

Economía

Efecto de la ley antifraude Los asesores detectan un anticipo de compras de pisos para sortear la subida fiscal

JUANDE PORTILLO
MADRID

La Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal, en vigor desde julio, incluía entre su extenso articulado una modificación de la valoración tributaria de los inmuebles que promete elevar las bases impositivas de los impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sucesiones y donaciones y patrimonio a partir del próximo 1 de enero. Como resultado, según confirman los principales colectivos de asesores fiscales del país, el número de compraventas de inmuebles ha comenzado a acelerarse con fuerza a fin de esquivar el incremento tributario a la vista.

La modificación legal introducida por el Ministerio de Hacienda en la citada norma acaba con el concepto de "valor real" de los inmuebles transmitidos en el que se basaba el cálculo de las bases impositivas, después de que el Tribunal Supremo tumbara este concepto tras años de elevada litigiosidad. En sustitución, el Gobierno ideó un "valor de referencia", un cálculo dinámico realizado a partir de los datos catastrales.

A partir de ahí, la diferencia radica en que tradicionalmente, y hasta el próximo 31 de diciembre incluido, era el contribuyente el que declaraba el valor de la compra y la administración quien podía comprobarla, mientras que a partir del 1 de enero de 2022 se establecerá automáticamente como base imponible e nuevo valor de referencia. "Equivale a fijar una base imponible mínima", expone Rubén Rúa, coordinador del Grupo de Expertos en Haciendas Locales y Catastro de la Asociación de Española de Asesores Fiscales (Aedaf). "Nos vamos



a encontrar seguramente con una subida general de la base imponible porque tienes que pagar al menos lo que te dice la administración aunque compres por menos dinero", añade.

Como consecuencia, detalla, las operaciones de compraventa "se están acelerando" para evitar la potencial subida de la factura tributaria. Los asesores fiscales, añade, "estamos cerrando muchas operaciones porque ahora sabemos cuál es la tributación, pero no sabemos cuál será la valoración de los inmuebles desde el 1 de enero", que no podrá calcularse hasta que los valores de referencias se hagan públicos, el 20 de diciembre.

Ante la duda, los compradores prefieren la certidumbre, asevera. Así, ilustra, en Galicia actualmente se paga un 10% por Transmisiones, es decir, 30.000 euros por un inmueble de 300.000, y aunque la Xunta ha impulsado una rebaja del

tipo al 9% para el año que viene, los contribuyentes prefieren pagar el tipo actual sobre una base imponible conocida que arriesgarse al incremento.

"Si consideramos que va a ser más barato hacer la operación ahora que el 1 de enero, hacemos bien en adelantarla para pagar menos impuestos", se suma Rubén Gimeno, director del servicio de estudios del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), que asume que la situación puede cambiar en función del grado de vigencia de los catastros.

El hecho de que los Presupuestos Generales de 2022 prevean la actualización de valor de 825.000 inmuebles puede incidir en que la nueva estimación "refleje más el valor de mercado que el que barajaban las comunidades autónomas, y eso puede suponer que se pague más por los inmuebles, porque los datos anteriores estaba desactualizados". Un ejercicio puntual sobre un

Pisos en venta en Barcelona.

Desde Aedaf aseguran que los contribuyentes están "acelerando" las operaciones

El REAF avisa de que el efecto variará en función del grado de vigencia del catastro

inmueble concreto ubicado en Madrid, aclara, le arrojó un incremento del 44%.

Aunque la actualización de los catastros sí que promete tener incidencia sobre el cálculo de impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), la nueva fórmula de cálculo incluida en la ley antifraude no afectará a este tributo.

Tampoco, asumen en el REAF, tendrá incidencia sobre IRPF y sociedades, aunque puede tener algún efecto puntual en el IVA. El Ministerio de Hacienda asegura que no tiene cálculos sobre el impacto de la reforma en la recaudación.

La percepción de los asesores fiscales de que los contribuyentes están acelerando sus operaciones coincide en el tiempo con la multiplicación de las compraventas de inmuebles registradas, en máximos de 2008, tras la parálisis de la pandemia de Covid lo que dificulta estimar qué parte viene motivada por el alza fiscal.

La norma encarecerá desde enero sucesiones, transmisiones y patrimonio

Fija un nuevo valor de referencia que amenaza con elevar la base imponible

Del teletrabajo a los registros de domicilio fiscal

► **Pagos en especie.** El Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) presentó ayer una batería de recomendaciones para encarar el pago del IRPF de 2021, en la campaña del próximo año. En el caso de los materiales entregados por las empresas a sus empleados para desarrollar el teletrabajo, como pueden ser ordenadores portátiles, su consideración será la de retribución en especie si bien solo se tributará por ella en función del uso personal que se les dé, como ocurre con los coches de empresa, ilustran.

► **Inspección.** En paralelo, el REAF valoró el blindaje legal también introducido en la ley antifraude a los registros domiciliarios de empresas que hace la Agencia Tributaria, después de que el Tribunal Supremo decretara que no pueden efectuarse si no se ha comunicado al contribuyente que se le ha abierto un expediente y hay causas justificadas para hacerlo. Aunque la norma evita el preaviso, pues el fisco temía que darlo permitiera a los infractores destruir pruebas, el REAF recuerda que el alto tribunal alertó luego de que la Ley General Tributaria no es válida para modificar derechos constitucionales y que haría falta una ley orgánica para permitir tales efectos, lo que promete abrir la puerta alegaciones.