



Conferencia IMPUESTOS Y VALORACIÓN DE INMUEBLES

Alejandro del Campo Zafra

CaixaForum Palma, 15 noviembre 2011

1.-INTRODUCCIÓN

- 1.1.-Reglas de valoración de la base imponible en los diferentes impuestos
- 1.2.-Importancia de las revisiones del valor catastral

2.-SUPUESTOS PRÁCTICOS

2.1.- COMPRAVENTA INMUEBLES ENTRE PARTICULARES

- 2.1.1.- Impuestos a pagar en función del precio acordado = valor declarado
- 2.1.2.-Consecuencia de una comprobación del valor por Hacienda

2.2.- HERENCIA CON INMUEBLES

- 2.2.1.- Impuestos a pagar en función del valor declarado
- 2.2.2.-Consecuencia de una comprobación del valor por Hacienda

2.3.- DONACIÓN INMUEBLES

- 2.3.1.- Impuestos a pagar en función del valor declarado
- 2.3.2.-Consecuencia de una comprobación del valor por Hacienda

3.-MEDIOS DE DEFENSA FRENTE A UNA COMPROBACIÓN DE VALORES

4.- SUPUESTOS PRÁCTICOS TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

5.- CONCLUSIÓN

1.-INTRODUCCIÓN:

En relación a lo que se comentará a continuación nada mejor que empezar con unas **imágenes** que circulan por internet (en powerpoint) mostrando de forma muy simpática y elocuente **lo maravilloso que le puede parecer a Hacienda un inmueble** cuando se trata de exigir más impuestos:

TU CASA VISTA POR TI:



TU CASA VISTA POR EL COMPRADOR:



TU CASA VISTA POR EL BANCO:



TU CASA VISTA POR EL TASADOR:



TU CASA VISTA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA:



Esto es justamente de lo que vamos a hablar. En la coyuntura actual, con los valores de los inmuebles en clarísimo y pronunciado descenso, Hacienda está aplicando muchas veces valores tributarios superiores a los reales. En la fijación de bases imponibles NO se ha producido el descuento que se está dando en los precios reales de las transacciones inmobiliarias.

1.1.-REGLAS DE VALORACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE EN LOS DIFERENTES IMPUESTOS

- ITP y AJD = Valor real
- ISD = Valor real
- IVA = Importe total de la contraprestación (en principio no cabe comprobación salvo operaciones vinculadas)
- IRPF / IRNR = Valor normal de mercado
- IBI / Plusvalía = Valor catastral, que se supone que se determina en relación al valor de mercado

El problema lo podemos tener con los impuestos que hay que pagar en función del valor real, que es un concepto jurídico indeterminado, cuando Hacienda considera que el valor real es superior al que hemos declarado.

Según Tribunal Supremo VALOR REAL = VALOR MERCADO (precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado)

Cuando Hacienda pone los ojos en tu casa no es para decirte o notificarte lo bonita que le parece. Evidentemente es para cobrarte más impuestos de los que has pagado o de los que estás pagando.

Lo normal es que Hacienda se fije en tu casa cuando se formaliza alguna concreta operación (compraventa, herencia, donación, obra nueva, extinción de condominio, etc.).

1.2.-IMPORTANCIA DE LAS REVISIONES DEL VALOR CATASTRAL

Pero de vez en cuando Hacienda pone los ojos en tu casa aunque no hagas nada con ella. En principio cada 10 años, Hacienda se acuerda de tu casa y de todos los inmuebles del municipio donde se encuentra. Es cuando el Catastro realiza una revisión catastral (procedimiento de valoración colectiva) de todos los inmuebles del municipio, y el valor catastral de tu casa se puede ver considerablemente incrementado, en ocasiones incluso por encima del valor real.

Esas **revisiones catastrales** (como las de Calviá o Andratx en 2009, o la de Palma muy pronto) tienen **mucho más importancia de lo que pueda parecer**:

- Cada año se pagará más IBI (los primeros años se conceden unas reducciones importantes),
- Cada año se pagará más IRPF o IRNR por la imputación de rentas inmobiliarias (no por VH ni por terrenos)
- Cada año se puede tener que pagar más **IMPUESTO PATRIMONIO** (restablecido en principio para 2011 y 2012). A efectos de este Impuesto, para valorar los inmuebles hay que tomar el mayor de 3 valores: valor catastral, valor de compra o adquisición, o valor comprobado por Hacienda.
- Al transmitir el inmueble (por compraventa, herencia, donación, etc.) se pagará mucho más de Plusvalía Municipal (está ocurriendo que hay herencias en que se están pagando auténticas barbaridades de Plusvalía, mucho más que de Impuesto Sucesiones)
- Al transmitir el inmueble, mayor posibilidad de que Hacienda te compruebe el valor declarado, pues la Hacienda Balear tiene muy en cuenta el valor catastral para fijar sus valores comprobados a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Por eso, **es muy importante impugnar las revisiones catastrales cuando nos afectan y dan a nuestro inmueble un valor superior al que correspondería en función de su valor real o de mercado**. Hay que impugnarlas en el momento en que nos notifiquen el nuevo valor catastral revisado. En principio, un valor catastral bien fijado no tendría que superar el 50% del valor de mercado.

