

CIRCULAR DEL DELEGADO DE SEGUROS DEL CNA SOBRE ADVERTENCIAS FISCALES.

Jorge Díaz Cadórniga. Notario de Vera.

Informe 1/2013: Advertencias Fiscales: IRPF/IS/IRNR. TPO/AJD/OS. IIVTNU. IBI.

Estimados compañeros:

Últimamente se están produciendo diversas reclamaciones derivadas de la exigencia por parte de la AEAT de ciertos tributos como consecuencia de haberse producido ganancias patrimoniales en la transmisión de inmuebles.

La cuestión estriba en que los interesados, que en muchas ocasiones se muestran sorprendidos ante las notificaciones que reciben de la AEAT, dirigen su reclamación al notario autorizante de la correspondiente escritura, pues señalan que no les advirtió de que el negocio jurídico realizado les supondría consecuencias fiscales en el IRPF y lo que es más grave, afirman que fue en la notaría donde les dijeron el valor que habría que ponerle a la finca o fincas y que consignando ese valor "no tendrían ningún problema".

A consecuencia de tales reclamaciones que están llegando a esta delegación así como de algunas quejas que están llegando a algunos Colegios Notariales y a la propia DGRN, quisiera advertir de diversas cuestiones fiscales con motivo del otorgamiento de las escrituras, que considero conveniente incluir en las advertencias fiscales.

Al final de este informe adjunto un modelo para alguna de las advertencias, por si fuese de interés, si bien lo oportuno es que cada notario las adapte a su propio estilo.

IRPF/IS

Las incidencias se están produciendo fundamentalmente con el IRPF en escrituras de **aportación a la sociedad de gananciales, extinción de condominio y aportación de inmuebles a sociedades en constitución o aumento de capital**, pero también en otros negocios jurídicos, como compraventas (normalmente de fincas rústicas), liquidación de sociedades y dación en pago de deudas (también en el IS, salvo evidentemente en las aportaciones a gananciales).

En ningún caso hay que decir *"pongan el valor catastral por coeficiente, así no tendrán ningún problema"*. Y es que puede ser que no tengan problema en el sentido de que no recibirán liquidación complementaria por TPO/AJD, pero sí **podrían tenerlo y muy grave en el IRPF (o IS), si como consecuencia del valor indicado (valor catastral por coeficiente) se produjese una ganancia patrimonial**

que tendría que tributar al tipo de gravamen mínimo del 21% (IRPF) o a partir del 20% (IS).

Conclusión: NUNCA se ha indicar en la notaría el valor que haya de asignarse a los bienes, que han de ser en todo caso fijados por la voluntad de los otorgantes.

Pero, además de lo indicado, a fin de disipar cualquier duda que pueda producirse en el futuro, personalmente considero conveniente dejar claro que el valor ha sido fijado exclusivamente por la voluntad de los otorgantes, así como de la incidencia del negocio jurídico en los impuestos directos ha sido previamente tenida en consideración y en todo caso conocida por los otorgantes.

Conviene recordar que la aportación a gananciales genera una alteración patrimonial sujeta a IRPF. Resulta sorprendente la ignorancia de la incidencia fiscal derivada de la aportación a gananciales por parte tanto de la DGRN en la resolución de 9 de mayo de 2013 (BOE 6/06/2013) como la propia Registradora cuya calificación negativa motivó el recurso, pues en la misma se afirma "... de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio venta-hipoteca, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal).

Para quien desee versarse sobre la materia, recomiendo el análisis exhaustivo de la fiscalidad de la aportación a gananciales realizada por notario Vicente Martorell García en su trabajo "Fiscalidad Colateral de la Aportación a Gananciales" publicada en la web www.notariosyregistradores.com.

TPO/AJD/OS

Además de las advertencias expresas que impone para los notarios el art. 114 del RD 828/1995 (Reglamento Impuesto TPO) resulta **muy conveniente consignar asimismo en las tales advertencias que hay unos valores mínimos a efectos fiscales fijados por la Comunidad Autónoma correspondiente** (que en Andalucía están contenidos e la Orden de 13/02/2013 para inmuebles urbanos; y de 27/10/2011, para fincas rústicas).

