
La imputación de rentas inmobiliarias en la imposición sobre la renta de las personas físicas

Jesús RAMOS PRIETO
CEF, Madrid, 2008, 253 págs.

La presente reseña tiene por objeto la monografía del profesor Jesús RAMOS PRIETO *La imputación de rentas inmobiliarias en la imposición sobre la renta de las personas físicas*, fruto de un pormenorizado análisis de esta figura impositiva que ya adelantó en parte en el artículo premiado por el Centro de Estudios Financieros en el año 2007, «Imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF y capacidad económica: ¿una controversia zanjada con la Sentencia del Tribunal Constitucional 295/2006, de 11 de octubre?», posteriormente publicado en la *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, núm. 295. La presentación de la obra por parte del profesor J. LASARTE alaba el interés del tema abordado y su profesional profundidad, llegando a afirmar que con esta monografía el asunto queda «visto para sentencia».

1. Introducción.

Existen pocos temas en que sea más latente la disparidad entre su relevancia práctica y la profundidad del análisis doctrinal realizado. Es más, la imputación de rentas inmobiliarias ha sido objeto de estudio por algunos de los más autorizados autores, sin que sea motivo de ello la dificultad conceptual de la materia, su complejidad teórica o su problemática aplicación. Nada más lejos de la realidad; si algo aviva la pluma de la doctrina es la terquedad del legislador y su incapacidad para enmendar los errores del pasado, entre ellos, en opinión de la mayoría de estos estudiosos, la subsistencia de una reliquia tributaria como la que se analiza con exhaustivo detalle en este trabajo.

La idea central de esta obra es la de valorar críticamente la existencia y contenido de la imputación de rentas inmobiliarias, mediante un exhaustivo estudio de la doctrina y una honda reflexión.

Después de una breve introducción histórica para entender la evolución experimentada por esta figura, acompañada de una exposición crítica de su régimen jurídico actual, se hace mención expresa de la postura del Tribunal Constitucional con relación al principio de igualdad y la imputación de rentas inmobiliarias, plasmada en las recientes Sentencias 295/2006 y 91/2007.

Concluida la parte que podemos considerar más expositiva, aunque no exenta de apreciaciones críticas sobre las normas vigentes, el autor inicia su viaje a las entrañas de la imputación de rentas inmobiliarias con una enumeración de las razones esgrimidas a favor de la existencia de este gravamen. Dichas razones son posteriormente desmontadas con dureza, dejando entrever las posteriores líneas de argumentación en pro de la eliminación de esta categoría de rendimiento no monetario. Estas líneas son desarrolladas detenidamente a continuación, destacándose el criticado carácter de renta ficticia, la inexistencia de este gravamen en los sistemas de nuestro entorno (incluidas las Haciendas forales de Navarra y el País Vasco) o la posible vulneración del principio de capacidad económica del artículo 31.1 de la Constitución.

Ese artículo 31.1 y su interpretación constitucional son el eje del planteamiento postrero del autor, que finalmente, a modo de epílogo y antes de sus ordenadas conclusiones, se decanta por la supresión de la imputación de rentas inmobiliarias de nuestra normativa fiscal, en consonancia con otras voces doctrinales.

2. Contenido de la obra.

El estudio marca claramente en su introducción (capítulo 1) las pautas que guían la exposición. Partiendo de la incontestable subsistencia de esta figura impositiva desde la ya lejana reforma fiscal de 1978 y deduciendo las razones de la misma [simplicidad, escasa cuantía, difuminación dentro de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), etc.], el autor plantea los tres objetivos que pretende abordar. En primer lugar, realizar un examen crítico de la evolución legislativa de la imputación de rentas inmobiliarias, detectando sus principales problemas y deficiencias. En segundo lugar, indagar en los argumentos a favor y en contra de la existencia de tal categoría en la tributación sobre la renta de las personas físicas. Por último, en base a las argumentaciones anteriores y a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, valorar tanto su ajuste al principio de capacidad económica, como la conveniencia del mantenimiento o desaparición de esta forma de tributación en nuestro ordenamiento.

