



>> EN PORTADA



Cartel colgado en el balcón de un piso de segunda mano de Madrid que informa de que la vivienda ya ha sido vendida por la inmobiliaria que lo comercializaba. / J. S. C.

Impuestos sobre precios del 'boom'

Muchos compradores de viviendas de segunda mano denuncian que la Comunidad de Madrid les exige el 7% del ITP referenciado a un importe muy superior al que han pagado por sus pisos. Por Jorge Salido Cobo

Algo parece no cuadrar en el mercado madrileño de vivienda de segunda mano. Al menos, eso es lo que indican las cuentas de muchos compradores, que denuncian que la Comunidad de Madrid penaliza la adquisición de pisos usados con un Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) aplicado a precios del pasado, que poco tienen que ver con lo que realmente se paga por ellos.

El ITP es el tributo (actualmente en Madrid del 7%) con el que las comunidades autónomas gravan la compra de vivienda usada y que no se liquida –en contra de lo que se piensa– sobre el valor escriturado de adquisición, sino sobre el llamado Valor Mínimo de Referencia (VMR) que establece la propia Administración regional. La polémica surge cuando, tras un lustro de depreciación de la vivienda, muchos compradores se encuentran ahora con que

nible del ITP no es el precio pagado, sino el valor real, que se define como el precio más probable dispuesto a pagar un comprador y a aceptar un vendedor». Gracias a esta tasación oficial de la vivienda –que puede consultarse en internet–, la Comunidad de Madrid dice que «se evita el fraude» y «circunstancias anormales como vinculaciones familiares o entre compradores y vendedores con necesidades imperiosas de venta» que, se sobreentiende, podrían plasmarse en transacciones a muy bajo precio y sujetas a un ITP mínimo.

El VMR se fija por la Comunidad de Madrid según «estudios de mercado que tienen en cuenta la coyuntura económica». «Del resultado de estos informes se obtienen valores mínimos por debajo de los que se considera altamente improbable que pueda hacerse una transmisión de mercado», insisten desde la Consejería. Estos estudios los elabora la Dirección General de Tributos.

ECONOMÍA JUSTIFICA FIJAR EL PRECIO OFICIAL MÍNIMO «PARA EVITAR FRAUDES»

han de hacer frente a este ITP sobre un precio muy superior al pagado.

Desde la Consejería de Economía y Hacienda niegan este desfase y recuerdan que anualmente revisan el valor de las casas a partir del que se cobra este impuesto. «La base im-

AFECTADOS. Estas explicaciones no convienen a los afectados, que ven detrás de los «altos» valores mínimos de referencia del Gobierno regional un afán recaudatorio que califican, sin tapujos, de «robo». «Tienen que sacar dinero de debajo de las piedras y se inventan este valor para hacer la mayor caja posible», critica indignado Alberto, que compró su piso en el sur de la capital por 109.000 euros y liquidó el ITP sobre esta cantidad. En

2011, recibió una carta de la consejería reclamándole 3.500 euros más.

Según los datos oficiales, el valor real comprobado de ese inmueble, que no el VMR, ascendía a 155.000 euros. Los técnicos regionales, cuando detectan que no coincide el impuesto pagado con el VMR, calculan su valor real comprobado, normalmente superior. «Este se fija a partir de las características de la casa y de transmisiones reales y similares de su entorno», aclaran en Hacienda.

«Fue una operación sin trampa ni cartón y está de testigo el notario. Pagué el ITP que correspondía sobre el precio real que me costó el piso», argumenta Alberto. «Es más», continúa, «si hace un año el VMR de la vivienda era 120.000 euros, hoy es de 84.000. ¿Por qué tengo que pagar el ITP sobre 155.000?». «No sé en qué mundo vive el Ejecutivo regional. Es un robo en toda regla. ¿Cómo va a ser ese su precio? Saben que no lo es, pero lo ignoran. Nos toman por tontos», afirma crispado Alberto.

En la misma situación que Alberto está Sara. Esta joven de 26 años adquirió un piso por 115.000 euros en mayo de 2012 y apenas dos meses después recibió la famosa carta pidiéndole que abonara el ITP sobre 170.000 euros (lo que suponía pagar 4.000 euros más de lo que ya había desembolsado). Dicha misiva incluía, como es habitual y a modo de justificación, una lista de inmuebles similares que se habían vendido en la misma zona por el precio que le reclamaban. «No entendía nada», comenta Sara. Consultando el Portal de Vivienda de la Comunidad de Ma-

drid parece normal la confusión de Sara. Según esta web, en el apartado de 'Impuestos por la compra de una vivienda usada', se menciona el ITP general y el tributo para familias numerosas. El 'General', según esta tabla oficial, es el «7% del importe escriturado». Ni rastro del VMR.

