Medio: Inmueble Sección: Fiscal

Temática: Portada / Cómo debemos valorar los inmuebles en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Año IX - Junio 2006

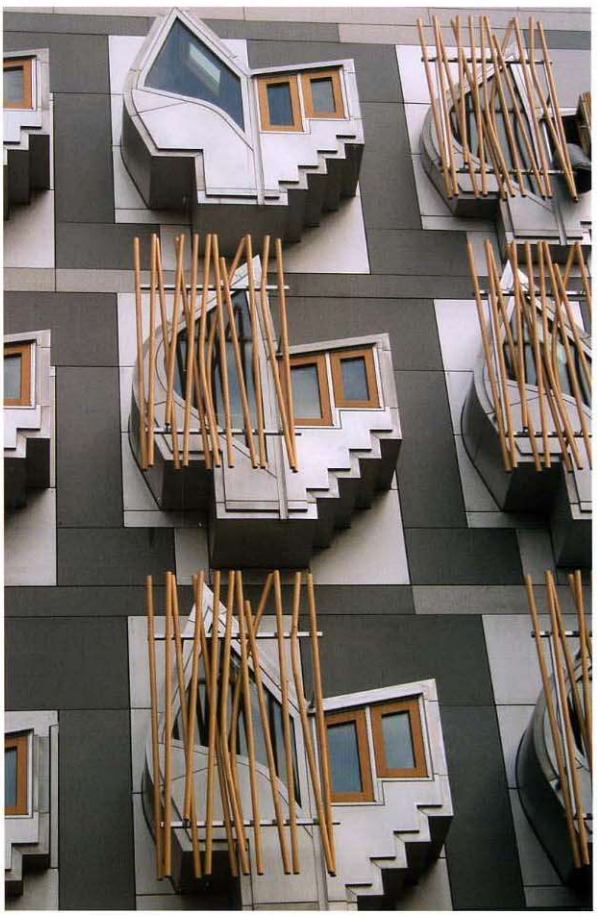
inmueble

revista del sector inmobiliario

Atención: Promotor condenado por reducir el tamaño del inmueble

Sector de la construcción y promoción: Señalamos los profesionales que más se buscan

Cómo valorar los inmuebles en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones



Grupo difusión

>>> 62

Medio: Inmueble Sección: Fiscal

Temática: Cómo debemos valorar los inmuebles en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Cómo debemos valorar los inmuebles en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Pedro Romero y Carmen Alba • Lexland Abogados

El impuesto de Sucesiones y Donaciones contribuye a la redistribución de la riqueza, al detraerse en cada adquisición gratuita un porcentaje de la misma a favor del Tesoro Público.

El coste fiscal de una herencia depende de su valor, de la riqueza del heredero y de su vínculo con el difunto (el cónyuge e hijos pagan mucho menos que si se trata de un pariente lejano).

La complejidad del impuesto de sucesiones y donaciones se ve agravado por el hecho de que cada comunidad autónoma puede legislar y adaptar las reducciones y bonificaciones.

El precio, contraprestación o valor de adquisición es el valor por el que se ha materializado la transmisión del bien inmueble

Por la complejidad que representan todas las diferencias entre la regulación de cada comunidad, en este artículo nos centraremos exclusivamente en la valoración de los INMUEBLES en el impuesto de Sucesiones y Donaciones.

La Ley de Impuesto sobre sucesiones, nos dice en su artículo 22.3. "En la valoración del patrimonio preexistente del contribuyente se aplicarán las siguientes reglas:

a) La valoración se realiza conforme a las reglas del impuesto sobre el Patrimonio.

b) Cuando se trate de adquisiciones mortis causa, se excluirá el valor de los bienes y derechos por cuya adquisición se haya satisfecho el impuesto como consecuencia de una donación anterior realizada por el causante. La misma regla se aplicará en el caso de acumulación de donaciones.

Medio: Inmueble Sección: Fiscal

Temática: Cómo debemos valorar los inmuebles en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

c) En el patrimonio preexistente se incluirá el valor de los bienes y derechos que el cónyuge que hereda perciba como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal.

Dedica la Ley 19/1991 su artículo 10 a establecer los criterios de los bienes inmuebles, y comienza señalando: "Los bienes de naturaleza urbana o rústica..." Se adopta, de esta manera, un criterio uniforme de valoración tanto para los bienes muebles rústicos como para los urbanos.

Ahora bien, la ley 19/91 se limita a establecer las normas de valoración para los bienes inmuebles, pero no define qué se entiende por bienes inmuebles. Habrá que acudir, por tanto, al Texto Refundido de la Ley de Haciendas locales (RDLeg.2/2004) para encontrar una definición de bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos.

El artículo 61.3 del Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales (RDLeg.2/2004) manifiesta que tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del catastro Inmobiliario.

En defecto de contabilidad, la valoración será la que resulte de la aplicación de las normas del impuesto

El artículo 6º del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDLeg.1/2004) establece lo siguiente:

1. "A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien Inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

2. Tendrán también consideración de bienes inmuebles :

   a) Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.

   b) El ámbito espacial de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos.

