

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC066474

DGT: 19-09-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2378/2017

**SUMARIO:**

**IAE. Tarifas. Clasificación de actividades. Alquiler de inmuebles. Oscilaciones.** *Valor catastral de un inmueble en rehabilitación que tiene asignado un único valor catastral.* Los valores catastrales a tener en cuenta a la hora de cuantificar la cuota de cada uno de los epígrafes correspondientes al Grupo 861 serán los correspondientes a los inmuebles que en la fecha del devengo del Impuesto estén en régimen de alquiler, esto es, el 1 de enero o el día en que se inicie la actividad, en los supuestos en los que el período impositivo no coincida con el año natural por tratarse del comienzo del ejercicio de la actividad. Cuando se produzcan oscilaciones en más o en menos superiores al veinte por ciento de los valores catastrales de los inmuebles objeto de la actividad, las mismas tendrán la consideración de variaciones con arreglo a lo dispuesto en el art. 90.2 del TRLRHL, surtiendo efectos en el período impositivo siguiente a aquel en que se produzca tal variación. Si en un bien inmueble destinado al arrendamiento se realizan obras de construcción o rehabilitación que imposibilitan su utilización para la actividad, y el sujeto pasivo alquila solamente una parte del mismo, a efectos del cálculo de la cuota del correspondiente epígrafe se deberá tener en cuenta el importe íntegro del valor catastral del IBI, sin que pueda efectuarse reducción alguna sobre el mismo. Ahora bien, en el caso de que el sujeto pasivo no ejerciese la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles en un bien inmueble concreto, debido a la realización de obras de rehabilitación, quedando desafectado dicho bien inmueble de la citada actividad de arrendamiento, deberá presentar bien una declaración de baja de la actividad o bien una declaración de variación de elementos tributarios, si dicha alteración es superior en más o en menos al 20 por 100, según el caso.

**PRECEPTOS:**

RDLeg 1175/1990 (Tarifas e Instrucción IAE), Tarifas, Secc. 1.ª Grupos 861, 862 e Instrucción, regla 14.

RD 243/1995 (Gestión IAE), art. 6.

RDLeg 2/2004 (TR LHL), arts. 85, 89 y 90.

**Descripción sucinta de los hechos:**

Valor catastral a efectos del Impuesto sobre Actividades Económicas de un inmueble en rehabilitación que tiene asignado un único valor catastral.

**Cuestión planteada:**

Determinación de la cuota tributaria del epígrafe 861.2 de la sección primera de las Tarifas, cuando el inmueble se encuentra afectado por una reforma integral y solamente una parte del edificio podrá ser arrendada a terceros.

**Contestación:**

1º) La actividad de alquiler de bienes inmuebles se encuentra clasificada en la agrupación 86 de la sección primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas junto con la Instrucción para su aplicación por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, recogiendo en el grupo 861 los de naturaleza urbana y en el grupo 862 los de naturaleza rústica.

El elemento tributario cuantificador de las cuotas contenidas en los epígrafes que integran el grupo 861 y el grupo 862 es, en ambos casos, el valor catastral asignado a los inmuebles objeto de la actividad de referencia a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**2º)** Por lo que se refiere al cómputo de los elementos tributarios que deben tomarse en consideración para calcular la cuota del impuesto deben hacerse, previamente, algunas consideraciones en relación con el régimen general del devengo del impuesto.

En este sentido, los apartados 1 y 2 del artículo 89 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, establecen lo siguiente:

“1. El período impositivo coincide con el año natural, excepto cuando se trate de declaraciones de alta, en cuyo caso abarcará desde la fecha de comienzo de la actividad hasta el final del año natural.

2. El impuesto se devenga el primer día del período impositivo y las cuotas serán irreducibles, salvo cuando, en los casos de declaración de alta, el día de comienzo de la actividad no coincida con el año natural, en cuyo supuesto las cuotas se calcularán proporcionalmente al número de trimestres naturales que restan para finalizar el año, incluido el del comienzo del ejercicio de la actividad.

Asimismo, y en el caso de baja por cese en el ejercicio de la actividad, las cuotas serán prorrateables por trimestres naturales, excluido aquél en el que se produzca dicho cese. A tal fin los sujetos pasivos podrán solicitar la devolución de la parte de la cuota correspondiente a los trimestres naturales en los que no se hubiera ejercido la actividad.

