¿Qué pasa si compra una casa por 150.000 euros y Hacienda le dice que vale 200.000?

NUEVA LEGISLACIÓN/ Guía sobre la nueva tributación de inmuebles que ultima Hacienda. Así se aplicará el nuevo valor de referencia de los bienes inmuebles aprobada recientemente por el Gobierno y que entra en vigor el próximo 1 de enero.

Beatriz Amigot. Madrid

A partir del 1 de enero de 2022, pueden surgir discrepancias entre el valor que un ciudadano pague al adquirir un inmueble y el valor de referencia que determine Hacienda para abonar impuestos.

Todas las compraventas inmobiliarias que se realicen a partir del próximo año se verán afectadas por el nuevo valor de referencia que prepara el Gobierno a la hora de liquidar el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD) y, posteriormente, el Impuesto de Patrimonio.

¿Cómo se calcula el valor de referencia?

El Catastro va a calcular este valor teniendo en cuenta los datos de los notarios y los registradores sobre las operaciones que se hayan realizado en la misma zona. Para 2022, el organismo ha utilizado como base 563.309 compraventas registradas por los fedatarios públicos en los tres primeros trimestres de 2021. Es decir, los valores de referencia se calcularán con los precios del año anterior.

El Catastro asegura que el valor de referencia será menor que el de mercado porque se le aplicará un coeficiente de minoración del 0,9, que en la práctica supone una reducción del 10%. En este punto, los expertos avisan de que, a pesar de la minoración, el valor de referencia puede estar por encima del valor real escriturado.

De esta forma, "se pueden dar situaciones en las que una persona compre una vivienda en Valencia, por ejemplo, por 150.000 euros –y que así conste en su escritura– porque al vendedor le corría prisa cerrar la operación y, sin embargo, cuando vaya a pagar los impuestos se encuentre que Hacienda le diga que vale 200.000 euros y que tiene que tributar según este último valor", explica José María Salcedo, socio del despacho Ático Jurídico.

¿Qué puede hacer el contribuyente?

Lo primero que debe hacer el nuevo propietario es pagar el ITP que le corresponda sobre el valor de referencia que le haya asignado Hacienda. Siguiendo el ejemplo, debería tributar por una vivienda valorada en 200.000 euros.

Y, después, pedir una rectificación a la Agencia Tributaria y demostrar con pruebas que el valor real de la vivienda son 150.000 euros y no 200.000 euros. Para ello, deberá contratar un abogado y un perito que tase la vivienda. Este proceso tendrá un coste para el contribuyente y, en este caso, podría situarse entre 1.500 y 2.000 euros. Quizá en una discrepancia de 50.000 euros merezca la pena afrontar la rectificación, porque la diferencia es pagar a Hacienda 15.000 euros por el ITP en lugar de 20.000 –en la Comunidad Valenciana el tipo esta en el 10%–, pero en otras más reducidas al ciudadano no le va a salir a cuenta reclamar.

"El principal problema es que el valor de referencia se imponga por ley y que, además, se invierta la carga de la prueba y que tenga que ser el contribuyente el que demuestre cuál es el valor del inmueble", asegura Salcedo. Hasta ahora, ocurría al contrario, el contribuyente aportaba el valor real (de la escritura) y la Administración era la que debía cotejar ese precio si no estaba conforme.

Una subida de impuestos implícita

Los expertos alertan de que este cambio en el valor del inmueble –sobre el que se aplican los impuestos transmisiones patrimoniales, así como el de sucesiones y donaciones y el de patrimonio– conlleva una subida fiscal.

La principal razón es que la valoración va a ser genérica, analizando cómo han sido las compraventas en esa zona donde se ubique sin tener en cuenta aspectos relevantes como el estado de conservación del inmueble o las calidades con las que se construyó. "Va a haber una subida de impuestos porque el valor de referencia se va a establecer desde el sillón de un despacho con datos genéricos, no va a ir el perito in situ a valorar la vivienda", añade Salcedo.

Además, la minoración que se va a aplicar es reducida, tan

sólo del 10%. El objetivo de esta minoración es que el valor de referencia no supere el del mercado. Sin embargo, al ser tan escaso ese margen pueden darse situaciones en las que se pierda ese carácter protector y sea superior al valor real de un inmueble determinado. "En un edificio de 10 plantas, en el mercado no cuesta lo mismo el primero que el noveno, ya que el precio va subiendo con la altura; sin embargo, el valor de referencia da un valor medio igual para todos los pisos de ese edificio", explica Rubén Rúa, coordinador del Grupo de Expertos en Haciendas Locales y Catastro de Aedaf. De esta forma, por ejemplo, una persona que compre un primer piso por 250.000 euros se podría encontrar con un valor de referencia de 350.000 y tener que tributar por ese importe.

Además, el del noveno tampoco se beneficia del tipo medio que calcula Hacienda, ya que si lo compra por 500.000 euros, tributaría por este valor real al ser superior al de referencia (ya que el impuesto se aplica al mayor de ambos).

A juicio de Rúa, "llama la atención que Hacienda haya optado por una minoración de tan sólo el 10% en este valor de referencia cuando en el valor catastral –que se utiliza para tributos como el IBI o la plusvalía municipal– se lleva aplicando una reducción del 50% desde los años 90". "Se ha pasado de un sistema muy garantista para proteger al contribuyente y que la base imponible no sobrepase al valor del mercado, a uno con una protección muy reducida", añade.

Este valor de referencia se va a actualizar cada año pero con datos de precios de compraventa del ejercicio anterior. De esta forma, si en el mercado hay un cambio de tendencia a la baja en el momento de la operación, podría estar sobrevalorado según las cifras de Hacienda (ya que son del año anterior).

Además, como debe ser el contribuyente quien demuestre cuál es el valor real y ello tiene un coste, en muchas ocasiones, se asumirá el valor de referencia aunque sea más alto porque no compensará recurrirlo.

Otros impuestos afectados

El impacto se extiende no sólo al ITP (que se aplica en las compraventas de viviendas), sino que ocurre lo mismo en el de Sucesiones y Donaciones (es decir, si se hereda o se recibe en donación un inmueble). Esto implica que Hacienda cobrará estos tributos sobre la valoración del inmueble que resulte más elevada, bien la del valor de referencia o la del escriturado.

Después, tanto si se ha comprado o heredado una vivienda, hay que pagar también el impuesto de patrimonio. En este caso, se aplica sobre el mayor de estos tres valores: el catastral, el real o el de referencia. Así, si este último es el más elevado, también se utilizará para tributar por este impuesto.

Eso sí, Hacienda ha aclarado que el valor de referencia en cuanto a Patrimonio se aplicará a los inmuebles que se hayan transmitido a partir de 2022 y no sobre los que se declaraban con anterioridad. Es decir, si una persona poseía con anterioridad a esa fecha dos viviendas valoradas en 500.000 euros, por ejemplo, va a seguir tributando por esa misma cantidad y no por lo que marcaría el valor de referencia.

También tiene consecuencias para el vendedor

De hecho, si el valor de referencia es mayor que el valor real escriturado también se verá perjudicado por la subida fiscal quien vende la vivienda. "La ganancia patrimonial derivada de una operación inmobiliaria hay que declararla en el IRPF y el vendedor deberá tributar según el valor de referencia marcado por Hacienda", explica Salcedo.