria, y existe un alto riesgo de que la Agencia Tributaria autonómica inicie expediente para dicha comprobación, ultimado el cual, si las alegaciones, y en su caso, informes periciales de valoración aportados por el sujeto pasivo, no demuestran que el valor comprobado asignado por la administración es incorrecto, la administración podría girar una liquidación complementaria en base al valor comprobado, por la diferencia dejada de ingresar, más intereses.

A los efectos del ITP, el cálculo del Impuesto parte del PRECIO de transmisión del inmueble, siempre y cuando dicho precio se corresponda con el valor real de mercado del bien.

Para la determinación del valor a declarar suele hacerse referencia al VMF del inmueble, constituido por el Valor catastral de la finca multiplicado por coeficiente multiplicador del municipio asignado anualmente por la Agencia Tributaria autonómica. Puede consultar los coeficientes municipales en el mismo enlace referido en el apartado anterior.

Igualmente, la tributación por el como mínimo en base al VMF convierte la declaración del Impuesto en no prioritaria para comprobación de la Agencia Tributaria autonómica. En caso contrario, dicha declaración tributaria es considerada de comprobación prioritaria, y existe un alto riesgo de que la Agencia Tributaria autonómica inicie expediente para dicha comprobación, ultimado el cual, si las alegaciones, y en su caso, informes periciales de valoración aportados por el sujeto pasivo, no demuestran que el valor comprobado asignado por la administración es incorrecto, la administración podría girar una liquidación complementaria en base al valor comprobado, por la diferencia dejada de ingresar, más intereses.

Por todo ello, cabe concluir que el Valor Catastral es piedra angular del sistema tributario inmobiliario, y en base al que se calculan la mayoría de los impuestos que gravan la tenencia así como la transmisión de bienes inmuebles.

Y en consecuencia, la excesiva valoración catastral de una finca, determinará un exceso de tributación por los distintos impuestos que se devenguen de la tenencia o transmisión de inmuebles, así como una mayor litigiosidad (y costes jurídicos y periciales) para defender que las declaraciones tributarias presentadas se ajustan al valor real de mercado del inmueble.

La tributación de sus inmuebles y de sus operaciones de transmisión de inmuebles es correcta o excesiva ? Probablemente pueda optimizarla.

Puede consultarnos en: info@trullolsadvocats.com

Barcelona, a Octubre de 2015.