



**Recomendación general del Ararteko 11/2011, de 26 de diciembre.
Propuesta de exención en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los
Terrenos de Naturaleza Urbana de las transmisiones derivadas de ejecuciones
hipotecarias, cuando estas afecten a la vivienda habitual de los sujetos pasivos.**

1. Antecedentes

La actual coyuntura económica está resultando particularmente dura para muchas personas en nuestra comunidad autónoma. A la pérdida del empleo se ha sumado la imposibilidad de afrontar el pago de los créditos hipotecarios y con ello, la pérdida de la que venía siendo su vivienda habitual.

A esta realidad, en sí misma, dramática hay que añadir que con la subasta o con la entrega de la vivienda no siempre se acaban de saldar las deudas y se puede iniciar una nueva vida partiendo de cero.

Las adjudicaciones que se están realizando a las entidades bancarias de los inmuebles, en un porcentaje muy elevado de casos, se deben a que no se presentan postores o personas interesadas en las ejecuciones de los bienes hipotecados.

La Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) permite, en estos casos, que el acreedor hipotecario pida la adjudicación de esos bienes por una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación¹

Estos importes a veces resultan insuficientes para liberar de la obligación de pago a la persona deudora. La deuda queda minorada, pero no desaparece, por lo que, pese a la pérdida de la casa, se ha de seguir pagando un crédito.

La transmisión de una vivienda, aun cuando venga motivada por la enajenación forzosa en una ejecución hipotecaria, no es una operación inocua desde el punto de vista tributario. De entrada, los ayuntamientos van a liquidar el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a estas familias. La cuota tributaria que resulte, va a depender de múltiples factores, pero suelen reflejar unos importes respetables, especialmente, si se toma en consideración la precaria situación económico familiar de las personas afectadas (sujetos pasivos).

¹ Art. 671 de la LEC en su redacción introducida por el art. 2.3 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Con anterioridad a su entrada en vigor este tipo de adjudicaciones podía tener lugar por una cantidad igual o superior al 50% del valor de salida a la subasta.



Estas personas angustiadas por la situación se ponen en contacto con la institución del Ararteko y nos expresan su convicción de que por error se les ha liquidado un impuesto que, en todo caso, le correspondería abonar al banco y al mismo tiempo, nos reconocen que carecen de los ingresos con los que poder abonarla.

Las liquidaciones no suelen estar mal giradas. En la persona del transmitente del inmueble recae la condición de sujeto pasivo del impuesto y por tanto, de quien está obligado al pago de esta liquidación.

Desde la institución, les aconsejamos que soliciten el aplazamiento y fraccionamiento de su pago, pues suele ser más liviano abonarlo de esta forma que no hacerle frente, por carencia de medios, y que la deuda entre en fase de cobro en vía de apremio. A este respecto, no podemos cuestionar la falta de predisposición de las entidades locales, a la hora de favorecer en la medida de sus posibilidades las opciones de pago de este impuesto. Por el contrario, de los datos de que disponemos, se desprende que las entidades locales están facilitando el abono de estas liquidaciones, estableciendo calendarios de pagos en los plazos más amplios posibles.

Sin embargo, a juicio de esta institución, la solución no se encuentra en que se fijen las condiciones más favorables que permitan a estas personas atender al pago de la deuda tributaria, sin que se destruya por completo su vida económica y se ponga en peligro su subsistencia personal. Se ha de tener presente que la concesión de los aplazamientos y fraccionamientos está sujeta al pago de intereses de demora. En los casos en los que se otorga el aplazamiento o fraccionamiento se liquidan también los correspondientes intereses de demora por el tiempo que media entre el vencimiento del plazo de ingreso en período voluntario y el del fraccionamiento o aplazamiento concedido.

Somos conscientes de la delicada situación económico-financiera que atraviesan nuestras entidades locales. Ahora bien, si la justificación que subyace en este impuesto es que revierta a la comunidad una parte de la plusvalía patrimonializada con la transmisión del suelo, la enajenación forzosa de un inmueble en una ejecución hipotecaria evidencia lo contrario, la total ausencia de una particular capacidad contributiva en el sujeto pasivo, por lo que entendemos que, desde un punto de vista de justicia material, este tipo de transmisiones forzosas deberían estar exentas de tributación, cuando afectan a la vivienda habitual del sujeto pasivo. Por ello, valoramos muy positivamente las iniciativas que se han promovido en algunas entidades locales con esta finalidad, pues constituyen un primer paso, aunque lógicamente debemos trabajar, para evitar que se llegue a la pérdida de la vivienda.





2. Consideraciones

En la CAV la regulación marco de este impuesto la encontramos en las normas forales que regulan el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) en cada uno de nuestros tres territorios históricos.² La regulación, a este respecto, se efectúa en unos términos muy similares.

