

Capítulo VI

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

SUMARIO.- 1.- Valoración de bienes inmuebles. 1.1.- Regla general: Art.10.Uno de la LIP. 1.2.- Valor catastral. 1.3.- El valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos. 1.4.- El precio, la contraprestación o el valor de adquisición. Ejemplos 1 y 2. 2.- Reglas especiales de valoración de bienes inmuebles. 2.1.- Vivienda habitual del contribuyente. Ejemplos 3 a 5. 2.2.- Bienes inmuebles atribuido su uso exclusivo a uno de los cónyuges como consecuencia del convenio regulador de separación. 2.3.- Inmuebles en fase de construcción.(art.10.2 LIP). Ejemplos 6 y 7. 2.4.- Inmuebles arrendados. Ejemplo 8 y 9. 2.5.- Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles o similares. Ejemplos 10 y 11. 2.6.- Bienes inmueble afectos a actividades económicas. 2.7.- Bienes inmuebles adquiridos en subasta pública. 2.8.- Bienes rústicos declarados en zona catastrófica y bienes inmuebles siniestrados. Ejemplos 12 a 14. 2.9. Bienes inmuebles actualizados en 1978. Ejemplo.15. 2.10. Bienes inmuebles vendidos con aplazamiento en el precio y transmisión del dominio o con reserva de dominio. Ejemplo.16.

1.- Valoración de bienes inmuebles. (Art.10)

Cuanto en el patrimonio del contribuyente existan bienes inmuebles, tanto de naturaleza urbana o rústica, se computarán de acuerdo con las reglas del artículo 10 del impuesto, pudiendo distinguir las siguientes situaciones:

1.1.- Regla general: Art.10.Uno de la LIP.

Los inmuebles se valorarán por el mayor valor de los tres siguientes:

- a).- el valor catastral;
- b).- el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos;
- c).- el precio, la contraprestación o el valor de adquisición.

Como puede observarse el legislador ha optado por el mayor valor de los anteriores con la pretensión de acercar el valor de los bienes inmuebles al valor de mercado, pero con esta intención ha distorsionado la debida relación que debe de existir entre el hecho imponible y la base imponible, pudiendose resumirse las criticas vertidas sobre esta regla de valoración en los siguiente aspectos:

a) El principio de capacidad económica se ve afectada en el sentido de que el sujeto pasivo debe de tomar siempre el mayor valor, el cuál permanecerá en el tiempo sin tener en cuenta las variaciones que se puedan producir en el propio bien o en el mercado, pudiéndose darse el caso en que el sujeto pasivo deba de computar el bien inmueble por

un valor muy superior al existente en un momento concreto en el mercado.

b) El principio de igualdad se conculca desde el mismo momento en que la valoración de bienes inmuebles de la misma naturaleza y características pueden tener distinta valoración dependiendo, no de su naturaleza o características, sino por las distintas vicisitudes coyunturales por las que vaya pasando el bien inmueble, por ejemplo, dos pisos de las mismas características, situados en mismo inmueble, pueden tener una valoración totalmente distinta, dependiendo del momento de adquisición del mismo, el adquirido recientemente, se puede suponer que prevalecerá en su valoración, el precio de adquisición, más cercano al valor de mercado, que puede ser perfectamente muy superior al piso adquirido en años anteriores.

Aunque este no es lugar para desarrollar con mayor detenimiento estos aspectos, sería conveniente, como propone parte de la doctrina, que para poder superar esta regla de valoración, junto con otros matices de la Ley, un juicio de constitucionalidad, que legislador hubiera optado por un criterio de valoración más unitario, proponiéndose como valor de referencia para todos los bienes inmuebles su valor catastral, especialmente en los impuestos patrimoniales, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre el patrimonio.

1.2.- Valor catastral.

Para saber cual es el valor catastral de los bienes inmuebles habrá que estar al determinado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, recogido en la liquidación del mismo. En el caso que el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles recoja por separado el del valor suelo y el valor de la construcción, el valor catastral será la suma de ambos valores. Los mecanismos de determinación de los valores catastrales vienen recogidos en los artículo 69 y siguientes de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, pudiendo distinguir entre la fijación (determinación por primera del valor catastral de un concreto bien inmueble), la revisión (los valores catastrales ya fijados se revisaran cada tres años), la modificación (una forma de revisión pero que afecta a inmuebles concretos y cuando concurren alguna de las circunstancias del artículo 71.1 de la LRHL) y, por último, la actualización (a través de la Leyes de Presupuestos se actualiza mediante la aplicación de un porcentaje los valores catastrales ya existentes). Para los tres primeros casos habrá que seguir el procedimiento descrito en el artículo 70 de la LRHL, que entre otras cosas exige la notificación individualizada de valor catastral que no producirá efectos hasta el año posterior a aquel en que concluya el proceso de notificación, a diferencia de lo que ocurre en el caso de la actualización que producirá efectos el nuevo valor catastral en el mismo año se que se efectúa, por lo que en relación con el Impuesto sobre el Patrimonio, no tendrá en cuenta el valor revisado hasta el ejercicio siguiente, mientras en el caso de la actualización se tomará el nuevo valor actualizado, que es el vigente en el momento del devengo.

Aunque la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles viene constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, no se debe confundir, a efecto del Impuesto sobre el Patrimonio, con la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se obtiene practicándose una reducción sobre la base imponible del

impuesto. Posibilidad que se introdujo por el Real Decreto Ley 5/1997, de 9 de abril, que finalmente se materializó en la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Para aquellos inmuebles que estén pendientes de valoración catastral, el titular deberá tomar como referencia los dos otros dos valores recogidos en el artículo 10. Uno de la Ley, pero una vez notificado el valor catastral y si éste es superior al consignado en la declaración del Impuesto del Patrimonio de los ejercicios anteriores, cabe la duda: a) si el sujeto pasivo debería presentar una declaración complementaria haciendo constar la diferencia, sin adición de recargos ni intereses ni sanciones, debido a que el desconocimiento de dicho valor ha sido provocado por la Administración y no por el sujeto pasivo. b) el valor catastral notificado solamente comenzará a producir efectos a partir del ejercicio siguiente, no teniendo efectos para los ejercicios anteriores. La Ley del Impuesto no dispone nada sobre esta cuestión y aunque parte de la doctrina le conceder efectos retroactivos al nuevo valor, consideramos que al igual que ocurre con la notificación del valor comprobado, solamente tendrá efectos a partir del ejercicio siguiente a la notificación del valor catastral, no siendo necesario la presentación de declaraciones complementarias.

Otro aspecto es cuando es recurrido el valor catastral fijado o revisado, en estos casos de forma expresa el artículo 70.4 nos dice que puede «ser recurridos en vía económico-administrativa sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto», por tanto, aunque se haya recurrido el nuevo valor, este será el que se computará en la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio y, una vez finalizada la vía administrativa o la vía judicial en sentido favorable a las pretensiones del sujeto pasivo, podrá solicitar la devolución de ingresos indebidos.

1.3.- El valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

En relación con este segundo valor a tener en cuenta para determinar el valor de bienes inmuebles, habrá que estar al valor comprobado y designado por la Administración Tributaria, fundamentalmente, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, tras haber desarrollado sus actuaciones de comprobación de valores.

En ambos impuestos se concede la facultad a la Administración Tributaria de comprobar el valor declarado por el contribuyente coincide o no con el «valor real» del bien transmitido, ya que la base imponible de dichos impuestos viene constituida por dicho valor. Pues bien, cuando se lleve a cabo actuaciones administrativas tendentes a la comprobación del valor individualizado de un bien determinado, éste valor comprobado tendrá sus efectos en el Impuesto sobre el Patrimonio, ya que va a prevalecer, si es superior a los otros dos valores de referencia, lo cuál va a significar un incremento de la base imponible de dicho impuesto. Esta posibilidad aparece recogida en el artículo 46.4 en el Real Decreto-Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el

que se aprueba el Texto Refundido del ITP y AJD: «si el valor obtenido de la comprobación fuese superior al que resultase de la aplicación de la correspondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio, surtirá efecto en relación con las liquidaciones a practicar a cargo del adquirente por dicho Impuesto por la anualidad corriente y las siguientes», aclarando el artículo 40.6 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, «hasta que vuelva a ser superior el valor que resulte de la regla del Impuesto sobre Patrimonio».

En aquellos casos en que la comprobación administrativa arroje un valor superior al declarado o al valor catastral, será el valor determinado por la Administración el que se deberá utilizarse a efectos de las declaraciones del Impuesto sobre el Patrimonio, aunque no tendrá efectos retroactivos para las valoraciones efectuadas anteriormente.

