

CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

TRIBUTACIÓN DE LA VENTA DE UN INMUEBLE CUYO VALOR DE ADQUISICIÓN HA SIDO COMPROBADO POR LA ADMINISTRACIÓN

La STS de 21.12.2015 trata este interesante asunto al que dedicamos las líneas que siguen.

Resumen

Para determinar la ganancia o pérdida patrimonial obtenida por la venta de un inmueble, procede fijar como valor de adquisición el asignado por la Administración autonómica a efectos del ITP y AJD, y no el efectivamente satisfecho en la adquisición.

El asunto

La cuestión de controversia se centra en determinar, a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la venta de un inmueble, qué valor debe tomarse como valor **de adquisición**: si el que determina la normativa del IRPF (importe real por el que dicha adquisición se efectuó, más los costes de las inversiones y mejoras y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, satisfechos por el adquirente) o el asignado por la Comunidad Autónoma competente para la liquidación del ITP y AJD que, en su día, gravó la adquisición previa del inmueble que ahora se transmite.

En su pronunciamiento, el Tribunal se apoya en dos sentencias dictadas con anterioridad (TS 18.06.2012, EDJ 123984 y TS 09.12.2013, EDJ 257881) en las que afirmaba que la Administración autonómica a efectos de un tributo cedido como es el **ITP y AJD**.

El hecho de que la cuestión que ahora se debate se centre en la determinación del precio de adquisición, a efectos del IRPF, del bien que después fue enajenado (y no en el precio de transmisión, a efectos del IS cuestionado en las sentencias referidas), no rompe la identidad de supuestos porque, en definitiva, lo que se trata de precisar es si, a efectos de los impuestos directos que gravan la renta (de las personas físicas o de las sociedades) para la determinación de la ganancia o la pérdida patrimonial derivada de la venta de unos bienes inmuebles, en la fijación del precio de adquisición o de enajenación el **principio de unicidad** de la Administración obliga a la Inspección de los Tributos a tener en cuenta el valor asignado por la Administración autonómica en relación con el ITP. Las sentencias aludidas hacen prevalecer dicho principio sobre el de **estaqueidad** de los tributos y concluyen que se produce tal vinculación.

En consecuencia, el Tribunal considera correcta la doctrina contenida en las anteriores sentencias y concluye que para la determinación del incremento patrimonial a efectos del IRPF obtenido por la enajenación de un inmueble, se debe tomar en consideración como valor de adquisición el asignado por la Comunidad Autónoma a efectos del ITP.