

Consulta vinculant en relació amb la determinació de la base de tributació.

Número de consulta	CV0267-2022
Data d'emissió	04/12/2022
Normativa	Decret legislatiu del 26-8-2020 de publicació del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Consulta

En aquest apartat es reproduïx la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula

ANTECEDENTS

El senyor X,

EXPOSA

1. Caràcter de la Consulta

Que d'acord amb allò que disposa l'article 65 del text refós de la Llei 21/2014, de 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari i l'article 25 del Reglament d'aplicació dels tributs, per mitjà del present escrit desitja plantejar una Consulta Tributària, relativa als fets i normes tributaries que s'exposen a continuació per el període impositiu 2022 i en endavant.

El senyor X manifesta expressament que en el moment de presentar aquest escrit no s'està tramitant cap procediment o recurs administratiu relacionat amb el règim, la classificació o la qualificació tributària que li correspongui plantejat en la consulta.

Normativa d'aplicació i referències legals d'interès

Que l'article 3 del decret del 26-8-2020 del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries estableix el fet generador de l'impost:

"1. Estan subjectes a aquest impost les plusvàlues que es posin de manifest en les transmissions patrimonials, oneroses o lucratives "inter vivos", de tota classe de béns immobles, així com en la constitució o en la cessió de drets reals sobre els béns immobles..."

2. Que l'article 8 del decret del 26-8-2020 del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries estableix la base de tributació de l'impost:

"1. La base de tributació està constituïda per la diferència positiva entre el valor real dels béns transmesos o del dret que es constitueix o cedeix, i el seu valor d'adquisició.

2. En les transmissions, oneroses o lucratives, el valor real dels béns transmesos o del dret que se cedeix es determina d'acord amb el que disposa la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000.

3. El valor d'adquisició es determina pel valor que s'hagi consignat en el document que acrediti l'adquisició. En el cas que aquest valor hagi estat objecte de comprovació per part de l'Administració, es pren com a valor d'adquisició el resultant de la comprovació.

4. Al valor d'adquisició s'addiciona l'import de les inversions o millores realitzades en el bé objecte de la transmissió, així com les despeses associades exclusivament a la promoció immobiliària i a l'adquisició dels béns transmesos o dels drets que es constitueixen o cedeixen. Les inversions i millores efectuades han d'estar en termes de la legislació urbanística degudament legalitzades i, juntament amb les despeses associades, s'han de justificar documentalment a través de factures emeses per empresaris o professionals, en els termes que es determinin reglamentàriament.

No es consideren despeses associades les derivades de la intermediació en la venda ni d'altres que no estiguin directament relacionades amb la promoció immobiliària o amb l'adquisició dels béns transmesos o dels drets que es constitueixen o cedeixen.

5. El valor d'adquisició s'actualitza en funció d'uns coeficients calculats d'acord amb el que preveu la disposició addicional primera.

6. Quan l'adquisició s'hagi fet a títol lucratiu, el valor de compra el constitueix el valor real dels béns en el moment de l'adquisició.

7. Als efectes de la liquidació de l'impost, quan es tracti de transmissions a títol gratuït o de transmissions a títol oneros sense intervenció de preu, les parts han de fer constar a l'escriptura o al document de liquidació el valor que atribueixen als béns objecte de la transmissió.

8. En el cas previst en l'apartat 3 de l'article 3, la base de tributació es determina aplicant les regles previstes en aquest article al valor del bé immoble o dels drets reals sobre el mateix en el moment de formalitzar-se la promesa de compravenda."

3. Que l'article 9 del decret del 26-8-2020 del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries estableix el tipus de gravamen de l'impost:

"S'estableixen els tipus de gravamen següents, en funció dels anys en què el bé immoble hagi estat en propietat de l'obligat tributari:

- a) Un tipus del 15% fins a un any.
- b) Un tipus del 14% entre un any i un dia i 2 anys.
- c) Un tipus del 13% entre 2 anys i un dia i 3 anys.
- d) Un tipus del 12% entre 3 anys i un dia i 4 anys.
- e) Un tipus del 10% entre 4 anys i un dia i 5 anys.
- f) Un tipus del 8% entre 5 anys i un dia i 6 anys.
- g) Un tipus del 6% entre 6 anys i un dia i 7 anys.
- h) Un tipus del 4% entre 7 anys i un dia i 8 anys.
- i) Un tipus del 2% entre 8 anys i un dia i 9 anys.
- j) Un tipus de l'1% entre 9 anys i 1 dia i 10 anys.
- k) Un tipus del 0% a partir de 10 anys.

El nombre d'anys es determina, i s'ajusta per excés, de data a data en què l'immoble o el dret hagi estat propietat de l'obligat tributari. A aquest efecte, les inversions computen amb la mateixa antiguitat que l'immoble."

4. Que l'article 14 del decret del 26-8-2020 del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries estableix com l'administració pot comprovar els valors segons els quals s'establirà la base de tributació de l'impost:

"1. L'Administració pot comprovar el valor real dels béns o drets transmesos i també el seu valor d'adquisició durant el termini de dos anys i a comptar de la data de la transmissió o promesa de les definides a l'apartat 3 de l'article 3. Per tal d'obtenir aquest valor real, l'Administració ha d'utilitzar un sistema de valoració basat en una taxació pericial, suficientment motivada, dels béns objecte de la transmissió. En qualsevol cas, l'obligat tributari pot promoure la taxació pericial contradictòria prevista a la Llei de bases de l'ordenament tributari.