(...)”

La Base Primera del artículo 85.1 del TRLRHL, dispone que los elementos tributarios a tener en cuenta serán los que existan en el momento del devengo del impuesto.

Dicha disposición normativa se desarrolla en el apartado 2 de la regla 14ª de la Instrucción, la cual se remite al artículo 90.2 del TRLRHL, que hace referencia a la obligación de declarar las alteraciones económicas, jurídicas o físicas que se produzcan en el ejercicio de la actividad y que tengan trascendencia a efectos del Impuesto.

Según todo lo expuesto, se desprende lo siguiente:

A) La cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas se calcula en función de los elementos tributarios existentes en el momento del devengo del impuesto.

B) Las alteraciones de los elementos tributarios durante el período impositivo, que tengan trascendencia a efectos del Impuesto, no podrán tenerse en cuenta hasta el siguiente devengo, siempre que se mantengan en la fecha de este.

C) No hay disposición alguna en la regulación del Impuesto sobre Actividades Económicas que establezca posibles reducciones en los valores catastrales, si dichos valores catastrales no han sido modificados por las normas reguladoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

De acuerdo con todo lo anterior, los valores catastrales a tener en cuenta a la hora de cuantificar la cuota de cada uno de los epígrafes correspondientes al grupo 861 serán los correspondientes a los inmuebles que en la fecha del devengo del Impuesto estén en régimen de alquiler, esto es, el 1 de enero o el día en que se inicie la actividad, en los supuestos en los que el período impositivo no coincida con el año natural por tratarse del comienzo del ejercicio de la actividad.

Por otra parte, cuando se produzcan oscilaciones en más o en menos superiores al veinte por ciento de los valores catastrales de los inmuebles objeto de la actividad, de acuerdo con la ya citada regla 14ª.2 de la Instrucción, las mismas tendrán la consideración de variaciones con arreglo a lo dispuesto en el artículo 90.2 del TRLRHL, surtiendo efectos en el período impositivo siguiente a aquel en que se produzca tal variación.

En este sentido, el apartado 1 del artículo 6 del Real Decreto 243/1995, de 17 de febrero, por el que se dictan normas para la gestión del Impuesto sobre Actividades Económicas y se regula la delegación de competencias en materia de gestión censal de dicho impuesto, señala que “Los sujetos pasivos incluidos en la matrícula del impuesto estarán obligados a presentar declaración mediante la que se comuniquen las variaciones de orden físico, económico o jurídico, en particular las variaciones a las que hace referencia la regla 14ª.2 de la Instrucción, que se produzcan en el ejercicio de las actividades gravadas y que tengan trascendencia a efectos de su tributación por este impuesto”.

En el apartado 4 del artículo 6 de dicho texto reglamentario se indica que “Las declaraciones de variación se presentarán en el plazo de un mes, a contar desde la fecha en la que se produjo la circunstancia que motivó la variación.”.

**3º)** Expuesto todo lo anterior, la circunstancia de que se efectúen obras de rehabilitación en un bien inmueble urbano destinado a la actividad de arrendamiento, no supone por sí misma que en el cálculo de la cuota del epígrafe correspondiente pueda efectuarse una reducción en el valor catastral del bien inmueble en cuestión en función de la superficie sometida a obras de rehabilitación, dado que ni en el TRLRHL, ni en las Tarifas ni en la Instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas existe disposición alguna que prevea tal supuesto.

Por consiguiente, si en un bien inmueble destinado al arrendamiento se realizan obras de construcción o rehabilitación que imposibilitan su utilización para la actividad, y el sujeto pasivo alquila solamente una parte del mismo, a efectos del cálculo de la cuota del correspondiente epígrafe se deberá tener en cuenta el importe íntegro del valor catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sin que pueda efectuarse reducción alguna sobre el mismo.

Ahora bien, en el caso de que el sujeto pasivo no ejerciese la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles en un bien inmueble concreto, debido a la realización de obras de rehabilitación, quedando desafectado dicho bien inmueble de la citada actividad de arrendamiento, deberá presentar bien una declaración de baja de la actividad o bien una declaración de variación de elementos tributarios, si dicha alteración es superior en más o en menos al 20 por 100, según el caso.

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 Función Pública.