Entrando en los criterios de valoración establecidos, el artículo 10 de la Ley 19/1991 establece una regla general y varias reglas especiales.

REGLA GENERAL

Como regla general, los inmuebles, rústicos o urbanos, se computarán a efectos del Impuesto de Patrimonio por el mayor de los tres valores siguientes:

- El valor catastral.
- El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
- El precio, contraprestación o valor de adquisición.

Medio: Inmueble Sección: Fiscal

Temática: Cómo debemos valorar los inmuebles en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Pedro Romero y Carmen Alba

El valor catastral aplicable será el vigente, a efectos del IBI siempre que esté debidamente notificado ala fecha del devengo del impuesto.

El valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos será aquel que haya adquirido firmeza a la fecha del devengo, teniendo en cuenta que no se entiende que exista comprobación de valores cuando la Administración se limite a aceptar el valor declarado por el sujeto pasivo.

Recordamos que la comprobación de valores está expresamente prevista a efectos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD art. 18 de la L29/1987).

El precio, contraprestación o valor de adquisición es el valor por el que se ha materializado la transmisión del bien inmueble, que puede haber sido mediante precio o dineraria; mediante permuta, en cuyo caso, hablaremos de contraprestación, o a título gratuito, por herencia, legado o donación, en cuyo caso hablaremos de valor de adquisición, que sería el declarado a efectos del ISD.

REGLAS ESPECIALES DE VALORACIÓN:

Las reglas especiales sobre valoración de bienes inmuebles hacen referencia a dos supuestos: Inmuebles en construcción (apdo. dos del art.10 de la L 19/1991) y bienes inmuebles adquiridos en régimen de multipropiedad (apdo. tres el art. 10 de la L.19/1991).

Valor del los Inmuebles en construcción:

Cuando se trate de un bien inmueble en construcción se computará a efectos del IP el valor del solar, valorado de acuerdo con la regla general, incrementado en el importe de las cantidades efectivamente invertidas en la construcción hasta la fecha de devengo del impuesto.

En el supuesto de propiedad horizontal, se tomará como valor del solar la parte proporcional del mismo correspondiente, según el porcentaje fijado en e título de propiedad.

Medio: Inmueble Sección: Fiscal

Temática: Cómo debemos valorar los inmuebles en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Cuando se trate de un bien inmueble en construcción se computará a efectos del Impuesto el valor del solar, valorado de acuerdo con la regla general, incrementado en el importe de las cantidades efectivamente invertidas en la construcción hasta la fecha de devengo del impuesto

Valoración de aprovechamiento de bienes inmuebles por turno:

Por lo que se refiere a los derechos sobre bienes inmuebles adquiridos en virtud de contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, se computarán como sigue:

- Si tales contratos comportan la titularidad parcial del inmueble, se valorarán como el resto de los bienes inmuebles, atendiendo a la cuota parte correspondiente a cada titular.
- Si no comportan la titularidad parcial del inmueble, se valorarán "por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos, es decir, por la inversión realizada.

VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES, AFECTOS A ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES.

Se establece un criterio diferenciado de valoración en función de si la explotación económica dispone de contabilidad ajustada al Código de Comercio o no.

El artículo 11 de la ley 19/1991 nos dice que: "los bienes inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales, se valorarán en todo caso conforme a lo previsto en el artículo 10, salvo que formen parte del activo circulante y el objeto de aquéllas consista exclusivamente en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria. En este caso se computará por el valor que resulte de la contabilidad, por diferencia entre el activo real y el pasivo exigible, siempre que aquélla se ajuste a lo dispuesto en el código de comercio.

En defecto de contabilidad, la valoración será la que resulte de la aplicación de las normas del impuesto.

Una vez conocida la valoración de los bienes Inmuebles para calcular la base Imponible del impuesto de sucesiones se podrán deducir según el artículo 12 de la ley 29/1987 del ISD "Las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimibles que aparezcan directamente establecidos sobre los mismos y disminuyan realmente su capital o valor, sin que merezcan tal consideración las cargas que constituyan obligación personal del adquirente ni las que, como las hipotecas y las prendas, no suponen disminución del valor de lo transmitido, sin perjuicio, de que las deudas puedan ser deducidas según el artículo 13 de la Ley 19/1991."

Tal y como hemos comentado al inicio de este artículo , El coste fiscal va a variar en función de la comunidad Autónoma donde nos situemos ya que las comunidades tienen capacidad normativa, pueden regular las reducciones aplicables en la base imponible, mejorar las reducciones estatales, crear deducciones i bonificaciones y fijar la tarifa del impuesto sin ninguna limitación.

En los últimos tiempos algunas comunidades autónomas han iniciado procesos que, a pesar de las diferencias creadas respecto a otras comunidades, tienden a la eliminación de la tributación de las herencias entre cónyuges, ascendientes y descendientes.