También resulta **aconsejable insertar una advertencia -siquiera crítica para no despertar la voracidad del liquidador- derivada de lo dispuesto en el Art. 96 del Reglamento del Impuesto de TPOAJD**, como consecuencia de la interpretación que de tal precepto se está haciendo por determinadas Oficinas Liquidadoras para imponer sanciones a los contribuyentes que declaren un valor inferior al catastral. Puede consultarse al respecto en el BIN número 37 (enero 2013) el interesante trabajo del notario de Fuengirola Joaquín Almagro Anaya, así como la reproducción de un supuesto real en el que se aplicó tal sanción. Por cierto dicha sanción fue propuesta por el titular de la Oficina Liquidadora de Fuengirola, D. Juan María Díaz Fraile, curiosamente el mismo que ahora parece erigirse en defensor de los derechos del consumidor.

IIVTNU (PLUSVALÍA MUNICIPAL)

Resulta necesario recordar que el notario ha de advertir expresamente al obligado tributario la sujeción en su caso al IIVTNU, el plazo para presentar la declaración y las responsabilidades en que incurriría en caso de falta de

presentación (pues así lo establece el art. 110 LRHL). Recientemente la DGRN (resolución de 9/02/2013) ha estimado un recurso de queja frente a un notario que omitió incluir tal advertencia expresa.

Hemos de tener presente esta cuestión sobre todo en cierto tipo de escrituras, como la constitución de sociedades, aumento de capital con aportación de inmuebles o liquidación con adjudicación de fincas urbanas, pues en algunas ocasiones se olvida incluir la citada advertencia.

Además, en caso de que el transmitente sea no residente fiscal, el artículo 106.2 de la LRHL dispone expresamente que **tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica que adquiera el terreno.**

ello resulta conveniente advertir expresamente de ello al adquirente.

IVA frente a TPO

Algún compañero ha padecido una reclamación derivada de que la AEAT con posterioridad al otorgamiento de la escritura consideró que la transmisión de un inmueble estaba sujeta a IVA y no a TPO. Como sabemos, la línea que separa el IVA del ITPO es muy difusa sobre todo en terrenos proceso de urbanización.

Considero que no tiene ningún sentido dirigirse contra el notario en este tipo de cuestiones tan sumamente dudosas y que forzosamente habrán tenido que ser previamente estudiadas y consideradas por los otorgantes y sus asesores fiscales. A pesar de todo, **no estaría de más en ciertos supuestos dudosos de sujeción a IVA o TPO hacer constar que las partes han analizado previamente al otorgamiento de la escritura las consecuencias fiscales en el ámbito de la imposición indirecta,** y que una vez realizado dicho análisis han decidido proceder a su otorgamiento en los términos que resultan de la presente escritura.

IBI

Hemos de recordar que el Art. 64 LRHL establece que **en caso de cambio de titularidad de inmuebles sujetos al pago de IBI, el notario ha de solicitar información y advertir expresamente a los comparecientes sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles** asociadas al inmueble que se transmite, plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.

Hemos de tener presente que el pago de las deudas de IBI pueden incluso ser exigidas al adquirente (al margen de la afección del inmueble), pues **el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de abril de 2003, señaló que la exigencia del pago de las deudas de IBI al adquirente puede producirse por derivación,** si bien es cierto que previa declaración de fallido del sujeto pasivo, audiencia previa al adquirente, y acto de derivación debidamente notificado formalmente a este último con requerimiento de pago de las deudas del IBI no prescritas en voluntaria, entendiéndose que no han prescrito para el adquirente las que tampoco habían prescrito para el sujeto pasivo, de manera que los actos interruptivos de la prescripción para con el sujeto pasivo pueden oponerse eficazmente contra el nuevo titular, adquirente.

Son escasos los municipios en los que es posible consultar telemáticamente el

estado de deudas de IBI. Por todo, en el supuesto de que no se obtenga la información sobre dicho estado de deudas de IBI, debe ser autorizada la escritura previa renuncia del mismo a dicha información y en todo caso con la correspondiente advertencia expresa no sólo de la afección del inmueble, sino de la susceptibilidad de exigencia por derivación.

