

Consell Tributari

Expediente: 560/6

El Consell Tributari, reunido en sesión de 18 de marzo de 2009, conociendo del recurso presentado por L.I., SL, ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Único.- En 29 de abril de 2005, D. J.C.V., en nombre de L.I., SL, interpone recurso de alzada contra las liquidaciones del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana devengado por las transmisiones de cincuenta y nueve pisos y plazas de aparcamiento sitos en la calle ..., nº ..., y en la calle ..., nº ..., realizadas entre los meses de abril y octubre de 2004. Alega disconformidad con la base imponible consignada en las liquidaciones, puesto que el valor del terreno viene determinado, según el art. 108.2 de la Ley reguladora de las haciendas locales, por el que tuviera asignado en el momento del devengo a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, y en este caso el valor global del suelo que aparece en el recibo de dicho impuesto del ejercicio 2004 es de 530.919,75€, por lo que las liquidaciones debieron practicarse tomando la parte proporcional de dicho valor correspondiente a cada una de las unidades transmitidas.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero.- El artículo 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales establece: “1. La base de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. // A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4. // 2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas: a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del impuesto sobre bienes

inmuebles. // (...) Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo”.

Segundo.- En este caso, el impuesto sobre bienes inmuebles devengado en el ejercicio 2004 correspondía a un inmueble en el que se estaba realizando una construcción, la cual originó un proceso de división en propiedad horizontal y la aparición de diversos objetos a efectos catastrales y tributarios donde antes sólo había uno. La finalización de la construcción y las compraventas que dieron lugar a las liquidaciones impugnadas se produjeron dentro del ejercicio 2004.

Según las normas de valoración catastral vigentes en el momento de la alteración producida en el inmueble por la nueva construcción (Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y Orden de 14 de octubre de 1998), el valor del suelo tuvo un incremento por la incorporación de la construcción realizada, que se reflejó en los valores fijados para cada uno de los inmuebles resultantes de la división horizontal, a los que en aplicación de las reglas de asignación de referencias catastrales, contenidas en el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario y en su Reglamento, aprobado por Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, se asignó una nueva referencia catastral, desapareciendo la que correspondía al inmueble sobre el que se realizó la construcción. En consecuencia, debe entenderse que los inmuebles transmitidos no tenían determinado el valor catastral correspondiente al suelo en la fecha del devengo del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos, y por tanto, en aplicación del art. 107.2.a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, las liquidaciones se giraron después de que fuera establecido por el Catastro dicho valor, utilizándose el mismo para la determinación de la base imponible.

Así pues, la nueva valoración catastral tuvo efectos para el impuesto de que se trata a partir de la fecha de la variación producida en el inmueble, es decir, la finalización de la construcción realizada, y por tanto era aplicable a las transmisiones efectuadas con posterioridad a dicha alteración, lo que es congruente con la naturaleza del impuesto, dado que con ello se recogió en la base imponible el incremento de valor producido en el terreno desde su adquisición por la entidad recurrente hasta el momento de la transmisión. En otros términos que conducen a la misma solución se pronuncia la sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo número 8 de Barcelona, de fecha 25

de noviembre de 2002, al establecer que “(...) de la interpretación conjunta de lo previsto en los apdos. 1 y 3 del art. 108 LHL, se deduce que, para poder considerar efectivamente el valor real de los bienes objeto de la transmisión, en el momento de producirse ésta, a efectos del IIVTNU, el valor catastral del que se parte debe incorporar las alteraciones físicas habidas, conforme al art. 77.3 LHL, mediante una revisión de dicho valor catastral que, en este caso, sólo podía producirse con posterioridad, pero referida a la fecha de producción de aquellas alteraciones físicas, sin que resulten de aplicación al IIVTNU, sino tan solo al IBI, las previsiones contenidas en los artículos 70.4 y 75.3 LHL, en cuanto a diferir la efectividad de la revisión catastral a la anualidad siguiente, lo que de aplicarse al IIVTNU desnaturalizaría esta última figura impositiva”.

Por lo cual,

**SE PROPONE**

DESESTIMAR el recurso interpuesto, y CONFIRMAR las liquidaciones impugnadas.