Siguiendo el esquema esbozado anteriormente, el capítulo 2 se inicia con un paseo a través de los antecedentes normativos de la actual regulación prestando, cómo no, especial atención a la evolución legislativa desde la primera Ley 44/1978 a la vigente Ley 35/2006, pasando por las diversas reformas aprobadas entre ambos textos legales. Se confirma claramente, en opinión del autor, la tendencia hacia la simplificación del gravamen por la imputación de rentas inmobiliarias, visible en aspectos como la utilización de un porcentaje fijo sobre el valor catastral o a las recientes exoneraciones de la vivienda y otros inmuebles urbanos (suelo no edificado, en construcción, etc.). Concluye esta aproximación histórica con un cuadro a modo de resumen, útil e ilustrativo.

Fruto de la evolución apuntada en las primeras páginas de la obra del profesor RAMOS PRIETO es el régimen jurídico actual de la imputación de rentas inmobiliarias, tanto en el IRPF (Ley 35/2006, de 28 de noviembre), como en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) (DLeg. 5/2004, de 5 de marzo), del cual se ocupan los capítulos 3 y 4, respectivamente.

El capítulo 3 comienza con una velada crítica a la ubicación sistemática de este componente de la base imponible del IRPF dentro de los regímenes especiales del IRPF. Esta calificación procede de la Ley 40/1998 y, a pesar de las críticas de la doctrina, permanece inalterada desde entonces en las sucesivas reformas. De hecho, como recalca el autor, el vigente artículo 85 de la Ley 35/2006 tiene una vocación netamente continuista con la anterior redacción de la Ley 40/1998, refundida posteriormente en 2004; no en vano, apenas introduce como novedad en su redacción un par de correcciones técnicas. Continúa el capítulo con la explicación del régimen jurídico de la imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF, cual extenso manual sobre la materia. Cabe destacar, dentro de este contenido homogéneo con cualquier otro artículo sobre la materia, la especial atención dedicada a dos aspectos: la delimitación del ámbito objetivo de aplicación y la determinación del importe de la renta imputada. Este capí-

tulo 3 se completa con una exhaustiva relación de supuestos prácticos que facilita la comprensión de la materia y pueden ser especialmente útiles para entender los matices normativos más puntillosos.

El capítulo 4 aborda con un planteamiento similar, pero obviamente más breve, el régimen en el IRNR de la imputación de rentas inmobiliarias. Merece la pena destacar que si bien el artículo 13.1 h) del actual texto refundido solo hace referencia a la tenencia de inmuebles por personas físicas (que tributará al tipo de gravamen general del 24% aplicable a las rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente), los artículos 40 a 45 del mismo texto configuran el denominado Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes, cuya finalidad es salir al paso de la anterior técnica defraudatoria de constituir entidades extranjeras de mera tenencia de inmuebles con el fin de eludir su gravamen.

Dentro de la primera fase de la obra, más apegada al estudio del Derecho vigente, podemos encuadrar también la referencia efectuada en el capítulo 5 a la controversia, ya solucionada, en torno a la colisión entre el principio de igualdad y la redacción dada por el artículo 34 b) de la Ley 18/1991, de 6 de junio (ya ha llovido desde entonces en nuestro tormentoso panorama tributario), que ha motivado dos pronunciamientos recientes del Tribunal Constitucional. Ese precepto ordenó que el cálculo de la renta imputada se hiciese aplicando un porcentaje del 2 por 100 al valor por el que los inmuebles urbanos se hallasen computados o debieran, en su caso, computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio (IP), donde se atiende a la mayor de tres magnitudes (valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición).

En la inicial Sentencia 295/2006 el supremo intérprete de nuestra Norma Fundamental reconoce que esa solución podía provocar, al remitir a las normas del IP, una diferente imputación entre inmuebles idénticos en función de sus diferentes valores de adquisición. Esta disparidad no era razonable, al ser análogas las capacidades económicas potenciales a efectos del IRPF de los hipotéticos inmuebles. Por ello, contravenía el principio de igualdad en el sostenimiento de los gastos públicos establecidos en el artículo 31.1 de la Constitución.

El posterior pronunciamiento 91/2007 sólo vino a confirmar que el precepto vulnerado era el 31.1 y no el del artículo 14, al ser la causa de discriminación puramente objetiva. El principal efecto de tal apreciación es la exclusión de esta situación del amparo constitucional a los derechos y libertades fundamentales. Apunta eso sí, acertadamente el profesor RAMOS, que en el momento presente el artículo 85 de la Ley 35/2006 sigue incluyendo una referencia similar a la declarada inconstitucional en caso de ausencia de valor catastral. Una espada de Damocles pende, pues, sobre el mismo.

