

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC053506

DGT: 30-01-2015

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0362/2015

SUMARIO:

IIVTNU. Devengo. Una sociedad adquirió el 16 de diciembre de 2005 un solar sobre el cual promovió un inmueble de seis viviendas, procediéndose a su finalización el 24 de abril de 2007. La Gerencia Provincial del Catastro emitió notificación de inscripción de la alteración física el 19 de diciembre de 2008, asignando los valores catastrales de cada una de las seis nuevas unidades registrales, una de las cuales ha sido transmitida en 2014. A efectos de dicha transmisión debe tomarse como fecha de inicio del periodo de generación del incremento de valor la de la adquisición del solar, que es la fecha en que se devengó el impuesto, y no la de la fecha de declaración de la obra nueva edificada sobre el mismo, ni la fecha de finalización de la obra, ya que en ninguna de estas dos últimas fechas se ha originado el devengo del impuesto.

PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 107 y 109.

Descripción sucinta de los hechos:

La sociedad consultante adquirió el 16 de diciembre de 2005 un solar sobre el cual promovió un inmueble de seis viviendas, procediéndose a su finalización el 24 de abril de 2007. La Gerencia Provincial del Catastro de Cataluña emitió notificación de inscripción de la alteración física el 19 de diciembre de 2008, asignando los valores catastrales de cada una de las seis nuevas unidades registrales, una de las cuales ha sido transmitida en 2014.

Cuestión planteada:

La consultante plantea, en relación a la transmisión que se ha efectuado en 2014, qué fecha debe tomarse como inicio del periodo de generación del incremento de valor:

- a) La fecha de adquisición del solar, el cual ha sido completamente transformado.
- b) La fecha de finalización de la obra.
- c) La fecha de valoración catastral de cada una de las unidades registrales nuevas, determinada por la Gerencia Provincial del Catastro.

Contestación:

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

El artículo 107 del TRLRHL regula la base imponible del IIVTNU y lo hace en los siguientes términos:

“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.”.

Este último apartado del artículo 107 del TRLRHL dispone lo siguiente:

“4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento, sin que aquél pueda exceder de los límites siguientes:

- a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.

- b) Período de hasta 10 años: 3,5.
- c) Período de hasta 15 años: 3,2.
- d) Período de hasta 20 años: 3.

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1.^a El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2.^a El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

3.^a Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.^a y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.^a, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.”.

De acuerdo con lo anterior, la base imponible del 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.

En este sentido, la letra a) del apartado 1 del artículo 109 del TRLRHL establece que el impuesto se devenga, cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

Por tanto, para la determinación del momento inicial a efectos del cómputo del periodo al que se refiere la sociedad consultante en su escrito, se ha de tomar como fecha inicial la de la adquisición del solar, que es la fecha en que se devengó el impuesto, y no la de la fecha de declaración de la obra nueva edificada sobre el mismo, ni la fecha de finalización de la obra, ya que en ninguna de estas dos últimas fechas se ha originado el devengo del impuesto.

En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencia de 13 de junio de 2002.

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.