También parece abrirse cambio entre la doctrina el equiparar el valor comprobado por la Administración en alguno de los dos impuestos anteriores, efectuado por posterioridad a la realización de sus hechos imponible, con los acuerdos de valoración del artículo 9 de la Ley 1/1998, de 26 de febrero, de Derechos y Garantías del Contribuyente, es decir, aquella propuesta de valoración del bien inmueble presentada por el sujeto pasivo antes de la realización del hecho imponible, debiendo la Administración pronunciarse sobre la misma en un plazo determinado, aceptandola o proponiendo otra, o a falta de contestación, conllevaría la aceptación de los valores propuestos del sujeto pasivo. Estos valores serán de aplicación obligatoria por parte de la Administración al sujeto pasivo en relación con el tributo que se propusieron, salvo que modifique la legislación o varíen significativamente las circunstancias económicas que fundamentaron la valoración. Pues bien, en el caso de que dicho acuerdo de valoración haya tenido virtualidad en relación con el tributo que se aceptó, se entenderá que nos encontramos con un valor que entra dentro del este criterio de valoración de los bienes inmuebles del Impuesto sobre el Patrimonio: valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos. No pudiendo conceder la misma virtualidad a la información que debe prestar al contribuyente la Administración Tributaria sobre la valor de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión, deber recogido en el artículo 25 de la Ley de Derechos y Garantías del Contribuyente, pero que en ningún caso podemos hablar de valor comprobado, solamente de una información sobre un valor de un determinado bien, por tanto, no podrá ser utilizado en relación con el artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

Por último, no confundir el valorar un bien inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio por el valor comprobado por la Administración Tributaria a efectos de otros tributos, con la idea de que el artículo 10 permite la comprobación de valores en el seno de dicho impuesto, comprobando el valor de los distintos bienes y derechos que integran el patrimonio del sujeto pasivo. Esto no está permitido en el Impuesto sobre el Patrimonio, en el mismo la Administración Tributaria puede efectuar actuaciones de comprobación pero no de comprobación de valores, salvo en los tres casos que utiliza como regla de valoración el valor de mercado, nos remitimos a lo expuesto en relación con la tasación pericial contradictoria.

1.4.- El precio, la contraprestación o el valor de adquisición.

En este caso se está haciendo referencia a tres conceptos distintos que se refieren al valor pactado, dependiendo del tipo de operación en que se haya materializado la adquisición del bien inmueble, así, si se adquiere a través de una compraventa, el valor será el precio pactado; si es a través de una permuta, será la contraprestación recibida; y si se adquiere a título lucrativo, el valor de adquisición.

En estos casos habrá que estar al valor pactado, es decir, el valor real del precio, contraprestación o valor de adquisición, en que se hubiese efectuado la adquisición, pero sin adicionarle otros gastos inherentes a la adquisición, como puede ser, los de notaría, los del registro; ni tampoco los tributos que hubieran gravado la operación, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el Valor Añadido o el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que hayan sido a cargo del adquirente. (Consulta de 30-07-96), ni tampoco el coste de las mejoras posteriores (Consulta de 29-05-95), ni la amortización acumulada (Consulta de 29-05-95).

Ejemplo.1. D. Manuel adquirió un inmueble en 1997, por 20.000.000 ptas. Dicho inmueble se encuentra pendiente de valoración catastral.

En este caso, se valora por el precio de adquisición, teniendo en cuenta, sin embargo, que una vez que se lleve a cabo la fijación del valor catastral, si este es superior al precio de adquisición, consideramos que no tendrá que efectuar declaraciones complementarias haciendo constar la diferencia de valoración, debido a que no tendrá efectos retroactivos, aunque también se ha admitido dicha posibilidad, pero en ningún caso se podrá incrementar con recargos, interés de demora o sanciones.

Ejemplo.2. El matrimonio Montenegro estando vigente la sociedad de gananciales efectuó la adquisición en 1995 de un apartamento en la costera localidad granadina La Herradura, por un precio de 11.000.000 ptas. El pago se efectuó mediante la entrega de un bien privativo del marido D. José Rafael y el resto, la mitad del precio, con dinero ganancial, durante los dos ejercicios siguientes. El valor catastral del bien es de 8.000.000 y la Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales tras la correspondiente comprobación, le otorga un valor de 14.000.000 ptas., en el año 1998.

En primer lugar: determinar el valor del inmueble:

- Valor catastral	5.000.000
- Valor adquisición	12.000.000
- Valor comprobado a efectos del ITP y AJD	14.000.000

Se valorará por el mayor de los tres anteriores, el valor comprobado por la Administración: 14.000.000 ptas.

En segundo lugar: determinar la titularidad de dicho bien y en que proporción le corresponde a cada uno de los cónyuges.

Según el artículo 1.356 del Código Civil, los bienes adquiridos por un de los cónyuges constante la sociedad de gananciales y con precio aplazado, tendrá naturaleza privativa si el primer desembolso tuviera carácter privativo, aunque los pagos anteriores se hubieran satisfecho con dinero ganancial. Por otro lado, el artículo 1.358 del Código Civil, que para los anteriores bienes privativos, habrá de reembolsarse el valor satisfecho a costa del caudal común, mediante el reintegro de su importe actualizado en al tiempo de liquidación al otro cónyuge.

En nuestro caso, el apartamento se reputará privativo, pues el primer desembolso efectuado para su pago tenía este mismo carácter. No obstante, deberá incluirse entre las deudas la mitad del importe aportado por la sociedad conyugal, aún cuando no se trate de una deuda vencida, pues resultará legalmente exigible su reintegro al tiempo de la liquidación de la sociedad.

Se imputará como valor del apartamento del D. José Rafael: . 14.000.000

En concepto de deudas se imputará la mitad del importe aportado por la sociedad de gananciales: $14.000.000 : 2 : 2 = \dots$ deuda de 3.500.000 ptas.

2.- Reglas especiales de valoración de bienes inmuebles

2.1.- Vivienda habitual del contribuyente.

La vivienda habitual del contribuyente a partir del 24 de junio de 2000, por la introducción de un nuevo supuesto de exención, el núm.9 del artículo 4 de la LIP, incorporado por la Disposición Adicional Primera del Real Decreto-Ley 3/2000, de 23 de junio, no se incluirá en la declaración del Impuesto, siempre que se trate de la vivienda habitual del contribuyente, de acuerdo la definición de la misma recogida en el artículo 55.1.3.º de la LIRPF y, hasta un importe máximo de 25.000.000 de pesetas (150.253,03 euros).

Aunque el legislador no especifica que regla de valoración se debe seguir para determinar el importe de la exención, (el valor catastral, el valor de adquisición o el comprobado), consideramos que la vivienda habitual del contribuyente se valorará de acuerdo con la regla general de valoración de los bienes inmuebles y, si el valor determinado supera el importe de 25.000.000 ptas., la diferencia habrá de declararla en el impuesto, es decir, esta gravado el exceso. La exención abarca solamente a los 25 millones primeros del valor de la vivienda, quedando el resto sometido a tributación, no pudiendo interpretarse en el sentido de que la vivienda habitual con un valor superior al anterior límite, la totalidad de la misma, queda gravada.

Ejemplo.3. D. Germán es titular de una vivienda habitual cuyo valor de adquisición es 30.000.000 ptas, su valor catastral es de 15.000.000 ptas., y el valor comprobado por la Administración Tributaria notificado al Don Germán, asciende a 45.000.000 ptas., al no estar de acuerdo con el mismo, ha solicitado la práctica de la tasación pericial contradictoria, estando todavía pendiente de realización en el momento del devengo.

Se pide: Determinar la valoración a efectos del IP.

De acuerdo con la regla general de valoración se elige el mayor valor de los tres recogidos en la norma, en este caso, el valor de adquisición: 30.000.000 ptas., y el no el valor comprobado por la Administración Tributaria debido a que todavía no es firme, estando pendiente de la práctica de la tasación pericial contradictoria, lo que conlleva la suspensión de la aplicación del valor comprobado, hasta que el mismo sea firme.

Esta valoración sería la que habría de consignar como valor de la vivienda habitual desde la entrada en vigor de la LIP, pero para el ejercicio de 2000, y como consecuencia del nuevo supuesto de exención parcial, artículo 4. núm.9, los primeros 25.000.000 ptas. están exentos y el resto, la diferencia, 5.000.000 ptas. se encuentra sometidos a gravamen, por lo que la valoración de esta vivienda habitual, será de 5.000.000 ptas.

