

Medio: Indicador de economía

Sección: Tribuna

Temática: L'impost sobre successions i donacions als immobles

INDICADOR

de Economía

2006 OCTUBRE

Núm. 68 - Any VI



PRIMER DIARI ECONÓMIC DE LES COMARQUES DE TARRAGONA
www.indicadordeconomia.com

OCTUBRE 2006

INDICADOR 5

TRIBUNA

TRIBUTARI

L'impost sobre successions i donacions als immobles

L'impost de Successions i Donacions contribueix a la redistribució de la riquesa ja que es resta a cada adquisició gratuïta un percentatge de la mateixa a favor del Tresor Públic.

El cost fiscal d'una herència depèn del seu valor, de la riquesa de l'hereu i del seu vincle amb el difunt (la parella i fills paguen molt menys que si es tracta d'un parent llunyà).

La complexitat de l'impost de successions es veu agreujat pel fet que cada comunitat autònoma pot legislar reduccions i bonificacions. En aquest article ens centrarem en la valoració dels immobles.

La Llei d'Impost sobre Successions ens diu en el seu article 22.3: «En la valoració del patrimoni preexistent del contribuent s'aplicaran les següents directrius»:

-La valoració es fa d'acord amb l'impost sobre el Patrimoni.

-Quan es tracti d'adquisicions *mortis causa*, s'exclourà el valor dels béns i drets per l'adquisició dels quals s'hagi satisfet l'impost com a conseqüència d'una donació anterior realitzada pel causant.

-En el patrimoni preexistent s'inclourà el valor dels béns i drets que el cònjuge que hereda percebi com a conseqüència de la dissolució de la societat conjugal.

La llei 19/91 es limita a establir les normes de valoració per als béns immobles, però no defineix què s'entén per béns immobles. Caldrà acudir al Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals (RD Leg. 2/2004) per trobar una definició de béns immobles, tant rústics com urbans.

L'article 61.3 del Text Refós de la Llei de les Hisendes Locals (RD Leg. 2/2004) manifesta que tindran la consideració de béns immobles rústics, de



béns immobles urbans i béns immobles de característiques especials els definits com a tals en les normes reguladores del cadastre immobiliari.

L'article 6è del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (RD Leg. 1/2004) estableix el següent:

- Té la consideració de bé immoble la parcel·la o porció de sòl d'una mateixa naturalesa, enclavada en un terme municipal i tancada per una línia poligonal que delimita, a tals efectes, l'àmbit del dret de propietat d'un propietari o de diversos *pro indiviso* i, si escau, les construccions emplaçades en aquest àmbit, qualsevol que sigui el seu propietari i amb independència d'altres drets que recaiguin sobre l'immoble.

-Tindran també consideració de béns immobles:

Elements privatis

-Els diferents elements privatis dels edificis que siguin susceptibles d'aprofitament independent, sotmesos al règim especial de propietat horitzontal, així com el conjunt constituït per diferents elements privatis mútuament vinculats i adquirits en unitat d'acte i, en les condicions que reglamentàriament es determinin, els traser i les places d'estacionament en *pro indiviso* adscrits a l'ús i gaudi exclusiu i perma-

nent d'un titular.

-L'àmbit espacial d'una concessió administrativa sobre els béns immobles o sobre els serveis públics als quals es trobin afectes.

Criteris

Entrant en els criteris de valoració establerts, l'article desè de la Llei 19/1991 estableix una regla general i diverses d'especials. Com a regla general, els immobles, rústics o urbans, es computaran a l'efecte del IP pel major dels tres valors següents: el cadastral; el comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs i el preu, contraprestació o valor d'adquisició.

El valor cadastral aplicable serà el vigent, a l'efecte de l'IBI sempre que estigui degudament notificat a la data de l'import de l'impost.

El valor comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs serà aquell que hagi adquirit fermesa en la data de l'import, tenint en compte que no s'entén que existeixi comprovació de valors quan l'Administració es limiti a acceptar el valor declarat pel subjecte passiu.

La comprovació de valors està expressament prevista a l'efecte del ISD (art. 18 de la L29/1987).

El preu, contraprestació o

valor d'adquisició és el valor pel qual s'ha materialitzat la transmissió del bé immoble, que pot haver estat mitjançant preu o dinerària; mitjançant permuta, en aquest cas, parlarem de contraprestació, o a títol gratuït, per herència, llegat o donació, en aquest cas parlarem de valor d'adquisició, que seria el declarat a l'efecte del ISD.

Les regles especials sobre valoració de béns immobles fan referència a dos supòsits: immobles en construcció (apat. dos de l'art.10 de la L 19/1991) i béns immobles adquirits en règim de t (apat. tres l'art. 10 de la L.19/1991).

Quan es tracti d'un bé immoble en construcció es computarà a l'efecte del IP el valor del solar, valorat d'acord amb la regla general, incrementat en l'import de les quantitats efectivament invertides en la construcció fins a la data d'import de l'impost.

En el supòsit de propietat horitzontal, es prendrà com valor del solar la part proporcional del mateix corresponent, segons el percentatge fixat en el títol de propietat.

Valoració

La valoració d'aprofitament de béns immobles per torn es basaria en el següent:

Pel que es refereix als drets sobre béns immobles adquirits en virtut de contractes de multipropietat, propietat a temps parcial o fórmules similars, es computaran d'aquesta manera:

-Si aquests contractes comporten la titularitat parcial de l'immoble es valoraran com la resta dels béns immobles, atinent a la quota la part corresponent a cada titular.

-Si no comporten la titularitat parcial de l'immoble, es valoraran «pel preu d'adquisició dels certificats o altres títols representatius dels mateixos».

D'altra banda, l'article 11 de

la llei 19/1991 ens diu que «els béns immobles afectes a activitats empresarials o professionals, es valoraran en tot cas conforme al previst en l'article desè tret que formin part de l'actiu circulant i l'objecte d'aquests consistirà exclusivament en el desenvolupament d'activitats empresarials de construcció o promoció immobiliària. En aquest cas es computarà pel valor que resulti de la comptabilitat, per diferència entre l'actiu real i el passiu exigible, sempre que aquella s'ajusti al disposat en el codi de comerç.

Una vegada coneguda la valoració dels Béns Immobles per a calcular la base Imposable de l'impost de successions es podran deduir segons l'article 12 de la llei 29/1987 del ISD «Les càrregues o gravàmens de naturalesa perpètua, temporal o redimibles que apareguin directament establerts sobre els mateixos i disminueixin realment el seu capital o valor, sense que mereixin tal consideració les càrregues que constitueixin obligació personal del que compra ni les quals, com les hipoteques, no suposen disminució del valor-del que és transmès, sense perjudici, que els deutes puguin ser deduïdes segons l'article 13 de la Llei 19/1991».

En els últims temps algunes comunitats autònomes han iniciat processos que tendeixen a l'eliminació de la tributació de les herències entre cònjuges, ascendents i descendents. ■



Carmen Alba
Economista
Lexland Advocats