2.-SUPUESTOS PRÁCTICOS

Analizaremos a continuación, en relación con tres de las operaciones más habituales con inmuebles (compraventa entre particulares, herencia y donación):

- los impuestos a pagar según el valor que declaremos
- las consecuencias de que nos comprueben el valor

2.1.- COMPRAVENTA INMUEBLES ENTRE PARTICULARES

Podemos empezar analizando una simple COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA ENTRE PARTICULARES.

Así por ejemplo, tenemos un vendedor que vende su casa por 350.000 €. Es muy posible que no le haya resultado fácil venderla. Quizás la puso en venta hace un par de años por 500.000 a través de varias inmobiliarias y ha tenido que ir rebajando.

Nadie se cuestiona el precio a declarar en escritura. En la venta no hubo B. Desde finales de 2006 hay que justificar con todo detalle los medios de pago en la escritura, y los movimientos en efectivo están muy controlados (desde RD de 8/1/2010 las entidades financieras informan de manera periódica y regular a la Administración Tributaria sobre movimientos en efectivos superiores a 3.000 Euros).

2.1.1.- IMPUESTOS A PAGAR EN FUNCIÓN DEL PRECIO ACORDADO = VALOR DECLARADO EN COMPRAVENTA

Cada parte ya puede calcular los gastos e impuestos que le puede suponer la operación:

COMPRADOR: ITP 7% en Baleares. Con gastos de notario, registro, gestoría, etc. puede calcular en torno a un 9% (o más bien un 10% del precio si para adquirir ha solicitado un préstamo o crédito hipotecario, por los otros gastos e impuestos que ello conlleva)

VENDEDOR: Sobre la ganancia, si la hay, tendrá que pagar 21% IRPF si es residente fiscal en España o el 19% Impuesto Renta No Residentes (IRNR) si es no residente. Si es propietario desde antes de 1994 pagará menos. Si el vendedor es no residente le retendrán el 3% sobre el precio a cuenta de ese 19% IRNR sobre la ganancia.

Este Impuesto a pagar por el vendedor en ocasiones no es tan fácil de calcular. La ganancia se calcula por la diferencia entre valor transmisión y valor de adquisición actualizado, pero si el inmueble se adquirió antes de 1994 se aplica un régimen transitorio que permite la aplicación de unos coeficientes reductores. Cuantos más años haya sido propietario el vendedor desde 1994 para atrás, menor será la tributación sobre la ganancia.

Como en esos casos es un cálculo muy complicado, y a los vendedores (y a los donantes, como veremos más adelante) les interesa conocer con la mayor exactitud posible el impuesto que tendrán que pagar sobre la ganancia, hemos desarrollado una **herramienta disponible desde nuestra web (www.consultingdms.com)** que permite hacer esos complejos cálculos en un minuto (con cualquier ordenador o móvil con acceso a internet!).

Herramienta: Calculo de tributación de ganancias patrimoniales 2010 o 2011	
<i>Herramienta para el calculo impuesto sobre la renta sobre ganancias derivadas de la venta o transmisión de inmuebles en 2010 o 2011 por particulares personas físicas</i>	
1. FECHA Y VALOR DE LA TRANSMISIÓN	
FECHA transmisión (2010 o 2011):	15/11/2011 (dd/mm/aaaa)
VALOR transmisión:	350,000.00 €
GASTOS e IMPUESTOS inherentes a la transmisión:	
-Plusvalía Municipal:	0.00 €
-Inmobiliaria:	0.00 €
-Abogado:	0.00 €
-Otros:	0.00 €
TOTAL:	0.00 €
2. FECHA Y VALOR DE LA ADQUISICIÓN	
FECHA adquisición:	01/12/1982 (dd/mm/aaaa)
VALOR adquisición:	95,000.00 €
GASTOS e IMPUESTOS inherentes a la adquisición:	
+Impuestos:	5,000.00 €
+Notar., Reg., Tramit.:	0.00 €
+Abogado:	0.00 €
-Otros:	0.00 €
TOTAL:	5,000.00 €
3. GANANCIA/PERDIDA PATRIMONIAL	
VALOR DE TRANSMISIÓN ("neto"):	350,000.00 €
VALOR DE ADQUISICIÓN (actualizado):	129,080.00 €
DIFERENCIA:	220,920.00 €
GANANCIA / PERDIDA	44,388.71 €
4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA A PAGAR	
a) SI ES RESIDENTE FISCAL EN ESPAÑA (19-21%):	9,321.63 € a pagar
<i>Si resulta a pagar, a pagar al año siguiente, en la declaración anual IRPF.</i>	
b) SI NO ES RESIDENTE FISCAL EN ESPAÑA (19%):	8,433.85 € a pagar
-Retención 3% precio en caso de venta:	10,500.00 €
-Resto a pagar en 4 meses / a devolver:	-2,066.15 €
SI SE HAN REALIZADO INVERSIONES O MEJORAS EN EL INMUEBLE, que se puedan acreditar y que no sean simples gastos de reparación y conservación, el cálculo de la ganancia y de la cuota a pagar es más complejo, pero se puede estimar que para mejoras posteriores a 1994 por cada 100 € de coste se reduce la cuota a pagar en 19 Euros para los no residentes y en 21 € para los residentes.	
(*) DMS-CEB Consulting S.L. ha elaborado esta hoja para facilitar cálculos meramente orientativos y no acepta ninguna responsabilidad derivada de su uso. Para cálculos exactos contactar con: Alejandro del Campo Zafrá (Abogado y Asesor Fiscal)	
Contacte con el departamento fiscal	