Ejemplo.4. D. Dionisio es titular de piso situado en el centro de Granada, adquirido hace tres años, por un precio de 23.000.000 ptas. La Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales comprobó el valor asignando al inmueble en la correspondiente escritura de compra, encontrándolo correcto. El mencionado piso tienen un valor catastral de 8.500.000 ptas. Dicho inmueble ha sido la vivienda habitual hasta el 1 de agosto, a partir de esa fecha es utilizado como segunda vivienda, debido al cambio de residencia.

De acuerdo con el artículo 29 de la LIP el devengo se produce el día 31 de diciembre de cada año, por lo que habrá que estar a la situación del bien inmueble en esa fecha, con independencia de las distintas situaciones que haya podido estar a lo largo del ejercicio. Esto significa que aunque a lo largo del ejercicio ha sido la vivienda habitual, a la fecha del devengo no tiene esa cualidad, por lo que no se beneficiará de la exención parcial, tributando en su totalidad dentro del apartado bienes inmuebles. Siendo la valoración, la siguiente, de acuerdo con la regla general del artículo 10.Uno de la LIP:

Por el mayor valor de los tres siguientes:

- El valor catastral, 8.500.000 ptas
- El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos 23.000.000 ptas.
- El precio, contraprestación o valor de la adquisición .. 23.000.000 ptas.

Se valorará por el valor de adquisición = 23.000.000 ptas.

Ejemplo.5. Un vivienda que constituye el domicilio habitual del matrimonio García, que fue adquirido por D. Antonio María antes de contraer matrimonio. El precio de adquisición fue de 30.000.000 ptas, si bien la mitad de dicho importe fue satisfecho vigente el matrimonio a costa de dinero ganancial. A efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados la Administración autonómica consideró correcto el valor escriturado, siendo el valor catastral del inmueble de 10.000.000 ptas.

En relación con esta vivienda habitual hay que tener en cuenta dos aspectos: uno, en relación con la titularidad del bien y otro, a efectos de su valoración.

Nos encontramos con un matrimonio que se rige por el régimen económico de gananciales. En estos casos se aplica como regla general que los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio son comunes a ambos cónyuges, que salvo pacto expreso en contrario, es por partes iguales. Mientras serán bienes privativos de cada uno de los cónyuges los que hubieran aportado al matrimonio o los que adquirieran durante el matrimonio por herencia, legado o donación o con dinero privativo. En el caso de la vivienda habitual, de acuerdo con el artículo 1.357 del Código Civil, que hubiera sido adquirida a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales, se entiende que la vivienda corresponderá pro indiviso al cónyuge adquirente y a la sociedad de gananciales en proporción al valor de las respectivas aportaciones. Esta regla sobre la titularidad de la vivienda habitual es de aplicación debido a que el artículo 7 de la LIP admite que serán aplicables las normas sobre titularidad jurídica de los bienes y derechos contenidas en las disposiciones reguladoras del régimen económico del matrimonio.

De acuerdo con lo anterior la vivienda habitual adquirida por D. Antonio María antes de contraer matrimonio pero terminada de pagar con dinero ganancial pertenecerá pro indiviso y por partes iguales a él y a la sociedad de gananciales, por mitad entre ambos cónyuges.

En cuanto a la valoración de la vivienda habitual y teniendo en cuenta su titularidad, podemos distinguir lo que ocurría hasta el entrada en vigor de la nueva exención contenida en el artículo 4. número 9, introducida por lo la Disposición Adicional Primera del Real Decreto-Ley 3/2000, de 23 de junio y la forma de actuar a partir del 24 de junio del 2000, de entrada en vigor de dicha exención, según la cuál, os primeros 25.000.000 ptas. no están sometidos a gravamen.

A) antes de la entrada en vigor de la exención, por tanto, lo vigente hasta el 31 de diciembre de 1999:

1. Determinar la valoración de la vivienda habitual de acuerdo con la regla general de valoración de los bienes inmuebles, recogida en el artículo 10.1 de la LIP.

En este caso el mayor valor de los tres siguientes:

- valor catastral: 10.000.000
- valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos
- precio de adquisición 30.000.000

2. De acuerdo con la titularidad de la vivienda habitual, determinar la proporción que le corresponde a cada uno de los cónyuges:

Se trata de bien privativo en parte y la otra parte ganancial, debido a que el precio de adquisición ha sido satisfecho de la siguiente forma:

15.000.000 ptas abonadas por D. Antonio María con dinero privativo.

15.000.000 ptas satisfechas vigente la sociedad de gananciales, con dinero ganancial, por lo que a cada cónyuge le corresponde el 50 por 100, salvo pacto en contrario, por tanto:

7.500.000 ptas., son de titularidad de la esposa

7.500.000 ptas., son de titularidad del D. Antonio María.

Según esto, D. Antonio María deberá incluir en su declaración del impuesto como valoración de la vivienda habitual la cantidad de 15.000.000 + 7.500.000 = 22.500.000 ptas.

Mientras su esposa en su declaración también incluirá, como titular de la vivienda habitual, por un importe de 7.500.000 ptas.

B) Para el ejercicio de 2000 y siguientes, como consecuencia de la exención anteriormente comentada y de acuerdo con el valor a computar cada uno de los cónyuges en su declaración del Impuesto sobre el Patrimonio anteriormente calculados, el resultado para el ejercicio de 2000 sería el siguiente:

La esposa debería computarse, en el caso de no existir la exención, la cantidad 7.500.000 ptas., mientras el marido la cantidad de 22.500.000 ptas. Pero a existir la exención parcial de 25.000.000 ptas., es necesario prorratear la cantidad exenta entre los valores a computar por cada uno de los cónyuges:

$$\begin{array}{rcl} 30.000.000 & \text{----} & 100 \\ 7.500.000 & \text{----} & X \\ X = 7.500.000 \times 100 : 30.000.000 & = & 25 \% \end{array}$$

La esposa le corresponde imputarse un 25% de la parte de valor de la vivienda gravada y el resto, se lo computará el marido.

Es decir, los primeros 25.000.000 del valor de la vivienda habitual (30.000.000) están exentos, estando gravados el exceso (5.000.000) en proporción a la titularidad que le corresponde a cada uno de los cónyuges, es decir:

De los 5.000.000 el 25% se lo computará la esposa = . . 1.250.000 ptas.
Mientras el marido se computará el 75% = 3.750.000 ptas.

2.2.- Bienes inmuebles atribuido su uso exclusivo a uno de los cónyuges como consecuencia del convenio regulador de separación.

Suele ser frecuente que en los casos de separación matrimonial, a través del Convenio regulador de separación, se ceda a uno de los cónyuges el uso exclusivo de lo que hasta ese momento había sido la vivienda habitual del matrimonio. El problema se plantea cuando dicha vivienda es un bien privativo del cónyuge que debe ceder su uso al otro o, cuando la vivienda tiene carácter ganancial, ya que la titularidad pertenece pro indiviso a ambos cónyuges.

En ambos casos el cónyuge cedente sigue siendo titular de la vivienda, en el primer caso, de forma íntegra, en el segundo, solamente parcialmente. De acuerdo con el artículo 3 del la LIP, constituye su hecho imponible la titularidad por el sujeto pasivo del patrimonio neto, y el artículo 7, habrá que estar a la normativa del Código Civil para saber a quién le corresponde la titularidad de los bienes y derechos, y concretamente al régimen económico del matrimonio.

De acuerdo con lo anterior, el cónyuge que cede la vivienda al otro cónyuge deberá computar en la declaración de su Impuesto sobre el Patrimonio, el valor patrimonial de la vivienda, de acuerdo con la regla general de valoración de los bienes inmuebles. En el caso del ser el bien privativo mantiene la titularidad plena, o el caso de ser ganancial, mantiene la titularidad de la mitad del inmueble, aunque en ambos casos, con la

limitación de su exclusión en el uso, ya que el uso exclusivo le corresponde al otro cónyuge.

Aunque en un principio la Administración Tributaria consideraba que no podía deducir ninguna cantidad por el uso del inmueble que corresponde al otro cónyuge, ya que el artículo 9.b) de la LIP, sólo admite la minoración de las cargas y gravámenes de naturaleza real que recaen sobre los bienes inmuebles, sin que pueda atribuirse esta consideración a la cesión de uso impuesta por decisión judicial, (Consulta de 13-05-1997), en la actualidad, y con buen criterio, ha modificado su parecer, admitiendo que nos encontramos con una carga que reduce el valor del bien, que deberá valorarse como un derecho de uso, siguiendo las normas del artículo 20 de la LIP, que a su vez se remite a las normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Este cambio de parecer se fundamenta en las Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras las de 11 de diciembre de 1992 y 18 de octubre de 1994, donde se especifica que el uso exclusivo de la vivienda es un derecho oponible a terceros, que se «conforma como un derecho real familiar de eficacia total, afectado de la temporalidad que refiere el artículo 96 párrafo último del Código Civil», que debe tener acceso al Registro de la Propiedad, siendo una carga que pesa sobre el inmueble, (Consulta de 28-06-1999).

