

Consell Tributari

Expedient: 255/7

El Consell Tributari, reunit en sessió de 21 de maig de 2008, coneixent del recurs presentat pel Sr. A.M.G., ha estudiat la proposta elaborada pel ponent designat a l'efecte i ha adoptat l'acord següent:

ANTECEDENTS DE FET

1.- El 17 d'abril de 2007, el Sr. A.M.G. interposa recurs contra la liquidació amb núm. de rebut PV-..., relativa a l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana meritat per la transmissió, el 4 de juliol de 2005, del dret de vol sobre una part de la finca ubicada al carrer G. de S.A., núm. ..., P. Al·lega disconformitat amb el valor del sòl, ja que en la data en què es va realitzar la transmissió era inferior a l'aplicat, i si amb posterioritat se n'ha produït un increment no el pot afectar. En conseqüència, s'ha de tenir en compte el valor vigent l'any 2005 per a liquidar el tribut, i únicament en proporció a la part venuda.

2.- De les dades obrants en l'expedient es desprèn:

a) La transmissió es va produir en virtut d'escriptura de constitució i cessió de dret de vol, declaració d'obra nova en construcció i divisió de règim de propietat horitzontal. A l'escriptura es diu que a la finca situada al carrer G. de S.A., núm. ..., existeix una casa de 112,55 m2. i un pati de 135,70 m2., que són propietat del recurrent, el qual constitueix i transmet el dret de vol sobre una porció de 129,75 m2. del pati, que concedeix a la cessionària la possibilitat d'aixecar un edifici, la construcció del qual ja ha començat, per la qual cosa es declara l'obra nova i es divideix el conjunt resultant (format per l'edificació ja existent i la que està en construcció) en règim de propietat horitzontal entre el cedent i la cessionària, les participacions dels quals en aquest règim són d'un 40,72% i d'un 59,28%, respectivament.

b) El valor cadastral del sòl de la finca total en l'exercici 2005 era de 147.027,14 € segons consta a la liquidació de l'impost sobre béns immobles d'aquell any.

c) El valor cadastral del sòl aplicat a la liquidació impugnada és de 141.942,62 € resultant de reduir un 40%, conforme a l'art. 6.2 de l'Ordenança fiscal reguladora del tribut, el valor del sòl, d'import 236.571,04 € fixat el 4 de desembre de 2006 per a la part corresponent al 59,28% de l'immoble, que va passar a constituir una finca cadastral independent, amb efectes tributaris des de l'1 de gener de 2006.

d) A la liquidació impugnada s'aplica un coeficient de dret del 100% per referir-se a la nova finca cadastral constituïda pel 59,28% del total immoble.

3.- Tanmateix, consta a l'expedient que la liquidació recorreguda va ser abonada el 16 de maig de 2007 en període voluntari de pagament.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- L'examen de la liquidació impugnada planteja tres qüestions. Primer, si el valor de la part del terreny cedida s'ha de computar conforme a allò aprovat amb efectes des de l'exercici 2006 per la Gerència Regional del Cadastre o pel valor vigent l'any 2005, quan s'atorgà l'escriptura de cessió del dret de vol. Segon, si el coeficient de dret liquidable és del 100% de la finca cadastral constituïda pel 59,28% del total immoble, o és el 59,28% de la total finca existent en el moment de la transmissió per ser el percentatge derivat de la cessió del dret de vol. Tercer, si és correcta la reducció del 40%.

Segon.- Pel que fa a la primera qüestió, és obligat referir-se a la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 107 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL), aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 març, segons la qual: "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". Per tant, el valor cadastral que havia de servir de base imposable del tribut era el vigent l'any 2005, quan es va produir la transmissió, fins i tot quan l'escriptura no només contempli la venda del dret de vol sinó també l'inici de l'obra nova i la distribució de quotes de comunitat en règim de propietat horitzontal, en no concórrer cap dels dos supòsits previstos al paràgraf segon d'aquest article, que permeten liquidar l'impost en base a valors diferents dels aplicables a dia de la transmissió en els casos de modificacions de plantejament no reflectides en la ponència de valors de la qual resulti el valor vigent en el moment de la meritació de l'impost i d'absència de valor cadastral del terreny en aquest moment. La liquidació recorreguda es va girar sobre un valor i una finca cadastral determinats per la

Gerència Regional del Cadastre amb efectes tributaris des de l'1 de gener de 2006, per ser l'exercici següent al de l'alteració produïda a l'immoble, els quals no podien servir de base per al tribut en l'exercici en què es va produir la transmissió, per la qual cosa s'ha d'anul·lar.

Tercer.- Així doncs, l'impost s'ha de calcular sobre la base imposable constituïda pel valor cadastral del total immoble en la data de la transmissió, aplicant un coeficient de dret del 59,28% ja que es tracta d'una cessió de dret de vol que es xifra en aquest percentatge, conforme a l'establert a l'art. 107.2.c) TRLRHL, segons el qual "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".

Quart.- Finalment, la reducció del 40% de la base imposable és obligada, amb arranjamant al que disposa l'art. 6.2 de l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost vigent l'any 2005 en aplicació de l'art. 107.3 TRLRHL, tenint en compte la valoració col·lectiva de caràcter general aprovada l'any 2001, i que el valor cadastral del terreny resultant de la mateixa, un cop practicada la reducció, és superior al vigent abans del procediment de valoració col·lectiva.

Per tot això,

ES PROPOSA

ESTIMAR el recurs interposat; ANUL·LAR la liquidació recorreguda; RETORNAR la quantitat ingressada, amb abonament d'interessos; i GIRAR nova liquidació per la transmissió del 59,28% de la total finca situada al carrer G. de S.A, núm. ..., P, prenent com a base imposable el valor cadastral del sòl vigent en l'exercici 2005 per a aquesta finca, reduït un 40%.