COMPRADOR o VENDEDOR tendrán que pagar la PLUSVALÍA MUNICIPAL, cuyo importe no depende del precio escriturado, o del valor real, sino que depende del valor catastral del TERRENO y del nº de años que ha sido propietario el transmitente. Salvo que pacten lo contrario el obligado a pagarla es el vendedor, pero si éste es no residente mejor que el comprador le retenga su importe, pues de lo contrario el Ayuntamiento le podría exigir el pago al comprador.

Es importante conocer el importe a pagar antes de cerrar la venta, para evitar luego sorpresas y discusiones. De hecho, actualmente hay vendedores que venden sin ninguna ganancia, o incluso con



grandes pérdidas (en ocasiones se vende por el valor de la hipoteca, sin cobrar un euro), y aún así se tiene que pagar una Plusvalía Municipal muy elevada (culpa valor catastral del terreno).

Como cada Ayuntamiento tiene sus propios coeficientes, tipos de gravamen, reducciones, etc, y el cálculo es un poco complejo, hemos desarrollado una **herramienta disponible desde nuestra web (www.consultingdms.com) que permite calcular la Plusvalía Municipal de unos 11 Ayuntamientos de los más importantes de Mallorca** (PALMA, CALVIA, ANDRATX, LLUCMAJOR, MARRATXI, INCA, etc.)

CALCULO PLUSVALÍAS MUNICIPALES en MALLORCA	
IMPUESTO INCREMENTO VALOR TERRENOS NATURALEZA URBANA 2011	
DATOS NECESARIOS PARA EL CÁLCULO	
Seleccione municipio en el que se encuentra el inmueble:	CALVIA (Población)
VALOR CATASTRAL DEL TERRENO según IBI 2011:	145,360.00 €
FECHA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE en 2011:	15/11/2011 (dd/mm/aaaa)
% PARTICIPACIÓN del inmueble que se transmite:	100.00 %
FECHA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE, título anterior:	01/12/1982 (dd/mm/aaaa)
CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA MUNICIPAL	
DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE	
a) Valor catastral del terreno:	145,360.00 €
b) % Reducción por revisión valor catastral en últimos 5 años (*):	50.00 %
c) Valor catastral terreno reducido (a - b):	72,680.00 €
d) Valor terreno tributable (c x % particip. transmitido):	72,680.00 €
e) Años completos de tenencia del inmueble (con un máximo de 20):	20.00
f) Porcentaje anual según nº de años:	3.00 %
BASE IMPONIBLE (d x e x f) =	43,608.00 €
CUOTA TRIBUTARIA	
Tipo de Gravamen aprobado para el 2011:	30.00 %
CUOTA A PAGAR (Base Imponible x Tipo Gravamen)	13,082.40 €
OBSERVACIONES	
¿Prevista en este municipio BONIFICACIÓN en caso de HERENCIA?:	NO
<small>(*) En municipios donde se aplique reducción por revisión valor catastral, la reducción sólo procede cuando el valor revisado sea superior al anterior, lo que conviene confirmar con Ayuntamiento. La cuota calculada se incrementará con RECARGOS si no se liquida en el plazo correspondiente (normalmente 30 días hábiles en compraventas o 6 meses en herencias). Se exigirán también INTERESES DE DEMORA si se liquida con más de 12 meses de retraso.</small>	
<small>(*) DMS-CEB Consulting S.L. ha elaborado esta hoja para facilitar cálculos meramente orientativos y no acepta ninguna responsabilidad derivada de su uso. Para cálculos exactos contactar con: Alejandro del Campo Zafra (Abogado y Asesor Fiscal)</small>	
Contacte con el departamento fiscal	

¿Se podrán quedar tranquilos vendedor y comprador una vez que hayan pagado aquellos impuestos?
Pues no demasiado, pues por muy real que haya sido el precio, cabe la posibilidad de que a Hacienda le parezca demasiado barato y quiera cobrar más impuestos.

¿CÓMO SE ENTERA HACIENDA DE CÓMO, CUANDO Y POR CUANTO SE HA VENDIDO UN INMUEBLE?