Por tanto el titular se computará como nudo propietario el valor que se obtenga entre la diferencia entre el valor total o parcial de la vivienda, dependiendo si es privativo o ganancial y la valoración de derecho de uso del otro cónyuge.

Mientras el cónyuge que posee del derecho de uso exclusivo, se computará éste por su valor, al cual tendrá que adicionar el valor patrimonial de bien inmueble, en la proporción que le corresponda, si se tratará de una vivienda ganancial.

Aunque en la actualidad surgirá otro problema como consecuencia de la introducción de la nueva exención en el número 9 del artículo 4 de la LIP, incorporada por el Real Decreto-Ley 3/2000, de 23 de junio, según la cuál, la vivienda habitual del contribuyente esta exenta hasta un importe máximo de 25.000.000 ptas., entendiendo por vivienda habitual, la definida en el artículo 55.1.3.º de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En dicha norma se define la vivienda habitual a efectos de poder practicarse la deducción por adquisición de vivienda habitual, entendiendo por vivienda habitual, aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. Añadiendo que la vivienda seguirá teniendo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren... circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial,... u otras análogas. Por tanto, no será necesario esperar a los tres años de ocupación para poder practicarse la deducción, sino que podrá realizar antes de la misma, por ejemplo, las cuentas viviendas, pero una vez adquirida e iniciada la ocupación si no transcurre dicho período de tiempo se perderá el derecho a las deducciones practicadas, salvo que el abandono se refiera a algunas de las causas recogidas en dicho artículo, como la separación matrimonial, añadiendo el artículo 51.3 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que la deducción por adquisición de vivienda dejará de aplicarse en el momento en que se den la circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma.

De acuerdo con lo anterior, cabe preguntarse si el cónyuge que debe computar en su declaración la vivienda, por tener la titularidad sobre la misma, por ser un bien privativo o un bien ganancial, puede seguir beneficiándose de la exención, aunque el uso le corresponde al otro cónyuge.

Consideramos que no, ya que de acuerdo con la remisión que efectúa la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio al Impuesto sobre la Renta hacer depender la práctica de la exención a la práctica de la deducción por adquisición de vivienda. Según hemos visto antes la deducción dejará de practicarse en el momento en que exista una circunstancia que impidan su ocupación al sujeto pasivo, y esta circunstancia es el abandono de la misma debido a la separación matrimonial, por lo que a partir de ese momento dicho sujeto pasivo no podrá aplicarse la exención por dicha vivienda.

De acuerdo con lo anterior, el cónyuge que mantiene la titularidad (privativa o ganancial) sobre la vivienda que se ve obligado a ceder el uso exclusivo al otro cónyuge, no podrá aplicarse la exención por vivienda habitual de la LIP, ya que ha dejado de ser su vivienda habitual. Será un bien inmueble más perteneciente a su patrimonio, pudiendo practicarse la exención sobre la nueva vivienda habitual que posea.

Mientras el otro cónyuge, que disfruta el uso exclusivo de la misma, se computará un derecho de uso, pero podrá beneficiarse de la exención, tanto si posee la titularidad ganancial sobre la misma, quedando eximido de gravamen la suma que se obtenga de la valoración del derecho de uso y del valor patrimonial de la vivienda que le corresponda, si no supera el máximo de la exención de 25.000.000 ptas., como en el caso de ser la vivienda habitual un bien privativo del otro cónyuge que

Es decir, el cónyuge que posee el derecho de uso, también podrá beneficiarse de la exención, aunque no tenga el pleno dominio sobre la misma, solamente un derecho de uso, aunque la Administración Tributaria no admite la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual para los adquirentes de un derecho real de usufructo al no tener el pleno dominio sobre la vivienda, pero consideramos que esta medida es a efectos de la aplicación de la deducción adquisición de la vivienda habitual, pero no se puede extender al concepto de vivienda habitual, que es la única remisión que efectúa la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. Por tanto, la persona que posee un derecho de usufructo sobre su vivienda habitual podrá aplicar la exención que comentamos, es decir, el legislador no distingue sobre el derecho que debe poseer el sujeto pasivo sobre su vivienda habitual, pleno dominio o un derecho real, por ejemplo, sino, que se trata de su vivienda habitual, según el concepto de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Según lo anterior, cuando fallece uno de los cónyuges y el cónyuge superstite adquiere el usufructo sobre la vivienda habitual y el pleno dominio los herederos, también podrá beneficiarse de la exención.

Además, el legislador cuando ha deseado limitar la aplicación de una exención distinguiendo entre el nudo propietario y titular del derecho de usufructo, lo ha hecho de forma expresa, así en el caso de la exención de participaciones en entidades, limita la aplicación del derecho a la exención solamente al nudo propietario, (art.4.2 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre).

2.3.- Inmuebles en fase de construcción.(art.10.2 LIP)

Si el bien inmueble se encuentra en fase de construcción el valor patrimonial vendrá determinado por la suma de todas las cantidades efectivamente invertidas en dicha construcción hasta la fecha del devengo del Impuesto, a las cuáles se adicionará el valor patrimonial del solar, de acuerdo con la regla general de valoración de los bienes inmuebles, con independencia de que la construcción sea a cargo del sujeto pasivo o sea a efectuada por una constructora.

La Ley se esta refiriendo exclusivamente al caso en que primero se adquiere el solar y posteriormente se inicia al construcción, por tanto, si se lleva a cabo la adquisición de un bien inmueble en construcción, el adquirente tomará como valoración, el precio de compra satisfecho, sin tener que adicionar el valor del solar, ya que en dicho precio va incluido el mismo.

En el caso de promociones inmobiliarias donde suele ser frecuente la adquisición del inmueble antes del inicio de la construcción o una vez iniciada la misma por el promotor, debemos de entender que aunque se trata de un bien inmueble en construcción, no le será de aplicación esta regla de valoración que comentamos, debido a que se trata de una adquisición con reserva de dominio, en el sentido que el adquirente ira aportando una serie de cantidades al promotor, pero no se producirá la entrega del bien, por tanto, la adquisición del pleno dominio hasta la finalización de la de la construcción, por tanto, en estos casos será de aplicación la regla de valoración del artículo 8 de la Ley del Impuesto sobre Patrimonio, donde el adquirente solamente se computará un derecho de crédito frente al promotor, cuyo importe serán las cantidades entregadas hasta el momento del devengo del Impuesto. Mientras que el promotor, normalmente persona jurídica, no se verá afectado por este Impuesto, al no ser sujeto pasivo, y en el caso, de ser persona física que ejerce esta actividad económicas, se registrá por la regla de valoración del artículo 11 de la Ley del Impuesto.

En el caso de propiedad horizontal, el valor patrimonial del solar vendrá determinado por la parte proporcional del porcentaje fijado en el título, cuando son varios los propietarios promotores en régimen de propiedad horizontal.

Ejemplo.6. D^a Felisa adquirió en 1988 un solar por 8.000.000 ptas, cantidad que se reflejó en el ITP. El valor catastral actual del solar es de 6.000.000 ptas. En dicho solar D^a Felisa se está construyendo una casa, habiendo invertido hasta la fecha del devengo 7.500.000 ptas.

Por su parte, tendrá que valorar el solar, por su valor de adquisición, al ser superior al valor catastral, es decir, por 8.000.000 ptas. Por otra parte, hay que añadir las cantidades invertidas en la construcción de la casa, es decir, 7.500.000 ptas. En resumen, la valoración de este bien es de 15.500.000 ptas.

Ejemplo.7. D. Juan Jesús es propietario de un chalet situado en las playas de Calahonda en fase de construcción. A la fecha del devengo las cantidades invertidas asciende a 13.000.000 ptas. Dicha construcción se esta efectuando en un terreno que heredo D. Juan Jesús de un familiar. El valor catastral actual de este terreno

asciende a 3.254.000 ptas., mientras que el valor asignado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones fue de 6.000.000 ptas. En la actualidad, como consecuencia de la especulación urbanística, el valor de mercado del terreno es de 15.000.000 ptas.