2. En la transmissió efectuada mitjançant contracte privat, l'Administració notifica el resultat de la comprovació del valor directament a l'obligat tributari, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

LesLleis.com

3. En la transmissió efectuada a través d'escriptura pública, l'Administració notifica el resultat de la comprovació del valor al fedatari públic que va autoritzar l'escriptura esmentada en els termes que s'estableixin reglamentàriament, per tal que aquest requereixi l'obligat tributari i li notifiqui el contingut de la comprovació."

5. Que l'article 8 del decret del 17-1-2007 d'aprovació del Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries regula el procediment de liquidació davant del fedatari públic:

"1. D'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 13 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, en cas de formalitzar una transmissió en escriptura pública o en subhasta pública, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost, simultàniament a l'atorgament de l'escriptura pública o de la formalització de la subhasta pública, presentar la declaració corresponent, d'acord amb el model que s'adjunta en l'annex 2, i ingressar-ne l'import derivat al fedatari públic. Aquesta liquidació té caràcter provisional..."

6. Que l'article 10 del decret del 17-1-2007 d'aprovació del Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries regula la competència i el termini que té l'administració de comprovació de valors:

"1. L'Administració pot comprovar mitjançant valoració pericial el valor real dels béns o dels drets transmesos així com el valor d'adquisició del mateixos béns o drets.

2. El termini perquè l'Administració pugui comprovar valors és de dos anys des de la presentació de la declaració provisional. Transcorregut aquest termini, si no hi ha notificació en sentit contrari, es considera vàlid el valor declarat per l'obligat tributari.”

7. Que l'article 11 del decret del 17-1-2007 d'aprovació del Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries regula el procediment de comprovació de valors:

“1. L'Administració inicia el procediment de comprovació de valors de les transmissions efectuades tenint en compte el valor real dels béns o els drets declarats als efectes de l'impost.

L'Administració efectua el procediment de comprovació de valors mitjançant valoració pericial del bé en qüestió, tal com s'estableix a l'article 12.

2. Si no s'observa cap diferència entre el valor declarat per l'obligat tributari i el valor resultant de la valoració administrativa efectuada, la liquidació provisional esdevé definitiva.

3. Si es constata una diferència de valors, l'Administració notifica el resultat de la comprovació de valors a l'obligat tributari quan la transmissió s'hagi realitzat a través de contracte privat, o al fedatari públic quan la transmissió s'hagi efectuat a través d'escriptura pública, i li lliura:

- a) L'acte administratiu en què s'expressi la valoració derivada de comprovació de valors efectuada, degudament motivada, al qual s'adjunta una còpia de la taxació pericial efectuada.
- b) La liquidació complementària corresponent derivada de la comprovació de valors efectuada.

4. En les transmissions realitzades a través d'escriptura pública, el fedatari públic ha de notificar el resultat de la comprovació de valors realitzada per l'Administració a l'obligat tributari, en el termini de set dies hàbils a comptar des de la seva recepció.

5. Si al cap d'un mes des de la data de la notificació de l'Administració al fedatari públic, l'obligat tributari no ha efectuat l'ingrés de la liquidació complementària resultant, el fedatari públic ha de notificar a l'Administració la identificació i les dades personals de l'obligat tributari, i adjuntar una còpia del document de liquidació, a l'efecte que l'Administració notifiqui directament el resultat de la comprovació de valors a l'obligat tributari.”

8. Que l'article 12 del decret del 17-1-2007 d'aprovació del Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries regula el procediment de taxació pericial:

“1. L'Administració designa un perit, i posa a la seva disposició la documentació necessària per efectuar un dictamen pericial en un termini de 30 dies.

2. El resultat del peritatge es posa a disposició de l'obligat tributari o del fedatari públic perquè el faci arribar a l'obligat tributari, segons el cas.

3. L'obligat tributari té un termini de 13 dies hàbils des de la data de la notificació realitzada per l'Administració per manifestar-hi la seva oposició i sol·licitar la taxació pericial contradictòria al ministeri encarregat de les finances; si no ho fa, s'entén que està conforme amb el resultat de la taxació. La taxació pericial contradictòria va a compte de l'obligat tributari i s'ha de presentar en un termini d'un mes a comptar de la data d'acceptació de la sol·licitud.

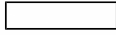
4. El procediment de la taxació pericial contradictòria es realitza únicament entre l'Administració i l'obligat tributari.

5. L'Administració ha de resoldre motivadament sobre el valor resultant, fonamentant el valor definitiu del bé o el dret transmès, i ha de notificar la confirmació de la liquidació inicial o girar una liquidació complementària amb el valor diferencial més els interessos de demora que se'n derivin de conformitat amb la Llei de bases de l'ordenament tributari.

6. Contra aquesta resolució, el contribuïent pot interposar el recurs potestatiu. En el moment d'interposar el recurs, l'obligat tributari ha de presentar una garantia suficient en forma de fiança que garanteixi l'import de la quota tributària resultant del valor declarat per l'Administració.”

El contingut d'aquest text
és d'accés exclusiu per a usuaris subscrits

La subscripció a LesLleis.com inclou:



- Accés il·limitat als textos refosos de lleis i reglaments
- Lectura de textos legals vigents anteriors al BOPA
- Inclusió de texts a demanda
- Sense publicitat