Pues muy sencillo, tras la firma los notarios tendrán que cumplir su obligación de dar el chivatazo a Hacienda de los datos concretos de la operación (a la Hacienda Estatal, a la Autonómica y también a los Ayuntamientos para las Plusvalías). Desde finales de 2006 en cualquier escritura de compraventa tiene que constar el NIF/NIE de todas las personas comparecientes o representadas, así como el detalle de todos los medios de pago empleados. De lo contrario, la escritura NO se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad. Además, debe constar la referencia catastral del inmueble, que viene a ser el DNI del inmueble. Todos esos datos los notarios deben pasarlos regularmente a Hacienda. En particular, tienen que informar de lo que se paga en efectivo y, si la compra se financia con una hipoteca, debe informar también del valor de tasación hipotecaria (valor que, como veremos luego, puede servir a Hacienda para comprobar el valor declarado)

Por su parte, los Bancos que hayan financiado la operación también tienen que pasar información muy detallada a Hacienda. En base a OM de 29/12/2009 las entidades de crédito pasan mas información a Hacienda en relación con financiación de inmuebles: si es para VH (así **controlan las deducciones en el IRPF por adquisición de VH**), valor tasación, ref catastral, saldos a 31/12, intermediarios, etc.

Con toda esa información tan precisa y detallada las distintas Administraciones Tributarias pueden controlar, y de hecho cada vez controlan más y mejor, los impuestos a pagar por una y otra parte. Así por ejemplo, si el vendedor solicita sus datos fiscales para presentar su declaración IRPF al año siguiente, normalmente verá que Hacienda tiene datos muy concretos sobre esa venta.

2.1.2.-CONSECUENCIA DE UNA COMPROBACIÓN DEL VALOR POR HACIENDA EN COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Si Hacienda pone los ojos sobre el inmueble de nuestro ejemplo, y le parece barato el precio acordado, comienzan los PROBLEMAS:

-La HACIENDA BALEAR puede llamar a la puerta del comprador. Le notifica una comprobación de valores, indicando que el valor comprobado son 450.000, junto con una propuesta de liquidación con el 7% sobre la diferencia. El comprador, que jura y perjura que compró el inmueble por 350.000 Euros y que no pagó ni un céntimo más, no entiende por qué le piden más dinero y acude a un asesor o abogado. Si el comprador o el asesor se informan con inmobiliarias, arquitectos o empresas de tasación sobre el posible valor real o de mercado del inmueble en la fecha de venta y resulta que puede estar en torno a los 450.000 o incluso más, Hacienda le viene a decir “enhorabuena, al parecer Usted ha comprado una ganga, pero el Impuesto me lo tiene que pagar sobre el valor real porque así lo establece la Ley del ITP”.

Es importante que ese comprador no se limite a aceptar la valoración y pagar pensando en que luego podrá hacer valer ese mayor valor comprobado para reducir la ganancia en caso de venta. No podrá hacer valer ese mayor valor comprobado, sino tan sólo el mayor impuesto pagado sobre el mismo.

-La HACIENDA ESTATAL puede llamar a la puerta del vendedor. Puede comprobar el valor de transmisión para obligarle a pagar sobre una mayor ganancia en el IRPF (21%) o en el IRNR (19%). Puede hacerlo al margen de lo que haga la Hacienda Balear, y considerar por ejemplo que el valor de mercado eran 500.000. Siguiendo con el ejemplo anterior, Hacienda Estatal le explicará al vendedor que no tiene por qué dudar de que vendió el inmueble por 350.000 euros, pero que de acuerdo con la Ley del IRPF (artículo 35) el valor de transmisión que hay que tomar para calcular la ganancia es el efectivamente satisfecho (350.000 euros en este supuesto) salvo que difiera del valor “normal de mercado” en cuyo caso prevalecerá éste, y en este caso Hacienda habrá fijado ese valor en 500.000 euros. Así resulta una mayor ganancia patrimonial y los residentes tendrán que pagar un 21% IRPF y los no residentes un 19% IRNR.

Una comprobación de ese tipo a un vendedor, puede suponer una doble imposición muy chocante. En efecto:

-El vendedor, que había comprado por 200.000 vendió por 350.000, y pagó el 21% sobre una ganancia de 150.000. Luego viene la Hacienda Estatal, dice que valía 500.000 y le hace pagar un 21% sobre 150.000.

-Por su parte, la persona que había comprado por 350.000, si en el futuro consigue vender el inmueble por 500.000, para Hacienda habrá conseguido una ganancia de 150.000 y tendrá que pagar el 21% sobre la misma.

Así pues, Hacienda puede llegar a cobrar dos veces sobre la misma ganancia. Lo dicho una chocante doble imposición.

Con todo, MUCHAS VECES PUEDE SER, ADEMÁS DE ILEGAL, UNA AUTÉNTICA ESTUPIDEZ, PAGAR ALGO EN B: El vendedor quiere ahorrarse algo (hasta 21%). El comprador puede ahorrarse algo menos (7%). Pero luego puede venir Hacienda y cobrar a uno y a otro lo que pretendieron ahorrarse.