Según el artículo 10.2 de la LIP, los bienes inmuebles en construcción su valor patrimonial vendrá determinado por la suma de las cantidades invertidas efectivamente hasta la fecha del devengo más el correspondiente valor patrimonial del solar:

- cantidades invertidas en la construcción 13.000.000 ptas
- valor del solar, de acuerdo con la regla general, el mayor de:
 - Valor Catastral . . . 3.254.000 ptas
 - Impuesto Sucesiones 6.000.000 ptas ... el mayor → 6.000.000 ptas

Se valorará por 19.000.000 ptas

El valor de mercado del solar, cifrado en 15.000.000 ptas. no se tiene en cuenta, debido a que el artículo 24 de la LIP establece que este criterio de valoración se aplica como criterio subsidiario a los demás tipos de valoración que expresamente recoge la Ley, teniendo preferencia estos últimos sobre aquél y además, en el propio artículo 10, donde se mencionan los valores que se deben de utilizar para los bienes inmuebles no recoge el valor de mercado,.

2.4.- Inmuebles arrendados.

En los casos de inmuebles arrendados su valor patrimonial será el que le corresponda de acuerdo con la regla general de valoración, pero si el contrato de arrendamiento, tanto de vivienda, como de local de negocio, se celebraron antes del 9 de mayo de 1985 y subsisten a la fecha del devengo del impuesto, se ha establecido una regla de valoración particular, recogida en la Disposición Transitoria 2ª.C.10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, con eficacia a partir del 1 de enero de 1995, por la cual el valor de estos bienes inmuebles arrendados se calculará de la siguiente forma:

a) En primer lugar, se determinará su valor patrimonial igual que la regla general, el mayor de valor de los tres siguientes: el valor catastral, el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos y el precio, contraprestación o valor de adquisición.

b) En segundo lugar, se capitalizará al 4 por 100 la renta anual devengada, es decir, multiplicando la renta por 100 y dividiendo el resultado por cuatro. A la hora de determinar el importe de la renta anual se debe entender que será la renta anual en sentido estricto, la que responde al concepto de alquiler, sin adicionarle otras cantidades asimiladas que haya podido percibir, ni tampoco la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que puede repercutir el propietario al inquilino, basándose en la Disposición Transitoria 2ª.C).10.2 de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994.

c) En tercer lugar, el valor patrimonial del bien será la menor de los dos calculados en las letras a) y b).

Esta regla especial de valoración para las viviendas y los locales de negocio arrendados con anterioridad de 9 de mayo de 1995 tiene como finalidad minorar la fiscalidad de la propiedad urbana sino de compensar la situación que soportan los propietarios de estos inmuebles de prórroga forzosa del arrendamiento.

Ejemplo.8. Un local de negocio adquirido en 1983 por 5.000.000 ptas. Desde esa fecha se encuentra arrendado mediante contrato, habiendo percibido durante el año 2000, 45.000 ptas. mensuales. El valor catastral en el año 2000 es de 25.000.000 ptas.

Se pide: Determinar el valor patrimonial del local de negocio arrendado a 31 de diciembre del año 2000.

a) de acuerdo con la regla general de valoración de los bienes inmuebles: será de 25.000.000 ptas. ya que el valor catastral, es superior al precio de adquisición.

b) Capitalización de la renta obtenida en el año 2000 al 4 pro 100:

$$45.000 \times 12 = 540.000$$

$$540.000 \times 100 : 4 = 13.5000.000 \text{ ptas.}$$

c) El valor patrimonial del local de negocio será la menor de las dos anteriores, es decir, incluirá en la declaración de su impuesto un bien inmueble con un valor de 13.5000.000 ptas.

Ejemplo.9. Vivienda adquirida en 1980 por 10.000.000 ptas. Su valor catastral en 1996 fue de 13.000.000 ptas. siendo el mismo para el año 2000. Desde se adquisición se encuentra alquilada, mediante contrato, a un mismo inquilino, por una renta mensual durante 2000 de 50.000 ptas., habiéndole repercutido al inquilino el IBI con un importe de 54.000 ptas. El propietario a de valorarla en el IP de 2000 por la cantidad menor de:

a) La regla general de valoración, de los tres valores, el mayor, 13.000.000 ptas, ya que predomina el valor catastral por ser superior al de adquisición.

b) Valor de acuerdo con la LAU: $50.000 \times 12/0,04 = 15.000.000$. No se tiene en cuenta el importe del IBI repercutido al inquilino ya que solamente se capitaliza el importe anual de la renta en sentido estricto.

c) Valoración en el IP para 1996 = 13.000.000 ptas.

2.5.- Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles o similares. (Art.10.3. LIP)

Se establece una regla especial de valoración para aquellos derechos que recaen sobre bienes inmuebles que otorgan la posibilidad de su utilización durante determinado periodo de tiempo, o la propiedad a tiempo parcial, ect., que se hayan adquirido en virtud de contratos de multipropiedad o timesharing.. Las reglas de valoración aparecen recogidas en el artículo 10.Tres. a) y b) de la LIP, siendo la primera, una norma de aplicación para lo que normalmente se conoce con el nombre de multipropiedad y, la segunda, para otras modalidades, denominadas accionarial, hotelera o sistema «club», que sin adquirir la propiedad parcial del inmueble, el derecho de uso y disfrute se documentan en acciones, certificados de vacaciones o unos títulos de miembros del club, respectivamente.

Pero en la actualidad existe una Ley que regula el régimen jurídico de este fenómeno, por lo que cabe preguntarse hasta que punto son todavía de aplicación las reglas contenidas en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, sabiendo que la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, incorpora en su artículo 18, otras reglas de valoración de aplicación en Impuesto sobre el Patrimonio.

La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, lleva a cabo la regulación de la institución que hasta ese momento era conocida con el nombre de multipropiedad y que se caracterizaba por la adquisición de una cuota en propiedad de un bien inmueble, de duración indefinida, que conlleva además, el derecho a usar y disfrutar del mismo durante un determinado período al año, de forma exclusiva. Dicha Ley de manera expresa no acepta el sistema anteriormente descrito, sino que además prohíbe la utilización del término multipropiedad o de cualquier otro que contenga la palabra propiedad, cuando el artículo 1.4 de la Ley 42/1998 dispone que «no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad». La justificación aparece recogida en la Exposición de Motivos de la Ley cuando recoge que: «el término "multipropiedad" tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador como el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, lo que lo hacen un término inadecuado por equívoco». En esta línea aclaratoria, tampoco adopta la expresión «tiempo compartido», que por otro lado es la utilizada por la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, 26 de octubre de 1994, ya que parece «dar a entender que, entre los titulares, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto períodos de tiempo diferentes y excluyentes». De acuerdo con lo anterior, el legislador ha optado por la denominación de «derecho de aprovechamiento por turno», donde el titular de ese derecho nunca podrá ser propietario del bien inmueble que puede usar y disfrutar, sino que, o bien, es titular de un nuevo derecho real limitado, denominado derecho real de aprovechamiento por turno; o bien, es titular de un derecho personal, surgido de en un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada que tenga una duración de más de 3 años, hasta máximo de 50 años, abonándose las rentas de algunas o de todas las temporadas contratadas, es decir, que reúna los requisitos artículo 1.6 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre. De estas dos posibilidades, la primera claramente se encuentra sujeta al IP ya que se trata de un elemento patrimonial de contenido económico, aunque se trate de un derecho real limitado, mientras que, la segunda ofrece algunas dudas debido que la Ley del IP no se pronuncia sobre los contratos de arrendamiento. Aunque los arrendamientos, en general, no se están gravando en este Impuesto, pero a pesar de esta realidad, participamos de la idea sustentada por una parte de la doctrina que considera que los contratos de arrendamiento, como derecho personal, tiene un contenido económico al ser susceptible de intercambio mercantil, por ejemplo, los derechos de traspaso, por lo que desde nuestro punto de vista, están sujetos al IP, como un elemento patrimonial más con contenido económico.

De lo anterior se desprende que el legislador ha deseado separar claramente las dos titularidades que recaerán sobre dichos bienes inmuebles, por un lado, el propietario del inmueble y, por otro, el titular del derecho de aprovechamientos por turno, junto con el deseo de reconducir el fenómeno de la multipropiedad al régimen jurídico contenido en dicha Ley.