Esta madrileña explica que es imposible que el piso valiera lo que dice la Comunidad ya que cuando lo adquirió estaba en muy mal estado y lo ha tenido que reformar. «Es un robo. En la consejería no niegan que yo he pagado 115.000 euros, sino que la vivienda valía lo que dicen ellos. Increíble. Ahora va a resultar que los precios los pone el Ejecutivo regional», comenta escéptica ante su situación. Tiene claro que si llega a saber que el piso estaba valorado en 170.000 euros no lo habría comprado. «No puedo permitirme pagar 4.000 euros», concluye desesperada.

parte de la calle). Pagó 2.100 euros de ITP y meses después le reclamaron otros 6.000. El VMR del inmueble era de 120.000 euros. Eduardo, como Alberto y Sara, también cursó la correspondiente alegación. En su opinión, la situación es «aberrante y un robo». «Ahora que hay precios asequibles y se compran pisos te meten estos impuestos abusivos».

EXPLICACIÓN OFICIAL. La Consejería, consciente de la polvareda que está levantando el tema, justifica el valor que fija recordando que «sólo en Madrid capital tiene definidas más de 1.100 zonas de valoración en 2013 y que anualmente realiza una revisión». «El ciudadano debe saber que si declara por encima del VMR no se le revisará la transacción. Es, por lo tanto, un valor de garantía para él, pero no le vincula», apuntan en Economía y Hacienda. E incluso van más allá: «Los valores que acaban de entrar en vigor el 1 de enero están, de media, un 30% por debajo de los de mercado».

Alberto, Eduardo y Sara representan tres casos, pero los afectados podrían contarse por miles –la Consejería dice no poder facilitar el dato de revisiones paralelas hechas en 2012–. Según Fernando Iglesias, franquiciado del grupo Tecnocasa en Madrid, prácticamente todas las operaciones de pisos usados que no se hagan en el centro de la capital están expuestas a un ITP

«NO SÉ EN QUÉ MUNDO VIVE EL GOBIERNO REGIONAL. ES UN ROBO EN TODA REGLA»

Más sangrante que los casos de Alberto y Sara es aún el de Eduardo, que en 2011 se hizo, por 30.000 euros, con una vivienda de 65 metros cuadrados «fuera de ordenación» (desde hace 60 años está previsto que parte del inmueble pase a ser



superior al que fijaría el precio real de compra. «Esto es incomprensible y lo sufrimos también los intermediarios profesionales, a quienes nos vienen los clientes cuando reciben la carta pidiéndoles más dinero por el ITP. Mientras que vendedores y bancos, al conceder hipotecas y tasar las casas, han adaptado los precios a la baja, la Comunidad de Madrid mantiene mínimos que no tienen sentido», critica Iglesias.

La misma advertencia lanzan desde Echeandía & Alevito, gabinete jurídico especializado en temas inmobiliarios. «La actual caída de los precios está dando lugar a múltiples comprobaciones de valores porque se están llevando a cabo muchas compraventas por precio inferior al del valor de referencia de la Administración. Aunque parezca mentira, en muchos casos, las valoraciones de la Administración Tributaria, que pueden servir como precio de referencia, no se han adaptado a esa nueva realidad del mercado y se sitúan por encima».

2012, PEOR. Iglesias ratifica sus palabras con datos. «Estoy vendiendo pisos por 60.000 euros cuando el VMR de la zona está en 94.000 euros. Si quieren pueden venir los técnicos regionales para comprobar este desfase en persona. Es una injusticia tremenda», lamenta. «Y la situación», prosigue, «se agravará aún más cuando empiecen a llegar las revisiones paralelas de transacciones de 2012, año en el que han caído todavía más los precios». Por no mencionar la alta posibilidad de que las comunidades autónomas suban el porcentaje de ITP, una vez que el IVA por la compra de casa nueva ha escalado del 4% al 10%. Este incremento recrudecería más, si cabe, esta polémica realidad.

Iglesias pone un ejemplo esclarecedor. Dice haber vendido un local por 50.000 euros que está tasado por la Comunidad en 250.000. «En este tipo de inmueble, el vendedor debe pagar el Impuesto del Incremento Patrimonial, en torno al 30%. Dicho porcentaje, sólo de los 200.000 euros en los que sobrevalora la región el local, supone 60.000 euros. Un importe mayor al de venta. Es decir, el dueño se queda sin local y además tiene que pagar 10.000 euros extra, según el desfasado VMR».