2.2.- HERENCIA CON INMUEBLES

Al contrario que en una compraventa (donde en principio nadie se cuestiona el valor a declarar) en otras operaciones gratuitas o sin contraprestación, como es el caso de las herencias y donaciones, el contribuyente se tiene que “mojar”. La ley establece que se tiene que declarar el valor REAL

2.2.1.- IMPUESTOS A PAGAR EN FUNCIÓN DEL VALOR DECLARADO EN HERENCIAS

Veremos que:

-en ocasiones eso es lo que interesa, y si no sabes cuál es el valor real del inmueble en cuestión puede resultar muy conveniente averiguarlo solicitando una valoración a una empresa de tasaciones o a un experto en valoraciones inmobiliarias.

-en otras veces te puede interesar declarar un valor inferior al valor real, contarle a Hacienda que has heredado una casita cuando has heredado un chaletazo



Pues bien, el valor que conviene declarar dependerá de si es una herencia barata o una herencia cara, y también de la intención o no de vender los inmuebles heredados a corto o medio plazo.

HERENCIA BARATAS:

Las que tributan en Baleares al 1% entre familiares directos:

- si el causante es residente fiscal en España y en Baleares (si procede de otra Comunidad debe haber vivido más tiempo en Baleares durante los últimos 5 años),
- y, además, los herederos son residentes en España

En estas herencias, lo que conviene en principio es declarar un valor real o cercano al real. El heredero pagará 1% por el Impuesto Sucesiones, pero se ahorrará hasta el 21% cuando venda.

Muchos herederos declaran valores que pueden ser muy inferiores (catastral, valor orientativo de la Hacienda Balear) y, por ejemplo, dan un valor de 200.000 a un inmueble que quizá valga 400.000. De entrada se ahorran un dinero (1% Impto Sucesiones y algo más de notario, registro, etc) pero si venden al cabo de cierto tiempo por un precio de 400.000 tendrán que pagar en principio un 21% sobre la diferencia.

NO es posible pasarse de listo y declarar un valor superior al real, para luego vender y generar una pérdida.

En todo caso, hay que tener en cuenta que en España se ha restablecido el IMPUESTO PATRIMONIO, en principio sólo para 2011 y 2012. Mientras se mantenga este impuesto, los herederos que ya tengan un patrimonio elevado y hereden inmuebles con un valor alto se lo tendrán que pensar, pues por dicho Impuesto tendrían que pagar cada año entre un 0,2 y un 2,5%.

HERENCIA CARAS:

Las que tributan en Baleares pero no entre familiares directos, o las herencias entre familiares directos pero que tributan en Hacienda Estatal si causante o herederos son no residentes. Pueden ser caras o muy caras cuando son entre familiares lejanos o entre extraños.

En estas herencias lo que interesa es lo contrario, es declarar el menor valor posible. Si heredamos un chaletazo interesa presentarlo a Hacienda como si fuera una casita, tomando el menor valor posible (en ocasiones viene bien el valor orientativo de la Hacienda Balear) para no tener que pagar un Impuesto muy elevado (30, 40, 50, 68% o más).

NOVEDAD IMPORTANTE: El pasado 27 octubre 2011 la Comisión Europea denunció a España ante el Tribunal de Justicia de Luxemburgo por considerar que sus normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones son discriminatorias, al obligar a los no residentes en España a pagar impuestos más elevados que a los residentes. Esta denuncia puede tener CONSECUENCIAS MUY IMPORTANTES Y NO SÓLO PARA LOS NO RESIDENTES. En efecto, esa denuncia forzará al legislador español a cambiar la normativa del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, para que deje de ser discriminatoria con los no residentes.

Como la "culpa" de la discriminación la tienen las Comunidades Autónomas que han rebajado considerablemente el impuesto para transmisiones entre familiares directos residentes, CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EL LEGISLADOR ESPAÑOL DECIDA UNIFORMAR EL IMPUESTO EN TODA ESPAÑA, LO QUE PODRÍA SUPONER QUE LOS RESIDENTES PAGUEN ALGO MÁS DE LO QUE AHORA ESTÁN PAGANDO en muchas Comunidades Autónomas (por ejemplo, en Baleares 1% en herencias entre familiares directos) Y QUE LOS NO RESIDENTES PAGUEN ALGO MENOS DE LO QUE AHORA ESTÁN PAGANDO. En ese sentido, en un estudio publicado por el Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda a mediados de 2010 se proponía aprobar un tipo fijo en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones con mínimos exentos para los parientes más cercanos, de forma que las CCAA tengan competencias para modificarlos pero dentro de unos límites, para minimizar los problemas de competencia entre territorios dentro de España, y eso se podría aplicar también a los no residentes para evitar la discriminación denunciada por la UE.

2.2.2.-CONSECUENCIA DE UNA COMPROBACIÓN DEL VALOR POR HACIENDA EN HERENCIAS

Si se trata de una herencia "barata", que pueda por ejemplo tributar en Baleares al 1%, te exigirán ese 1% sobre el mayor valor comprobado y casi le harán un favor al heredero, ya que podrá hacer valer ese mayor valor comprobado del inmueble para calcular la ganancia/pérdida cuando decida vender o donar en el futuro es inmueble.