ALGUNAS SUGERENCIAS DE ADVERTENCIAS FISCALES:

Para TPO/AJD/OS y asimismo IRPF/IS

Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, respecto de los impuestos indirectos en cuanto al gravamen para el negocio o negocios jurídico/s que se formaliza/n en la presente, además de advertirle/s la incidencia en los impuestos directos. El valor o precio que consta en la presente escritura ha sido fijado y consignado por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes quienes previamente al otorgamiento han tenido en consideración la incidencia en los impuestos directos, siendo conocedores de la misma.

Asimismo advierto de los medios para la comprobación de valores por la Administración Tributaria Competente, para dichos tributos indirectos y en su caso directos.

En cuanto al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, advierto además de las disposiciones autonómicas para estimar el valor real de determinados bienes. En particular, respecto a Andalucía, la Orden de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención; y en cuanto a los rústicos, la Orden de 27 de octubre de 2011. Advierto igualmente de lo dispuesto en el Art. 96 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Advierto asimismo:

- a) del plazo de presentación y liquidación para el pago del impuesto*
- b) de la afección de la finca/ de las fincas a dicho pago*
- c) de las responsabilidades en que puedan incurrir en caso de no efectuar su presentación*
- d) de las consecuencias de toda índole en caso de falsedad en la declaración del precio*

Para el IIVTNU (incorpora la solicitud del adquirente para notificar al Ayuntamiento)

"PLUSVALÍA MUNICIPAL".- A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Daré cumplimiento a este requerimiento, mediante la presentación de la escritura en el Ayuntamiento correspondiente, bien mediante el envío por correo

postal certificado, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo, bien mediante la remisión por correo electrónico corporativo, con mi firma electrónica notarial, bien telemáticamente con firma electrónica bajo la cobertura normativa que brinda a la Federación la Disposición Adicional Quinta de la Ley 7/1985 de Bases de la Administración Local, y concretamente el número 3 apartado 3 de la indicada norma, y dentro del Convenio suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado.

Yo el notario advierto de la sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"). Si la transmisión es onerosa, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al transmitente. En tal caso se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que en las transmisiones onerosas el adquirente acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Advierto expresamente la sujeción al IIVTNU, el plazo para presentar la declaración (treinta días hábiles para actos inter vivos; y de seis meses para actos mortis causa a contar desde el devengo) y las responsabilidades en que incurriría en caso de falta de presentación.

Si el transmitente es NO RESIDENTE habrá que añadir

Yo, el notario, advierto expresamente de lo dispuesto en los artículos 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y 36 de la Ley General Tributaria, de los cuales resulta que, aún cuando es el transmitente quien ha de soportar el impuesto, el obligado a realizar físicamente el pago es el adquirente, al ser considerado por la Ley como sustituto del contribuyente. Por ello resulta conveniente que el adquirente retenga o repercuta al transmitente el importe de dicho tributo.

IVA frente a TPO

Las partes han analizado previamente al otorgamiento de la presente escritura las consecuencias fiscales en el ámbito de la imposición indirecta, en especial lo relativo a la sujeción a IVA o TPO, y que una vez realizado dicho análisis han decidido proceder a su otorgamiento en los términos que resultan de la presente escritura.

IBI

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- *El transmitente declara hallarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La parte adquirente, que afirma conocer el estado de deudas del/de los inmueble/s objeto de la presente, así como de las consecuencias que podrían derivarse para en caso de que existiesen deudas no satisfechas, me exime a mí, el Notario de solicitar información sobre el estado de deudas a que se refiere el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2.004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y se da por satisfecho con las manifestaciones de la parte transmitente.*

Yo, el Notario, le advierto expresamente de la afección del/de los inmueble/s al pago de deudas de IBI, tal como resulta de lo dispuesto en el Artículo 64.1 del citado Real Decreto Legislativo, así como de la susceptibilidad de exigencia por derivación para el adquirente en cuanto a las deudas existentes, previos los requisitos procedimentales oportunos.

Vera, a 12 de junio de 2013

Jorge D. Cadórniga, Delegado de Seguros y Previsión del CNA. ■

