

# ESCUELA DE OPOSITORES

## APOYO AL EXAMEN ESCRITO

### Valoración Inmobiliaria, Sistemas de Información y Gestión Patrimonial

Marzo 2018

## BLOQUE III: TEMA 6: VALORACIONES ADMINISTRATIVAS (I).

### INDICE:

1. Valoración de los inmuebles a efectos fiscales.
2. Impuesto sobre el patrimonio.
3. Impuesto sobre la renta de las personas físicas e impuesto sobre sociedades.
4. Impuesto sobre donaciones y sucesiones e impuesto sobre transmisiones patrimoniales.
5. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
6. Impuesto sobre bienes inmuebles.
7. La comprobación de valores en la ley general tributaria y la tasación pericial contradictoria.

## 1. VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES A EFECTOS FISCALES.

- Cada impuesto → reglas que determinan la cuantificación de la base imponible.
- La convivencia de **distintos criterios** de valoración → necesidad de **seguridad jurídica**.
- El artículo 90 LGT : **Información con carácter previo** a la transmisión de bienes inmuebles.
  - Información vinculante 3 meses.
- **TPC** → valoraciones art. 57 LGT.

IMPUESTO	BASE IMPONIBLE
Patrimonio	Mayor valor de: catastral, adquisición, comprobación.
IRPF	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ganancias patrimoniales: valor transmisión – valor adquisición (a valor real).</li> <li>• Rentas inmobiliarias presuntas: catastral.</li> </ul>
Sociedades	Contabilizado.
Sucesiones y Donaciones	Valor real.
Transmisiones Patrimoniales	Valor real.
IIVTNU	Valor catastral.
IBI	Valor catastral.
IVA	Precio

## 2.- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.

### VALORACIÓN INMUEBLES EN EL IMPUESTO SOBR EL PATRIMONIO

CONCEPTO	CRITERIO
Bienes inmuebles	Mayor valor: <ul style="list-style-type: none"><li>• Valor catastral.</li><li>• El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.</li><li>• Precio, contraprestación o valor de la adquisición.</li></ul>
Derecho reales sobre inmuebles	Normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
Concesiones administrativas	

## 2.- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.

**Ejemplo 1:** D. Juan Moreno Lopez adquirió el 21 de agosto de 2003 compró a un piso construido en el año 1983 por precio de 250.000 € en el municipio de Madrid.

No obstante el 19 de octubre de 2004, la Dirección General de Tributos de la Comunidad le gira una liquidación administrativa, toda vez que los valores fiscales para dicho inmueble a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas es de 327.585 €.

El valor catastral a fecha de la adquisición es de 178.529 €.

¿Cómo se valora el piso adquirido por D. Juan Moreno Lopez a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio?

**Solución:** 327.585 €, es decir el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

## 2.- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.

**Ejemplo 2:** D. Juan Moreno Lopez adquirió el 21 de agosto de 2003 compró a un piso construido en el año 1983 por precio de 250.000 € en el municipio de Madrid.

No obstante el 19 de octubre de 2004, la Dirección General de Tributos de la Comunidad le gira una liquidación administrativa, toda vez que los valores fiscales para dicho inmueble a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas es de 327.585 €.

El valor catastral a fecha de la adquisición es de 478.529 €.

¿Cómo se valora el piso adquirido por D. Juan Moreno Lopez a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio?

**Solución:** 478.529 €, es decir el valor catastral.

## 2.- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.

**Ejemplo 3:** D. Juan Moreno Lopez adquirió el 21 de agosto de 2003 compró a un piso construido en el año 1983 por precio de 250.000 € en el municipio de Madrid.

El valor catastral a fecha de la adquisición es de 178.529 €.

¿Cómo se valora el piso adquirido por D. Juan Moreno Lopez a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio?

**Solución:** 250.000 €, es decir el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

### 3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

IRPF	
CONCEPTO	CRITERIO
Ganancias y pérdidas patrimoniales	Diferencia entre valores de adquisición y transmisión.
Imputación de rentas inmobiliarias	2% valor catastral
Valoración de las rentas en especie	10% valor catastral
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	
CONCEPTO	CRITERIO
Reglas valoración del Plan General de Contabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Coste histórico (precio adquisición o coste de producción).</li> <li>● Valor neto realizable.</li> <li>● Valor en uso.</li> <li>● Valor contable o en libros.</li> <li>● Valor residual.</li> </ul>



### 3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

**Ejemplo 4:** D. Juan Moreno Lopez compró en 2002 un piso que le costó 180.000 €, abonó en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas la cantidad de 12.600 € y en gastos de notaría pagó 1.800 €.

En 2018 procede a la enajenación del citado inmueble por un precio de 200.000 €.

¿Cuál es la valoración a efectos de determinar la ganancia patrimonial en el IRPF?

#### **Solución:**

Precio de venta: 200.000 €.

Valor de la adquisición: 194.400 € (180.000 + 12.600 + 1.800).