Este impuesto, más comúnmente conocido con el nombre de plusvalía, es un tributo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana cuya propiedad se transmite por cualquier título, o cuando sobre esos terrenos se constituye o transmite cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio.

La enajenación forzosa de una vivienda como consecuencia de su ejecución hipotecaria implica la transmisión de su propiedad a favor del nuevo adjudicatario.

Las exenciones que relacionan las normas forales no contemplan este supuesto, por lo que la transmisión del terreno está sometida a tributación por el incremento del valor que ha experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años y que se pone de manifiesto en el momento del devengo, esto es, en la fecha en la que se transmite su propiedad.

Las normas forales, a su vez, precisan que en las transmisiones que se efectúan a título oneroso, esto es, aquellas en las que se produce una contraprestación entre las partes, el sujeto pasivo del impuesto, y por tanto, quien ha de abonarlo, es la persona que transmite el terreno.

Se ha de tener presente que, en virtud del principio de libertad de pactos, las partes pueden asumir una serie de compromisos al suscribir un contrato, que vinculan sólo a las partes que los firman, pero no a la administración que es un tercero ajeno a dicha relación contractual. Por ello la administración debe girar el impuesto a quien la norma define como sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente.

Una cuestión distinta es que sobre la base de los compromisos suscritos se pueda repercutir al adquirente la cuota del impuesto. En todo caso, esa será una cuestión civil que no la van a dilucidar las entidades locales y que no altera la relación jurídico-tributaria.

² Norma Foral 16/1989, de 5 de julio, reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (BOG 10-7-1989), Norma Foral 8/1989, de 30 de junio, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (BOB 19-7 1989) y Norma Foral 46/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (BOTH 28 Agosto 1989).



En el caso de las enajenaciones forzosas como consecuencia de ejecuciones hipotecarias no son nada frecuentes estos pactos. Por el contrario, expresamente, se recoge que el pago del IIVTNU corresponde al transmitente.

Estos aspectos de nuestra regulación resultan coincidentes con la que legislación que rige en territorio común³. Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, sienta las bases sobre las que se cimentan las relaciones de índole financiera y tributaria entre el Estado y el País Vasco.

Esta ley en su sección 15 regula las Haciendas locales y más en concreto, en el art. 42, bajo la denominación genérica de otros tributos locales, aborda el IIVTNU y señala que:

“Las Instituciones competentes de los Territorios Históricos podrán mantener, establecer y regular, dentro de su territorio, el régimen tributario de otros tributos propios de las Entidades locales, siguiendo los criterios que a continuación se señalan:

a) Atención a la estructura general establecida para el sistema tributario local de régimen común y a los principios que la inspiran, respetando las normas de armonización previstas en el artículo 3 que sean de aplicación en esta materia.

b) No establecimiento de figuras impositivas de naturaleza indirecta distintas a las de régimen común cuyo rendimiento pueda ser objeto de traslación o repercusión fuera del territorio del País Vasco”.

El art. 3 del Concierto Económico dice:

“Los Territorios Históricos en la elaboración de la normativa tributaria:

a) Se adecuarán a la Ley General Tributaria en cuanto a terminología y conceptos, sin perjuicio de las peculiaridades establecidas en el presente Concierto Económico.

b) Mantendrán una presión fiscal efectiva global equivalente a la existente en el resto del Estado.

c) Respetarán y garantizarán la libertad de circulación y establecimiento de las personas y la libre circulación de bienes, capitales y servicios en todo el territorio español, sin que se produzcan efectos discriminatorios, ni menoscabo de las posibilidades de competencia empresarial ni distorsión en la asignación de recursos.

³ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE 9-3-2004) arts. 104 y ss.



d) Utilizarán la misma clasificación de actividades ganaderas, mineras, industriales, comerciales, de servicios, profesionales y artísticas que en territorio común, sin perjuicio del mayor desglose que de las mismas pueda llevarse a cabo.”

Parece evidente que estos límites para la armonización fiscal entre el Estado y la CAV no se van a ver comprometidos, porque se introduzca en las normas forales del IIVTNU una exención en el sentido propuesto.

A la vista de las consideraciones anteriores, trasladamos a las administraciones públicas con competencia en esta materia la siguiente:

RECOMENDACIÓN GENERAL

- 1 Que se modifiquen las normas forales reguladoras del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, con el fin de que se declare exentas de tributación las transmisiones onerosas de los terrenos, derivadas de ejecuciones hipotecarias, cuando estas afecten a la enajenación de las viviendas habituales de los sujetos pasivos.
- 2 Que se modifiquen, en consonancia con la mencionada exención, las ordenanzas fiscales de los municipios de la Comunidad Autónoma Vasca.

