

****

Martes, 25 de enero de 2011 | **Última actualización 23:26**
**Haga Expansión.com su página de inicio** | **Agregar a favoritos**

Principio del formulario

*

[**Portada**](http://www.expansion.com/index.html)  > [**Empresas**](http://www.expansion.com/empresas/index.html) > [**Inmobiliario**](http://www.expansion.com/empresas/inmobiliario.html)

**Las CCAA inflan los impuestos a la compra de pisos**

Publicado el **23-04-2010** , por **J. M. Lamet**

Las comunidades autónomas echan de menos el maná de la vivienda. Aunque empiecen a brotar algunos síntomas (tímidos) de mejora, el mercado inmobiliario es todavía un zombi en las antípodas de la recuperación.

En esa tesitura, las regiones han desplegado sus tentáculos a la búsqueda de oxígeno fiscal recuperando las técnicas propias de la época burbujista. Pero, ¿cómo recaudar más en una época de escasa actividad? Cobrando más impuestos por las mismas ventas. Muchas subirán un punto porcentual el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP, que grava las ventas de pisos usados), para equipararlo al nuevo IVA (8% desde julio).

Otras están apostando por resucitar una vía más subrepticia pero igualmente efectiva: establecer que el precio de los pisos vendidos es en realidad superior a lo escriturado por las partes, para que la base imponible sea mayor y la recaudación también.

![[foto de la noticia]]()



Los técnicos de varias consejerías de Hacienda de comunidades autónomas “tienen, de nuevo, instrucciones” para lanzar valoraciones complementarias a las viviendas usadas que se venden con rebajas importantes, según ha podido saber este diario de fuentes cercanas. Es decir, fundamentalmente las que comercializan bancos y cajas de ahorros, a precio de hipoteca (80%) o incluso inferior. Son inmuebles de particulares que no pueden pagar sus hipotecas. La entidad financiera se adjudica el inmueble y lo pone a la venta.

**Hasta un 25% más**
Cabe destacar que la venta de pisos usados se ha reactivado un poco, y ya crece un 23,7% interanual. Algo que tienen muy presentes los técnicos autonómicos, que, tras la venta, defienden, en su valoración complementaria, que el precio de ese piso es superior, a efectos fiscales, de lo acordado por las partes. Y, así, le engordan la base imponible y le giran una liquidación complementaria del ITP en la que se exige más pago tributario –e incluso intereses de demora– al comprador.

Todo ello en base a las tablas de precios mínimos que tienen las administraciones autonómicas. El problema es que algunas CCAA “valoran a precios irreales, correspondientes a los años de la burbuja”, apuntan fuentes jurídicas. Pero toda recaudación extra es poca para las maltrechas arcas, reconoce en privado un técnico. Eso sí, cuando la vendedora es una empresa concursada no se puede hacer esta revisión.

Las diferencias entre el precio que pactan vendedores y compradores y lo que cree la Hacienda regional que cuestan esos pisos llegan a ser “hasta de un 25% más”, asegura Lucio Rivas, socio del bufete Urbe Asesores Jurídicos. “Y mientras no recurras esa liquidación complementaria de la administración, no puedes solicitar una tasación pericial contradictoria”, agrega.

**Coste legal**
Esto, además de dilatar el proceso, puede suponer un coste legal superior al esfuerzo fiscal extra que impone la autonomía, lo que deja a los compradores en una posición de indefensión. De hecho, ya hay una serie de afectados que está intentando agruparse en una asociación contra estas prácticas, que consideran abusivas.

El precio de venta se mantiene (“el contrato entre dos partes es sagrado”, dicen los expertos), pero la Consejería de Hacienda de su comunidad le cobra al nuevo dueño del piso el 7% de la diferencia entre el precio escriturado y la valoración autonómica, con lo que el precio final sube, mutilando parte de la rebaja obtenida, o incluso toda ella. Es decir, quien encuentra un chollo recibe un castigo, lo que genera “una inseguridad absoluta”, según Rivas.

Por ejemplo, un comprador adquiere un piso que cuesta 200.000 euros por 180.000. Una rebaja del 10%. Paga 12.600 euros de ITP, en principio. Pero su región considera que el inmueble debería costar 250.000 euros. Y le exige el 7% de los 70.000 euros restantes: otros 4.900 euros. Al final, paga 197.500 euros. Y esa rebaja final, del 1,75%, podría anularse por el pago –si procede– de los intereses de demora.

**Así es el proceso**
**1.** Vendedor y comprador pactan la transmisión de un inmueble usado. Las circunstancias del mercado residencial favorecen la rebaja del precio, más aún si el piso es de una entidad financiera.

**2.** El comprador abona el precio de la casa al vendedor, y un 7% extra a la Hacienda autonómica, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP, que muchas CCAA alzarán al 8%).

**3.** Pero los técnicos de Hacienda de muchas regiones tienen instrucciones de lanzar una valoración paralela para los pisos rebajados, considerando que el precio debía ser mayor.

**4.** Así, la autonomía trata de forzar al comprador a pagar un plus de ITP, más intereses de demora, en su caso, por el simple hecho de encontrar un chollo, que es a lo que aspira todo comprador.

**Vía libre para cobrar más ITP**
El Ejecutivo deja vía libre a las autonomías para cobrar más Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). Lo hizo en la Ley 4/2008. En la citada norma se incluye una nueva “regla de cuantificación del valor” de los inmuebles transmitidos por segunda vez o más: “Cuando el valor declarado por los interesados fuese superior al resultante de la comprobación [realizada por la autonomía], aquél tendrá la consideración de base imponible. Si el valor de la comprobación o el valor declarado resultase inferior al precio o contraprestación pactada, se tomará esta última magnitud como base imponible”.

O sea, que en ningún caso las comunidades podrán revisar el valor de los pisos de segunda mano a la baja, ya que ingresarían menos ITP. Todo lo contrario, el Gobierno anima “a fijar dicho valor, al menos, en el precio de la operación”. “Así las arcas regionales nunca pierden”, según los juristas.

* 
* 
* 
* 