



TRIBUNA

José García Montalvo

Catedrático de Economía de la UPF

Impuesto sobre ¿plusvalías?

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

Pero hay otros efectos que son menos evidentes pero también muy 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 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 al hecho imponible que se quiere gravar. La plusvalía se calcula aplicando una tasa anual, entre el 2,5% y el 4% dependiendo de los años que hayan pasado desde la compra, al valor catastral. Sobre esta supuesta plusvalía se calcula el gravamen con un tipo de entre el 20% y el 30%. Alguien que hubiera comprado una vivienda a principios del 2008 y que quiera venderla ahora tendría una "plus-

La propuesta técnicamente más perfecta es la eliminación del impuesto de transmisiones y del de plusvalías

valía" aproximada del 35% mientras su vivienda ha perdido casi el 50%. Esta forma de cálculo hace que el pago no se corresponda con el hecho imponible que se desea gravar, lo que cuestiona su legalidad.

Otro efecto colateral de la crisis inmobiliaria afecta al impuesto sobre transmisiones patrimoniales. La gran caída de precios de los activos inmobiliarios y la falta de actualización de los valores catastrales hace que, a la hora de comprar un inmueble, se tenga que pagar más impuesto del que correspondería. Hacienda utiliza unos coeficientes sobre los valores catastrales para comprobar si el precio de una transacción inmobiliaria es "real" y, si es inferior, pide la liquidación de la parte supuestamente no pagada. Otro sinsentido que no se corresponde al hecho imponible por el retraso en la actualización de los valores catastrales. Bienvenida sea la propuesta del grupo de expertos de la reforma fiscal para una actualización anual de los valores catastrales, aunque la propuesta técnicamente más perfecta es la del *Informe Miralles* para la reforma fiscal en el Reino Unido: eliminación del impuesto de transmisiones y del de plusvalías y una nueva configuración del IBI. De todo esto les hablaré en otra columna.