Si se trata de una herencia "cara", sobre el mayor valor comprobado Hacienda podría exigir un Impuesto sobre Sucesiones muy elevado, de hasta el 68% o incluso más.

Además del mayor Impuesto sobre Sucesiones, el mayor valor comprobado también tendrá que ser tenido en cuenta a efectos del restablecido Impuesto sobre el Patrimonio.

2.3.- DONACIÓN INMUEBLES

Hay que tener mucho cuidado con las donaciones de inmuebles.

El valor a declarar dependerá:

- del Impuesto a pagar por el donatario (I.Donaciones)
- pero también del Impuesto a pagar por el donante (IRPF)

2.3.1.- IMPUESTOS A PAGAR EN FUNCIÓN DEL VALOR DECLARADO EN DONACIONES

En cuanto al Impuesto a pagar por el donatario, hay que tener en cuenta que en Baleares puedan darse:

- donaciones baratas, que pueden tributar como si fueran herencias entre familiares directos con un máximo del 1% (es el caso por ejemplo de la llamada Donación con Definición, en base al Derecho Civil Balear, en la que un padre dona un inmueble a un hijo y éste renuncia a la legítima que le pueda corresponder en la herencia del padre)
- donaciones no tan baratas, por las que se puede tributar al 7% cuando son entre familiares directos residentes.
- donaciones caras, por las que se puede tributar hasta 68% o incluso más, cuando son entre personas no residentes, o entre familiares lejanos o extraños.

El problema es que al contrario que en las herencias hay que calcular el posible Impuesto sobre la Renta a pagar por donante. Por increíble que pueda parecer, si un padre compró un inmueble por 100.000 y algunos años después, cuando puede valer unos 300.000, decide donarlo a su hijo, ese padre debe tributar sobre una ganancia de 200.000 por el Impuesto sobre la Renta (hasta un 21% si es residente y hasta el 19% si es no residente). Esta ganancia y si tributación se puede determinar con la herramienta de nuestra web www.consultingdms.com. Hacienda le viene a decir a ese padre que dona el inmueble "si puedes vender por 300.000 con una ganancia de 200.000 y resulta que donas, ese es tu problema, y en cualquier caso debes pagar Impuesto sobre la Renta sobre esa ganancia"

Por eso, hay que pensárselo mucho y en principio sólo interesa cuando donante no tenga que pagar demasiado sobre la ganancia (por ejemplo, porque haya sido propietario desde hace muchísimos años o porque tenga un valor de adquisición elevado y no exista una ganancia elevada)

2.3.2.-CONSECUENCIA DE UNA COMPROBACIÓN DEL VALOR POR HACIENDA EN DONACIONES

Por lo que se acaba de comentar, puede ser mucho más delicado que en una herencia:

-La Hacienda Balear le podrá exigir al donatario más Impuesto Donaciones, al 1%, 7% o hasta el 68%
En todo caso, este mayor valor SI servirá para reducir ganancia futura cuando se transmita el inmueble.

-La Hacienda Estatal le puede exigir al donante que tribute sobre una mayor ganancia patrimonial (hasta 21% IRPF o hasta 19% IRNR)

-Además del mayor Impuesto sobre Sucesiones, el mayor valor comprobado también tendrá que ser tenido en cuenta a efectos del restablecido Impuesto sobre el Patrimonio.

3.-MEDIOS DE DEFENSA FRENTE A UNA COMPROBACIÓN DE VALORES:

La Administración puede comprobar el valor declarado mediante diferentes medios (art. 57 LGT).

Por lo que respecta a los inmuebles lo normal será que emplee alguno de los siguientes:

*-Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.
Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a*



efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

-Dictamen de peritos de la Administración.

-Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas

-Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

Hacienda podrá emplear cualquiera de esos medios y los contribuyentes podrán utilizar la **tasación pericial contradictoria** para tratar de corregir las valoraciones resultantes.

Muchas CCAA han optado por el método de valorar los inmuebles aplicando coeficientes multiplicadores a los valores catastrales, en lugar del dictamen de los peritos que los tribunales invalidaban en muchos casos por falta de motivación e individualización, y que requieren de unos medios personales y materiales importantes.

En **BALEARES** se viene publicando cada año una Instrucción de la ATIB (la última es la Instrucción 2/2011, de 26 de octubre, BOIB nº 163 de 29/10/11) que establece los criterios que sus órganos deben considerar para la comprobación del valor real de los inmuebles situados en Baleares a efectos del ITP y AJD y del ISD. A través de la página web de la ATIB se puede determinar el valor de los inmuebles situados en Baleares en base a las reglas establecidas en esas instrucciones. Los valores declarados que sean iguales o superiores a los valores derivados de la aplicación de dichas reglas **EN PRINCIPIO** se admitirán como válidos y no serán objeto de comprobación de valores. Se establece una especie de valor orientativo mínimo a declarar por los contribuyentes, reduciéndose así la litigiosidad.