También dicha Ley incorpora en el Título II una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la misma, especificándose, en su Exposición de Motivos, que no constituyen un régimen tributario específico, sino que contienen, únicamente, ciertas especialidades que no impiden la aplicación, en lo no previsto expresamente, de la normativa tributaria general, y concretamente, en su artículo 18 incorpora una regla de valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, pero sin modificar el contenido del artículo 10.Tres de la LIP. Por tanto, nos encontramos con dos normas que son perfectamente aplicables, desde nuestro punto de vista, ya que ambas responden a situaciones distintas, que podemos resumir de la siguiente forma

- El artículo 10.Tres.a) de la LIP, será de aplicación para situaciones donde solamente se pueda utilizar el bien inmueble durante un determinado periodo del año, al estar el tiempo de ocupación repartido entre distintas personas y, además, conlleva la propiedad parcial del inmueble, se valorará por el mayor de valor de los tres siguientes, el valor catastral, el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el valor de adquisición.

Algunos autores consideran que esta regla no será ya de aplicación en ningún caso, debido a que la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, prohíbe de forma expresa la adquisición parcial de la propiedad de estos inmuebles que pueden ser disfrutados en determinadas épocas al año. Pero consideramos que esta regla de valoración sí podrá ser aplicación para aquellas otras situaciones de aprovechamiento por turnos que no se encuentre en el ámbito de aplicación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, que regula el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles para la utilización vacacional, que ordena la nulidad de pleno derecho de todo «contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, pro tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley», por tanto, será válidos aquellos derechos que conlleven una copropiedad mientras no se cumplan todas y cada una de las condiciones anteriores. Por ejemplo, consideramos que quedan al margen de la aplicación de la anterior Ley los inmuebles que carecen de uso turístico, (la ley dejará de aplicarse si el inmueble no está destinado a uso turístico).

Dejando abierta la posibilidad, pasamos a comentar dicha regla de valoración, que coincide con la regla general, el mayor valor entre el valor catastral, el valor comprobado y el precio, contraprestación o valor de adquisición. El valor catastral reflejará el valor de la totalidad del inmueble, por lo que será necesario asignarlo proporcionalmente a cada multipropietario en función del tiempo de ocupación, por lo que, salvo valores catastrales muy altos, siempre prevalecerá el valor de adquisición o el valor comprobado sobre el derecho adquirido por el sujeto pasivo.

Ejemplo.10. Una persona física es copropietario de un bien inmueble del que puede disponer durante el mes de agosto y septiembre de cada año. Por su parte

de propiedad abonó 3.000.000 ptas. El valor catastral actual del inmueble es de 15.000.000 ptas.

El sujeto tendrá que valorar su parte en el bien adquirido siguiendo las normas generales. Para ello, lo primero que tiene que hacer es dividir el valor catastral del bien entre doce (los meses del año), para saber qué parte le corresponde. Así: $15.000.000 : 12 = 1.250.000$

Como puede utilizarlo durante dos meses, el valor sería de 2.500.000

De esta forma, tendrá que valorar el inmueble en 3.000.000 ptas (valor de adquisición), puesto que éste es superior a su parte del valor catastral.

- El artículo 10.Tres.b) de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, si el derecho adquirido solamente otorga la posibilidad de uso del bien inmueble en determinadas épocas, sin suponer la titularidad parcial del inmueble, (participación en Sociedad o Club), en este caso, la valoración será el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de tales derechos, por tanto, se trata de una valoración de derechos no bienes inmuebles. Mientras estos casos el derecho se incorpora en títulos o certificados, en régimen creado por la Ley 42/1998, se adquieren por contratos, por lo que ambos normas responden a realidades distintas, aunque coinciden en la forma de valoración.

- El artículo 18 de la Ley 42/1998 será de aplicación a los derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles amparados por dicha norma, que se pueden materializar de dos formas distintas:

a) Un derecho real limitado de aprovechamiento por turno.

b) Un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles vacaciones por temporada que reúnen los requisitos del artículo 1.6 de dicha norma.

En ambos casos se equipara su valoración, por lo que los titulares a 31 de diciembre, de estos derechos al tener un contenido económico, los valorarán de igual forma en el Impuesto sobre el Patrimonio, por el precio de adquisición satisfecho, quedando excluidas las cantidades satisfechas por la prestación de los servicios complementarios al aprovechamiento, como la cuota anual que deberá satisfacer por la utilización de las instalaciones y servicios no comunes, gastos de comunidad, o cuotas por mantenimiento del inmueble. Con esta regla de valoración se tiene en cuenta el valor del derecho en el momento de la adquisición, pero no el valor actual del mismo en el ejercicio que se este liquidando el impuesto, es decir, el valor de mercado. De esta forma el legislador a vuelto a optar por la simplificación en la gestión del impuesto, al optar por una regla de valoración que imposibilita el ejercicio del procedimiento de comprobación de valores, aunque se produzca una divergencia entre el hecho imponible y su cuantificación en la base imponible a través de esta regla de valoración.

Ejemplo.11. Un sujeto pasivo mediante contrato adquiere un derecho de aprovechamiento por turnos sobre un bien inmueble, a utilizar durante los meses de agosto, con una duración de 20 años, siendo el importe de la anualidad de 500.000 ptas. aunque el importe total a abonar será de 8.000.000 ptas. En el

ejercicio que se esta liquidando el impuesto resta cinco años para la conclusión del contrato.

En este caso, de acuerdo con la regla de valoración contenida en el artículo 18 de la Ley 42/1998, será el valor de adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos, es decir, 8.000.000 ptas.

Pero también podría argumentarse que la igual que ocurre con los derechos reales de usufructo temporales, es decir, que a menor número de años para la extinción del mismo menor será el valor a computar y mayor será el valor del nudo propietario. Como ya ha transcurrido 15 años y restan cinco años hasta su conclusión, el valor a computar sería la diferencia entre el valor de adquisición y el importe de las anualidades consumidas. Aunque esta no es la solución dada por el legislador.

Hasta ahora solamente hemos estado haciendo referencia a la valoración que debe de computarse el titular de estos derechos mientras que el titular o propietario del bien inmueble en el caso de ser persona física. En este caso, podrá beneficiarse de la exención del artículo 4 número 8, en caso contrario, al tratarse de actividad empresarial, llevará la contabilidad de la misma ajustada a las normas y principios del Código de Comercio, por lo que se aplicará la regla de valoración del artículo 11 de la Ley del Impuesto, siendo su valoración la que se desprenda de dicha contabilidad. Aunque los bienes inmuebles afectos a actividades económicas, lleve el titular de la misma contabilidad o no será siempre de aplicación la regla general del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, salvo que para las empresas constructoras, donde los bienes inmuebles tengan la consideración de existencias, no siendo este el caso, ya que los edificios gravados por estos derechos de uso deben de figurar como inmovilizado, se trata de un activo fijo. Pues bien el legislador no ha especificado como se determinar el valor del inmueble que se va a dedicar a su explotación mediante la venta de los derechos de aprovechamientos por turno, es decir, al valor total del inmueble habría que deducirle el valor de las cargas o derechos de aprovechamiento que recaen sobre el mismo, ¿pero como se valorarán estos?, al ser un derecho real de uso y disfrute, ¿se valorarán igual que los usufructos?, o por el precio de transmisión de dichos derechos o, atendiendo a las normas contables que especifican como se determina el coste a imputar cada turno de aprovechamiento, por ejemplo, la Orden de 24 de diciembre de 1994, por la que se aprueban normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias..., en cualquier caso, el legislador no resuelve esta cuestión, aunque la opción que elijamos no esta exenta de dificultad, siendo válidas las distintas razones que se pueden dar en defensa de las anteriores opciones,

2.6.- Bienes inmueble afectos a actividades económicas.

En el caso de bienes inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales se valorarán no por la reglas contenidas en el artículo 11 de la LIP para bienes afectos a actividades económicas, sino por la regla general de valoración de bienes inmuebles, el mayor de los tres siguientes: el valor catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes

Inmuebles, el valor comprobado por la Administración Tributaria a efectos de otros tributos o, por el precio, contraprestación o valor de adquisición. Salvo cuando dichos bienes inmuebles tenga la cualidad de existencias, como ocurre en el caso de las empresas constructoras o inmobiliarias.

Como puede observarse la valoración de los bienes inmuebles no varía por el hecho de estar afectos a una actividad empresarial o profesional.

Los bienes inmuebles como el resto de bienes afectos a actividades económicas pueden quedar exentos siempre que dicha actividad constituya la principal fuente de renta del sujeto pasivo que la ejerza de forma habitual, personal y directa, junto con el resto de requisitos recogidos en el artículo 4.Ocho de la LIP y artículos 1 a 3 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre.

2.7.- Bienes inmuebles adquiridos en subasta pública.

