

## ***Circular 4.2022 Febrero***

- 1.- Valor de Compra de los inmuebles. Valor de Referencia.
- 2.- Tipos de Gravamen del Impuesto de Transmisiones y AJD.

La compraventa de inmuebles tributa por Impuesto de Transmisiones siempre que no sea la primera entrega de la edificación, en cuyo caso tributa por IVA y por Actos Jurídicos Documentados.

### **1.- Valor de Compra de los inmuebles. Valor de referencia.**

Desde el pasado 1 de enero de 2022, el impuesto que se paga al adquirir una vivienda usada tiene una nueva base imponible: ya no es el precio pagado por el comprador, sino el Valor de Referencia de Catastro. Así, el contribuyente pagará el impuesto por su "presunto" valor de mercado: y la ley presume que éste es el valor de referencia aprobado por la Dirección General del Catastro.

Este Valor de Referencia se aplicara tanto a las adquisiciones por Herencia, por Donación o por Compraventa.

Por lo tanto, el valor de referencia afectará a quien adquiera un inmueble a partir del 1 de enero de 2022 y tenga que tributar, bien por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, bien por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

El nuevo valor de referencia se basa en el cálculo a partir de precios de transacciones de inmuebles que se hacen ante Notario y en función de las características catastrales de cada propiedad. Este valor se determinará año a año, de forma simultánea, en todos los municipios.

La norma establece que los valores de referencia no superarán a los valores de mercado (no debe superar el 0,9).

Afectará también en el Impuesto sobre el Patrimonio a los inmuebles adquiridos a partir de 1 de Enero de 2022, pero en ningún caso afectará al patrimonio preexistente.

Si se escritura una transmisión por un valor inferior, la hacienda autonómica le emitirá una liquidación diferencial por el valor de referencia del Catastro, previa Propuesta de Liquidación.

En supuestos de firmas del contrato de arras, ha habido ya resoluciones de la misma, al conocer que el importe a pagar de Impuesto de Transmisiones era superior a lo que tenían estimado, con la consecuencia de perder la señal aportada en el contrato de arras. El artículo 1454 del Código Civil establece la posibilidad de rescindir la venta, una vez pasado el plazo fijado y asumiendo ambas partes las consecuencias: el comprador pierde el dinero aportado en concepto de arras si el motivo de la rescisión es imputable a él, pero si es imputable al vendedor, éste tendrá que devolver las arras duplicadas.

En el caso de compraventas, el valor de referencia afectará al ITP del comprador. Pero puede afectar también al IRPF del vendedor si escrituran por el precio real, y este valor es modificado por la Administración y no es recurrido. Entonces la AEAT podría sustituir como Valor de la Enajenación el precio fijado en escritura por el valor liquidado por la Administración que ha adquirido firmeza por no haber sido recurrido.

No afectará al impuesto de plusvalía municipal que el vendedor, como transmitente, se verá obligado a pagar. Ello, salvo que haya transmitido en pérdidas. Y es que, a efectos de conocer si ha habido incremento de Valor de los Terrenos (Plusvalía Municipal) la comparación será entre valor de escrituras de adquisición y de transmisión.

Es posible tomar dos vías para recurrir:

- a) Escriturar por el Valor de Referencia y posteriormente impugnar la autoliquidación presentada por el propio contribuyente, tras la firma en notaría de la escritura de compraventa, y solicitar la devolución de ingresos indebidos.
- b) Escriturar por el Precio Real y recurrir directamente la liquidación que se le notifiquen tras haber tributado conforme el valor de escritura, si éste era inferior al valor de referencia.

El problema es que la ley presume que el valor de referencia de Catastro se corresponde con el valor de mercado de los inmuebles. Por ello, será el contribuyente el que deberá probar y demostrar que dicho valor de referencia nada tiene que ver con el valor de mercado del inmueble. Para ello, podrá valerse de cualquier medio de prueba admitido en Derecho: tasaciones o un acta notarial que justifique el estado real de la casa o su deterioro.

## **2.- Tipos de Gravamen del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en Andalucía**

El Tipo General en las Transmisiones de bienes inmuebles por compraventa es el **7%**.

El 6% para los inmuebles cuyo valor no supere 150.000 €, destinados a vivienda habitual del adquirente.

El 3,5% para los inmuebles cuyo valor no supere 150.000 €, destinados a vivienda habitual del adquirente menor de 35 años, víctima de violencia doméstica, víctima de terrorismo o persona afectada o que radique en un municipio con problemas de despoblación.

El 3,5% para los inmuebles cuyo valor no supere los 250.000 euros, destinados a vivienda habitual del adquirente que tenga la consideración de persona con discapacidad o miembro de familia numerosa.

El 2%, en la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.

El 2%, en la adquisición de inmuebles por sociedades de garantía recíproca o sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo objeto sea la prestación de garantías.

El 3,5% para la adquisición de vivienda habitual cuyo valor no supere 150.000 € en municipios con despoblación (1).

Si se ha adquirido la vivienda de nueva construcción, el promotor repercute el IVA al 10% sobre el precio del inmueble y el adquirente deberá pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que en Andalucía tiene el Tipo general del **1,2%**.

Existen los siguientes Tipos reducido o incrementados:

- El 1% en transmisión de inmueble siempre que se destine a vivienda habitual del adquirente cuando su valor real no sea superior a 150.000 €.
- El 0,3% para los inmuebles cuyo valor no supere los 150.000 €, destinados a vivienda habitual del adquirente menor de 35 años, víctima de violencia doméstica, víctima de terrorismo o persona afectada o radique en un municipio con problemas de despoblación.
- El 0,1% cuando el adquirente sea una persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%, cuando se destine a vivienda habitual y el valor de la vivienda sea inferior a 250.000 €.
- El 0,1% cuando el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa, el inmueble se destine a vivienda habitual de su familia y que el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.
- El 0,3% por la adquisición de vivienda habitual cuyo valor no supere 150.000 € en municipios con despoblación (1).

**(1) Municipios con despoblación.**

La Resolución 26.10.2021 por la que se publican los municipios con problemas de despoblación en Andalucía, contiene una relación de los incluidos en la provincia de Cádiz, que son: Algar, Benaocaz, El Bosque, El Gastor, Grazalema, San Martín del Tesorillo, Setenil, Torre Alhaquime, Villaluenga y Zahara de la Sierra.