

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC063125

DGT: 15-12-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V5318/2016

SUMARIO:

IIVTNU. Base imponible. Se ha producido en 2016 una transmisión de una vivienda que ha originado un ligero incremento patrimonial que no cubre los gastos asociados a la enajenación. No resulta procedente minorar el precio de transmisión por ninguno de los siguientes conceptos: importe de las comisiones satisfechas a la agencia inmobiliaria; importe de mejoras efectuadas en la vivienda y zonas comunes; importe del IBI y del IIVTNU; importe de los gastos de la comunidad; el importe de los gastos asociados a la hipoteca o al seguro de la vivienda, entre otros. Esto es así porque el IIVTNU 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. Para la determinación de la base imponible no se tendrá en cuenta ninguno de los conceptos anteriores, sino que la misma se obtendrá a través de la aplicación de las reglas contenidas en el art.107 del TRLHL que únicamente tiene en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, ya que la base imponible está constituida por el incremento del valor de los mismos que se ponga de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

PRECEPTOS:

RDLeg 2/2004 (TR LHL), arts. 104 a 110.
RDLeg 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 10.

Descripción sucinta de los hechos:

Se ha producido en 2016, una transmisión de una vivienda sita en Madrid capital la cual ha originado un ligero incremento patrimonial. El citado incremento no cubre los gastos asociados a la enajenación.

Cuestión planteada:

El consultante plantea en relación a los hechos descritos, si para determinar el incremento real patrimonial, el precio de transmisión puede ser minorado por alguno de los siguientes conceptos:

- Importe de las comisiones satisfechas a la agencia inmobiliaria.
- Importe de mejoras en la vivienda.
- Importe de las mejoras en zonas comunes.
- Importe del IBI
- Importe del IIVTNU.
- Importe de los gastos de la comunidad.
- Importe de los gastos asociados a la hipoteca o al seguro de la vivienda.
- Otros.

Contestación:

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 104 del TRLRHL regula, en su apartado 1, la naturaleza y el hecho imponible del impuesto, estableciendo que:

“El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 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.”

Por tanto, para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.
- Que el mencionado incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos.

Por su parte, la base imponible del Impuesto se encuentra regulada en el artículo 107 del TRLRHL:

“1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(...).”

Respecto de lo dispuesto en el apartado b) el artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITP-AJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, señala lo siguiente:

“1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

(...).”

En consecuencia, para la determinación de la base imponible no se tendrá en cuenta ninguno de los conceptos que enumera el consultante en su escrito, sino que la misma se obtendrá a través de la aplicación de las reglas contenidas en el artículo 107 del TRLRHL anteriormente transcrito.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.