

Efectos de la caída del valor de los inmuebles, en algunos tributos locales

Eduardo Comas Valls

Economista. Miembro de AEDAF

INTRODUCCIÓN

Me llama un compañero en relación a un concurso del cual he sido el Administrador Concursal. Me dice que a su representada (la deudora) al desahuciarle de la vivienda le estaban liquidando el Impuesto sobre el de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), entendía que era la Ley pero que esta persona esta sin recursos, ¡había sido desahuciada, no puede existir Incremento de Valor!, y me pregunta si se podría hacer algo.

Siguiendo las enseñanzas de mi padre, le dije que revisaría la normativa antes de responderle ya que la memoria hace jugarretas. En mi fuero interno no veía ninguna salida pero ¡HAY QUE REVISAR LOS TEXTOS LEGALES!, esto es muy importante, pero especialmente en la zona donde yo actúo dado que en un radio de 200 Km tenemos SEIS legislaciones tributarias diferentes, CINCO de las cuales pertenecen al SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL.

ANALIZANDO EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Después de obtener la Normativa de aplicación, paso a revisar los elementos del Impuesto. En primer lugar la definición del Hecho Imponible, en la que, como todos sabemos, hay tres elementos:

1. La transmisión de la propiedad, o la constitución o transmisión de un Derecho Real de goce limitativo del dominio.
2. El Terreno de naturaleza urbana
3. El incremento de valor.

En este caso, por supuesto, se dan los dos primeros elementos, pero no el tercero (?), dado que para determinar el incremento, de acuerdo con las normas del Impuesto, tengo que analizar la Base Imponible: su cuantificación.

Veo que su cuantificación, es sencilla, muy sencilla, es el valor del terreno en el momento del devengo experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. El valor del terreno en ese momento te remite al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que será el que tenga determinado a efectos del mismo.

El Legislador presume que siempre hay incremento de valor del terreno. Me vienen a la cabeza una serie de preguntas: ¿el Legislador es un promotor inmobiliario?, ¿le habrá pillado la crisis inmobiliaria?, ¿estará en concurso?, ¿vive en esta tierra?, ¿y ahora qué?

A la vez que me asaltaban esas preguntas escucho en un medio de comunicación que el poder ejecutivo se plantea obligar a las entidades bancarias a reducir el valor de sus terrenos e inmuebles entre un 50% y 60%.

Decido proseguir mi análisis.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

El valor del terreno a efectos de este impuesto, en el territorio que estoy trabajando (Normativa Foral Alavesa) se define como el menor entre el valor de mercado y valor catastral.

En mi caso el valor de mercado, es decir, el obtenido en la subasta judicial era inferior al valor catastral. Pero ¿Cómo había liquidado la Administración? Por el valor catastral. ¿Desidia o mala fe?, o el

“funcionario Sr. Ordenador o Sr. Programa” lo hace así (esto es, la nueva fuente del derecho: los cables del ordenador).

DETERMINANDO EL INCREMENTO DE VALOR DEL TERRENO

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, recordemos que es un impuesto muy enraizado con la Constitución, pues la misma dice en su art.47, segundo párrafo:

“La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los Entes Públicos”.

Comprobemos la correlación entre la Constitución y el impuesto. La Academia de la Lengua Española de define como:

Plusvalía:

1. f. Acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella.

La definición de Hecho Imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es:

“es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.”

De todos es sabido que Acrecentamiento es sinónimo de incremento. Con lo cual se observa el encaje entre ambas Normas. Pero, lógicamente, el IIVTNU dispone que dicho incremento “se ponga de manifiesto”, es decir, **que sea real**. A igual que la Constitución dice “que genere”, nueva coincidencia entre ambas Norma, exige **que sea real**.

Pero ¿donde se establece como podemos determinar, cuantificar el incremento, la generación de valor¹?

Fácil, en la Base Imponible del Impuesto, que en una expresión matemática resulta así:

$$BI = \text{Valor del terreno en el momento del Devengo} \times \text{Porcentaje}$$

El porcentaje es función del número de años y otro porcentaje determinado por la Norma, porcentajes, todos ellos, de signo positivo.

¡Sorpresa!, ¡No se contempla la posibilidad de que no exista tal incremento y mucho menos que sea negativo!

Volvamos al concepto etimológico.

Incremento: Del lat. *incrementum*).

1. m. aumento.
2. m. *Gram.* Aumento de sílabas que experimentan las palabras mediante afijos o desinencias.
3. m. *Mat.* Pequeño aumento en el valor de una variable. (Símb. Δ).

Para que exista un incremento tenemos que tener un valor de inicio y otro valor final y la diferencia, si es positiva, será el incremento. Con un solo valor no se puede determinar si ha existido incremento. Se grava otra cosa, pero no un incremento, que es el Hecho Imponible.

Esto anteriormente, en una época alcista con incremento continuo de los valores de los terrenos, el problema radicaba en la magnitud del incremento, pero ahora estamos con decrementos. El valor de mercado de los terrenos e inmuebles es inferior (en descenso desde el 2009

1

No olvidemos que la Constitución dice que el incremento debe producirse por "la acción urbanística", si esta no existiera en dicha zona ¿se podría exigir el impuesto?

aprox.²). Nos encontramos en una situación muy diferente a la prevista por el Legislador.

SI ESTO AFECTA AL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA ¿CÓMO LE AFECTA AL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES?

En este caso, hay que destacar que la Normativa Foral Gipuzkoana y Alavesa, expresamente en el texto de la Norma, resaltan que se aplicara el Valor Catastral o el de Mercado, el menor de los dos.

En Territorio Común, nos define la Base Imponible como el Valor Catastral, para el cual nos remite a la Ley de Catastro Inmobiliario que en su artículo 23.2 nos limita el valor al Valor de Mercado.

La Norma Foral Bizkaina, al igual que la Normativa de Territorio Común nos define la Base Imponible como el Valor Catastral; en este caso a la remisión es al Decreto Foral 77/1990, que en su artículo 9 determina que el Valor Catastral no debe de exceder del Valor de Mercado.

Y la Comunidad Foral de Navarra determina que la Base Imponible de la Contribución Territorial (equivalente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles) es el Valor Catastral. En artículo 22 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, limita su importe al Valor de Mercado.

CONCLUSIONES

Después de todo lo expuesto llegué a las siguientes:

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

- Para fijar su importe, tiene que hacerse, en base al Valor de Mercado actual menos el de adquisición.

2

Fuente: Variación de precios de la vivienda. Fotocasa, web.

- La determinación de la Base Imponible actual no esta gravando el Hecho Imponible, y por consiguiente NO GRAVA NINGUNA MANIFESTACIÓN DE RIQUEZA Y NO CUMPLE CON LA NATURALEZA OBJETIVA DEL TRIBUTO.
- Al ser potestativo, debieran retirarlo los municipios.
- O, a mi entender, dadas la deficiencias en su actual regulación, se vulnera el Principio de Capacidad Económica.
- Si se quiere aplicar, la Administración tendrá que motivar el porqué, especialmente después de instar públicamente a las Entidades Financieras a reducir el valor de los bienes inmuebles.

Sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles

- En base a lo expuesto, los valores catastrales deben modificarse a la baja y liquidar este impuesto con una Base Imponible acorde A LOS VALORES DE MERCADO.

Y todas estas reflexiones están realizadas según mi leal saber y entender.

Donostia San Sebastián, a 24 de febrero de 2,012

Eduardo Comas -Valls

Economista