

TRIBUNA



El valor de mercado de los inmuebles en el impuesto sobre el patrimonio

Ignacio Mendaro

Especialista en derecho Fiscal y Tributario en Martín Molina

Resumen

Se analiza la modificación de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, en concreto la regla de valoración de los bienes inmuebles, que recoge el anteproyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal. Según dicha modificación, cabe la posibilidad de aplicar un presunto valor de mercado a la propiedad por la que hay que tributar, lo que supondría un incremento del patrimonio neto sujeto a tributación, por lo que muchos contribuyentes tendrán que pagar impuestos por dicho incremento.

Recientemente se ha presentado el anteproyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal que incluye un paquete de medidas fiscales dirigidas tal como señala la ministra de Hacienda, María Jesús Montero, a construir «una nueva fiscalidad para el siglo XXI, más progresiva y redistributiva, para que todos contribuyan según su capacidad y reciban según su necesidad».

Recordar que se trata de un anteproyecto de Ley, y por tanto sujeto a enmiendas hasta su aprobación por las Cortes.

No obstante, pese a tratarse de un anteproyecto de Ley, nos gustaría destacar en este artículo la modificación de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en concreto la regla de valoración de los bienes inmuebles.

Según dicha modificación, cabe la posibilidad de aplicar un presunto valor de mercado a la propiedad por la que hay que tributar, lo que supondría —casi en el cien por cien de los casos— un

incremento del patrimonio neto sujeto a tributación, por lo que muchos contribuyentes tendrán que pagar impuestos por dicho incremento.

Veamos qué ha pasado:

Actualmente, el valor de los bienes de naturaleza urbana o rústica se valoran por el mayor de los tres siguientes: El valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio o contraprestación o valor de la adquisición.

El anteproyecto de Ley incluye un cuarto valor a considerar, **el valor de mercado**, entendiéndose por tal, *«el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.»*

La nueva redacción, establece una presunción de valor de mercado, salvo prueba en contrario, *«que el valor de mercado de los bienes inmuebles es **el valor de referencia de mercado de la Dirección General del Catastro**, siempre que conste publicado como tal a la fecha del devengo en su sede electrónica.*

En el caso, de que no figure valor de referencia de mercado publicado en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro en la fecha de devengo, el valor de mercado de los bienes inmuebles podrá acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho.»

Este nuevo valor de referencia de mercado, se ha introducido en el Texto Refundido de la Ley Catastro Inmobiliario mediante la LPGE para el año 2018

Este nuevo valor de referencia de mercado, se ha introducido en el Texto Refundido de la Ley Catastro Inmobiliario mediante la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, y en la disposición final tercera se dispone que, en la forma en que reglamentariamente se determine, la Dirección General del Catastro *«estimaré de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, **su valor de referencia de mercado**, entendiendo por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga».*

Para ello, se elaborará un mapa de valores —que publicará con periodicidad mínima anual— en el que se determinarán ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y a los que se asignará *«módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos».*

En el supuesto de que esta modificación se apruebe y tenga vigencia, supondrá en la generalidad de los casos, incrementar los valores de los inmuebles sujetos a tributación. El valor de mercado resultará en muchos casos el mayor de los cuatro valores propuestos. Asimismo, se incrementará el patrimonio neto sujeto a tributación de los contribuyentes, lo que supondrá incluir a nuevos contribuyentes que estaban amparados por el mínimo exento.

En consecuencia, convendría estar atentos a la posible entrada en vigor de esta modificación, sobre todo aquellos contribuyentes que declaran inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio a valores muy por debajo de su valor de mercado.