

A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DE LA PLUSVALÍA, LA ESCRITURA DE COMPRA DE UN TERRENO PRUEBA LA DEPRECIACIÓN DE SU VALOR

176

367

68

A efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) –conocido como plusvalía municipal—, la escritura de compra de una finca (otorgada en 1987), junto con la posterior de obra nueva sobre la misma y la de su transmisión, en 2014, prueban la depreciación sufrida por el inmueble.

Por lo tanto, al ser menor el precio de venta al de adquisición, no se produce el hecho imponible de este impuesto.

Así lo ha establecido la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ Comunidad Valenciana, en su sentencia de 14 de septiembre de 2016 (sentencia número 520/2016, ponente señor Olarte Madero), por la que anula una liquidación por dicho impuesto efectuada por el Ayuntamiento de Paterna (Valencia).

En el caso se trataba de la liquidación efectuada por la transmisión de una finca y de la nave industrial posteriormente construida sobre la misma.

Según la escritura de compra del terreno, de 1987, el precio de adquisición del mismo fue de 69.717,40 euros, mientras que, según la declaración de obra nueva, el valor de construcción de la nave en el mismo, en 1999, fue de 264.445,32 euros. En 2014 terreno y nave se transmitieron conjuntamente por 253.420,66 euros, hecho por el que el Ayuntamiento giró al propietario del inmueble liquidación por el IIVTNU por importe cercano a los 50.000 euros.

Impugnada dicha liquidación, el juzgado de lo Contencioso-Administrativo dio inicialmente la razón al consistorio valenciano, desestimando la demanda.

Sin embargo, el TSJ estima el recurso de apelación interpuesto contra dicha sentencia y anula y deja sin efecto la liquidación practicada a la mercantil.

Existencia de prueba suficiente de la depreciación

Según la sentencia, el problema de fondo planteado por la demanda era “determinar si existe o no prueba suficiente que permita concluir que el precio de la transmisión es inferior al de adquisición del bien”.

Sobre este punto, el juez de instancia había considerado que no se había aportado “dictamen ni medio probatorio alguno que acredite [que] entre la fecha de adquisición y [la del] devengo no ha existido incremento de valor del terreno urbano”.

Por ello, ante lo que entendió “ausencia absoluta de prueba que acredite que el valor del terreno en la transmisión fue inferior al de adquisición” da la razón al Ayuntamiento y mantiene la liquidación practicada.

Sin embargo el TSJCV se aparta de estos argumentos.

Las escrituras acreditan la depreciación del inmueble

Según el criterio del TSJ, de la prueba desplegada en las actuaciones se desprende la producción de la depreciación del valor del inmueble invocada por la actora.

En opinión de la Sala, “Tales pruebas vienen constituidas por las tres escrituras que figuran en los autos, la de [compra del terreno, de] 3 de julio de 1987, la de [obra nueva, de] 25 de febrero de 1999 y la de [transmisión de terreno y nave, de] 26 de marzo de 2.014.”

Y de tales escrituras “se desprende indirectamente el menor valor del inmueble en el momento de la transmisión [con respecto] al de la adquisición”.

En concreto, la sentencia aprecia que solo el valor del vuelo ya supera el valor por el que fue transmitido el inmueble.

Por tanto, siendo el objeto de la transmisión un “todo único (un solo cuerpo)”, del que no cabe separar suelo y vuelo, y aplicándose el impuesto “al bien inmueble existente sobre el que se ha construido una edificación”, la Sala resuelve “estimar la apelación planteada y estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto contra las liquidaciones referidas.”

Doctrina novedosa

Según el letrado que ha llevado la defensa de la mercantil, Mario Gil Cebrián, con esta sentencia “se introduce una doctrina novedosa a la hora de aplicar este impuesto” que da al traste con la práctica administrativa de tomar en consideración exclusivamente el valor catastral de los

inmuebles, entiendo que el valor del suelo se incrementa sistemáticamente desde la fecha de su adquisición.

En declaraciones a Noticias Jurídicas Gil Cebrián considera que esta práctica supone “una quiebra de todo principio económico en materia tributaria”.

Sin embargo, en este caso, y en otros muchos similares, la depreciación sufrida por el inmueble, era tan evidente que ni siquiera le hizo falta acudir a la prueba pericial: a la luz de las escrituras aportadas, la Sala apreció que la depreciación “saltaba a la vista.”

El terreno se había adquirido previamente, en fecha anterior al del inicio de la “burbuja inmobiliaria”, mientras que la nave industrial se levantó con posterioridad.

En opinión de este letrado, esta sentencia puede aplicarse a las transmisiones de inmuebles adquiridos entre 2001-2008, fecha en que, como consecuencia del boom inmobiliario, las valoraciones de los terrenos y las construcciones sobre los mismos eran muy superiores a las actuales.