

Consell Tributari

Expediente: 255/7

El Consell Tributari, reunido en sesión de 21 de mayo de 2008, conociendo del recurso presentado por D. A.M.G., ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- En 17 de abril de 2007, D. A.M.G. interpone recurso contra la liquidación con núm. de recibo PV-..., relativa al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana devengado por la transmisión, el 4 de julio de 2005, del derecho de vuelo sobre una parte de la finca ubicada en la calle G. de S.A., núm. ..., P. Alega disconformidad con el valor del suelo, ya que en la fecha en que se realizó la transmisión era inferior al aplicado, y si con posterioridad se ha producido un incremento del mismo no puede afectarle. En consecuencia, debe tomarse en consideración el valor vigente en 2005 para liquidar el tributo, y únicamente en proporción a la parte vendida.

2.- De los datos obrantes en el expediente se desprende:

a) La transmisión se produjo en virtud de escritura de constitución y cesión de derecho de vuelo, declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal. En la escritura se dice que en la finca situada en la calle G. de S.A., núm. ..., existe una casa de 112,55 m². y un patio de 135,70 m²., que son propiedad del recurrente, el cual constituye y transmite el derecho de vuelo sobre una porción de 129,75 m². del patio, que concede a la cesionaria la posibilidad de levantar un edificio, cuya construcción ya ha comenzado, por lo que se declara la obra nueva y se divide el conjunto resultante (formado por la edificación ya existente y la que está en

construcción) en régimen de propiedad horizontal entre el cedente y la cesionaria, cuyas participaciones en dicho régimen son de un 40,72% y un 59,28%, respectivamente.

b) El valor catastral del suelo de la total finca en el ejercicio 2005 era de 147.027,14 € según consta en la liquidación del impuesto sobre bienes inmuebles de aquel año.

c) El valor catastral del suelo aplicado en la liquidación impugnada es de 141.942,62 € resultante de reducir en un 40%, conforme al art. 6.2 de la Ordenanza fiscal reguladora del tributo, el valor del suelo, de importe 236.571,04 € fijado el 4 de diciembre de 2006 para la parte correspondiente al 59,28% del inmueble, que pasó a constituir una finca catastral independiente, con efectos tributarios desde el 1 de enero de 2006.

d) En la liquidación impugnada se aplica un coeficiente de derecho del 100% por referirse a la nueva finca catastral constituida por el 59,28% del total inmueble.

3.- Asimismo consta en el expediente que la liquidación recurrida fue abonada el 16 de mayo de 2007 en periodo voluntario de pago.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Son tres las cuestiones que plantea el examen de la liquidación impugnada. Primero, si el valor de la parte del terreno cedida se ha de computar conforme a lo aprobado con efectos desde el ejercicio 2006 por la Gerencia Regional del Catastro o por el valor vigente en 2005, cuando se otorgó la escritura de cesión del derecho de vuelo. Segundo, si el coeficiente de derecho liquidable es el 100% de la finca catastral constituida por el 59,28% del total inmueble, o es el 59,28% de la total finca existente en el momento de la transmisión por ser el porcentaje derivado de la cesión del derecho de vuelo. Tercero, si es correcta la reducción del 40%.

Segundo.- Por lo que atañe a la primera cuestión, es forzoso referirse a la letra a) del apartado 2 del artículo 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, a cuyo tenor: “En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento

del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”. Por tanto, el valor catastral que debía servir de base imponible del tributo era el vigente en el año 2005, en que se produjo la transmisión, aun cuando la escritura no sólo contemple la venta del derecho de vuelo sino también el inicio de la obra nueva y la distribución de cuotas de comunidad en régimen de propiedad horizontal, al no concurrir ninguno de los dos supuestos previstos en el párrafo segundo de dicho artículo, que permiten liquidar el impuesto en base a valores distintos a los aplicables en la fecha de la transmisión en los casos de modificaciones de planeamiento no reflejadas en la ponencia de valores de la que resulte el valor vigente en el momento del devengo del impuesto y de ausencia de valor catastral del terreno en dicho momento. La liquidación recurrida se giró sobre un valor y una finca catastral determinados por la Gerencia Regional del Catastro con efectos tributarios desde el 1 de enero de 2006, por ser el ejercicio siguiente al de la alteración producida en el inmueble, los cuales no podían servir de base para el tributo en el ejercicio en que se produjo la transmisión, por lo que debe ser anulada.

Tercero.- Así pues, el impuesto ha de calcularse sobre la base imponible constituida por el valor catastral del total inmueble en la fecha de la transmisión, aplicando un coeficiente de derecho del 59,28% por tratarse de una cesión de derecho de vuelo que se cifra en dicho porcentaje, conforme a lo establecido en el art. 107.2.c) TRLRHL, según el cual “en la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquél, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas”.

Cuarto.- Finalmente, la reducción del 40% de la base imponible es obligada, con arreglo a lo dispuesto por el art. 6.2 de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto vigente en 2005 en aplicación del art. 107.3 TRLRHL, habida cuenta la valoración colectiva de carácter general aprobada en 2001, y que el valor catastral del terreno resultante de la misma, una vez practicada la reducción, es superior al vigente antes del procedimiento de valoración colectiva.

Por lo cual,

SE PROPONE

ESTIMAR el recurso interpuesto; ANULAR la liquidación recurrida; DEVOLVER la cantidad ingresada, con abono de intereses; y GIRAR nueva liquidación por la transmisión del 59,28% de la total finca situada en la calle G. de S.A, núm. ..., P, tomando como base imponible el valor catastral del suelo vigente en el ejercicio 2005 para dicha finca, reducido en un 40%.