Ganancia patrimonial: 5.600 €.

### 3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

**Ejemplo 5:** D. Juan Moreno Lopez compró en 2002 un piso en Madrid que le costó 180.000 €, abonó en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas la cantidad de 12.600 € y en gastos de Notaría pagó 1.800 €.

En 2018 procede a donar a su hijo el citado inmueble, estando valorado por la Comunidad de Madrid a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en 195.000 €

¿Cuál es la valoración a efectos de determinar la ganancia patrimonial en el IRPF?

#### **Solución:**

Precio de venta: 195.000 €.

Valor de la adquisición: 194.400 € (180.000 + 12.600 + 1.800).

Ganancia patrimonial: 600 €.

## 3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

**Ejemplo 6:** D. Juan Moreno Lopez es titular de una vivienda habitual en Madrid. No obstante en 2004 compró una casa en la localidad lucense de Mondoñedo que le costó 110.000 €, que utiliza como inmueble vacacional.

El valor catastral de la casa en Mondoñedo es de 80.000 €.

¿Cuál es la valoración a efectos de determinar la base imponible en el IRPF?

**Solución:**

80.000 € (valor catastral) x 2% = 1.600 €

## 4.- IMPUESTO SOBRE DONACIONES Y SUCESIONES E IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.

### IMPUESTO SUCESIONES Y DONACIONES

CONCEPTO	CRITERIO
Herencias y donaciones	Valor real.
ITP y AJD	
CONCEPTO	CRITERIO
TPO (criterio general)	Valor real
TPO (reglas especiales)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Usufructo temporal: 2%</li> <li>● Usufructo vitalicio: (89% - edad)</li> <li>● Uso y habitación: 75% usufructo.</li> <li>● Concesiones administrativas:               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Canon.</li> <li>■ Canon periódico (10%)</li> <li>■ Valor reversión.</li> </ul> </li> </ul>
AJD	Valor declarado.

## 4.- IMPUESTO SOBRE DONACIONES Y SUCESIONES E IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.

**Ejemplo 7:** D. Juan Moreno Lopez fallece en 2018. En la masa hereditaria obra un inmueble sito en Madrid, cuyo valor catastral es de 180.000 €, si bien le costó en su momento 200.000 €. Las tablas de referencia de la Comunidad de Madrid establece un valor para dicho inmueble de 250.000 €.

¿Cuál es la valoración a efectos de determinar la base imponible de la sucesión de D. Juan Moreno Lopez?

**Solución:**

250.000 €.

## 4.- IMPUESTO SOBRE DONACIONES Y SUCESIONES E IMPUESTO SOBRE TRASMISIONES PATRIMONIALES.

**Ejemplo 8:** D. Juan Moreno Lopez compró en 2002 un piso en Madrid que le costó 180.000 €.

En 2018 procede a donar a su hijo el citado inmueble, estando valorado por la Comunidad de Madrid a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en 195.000 €, si bien en la escritura de donación consignaron un valor de 250.000 €.

¿Cuál es la valoración a efectos de determinar la base imponible de la sucesión de D. Juan Moreno Lopez?

**Solución:**

250.000 €.

## 4.- IMPUESTO SOBRE DONACIONES Y SUCESIONES E IMPUESTO SOBRE TRASMISIONES PATRIMONIALES.

**Ejemplo 9:** Una persona de 65 años de edad, transmite la propiedad de su vivienda a un particular, cuyo valor real en el momento de la transmisión es de 250.000 €, reservándose el usufructo temporal sobre la misma.

¿Cómo se valora la nuda propiedad de la vivienda transmitida?

**Solución:** La base imponible vendrá determinada por el valor real de la vivienda minorado por el valor del derecho de usufructo vitalicio:

$250.000 \text{ €} (89\% - 65\%) = 60.000 \text{ €} \rightarrow$  valor usufructo vitalicio.

Nuda propiedad:  $250.000 - 60.000 = 190.000 \text{ €}$ .

## 5 y 6.- IIVTNU e IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

**Base imponible → Valor catastral.**

**Valor objetivo por lo que no es susceptible de comprobación.**

### **IIVTNU:**

- Impuesto directo que grava el **incremento de valor** que experimenten los terrenos a consecuencia de una transmisión.
- **Reducciones y limitaciones** a la base imponible para liquidar el impuesto.
- La Ley fija una **presunción** por la que se entiende que es suelo experimentará siempre una subida de precio, plusvalía según el número de años desde la última transmisión.
  - Sentencias del Tribunal Constitucional de fechas 16 de febrero de 2017 y 1 de marzo de 2017.

### **IBI:**

- Tributo directo de carácter real que grava el **valor de los bienes inmuebles**.
- **Reducciones y limitaciones** a la base imponible para liquidar el impuesto.



