



**David García
Vázquez**

Responsable fiscal de Ayriming

Si el expropiado es una persona física, ésta obtiene una ganancia o pérdida patrimonial cuyo importe se calculará por diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de las fincas expropiadas

Tributos a pagar incluso cuando nos expropiamos un inmueble

Cuando la Administración decide privar al contribuyente por utilidad pública o interés social de un inmueble de su propiedad, es importante conocer que, a pesar de las circunstancias, existen una serie de tributos que no debemos dejar de pagar: el Impuesto sobre el Incremento de bienes de Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Sociedades (IS), así como la fiscalidad indirecta, en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP). Es muy importante tenerlo en cuenta porque cada vez se producen más inspecciones de la Agencia Tributaria, comprobando que la tributación de este tipo de operaciones se ha efectuado correctamente.

Como el IIVTNU grava el incremento del valor del suelo urbano desde su adquisición, este impuesto tenemos que pagarlo sin excepción, incluso en un proceso expropiatorio. La normativa establece en el cálculo de la base imponible que los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del justiprecio

correspondiente al valor del terreno, salvo que el valor catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio. En relación al IBI, existen opiniones diversas sobre quién tiene que abonarlo una vez ocupado el bien inmueble y no se ha abonado el justiprecio. Sentencias recientes establecen que hasta que no se pague el justiprecio y se ocupe posteriormente la finca, ésta continúa siendo propiedad del expropiado, y aun cuando no pueda disponer del inmueble, sigue siendo poseedor del mismo y podría obtener sus frutos.

Si es una Sociedad el titular del inmueble a expropiar, debe tributar por el bien expropiado. Cuando tenemos una ocupación en una fecha pero el justiprecio no se determina y se abona años después, la Dirección General de Tributos considera que el reconocimiento contable y fiscal del derecho de cobro del justiprecio e intereses en un procedimiento de expropiación forzosa, se produce con arreglo al principio del devengo. En un primer momento se consideraba que la imputación fiscal se establecía en el momento de la ocupación del inmueble, pero este criterio ha cambiado y la imputación

efectiva del ingreso de la explotación se produce cuando obtenemos una sentencia firme.

Si el expropiado es una persona física, ésta obtiene una ganancia o pérdida patrimonial cuyo importe se calculará por diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de las fincas expropiadas. En el caso de que el bien expropiado esté afecto a una actividad económica, podría plantearse la disyuntiva de si la expropiación ha de tributar por rendimientos de actividades económicas o por ganancias o pérdidas patrimoniales en el IRPF. La respuesta es que tributa igualmente como una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF.

En cuanto a la imputación temporal de esta ganancia o pérdida patrimonial, la regla general es que se imputarán al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. No obstante, ésta se considera producida cuando fijado y pagado el justiprecio se procede a la ocupación del bien expropiado. La regla se rompe en los casos de expropiación por el procedimiento de urgencia, ya que existe un derecho de ocupación inmediata tras el depósito o pago previo de una cantidad a favor del contribuyente. Esta cantidad se calcula mediante capitalización y no se considera justiprecio. En este caso concreto, la ganancia o pérdida se entienden producidos cuando realizado el depósito previo, se procede a la ocupación y no cuando se paga el justiprecio. Sin embargo, como éste se fija posteriormente, puede aplicarse la regla de imputación correspondiente a las operaciones a plazos o con precio aplazado, siempre que haya transcurrido más de un año entre

la entrega del bien y el devengo del cobro del justiprecio, e imputar según sean exigibles los cobros correspondientes.

Si nos focalizamos en la fiscalidad indirecta asociada a la expropiación, destacan las repercusiones en el IVA y el ITP. Las transmisiones de bienes en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional, incluida la expropiación forzosa, deben tributar. Cuando los bienes expropiados forman parte del patrimonio empresarial o profesional, tributan por IVA. No está exenta la expropiación de fincas para su rehabilitación o demolición inmediata para una nueva promoción urbanística. No obstante, la Ley establece exenciones para terrenos destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público, así como para las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que están enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación. Si son viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán superar los 5.000 m². Por su parte, la adquisición de bienes por vía de expropiación forzosa constituye hecho imponible de ITP y la normativa no contempla exenciones.

Para concluir, es recomendable que quienes han sufrido una expropiación forzosa consulten a un abogado sobre la correcta tributación asociada, ya que las inspecciones de la Agencia Tributaria no pasan por alto los posibles errores y, como hemos visto, el proceso es complejo y no está de más buscar el asesoramiento de un profesional.

David García Vázquez

Responsable fiscal de Ayming

La regla se rompe en los casos de expropiación por el procedimiento de urgencia, ya que existe un derecho de ocupación inmediata tras el depósito o pago previo de una cantidad a favor del contribuyente