

CÓMO VALORAR LOS INMUEBLES A EFECTOS DE ESTE NUEVO IMPUESTO.

En el borrador que regula el **Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas**, se remite a las normas del Impuesto sobre el Patrimonio para la determinación de la base imponible, por lo que para **valorar los inmuebles, tanto de naturaleza rústica como urbana**, acudimos al artículo 10 de la **Ley del Impuesto sobre el Patrimonio**.

*Regla general de valoración

Los bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica, se computarán tomando como referencia **el mayor valor** de los tres siguientes:

1. El **valor catastral** consignado en el recibo correspondiente a 2021 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
2. El **valor determinado o comprobado** por la Administración a efectos de otros tributos, como, por ejemplo, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Novedad 2021: con efectos de 11 de julio de 2021 se modifican las reglas de valoración de los bienes inmuebles para añadir como valor a tener en cuenta el "determinado" por la Administración a efectos de otros tributos, lo que implica incorporar como criterio de valoración para los inmuebles el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, como resultado del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

Ahora bien, **el valor de referencia afectará sólo a los inmuebles que se adquirieran a partir del 1 de enero de 2022**, cuando dicho valor haya sido tomado como base imponible en el tributo que grave su adquisición (esto es, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones).

Dichos valores de referencia individualizados estarán disponibles en la sede electrónica del Catastro en 2022. La citada sede ofrecerá también la posibilidad de consultar y certificar el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha.

3. **El precio, contraprestación o valor de adquisición.**

Dentro del "**valor de adquisición**" al que se refiere el artículo 10 .Uno de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, deben incluirse los "**gastos y tributos inherentes a la transmisión**" que hubieren sido satisfechos por el adquirente. Se trata de gastos y tributos "unidos por su naturaleza o inseparables" a la transmisión como tal. Ejemplo de los primeros serían los gastos de notaría y registro y, de los segundos el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), según los casos.

Por el contrario, para determinar el valor de los bienes inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, conforme a la regla prevista en el artículo 10. Uno de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, no cabe minorar dicho valor en el importe de las amortizaciones practicadas en el ámbito del IRPF.

***Reglas especiales de valoración**

1. Inmuebles que estén arrendados a 31 de diciembre de 2021.

Los inmuebles urbanos arrendados se valorarán de acuerdo con la regla general anteriormente comentada.

No obstante, **las viviendas y locales de negocio arrendados mediante contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 se valorarán capitalizando al 4 por 100 la renta devengada en el ejercicio 2021**, siempre que el resultado sea inferior al que resultaría de la aplicación de la regla general de valoración de bienes inmuebles.

A estos efectos, para el cálculo de la capitalización de la renta puede utilizarse esta fórmula:

$$\text{Valor computable} = \text{Renta devengada} \times (100 \div 4)$$

2. Inmuebles en fase de construcción.

Los inmuebles que estén en fase de construcción **se valorarán por las cantidades que efectivamente se hubiesen invertido** en dicha construcción hasta la fecha del devengo del impuesto (31 de diciembre). También deberá computarse el correspondiente valor patrimonial del solar.

En caso de propiedad horizontal, la **parte proporcional del valor del solar** se determinará según el porcentaje fijado en el título.

3. Inmuebles adquiridos en régimen de aprovechamiento por turno.

El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios.

Este derecho puede constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional y **se valora**, cualquiera que sea su naturaleza (real u obligacional) **por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos**.

4. Derecho de nuda propiedad sobre inmuebles.

El valor del derecho de nuda propiedad **se computará por la diferencia entre el valor total del bien y el valor del usufructo que sobre el mismo se haya constituido**. En el caso de que el derecho real que recaiga sobre el bien sea un usufructo vitalicio que a su vez sea temporal, la nuda propiedad se valorará aplicando, de entre las reglas de valoración del usufructo, aquella que atribuya menor valor a la nuda propiedad.

Usufructo: 89-Edad del usufructuario, con un mínimo del 10%
Nuda propiedad: 100% - % Usufructo

Desde **L.A. Rojí Asesores Tributarios** le proponemos la siguiente guía de actuación:

BIENES INMUEBLES/GUÍA DE ACTUACIÓN

- Identifique los bienes inmuebles que posee.
- Soporte los mismos con el título de adquisición (compraventa, sucesión, donación...).
- Determine el grado de propiedad (ganancial, privativo, usufructuario, nudo propietario).
- Obtenga el último recibo del IBI 2022.
- Compare los valores (adquisición, valoración, sucesiones y donaciones, catastral, comprobado específicamente por las Administraciones Tributarias).
- Tome el mayor valor = valoración del inmueble
- Si tiene cargas, hipoteca... obtenga el importe pendiente de la misma a 31/12/2022.

Quedamos a su entera disposición para comentar cualquier aclaración o duda que tenga al respecto.

Juntos con análisis, conocimiento y prudencia, tomaremos las mejores decisiones.

Cristina Martín Sánchez
Carlota Rodríguez Álvaro
Silvia Rojí Pérez
Luis Alfonso Rojí Chandro

Remitido por: Vanessa Esteve