En los bienes adquiridos en subasta pública judicial, notarial o administrativa, su valor de adquisición a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, es el precio de remate de dicha subasta, fijado por el órgano judicial, o la Administración Pública dentro de sus prerrogativas ejecutivas, o el Notario en el ejercicio de la fe pública. En la actualidad, es mayoritaria la opinión de que el adquirente de un bien, mediante el procedimiento de subasta pública, el precio de rescate, será el valor del bien a declarar en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no pudiendo posteriormente la Administración comprobar el valor de dicho bien, so pretexto que el precio de remate no coincide con el valor real del bien transmitido. Como certeramente aparece expuesto en las Sentencias del Tribunal Supremo, de 1 de diciembre de 1993, y 5 de octubre de 1995, concretamente la última citada, al decir: *«En suma, en las subastas públicas, el precio de adjudicación es, por imperio de la Ley, el "valor real", que coincide en este caso con el precio cierto o verdadero, por lo que no es posible sustituirlo por otro distinto superior o inferior, fijado mediante comprobación administrativa o señalado por los peritos en la tasación propia del expediente de subasta, o lo que es lo mismo, el precio de adjudicación es el que debe tomarse exclusivamente a efectos de determinar la base imponible»*.

Aunque esta polémica sobre la posibilidad de que la Administración pueda o no comprobar el valor del bien adquirido en subasta pública surge en el seno del anterior impuesto citado, que por otro lado, es donde se puede desarrollar estas actuaciones de comprobación, tiene su incidencia en Impuesto sobre el Patrimonio, desde el mismo momento en que, dos de los valores de referencia, vendrán condicionados por dicho impuesto, el precio de adquisición y valor comprobado por la Administración a efectos del ITP y AJD. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el adquirente del bien solamente tendrá que tomar como referencia o el valor catastral del bien adquirido o, el precio de rescate, entendido como precio de adquisición, pero no el valor comprobado por la Administración, ya que está no puede efectuar la misma, ya que se entiende que el valor real del bien coincide con el precio de remate.

2.8.- Bienes rústicos declarados en zona catastrófica y bienes inmuebles siniestrados.

Hay que recordar que ha desaparecido de la nueva Ley una norma similar a la recogida en el artículo 6.b) de la Ley 50/1977, de 14 de diciembre, según la cuál los bienes rústicos situados en zonas declaradas zona catastrófica, no se incluirán en la declaración del impuesto sobre el patrimonio con referencia a un periodo determinado. Ante esta omisión de la nueva Ley, y al tratarse de una exención de carácter puntual, aplicable solamente en aquellos casos en que determinen la declaración de zona catastrófica debido a inundaciones, terremotos, corrimientos de tierra, etc, se considera que habrá que estar las normas en las que se delimitan tales zonas -usualmente, Real Decreto-Ley- para que sean éstas las que fijen la exención en cada caso concreto, aunque hay que reconocer que todas las normas aprobadas en las que se adoptan las medidas para reparar los daños causados por estas circunstancias no se ha efectuado ninguna alusión a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio, aunque si para otros impuestos, como para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o Impuesto sobre Actividades Económicas, una reducción de las actividades económicas acogidas al régimen de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Ejemplo.12. Una finca que tiene un valor catastral en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de 12.222.100 ptas., habiendo sido adquirida en su momento por 24.000.000 ptas., se encuentra situada en la comarca declarada zona catastrófica debido a la contaminación del suelo por los vertidos de residuos tóxicos procedentes de una mina

A pesar de estar situada en la comarca declarada zona catastrófica y de la pérdida de valor de la finca, al estar contaminado su suelo, el Impuesto sobre el Patrimonio no recoge ninguna particularidad sobre esta situación, por lo que habrá que estar al Decreto-Ley que aprueba las medidas necesarias para relanzar la zona. En el caso de que dicha norma no establezca alguna medida de forma expresa para el Impuesto sobre el Patrimonio, el titular de la finca deberá imputarla de acuerdo con el valor de los bienes inmuebles, en este caso, el mayor de los dos conocidos: 24.000.000 ptas.

También para paliar la anterior situación existe la norma contenida en la Orden de 14 de enero d 1978 por la cual los bienes de naturaliza rústica o urbana que en el caso de siniestro y otra causa originaba la pérdida total o parcial de dichos bienes, el valor de los mismos se reduciría en el importe del deterioro sufrido. Como consecuencia de la desaparición de dicha previsión, habrá que entender que el titular del bien inmueble siniestrado debe proceder a determinar su valor según las reglas comentadas anteriormente, sin tener la posibilidad de deducir el importe del perjuicio sufrido, es decir, no podrá minorar la valoración legal por la **perdida** de valor que ha sufrido el bien. Situación injusta que la doctrina ha reaccionado **dando** diferentes opciones, todas ellas basada en el principio de capacidad económica que desea someter a gravamen el **Impuesto**. Así por un lado, **nos encontra** mos con aquellos bienes inmuebles que hayan **desaparecido** como consecuencia de la circunstancias anteriores, en este caso, si bien **ha dejado** de existir a la **fecha del deven** go, no se incluirá en su declaración; pero si se

produce una destrucción parcial o total del bien inmueble, habrá que computarlo por el mayor de los tres valores contenidos en la regla general, viéndose disminuido por el valor de la construcción destruida, computándose solamente el valor del suelo. En este caso, no existirá dificultad si el valor que prevalece es el valor catastral, ya que diferencia entre el valor de la construcción y el valor del terreno, en el caso de prevalece alguno de los otros dos, se deberá determinar la proporción existente entre el valor del suelo y la construcción en relación con el valor catastral.

Ejemplo.13. D. Benito titular de una casa situada en la ribera del río Genil, adquirida por un precio de 6.000.000 ptas. y con un valor catastral de 3.000.000 ptas, de los cuáles, 900.000, corresponde al valor del suelo, es decir un 30 por 100 al valor del suelo. Como consecuencia de un crecida del río, la vivienda ha sido destruida en su totalidad.

En este caso, en principio, siguiendo una interpretación literal de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, dicho bien inmueble se debería valorar en este caso por el valor de los dos conocidos, es decir, el precio de adquisición. Pero este precio incluye tanto la valoración de la construcción como del suelo, pero basandonos en el principio de capacidad económico y, además, se ha producido la destrucción total de la vivienda, esta no se podrá computar en su declaración del impuesto solamente el valor de suelo, de acuerdo con la proporción existen en el valor catastral asignado a la vivienda, por tanto:

$$\text{Valoración: } 6.000.000 \times 30\% = 1.800.000 \text{ ptas.}$$

Para aquellos casos en que el inmueble no ha desaparecido, sino que ha sufrido un una destrucción parcial, significa una pérdida de valor, por lo que el dicho titular podría minorar la valoración legal por el importe de la minoración del valor causado, pudiendo en algunas ocasiones, por ejemplo, cuando prevalece el valor catastral, quedar reducida a cero la valoración, debido a que el daño que se valora por su valor real, si es muy importante puede compensar la valoración administrativa, aunque nunca podrá ser negativa la valoración. Aunque ante estas situaciones, parte de la doctrina considera que los más correcto, atendido a dicho principio de capacidad económica, sería atender al valor de mercado que tuviera dicho bien siniestrado en el momento del devengo, ya que se trataría de un supuesto especial, carente de regla de valoración específica, por lo que se aplicaría el artículo 24 de la LIP.

Ejemplo.14. D. Vicente es titular de una vivienda, con un valor catastral actualizado de 5.000.000 ptas, aunque fue adquirida hace veinte años por 2.000.000 ptas. En septiembre se produce un incendio, causando unos daños evaluados en 6.000.000 ptas., teniendo en la fecha del devengo, un valor de mercado de 500.000 ptas. D. Vicente es titular de seguro de incendios, habiéndole reconocido la Compañía de Seguros el abono del importe de los daños, pero que no se harán efectivos hasta enero del año siguiente.

Caben la siguientes posibilidades:

a) Interpretación literal de la LIP, se trata de un bien inmueble, por lo que se debería de aplicar la reglas de valoración del artículo 10 de dicha norma, donde no se tienen en cuenta estas circunstancias especiales. Por tanto, el mayor valor, el valor catastral: 5.000.000 ptas. y con un derecho de crédito, frente a la Compañía de Seguros de 6.000.000 ptas, valorado por su nominal. Esta solución conlleva el

doble gravamen, debido a que no se puede deducir el valor de daños y además, se computa como crédito, la indemnización a percibir.

b) De la valoración administrativa se podrá deducir el importe de los daños causados:

(valor catastral) 5.000.000 - 6.000.000 (valor de los daños) = 0

Derecho de crédito frente la compañía: 6.000.000 ptas.