En todo caso, para la determinación de esos valores mínimos, la Instrucción de la ATIB tiene en cuenta el valor catastral del terreno. De hecho, el valor comprobado del suelo de los inmuebles urbanos se calcula duplicando el valor catastral.

Es importante destacar que esos valores mínimos u orientativos para la ATIB no vinculan a la Hacienda Estatal, que suele comprobar el valor de los inmuebles en base a dictámenes de sus peritos.

No es posible la comprobación en determinados supuestos: VPO, Subastas, Concursos, etc.

Lo primero que hay que aclarar es que cuando Hacienda te hace una comprobación se propone con ello cobrarte más impuestos de los que pague, exigiéndote algo más en concepto de intereses de demora, pero en principio NO TE PUEDEN EXIGIR SANCIONES.

¿QUE SE PUEDE HACER PARA EVITAR UNA COMPROBACIÓN O PARA DEFENDERNOS MEJOR SI LLEGA?

SI QUEREMOS EVITARLA:

-Podemos averiguar el valor mínimo u orientativo de la Hacienda Balear y escriturar un valor por encima de ese valor mínimo para reducir las posibilidades de que la Hacienda Autónoma nos lo revise a efectos del ITP-AJD, y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

-En ocasiones puede ser conveniente solicitar una PREVALORACIÓN: El art. 90 LGT establece que podemos solicitar a la Administración el valor a efectos fiscales de un inmueble, antes de su adquisición o transmisión (este valor será vinculante durante 3 meses para la Administración, evitando comprobaciones):

*puede interesar en determinadas herencias o donaciones para colar chaletazo como casita

*incluso en compraventas, puede interesar al comprador pedir prevaloración a la Hacienda Autónoma (para evitar la sorpresa de que le exijan más tarde más ITP) o puede interesar al vendedor pedir prevaloración a la Hacienda Estatal (para evitar la sorpresa de que le exijan más tarde más Impuesto sobre la Renta)

PARA DEFENDERNOS MEJOR:

Podemos tomar MEDIDAS PREVENTIVAS. CUANDO SE COMPRA UN INMUEBLE EN MAL ESTADO por un precio reducido CONVIENE DEJAR CONSTANCIA DE ELLO EN LA ESCRITURA Y REUNIR TODO TIPO DE PRUEBAS (FOTOS, ACTA NOTARIAL, INFORME PERICIAL o incluso una TASACIÓN) de su

www.consultingdms.com

Alejandro del Campo Zafra

Abogado y asesor fiscal



estado en el momento de la transmisión, porque si luego se hacen obras importantes de mejora será complicado acreditar el mal estado y consiguientemente el menor valor en aquel momento.

CUANDO TE LLEGA LA COMPROBACIÓN, te llega con:

- la oportuna liquidación (ITP, ISD)
- propuesta de regularización (Inspección)

En caso de comprobación, la Hacienda Balear notifica en primer lugar una propuesta de liquidación provisional en base a un expediente de comprobación de valores que se notifica al mismo tiempo, concediendo un plazo de 10 días, para efectuar alegaciones. Hay que estudiar detenidamente la valoración y la propuesta de liquidación para comprobar si está motivada y fundada, y verificar que las características del inmueble tenidas en cuenta en la comprobación son correctas (superficie, tipología, ubicación, estado de conservación, antigüedad, etc.).

Si detectamos errores claros puede valer la pena hacer alegaciones para tratar de que Hacienda rectifique y rebaje la valoración y la liquidación.

Después, Hacienda notificará la liquidación basada en la comprobación de valores y, dentro del plazo de 1 mes, se podrá:

a) Solicitar la práctica de una Tasación Pericial Contradictoria,

b) o bien interponer un Recurso de Reposición o una Reclamación Económico-Administrativa, alegando que la comprobación no es conforme con el ordenamiento jurídico, impugnando los **aspectos jurídicos** del acto administrativo de comprobación, lo cual normalmente no tendrá muchas posibilidades de éxito (salvo errores claros en superficie, antigüedad, etc.), por lo que sería conveniente reservarse en todo caso el derecho a solicitar la tasación pericial contradictoria, ya que con ello se suspende el ingreso de la liquidación practicada, por ejemplo del Impuesto de Transmisiones.

La solicitud de una Tasación Pericial Contradictoria es el medio para impugnar los **aspectos técnicos** de la valoración, dejando suspendido el ingreso de la liquidación. Al solicitarla, la Administración deberá obtener la valoración motivada de un perito propio si es que no la ha hecho ya. Esta valoración se traslada a los interesados, para que nombren un perito que realizará otra tasación. Si la tasación del perito de la Administración es superior a la del perito del interesado en más de un 10% o en más de 120.000 euros, se tendría que continuar el procedimiento designando por sorteo un perito tercero, cuya valoración será la decisiva, y cuyos honorarios debería pagar el sujeto pasivo si finalmente esta tasación es superior en un 20% al valor declarado en la escritura.

