

**Cálculo de la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de una finca cuando el precio de venta pactada es muy inferior a la estimación autonómica a efectos del ITPAJD. D.G.T. C, (28-4-2014)**

El consultante es propietario de una finca que había adquirido en el año 1982 y va a proceder a su venta. El precio pactado con el comprador es notablemente inferior al estimado por la Junta de Andalucía a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Valor de transmisión a computar y cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial

**D.G.T.**

**Nº Consulta: V1166-14**

**Cálculo de la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de una finca cuando el precio de venta pactada es muy inferior a la estimación autonómica a efectos del ITPAJD.**

**Fecha: 28 de abril de 2014**

**Arts. 35, 49, 66, 76, DA35 y DT9 L.I.R.P.F. (L35/2006)**

**DESCRIPCION DE LOS HECHOS**

El consultante es propietario de una finca que había adquirido en el año 1982 y va a proceder a su venta. El precio pactado con el comprador es notablemente inferior al estimado por la Junta de Andalucía a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**CUESTION PLANTEADA**

Valor de transmisión a computar y cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial.

**CONTESTACION**

El artículo 35 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), define los valores de adquisición y de transmisión en las transmisiones onerosas de la forma siguiente:

“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

- a) El importe real por el que la adquisición se hubiera efectuado.
- b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por los adquirentes.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de adquisición a que se refiere el apartado anterior se actualizará, exclusivamente en el caso de bienes inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado. Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera:

- a) Sobre los importes a que se refieren los párrafos a) y b) del apartado anterior, atendiendo al año en que se hayan satisfecho.

b) Sobre las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan.

3. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.”

El valor normal de mercado correspondiente a la finca es el que correspondería al precio acordado para su venta entre sujetos independientes en el momento de la transmisión. En cualquier caso, la fijación de dicho valor es una cuestión de hecho, ajena por tanto a las competencias de este Centro Directivo y que podrá acreditarse a través de medios de prueba admitidos en derecho, cuya valoración corresponderá efectuar a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria, teniendo en cuenta, que en los procedimientos tributarios habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18), que dispone que “en los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contienen en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la ley establezca otra cosa”.

La disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto establece un régimen transitorio para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas o desafectados con más de tres años de antelación a la fecha de la transmisión, que hubieran sido adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994.

Dicho régimen transitorio prevé una reducción sobre la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006, aplicando sobre el importe de las misma el coeficiente del 11,11 por 100 por cada año de permanencia del inmueble en el patrimonio del consultante que exceda de dos, contado desde su adquisición o realización de las inversiones y mejoras hasta el 31 de diciembre de 1996 y redondeado por exceso.

A estos efectos, la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 vendrá determinada por la parte de la ganancia patrimonial que proporcionalmente corresponda al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero de 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente.

Estará no sujeta la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 derivada de inmuebles o inversiones y mejoras efectuados en los mismos, que a 31 de diciembre de 1996 tuviesen un periodo de generación superior a 10 años.

La ganancia patrimonial que, en su caso, resulte sujeta al impuesto se integrará en la base imponible del ahorro, en la forma prevista en el artículo 49 de la Ley del Impuesto, y tributará a los tipos de gravamen previstos en los artículos 66 y 76, y en la disposición adicional 35 de la Ley del Impuesto, que se aplicarán por tramos:

- Hasta 6.000 euros se aplicará el 21 por 100.

- Entre 6.000,01 y 24.000 euros se aplicará el 25 por 100.

- A partir de 24.000,01 euros se aplicará el 27 por 100.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.