No se produce el doble gravamen, pero se computa con un valor que no se corresponde con el que posee el bien.

c) Teniendo en cuenta el principio de capacidad económica que desea gravar el Impuesto o, el artículo 24 de LIP, D. Vicente es titular de un bien inmueble a 31 de diciembre, por lo que deberá de computarlo en su declaración del Impuesto, pero por la valoración administrativa, ni por la valoración resultante de la deducción de la pérdida de valor, ya que ese resultado conlleva la valoración cero, cuando dicho bien continuación sido un bien con contenido económico, cuyo valor en este caso, consideramos deberá ser el valor de mercado, por tanto:

Valoración, valor de mercado: 500.000 ptas.

Derecho de crédito frente a la Compañía de Seguros: 6.000.000 ptas.

En el caso de haber cobrado antes de la fecha del devengo el importe de la indemnización, ésta, por ejemplo, figurará depositada en una cuenta corriente, por lo que se valorará según el artículo 12 de la Ley, o bien, se ha invertido en las reparaciones del bien, lo que determinará un aumento del valor del bien.

2.9. Bienes inmuebles actualizados en 1978.

Los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad al 11 de septiembre de 1978 y que en la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio de 1978 o en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 1979, el contribuyente se acogió a la posibilidad de actualizar el valor patrimonial de los mismos -posibilidad reconocida para ese único ejercicio-, se plantea la duda de si valores actualizados, han de mantener para la determinación del valor de los bienes inmuebles a declarar en las posteriores declaraciones del Impuesto sobre el Patrimonio, como disponía la Ordenes Ministeriales de 23 de diciembre de 1978 y 28 de mayo de 1979.

Ante esta cuestión y con la entrada en vigor de la nueva Ley del Impuesto sobre el Patrimonio parte de la doctrina consideraba que como consecuencia de la actualización de los anteriores bienes inmuebles, los valores de referencia a efectos del actual Impuesto sobre el Patrimonio serán el mayor de los dos siguientes: el valor consignado en la declaraciones de los impuestos anteriormente mencionados en esos ejercicios o el valor catastral.

Pero consideramos que la vigencia de los valores actualizados no se puede mantener con la actual Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, al igual que opina la Administración Tributaria, al considerar que: «En aquellos casos en que se efectuó la actualización del valor del bien inmueble en 1978 o 1979, de acuerdo la normativa vigente ese momento, y que debía de tomarse como referencia en la anterior Ley del Impuesto, en la actualidad ese valor actualizado no se es tenido en cuenta por la Ley del Impuesto a la hora de determinar el valor de los inmuebles, por lo que habrá que consignar el mayor de los tres

valores anteriores (art.10.Uno LIP) sin que le vincule lo realizado al amparo de la normativa reguladora del anterior impuesto» (Consulta de 10-09-96), basándonos en la Disposición Final Primera de la actual Ley por la que se lleva a cabo la derogación de la normativa anterior y las demás disposiciones que se opongan a la misma y, dicha medida, se opone en el sentido que modifica la regla de valoración contenida para los bienes inmuebles. Aunque serán muy pocos los bienes inmuebles que se encuentren afectados en actualidad por lo descrito en este momento.

Ejemplo.15. D. Javier es titular de un inmueble que en 1978, ante la posibilidad de actualizar su valor patrimonial, declaró un valor de 4.000.000 ptas, aunque el precio de adquisición fue de 2.000.000 ptas.. En la actualidad su valor de mercado, es de 8.000.000 ptas., y su valor catastral de 1.500.000 ptas.

En este caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.Uno de la actual Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, se computará por el mayor de valor de los siguientes: el valor catastral o el precio de adquisición, prevaleciendo en este caso el precio de adquisición por 2.000.000 ptas.

No se tiene en cuenta el valor patrimonial actualizado en el ejercicio de 1978, ni el valor de mercado, porque ningún viene mencionada en la actual Ley, como valor de referencia para los bienes inmuebles.

2.10. Bienes inmuebles vendidos con aplazamiento en el precio y transmisión del dominio o con reserva de dominio.

En estos caso se aplica la regla general de valoración especificadas en los apartados anteriores, aunque la particularidad reside en las norma especiales de imputación contenidas en el artículo 8 de la LIP.

Así, en el caso de que el bien inmueble sea vendido con aplazamiento en el precio y se lleve a cabo la transmisión de la propiedad, será el comprador el que computará el valor total del bien correspondiente, pudiendo deducir como deuda, la parte del precio aplazado. Mientras el vendedor declarará solamente el derecho de crédito que posee contra el adquirente por la parte de la contraprestación aplazada.

Sí la transmisión no conlleva la transmisión del dominio, será el vendedor el que imputará en su patrimonio el valor total del bien, deduciéndose como deuda la parte del precio ya cobrado. Mientras el adquirente se computará como derecho la totalidad las cantidades entregadas hasta la fecha del devengo.

Ejemplo.16. D. Javier ha efectuado las siguientes adquisiciones:

a) Una solar comprado a la Constructora S.A. en 20.000.000 ptas. Teniendo pendiente de pago a 31 de diciembre la cantidad de 2.000.000 ptas., junto con 150.000 ptas. en concepto de intereses por aplazamiento.

b) Un piso para pasar la vacaciones a D^a. Ana que se reserva el dominio y por tanto sigue siendo la propietaria, por un importe de 5.000.000 ptas, estando pendiente de pago a la fecha del devengo la cantidad de 1.000.000 ptas.

c) Adquiere una vivienda, que es la habitual, por importe de 45.000.000 ptas. a D^a Lara, pagando al contado la cantidad de 25.000.000 ptas. y resto, 15.000.000 ptas. a través del crédito obtenido de una entidad bancaria. A 31 de

diciembre le debe todavía a la entidad bancaria la cantidad de 10.000.000 ptas.

Se pide: Valorar los bienes inmuebles del D. Javier a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

a) En relación con el solar, al tratarse de una adquisición con precio aplazado con transmisión del dominio, significa que el bien no pertenece en su totalidad D. Javier, puesto que no ha finalizado de pagarlo, ni tampoco al transmitente, debido a que lo ha vendido, por tanto, a efectos del Impuesto del Patrimonio son los siguientes:

1.- El comprador, D. Javier se imputará:

- valor patrimonial del bien inmueble: 20.000.000 ptas
- Valor de las deudas: 2.000.000 ptas. + 150.000 ptas.

2.- El vendedor, al tratarse de una persona jurídica no se verá afectado por el Impuesto sobre el Patrimonio debido a que los sujetos pasivos de este impuesto son exclusivamente las personas físicas. Pero suponiendo que se tratará de una persona físicas, se computaría lo siguientes:

- valor patrimonial del bien inmueble: nada
- Valor del derecho de crédito, en concepto de otros bienes y derechos, la cantidad aplazada pendiente de cobro: 2.000.000 ptas.+ 150.000 ptas.

b) D^a Ana al vender el piso a D^o Javier se ha reservado el dominio del mismo, por que en este caso las consecuencias son las siguientes.

1.- El comprador, D. Javier se imputará:

- valor patrimonial del bien inmueble: nada
- Valor del derecho de crédito, en concepto de otros bienes y derechos, por el importe de los pagos realizados . . 4.000.000 ptas.

2.- La vendedora, D^a Ana:

- valor patrimonial del bien vendido 5.000.000 ptas.
- valor de las deudas (el importe cobrado) 4.000.000 ptas.

c) En el caso de la adquisición de la vivienda habitual a D^a Lara, por un importe de 35.000.000 ptas., no nos encontramos en un supuesto de venta de inmuebles con aplazamiento del precio, sino que la parte vendedora a cobrado la totalidad del precio pactado, aunque para ello, el comprador haya utilizado dinero de su propiedad, como el dinero que le ha prestado la entidad bancaria. Por tanto, en esta ocasión, los efectos en el Impuesto sobre el Patrimonio sería los siguientes:

1.- La parte vendedora, D^a Lara, computará en su declaración, de acuerdo con las reglas general de valoración recogidas en la Ley, el importe obtenido por la venta, dependiendo del uso que haya ello del mismo.

2.- El comprador, D. Javier se imputará:

- valor patrimonial del bien inmueble, exento hasta 25.000.000 por tratarse una vivienda habitual adquirida por 40.000.000, por lo que exceso si se encuentra gravado: 15.000.000 ptas.

- Valor de las deudas, la parte proporcional del valor de la vivienda gravada:

$$\begin{aligned} &\text{De 35.000.000 ptas. están exentos 25.000.000} \\ &\text{De 10.000.000 ptas. que se deben, se podrán deducir X} \\ &x = 10.000.000 \times 25.000.000 / 35.000.000 = 7.142.857 \end{aligned}$$