Con todo, frente a cualquier comprobación de valores lo primero es asesorarse cuanto antes sobre el posible valor real o de mercado del inmueble. A partir de ahí:

-Si Hacienda se ha pasado mucho y el valor comprobado supera en mucho el valor real (más de un 10% o más de 120.000 Euros), valdrá la pena ir a por todas en el procedimiento de TPC aportado una tasación que ponga eso de manifiesto y confiar que el tercer perito nos de la razón. Así nos podremos ahorrar bastante dinero. Incluso, si el 3º perito fija un valor disparatado a favor de Hacienda, muy superior al valor real, todavía podremos seguir luchando en Tribunales.

-Si Hacienda no se ha pasado mucho y resulta que el valor real es incluso superior al comprobado, o no hay demasiada diferencia, se podría emplear la TPC para conseguir una reducción del 10%. En efecto, si conseguimos una tasación motivada en torno al 10% inferior a la de la Administración (e inferior a 120.000 Euros), valdrá nuestra tasación y no se tendrá que acudir a un tercer perito. Para que eso sea así, es importante ajustar bien nuestra tasación, para que sea algo superior al valor comprobado/1,1 (y la diferencia inferior a 120.000 Euros). Por ejemplo, si compramos por un valor escriturado de 350.000 y Hacienda fija un valor comprobado de 500.000 Euros que resulta ser un valor real o de mercado, según un perito de nuestra confianza, tendríamos que pedirle a este perito si nos puede hacer una tasación algo superior a 454.545 Euros (500.000 / 1,1). Si aportamos una tasación debidamente motivada en torno a los 460.000 Euros,

prevalecerá frente a la de Hacienda y nos podremos ahorrar 2.800 Euros si somos compradores y la Hacienda autonómica nos está reclamando ITP 7%, o nos ahorraríamos hasta 8.400 Euros si somos vendedores y la Hacienda estatal nos está reclamando hasta el 21% en el IRPF sobre una mayor ganancia patrimonial.

De hecho, como es relativamente fácil conseguir ese 10% de rebaja a través del procedimiento de tasación pericial contradictoria, la Hacienda Estatal lo ofrece directamente en Actas con Acuerdo cuando realiza por ejemplo una comprobación del valor de transmisión para calcular una mayor ganancia patrimonial a un transmitente y exigirle un mayor Impuesto sobre la Renta.

En definitiva, impugnando las comprobaciones de valor de inmuebles y las liquidaciones tributarias derivadas de las mismas podemos conseguir ahorros importantes, y no tendremos mucho que perder (honorarios de asesores y de peritos), porque está prohibida la reformatio in peius. Es decir, Hacienda no podrá tomar un valor comprobado mayor que el inicialmente notificado, ni siquiera aunque el tercer perito considere que el valor real es mucho mayor que el que fijó Hacienda.

4.- SUPUESTOS PRÁCTICOS TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

Hacienda se pasa mucho

Valor declarado en Compra/Herencia/Donación = 350.000 €

Valor comprobado por Hacienda = 500.000 €

Valor según nuestro perito = 375.000 €

Hacer 2 cálculos:

1º.- Dividir valor comprobado/1,1 = 700.000 /1,1 = 454.545,45 €

2º.- Calcular 20% del valor declarado = 70.000 €

Se tendrá que nombrar 3º perito:

a) Valor según 3º perito = 400.000 €
Se gira liquidación sobre 400.000
El 3º perito lo tendrá que pagar Hacienda (50.000 < 70.000)

b) Valor según 3º perito = 450.000 €
Se gira liquidación sobre 450.000
El 3º perito lo tendremos que pagar nosotros (100.000 > 70.000)

Hacienda no se pasa mucho

Valor declarado en Compra/Herencia/Donación = 1.000.000 €

Valor comprobado por Hacienda = 1.350.000 €

Valor según nuestro perito (y posiblemente para un 3º) = 1.400.000 €

Dividir valor comprobado/1,1 = 1.350.000 /1,1 = 1.227.272,73 €

a) Conseguir tasación nuestro perito = 1.240.000 €
Prevalece nuestra tasación y no se nombra 3º perito porque diferencia < 10% e inferior a 120.000 (110.000)
Se gira liquidación sobre 1.240.000 (ahorro considerable)

b) Si aportamos nuestra tasación = 1.228.000 € o menos
Se nombra 3º perito porque diferencia > 120.000 (122.000)
Podemos no conseguir nada y además tener que pagar 3º perito



5.-CONCLUSIÓN

Hemos visto que cuando la Administración Tributaria notifica una comprobación de valores de inmuebles con su oportuna liquidación casi siempre valdrá la pena luchar.

Decía Jean Baptiste Colbert, ministro de finanzas con Luis XIV de Francia:

"El arte de los impuestos consiste en desplumar al ganso de forma tal que se obtenga la mayor cantidad de plumas con el menor ruido".

Pues bien, si Hacienda (la estatal o la autonómica) os trata de desplumar en base a una comprobación de valores, se trata de hacer mucho ruido (alegaciones, recursos, reclamaciones, tasación pericial contradictoria, etc.), para que no os quiten demasiadas plumas.

Palma, 15 noviembre 2011

Alejandro del Campo Zafra
Abogado-Asesor Fiscal