## 7.- A COMPROBACIÓN DE VALORES EN LA LEY GENERAL TRIBUTARIA Y LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA.

- Hay tributos cuya base imponible se constituye por valores objetivos y que por tanto no admiten comprobación (IBI).
- **Art. 57.2LGT:**  
*La tasación pericial contradictoria podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 de este artículo.*
- **Requisitos** en relación a la comprobación de valores señalados por la jurisprudencia:
  - Perito con título de **Arquitecto**.
  - **Dictámen** motivado (art, 102 LGT):
  - Constar las **características** físicas, económicas y jurídicas.
  - **Justificar** suficientemente: medios empleados, parámetros utilizados o cualquier otro dato relevante (no decisión discrecional).
  - Debe ser un razonamiento motivado **individualizado**.
  - Bienes **singulares**: reconocimiento personal por el perito

## 7.- A COMPROBACIÓN DE VALORES EN LA LEY GENERAL TRIBUTARIA Y LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA.

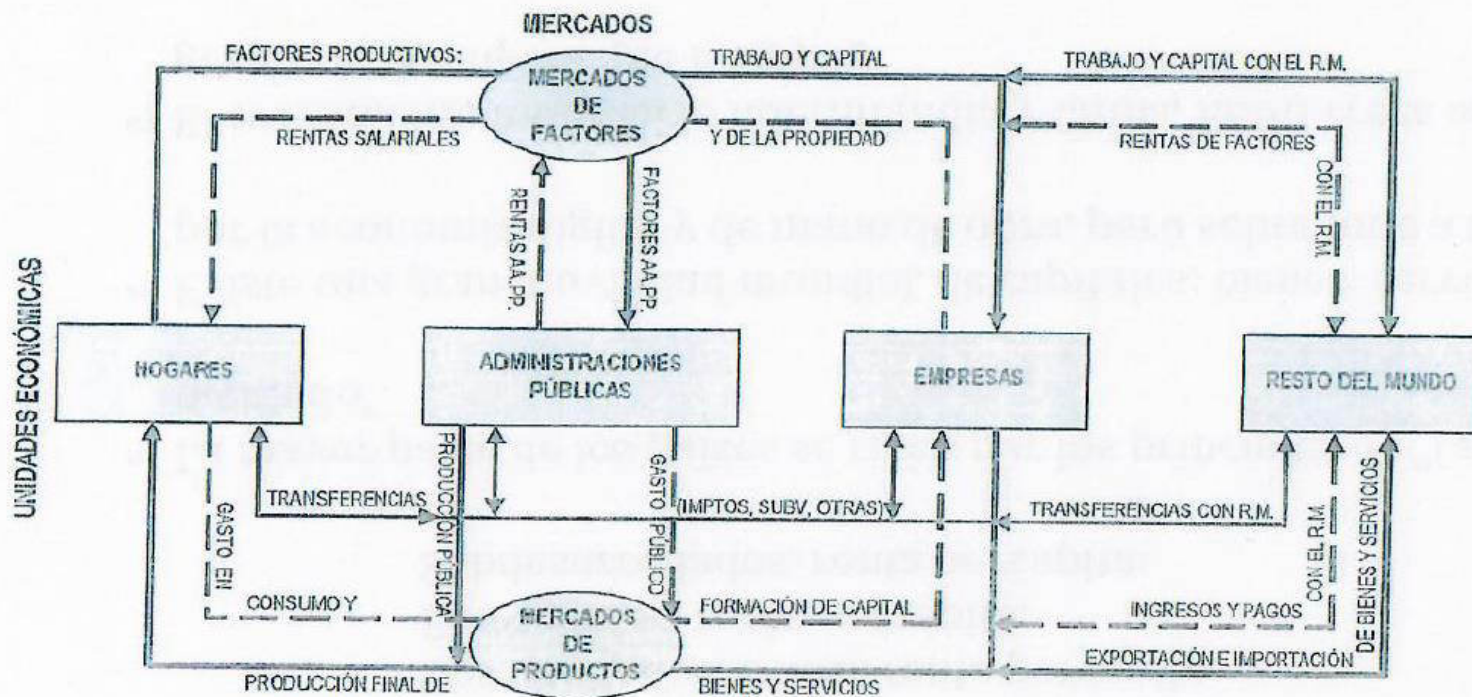
*Será necesaria la valoración realizada por un perito de la Administración*

### Tasación pericial contradictoria. (Art 135 LGT)

- En **corrección** de los medios de comprobación del artículo 57 LGT.
- El interesado podrá **reservarse** el derecho a promover la TPC en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa.
- La TPC determinará la **suspensión** de la ejecución de la liquidación.
- Será necesaria la **valoración** realizada por un perito de la Administración.
  - $\geq 120.000$  euros y 10%.
- **Lista** de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos terceros.
- Si valor tercer perito supere  $\geq$  el 20% del valor declarado  $\rightarrow$  los honorarios los paga el obligado tributario.

# FLUJO CIRCULAR ACTIVIDAD ECONÓMICA

EL FLUJO CIRCULAR DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA (REAL) (ECONOMÍA ABIERTA)



Fuente: J. Iranzo.