Impuesto sobre ¿plusvalías?

José García Montalvo

Catedrático de Economía

Universitat Pompeu Fabra

Es bien conocido que la dependencia de una parte importante de la tributación impositiva de la actividad inmobiliaria es una de las causas del hundimiento de la recaudación en España. De hecho el impuesto, de los importantes, que más baja desde el comienzo de la crisis es el de transmisiones patrimoniales, que pierde aproximadamente un 70% de su recaudación. La crisis inmobiliaria también tiene efectos sobre la caída del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el IRPF (por ejemplo por la reducción del incremento de capital por la venta de inmuebles) o el IVA (por la caída de la venta de viviendas nuevas). Resulta interesante señalar también que el impuesto que más aumenta su recaudación desde el comienzo de la crisis es también un impuesto relacionado con la vivienda: el IBI, que ha aumentado casi un 50% su recaudación.

Pero hay otros efectos de la crisis sobre los impuestos inmobiliarios que son menos evidentes pero también importantes. Una de las figuras que nutre las arcas de los entes locales es el impuesto sobre plusvalías. La normativa fiscal define su base imponible, la que determina el motivo de su pago, como el incremento del valor de los terrenos manifestado en el momento de la venta y experimentado entre la adquisición y la nueva transmisión. Al margen del doble gravamen que supone este impuesto, la forma de cálculo que se utiliza no se corresponde en absoluto al hecho imponible que se quiere grabar. La plusvalía se calcula aplicando una tasa anual, normalmente entre el 2,5% y el 4% dependiendo de los años que hayan pasado desde la compra, al valor catastral del terreno. Sobre esta supuesta plusvalía se calcula el gravamen con un tipo que puede estar entre el 20 y el 30%. Pongamos un ejemplo: alguien que hubiera comprado una vivienda a principios de 2008 y que quiera venderla ahora tendría una “plusvalía” aproximada del 35% mientras su vivienda ha perdido casi el 50% de su valor. Esta forma de cálculo hace que el pago no se corresponda en absoluto con hecho imponible que se pretende grabar.

Otro efecto colateral de la crisis inmobiliaria tiene relación con el impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP). La gran caída de precios de los activos inmobiliarios y la utilización de coeficientes correctores de los valores catastrales para determinar su valor “real” a efectos del ITP hace que en ocasiones se haya tenido que liquidar más impuestos que los correspondientes al valor de compraventa del inmueble para evitar una liquidación paralela de Hacienda. En este sentido es bienvenida la propuesta del grupo de expertos de la reforma fiscal para una actualización anual de los valores catastrales. Lo ideal sería tener una tributación sobre la vivienda integral y coherente con el resto del sistema. Por ejemplo, el Informe Mirrlees para la reforma fiscal en el Reino Unido aplicada al caso español supondría la eliminación del impuesto de transmisiones y del impuesto de plusvalías y una nueva configuración del IBI, que también se propone en el informe de los expertos españoles. Pero de todo esto les hablaré en otra columna.