Poco hay que decir de la acertada y detallada introducción teórica a la evolución normativa de la imposición sobre la propiedad o la titularidad de derechos reales de disfrute sobre inmuebles en el ámbito de la imposición estatal sobre la renta. En la página 113, mediada la exposición del autor, comienza el núcleo duro de su planteamiento, que concluirá con una pausada e inequívoca petición: la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias de nuestro sistema fiscal.

Los capítulos 6 y 7 compilan respectivamente las razones esgrimidas por detractores y defensores de esta figura impositiva, siendo posteriormente rebatidas por el autor, que se posiciona desde

un principio junto a la corriente doctrinal más crítica con las rentas imputadas de origen inmobiliario. Los argumentos que históricamente han sustentado su existencia y mantenimiento, identificados al inicio del capítulo 6, son:

- Renta por el uso, disfrute o tenencia del inmueble.
- Renta en especie.
- Supuesto de autoconsumo.
- Renta potencial por la renuncia a ceder en alquiler el uso del inmueble.
- Utilización con fines extrafiscales para fomentar el alquiler y combatir la especulación.
- Lucha contra el fraude fiscal en los arrendamientos inmobiliarios.

Estos argumentos son desmantelados a continuación con solvencia por el profesor RAMOS. En un principio no tiene ya justificación hablar de la existencia de una renta de disfrute, a la vista de la exclusión de imputación de la vivienda habitual. Tampoco, arguye el autor, se deben extender nociones como el autoconsumo o la renta en especie más allá de sus espacios de actuación. Finalmente, se muestra contrario a la desvirtuación de un impuesto tan esencial como el IRPF, clave de bóveda del deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos, con fines extrafiscales como la lucha contra el fraude o la especulación inmobiliaria, al disponer nuestro sistema de herramientas más idóneas para combatir estos problemas. La referencia a la renta potencial y su conexión con el principio de capacidad económica abarca casi por completo el capítulo 8, al cual haremos referencia más detallada en breve.

Siguiendo el mismo esquema organizativo, el autor cambia de bando para presentar en el capítulo 7 los argumentos más comúnmente expuestos contra la imputación de rentas inmobiliarias. Estas razones son:

- Renta ficticia o inexistente.
- Vulneración del artículo. 31.1 de la Constitución Española (principio de capacidad económica).
- Discriminación entre formas de inversión y entre inmuebles urbanos y rústicos.
- Penalización fiscal a la tenencia de bienes inmuebles no productores de rentas monetarias.
- Inexistencia de este gravamen en los sistemas fiscales de nuestro entorno.
- Dificultad para la valoración de la renta imputada.

En esta ocasión el profesor RAMOS respalda el clamor doctrinal contra la imputación de rentas inmobiliarias, tanto por su carácter de *ficción legal*, como por la discriminación que provoca entre

inversores, al quedar excluidos de la imputación no ya bienes muebles de incluso superior valor, sino los propios inmuebles rústicos. Acertadamente, a nuestro modo de ver, excluye el aparente carácter sancionador que apunta parte de la doctrina, así como la posibilidad de incurrir en plurimposición o confiscatoriedad, al no alcanzar los límites constitucionales y legales (difusamente definidos, no lo olvidemos) que permitirían cuestionar la imposición sobre bienes inmuebles, máxime con la reciente desaparición del gravamen del IP (Ley 4/2008, de 23 de diciembre), no apuntada en el libro por su aparición previa a la reforma.

Particularmente interesante es el pormenorizado análisis de derecho comparado con los sistemas de nuestro entorno, que manifiesta la obstinación del legislador español por mantener una figura que apenas sobrevive en Suiza e Italia, y que incluso las haciendas forales de Navarra y País Vasco se han prestado a eliminar recientemente. Advierte al respecto el autor de las posibles repercusiones de estas diferencias territoriales, aunque se muestra esperanzado en que, una vez más, la valentía de las haciendas forales sirva de ejemplo al legislador español para dar este paso.

El análisis de la jurisprudencia constitucional sobre el varias veces nombrado principio de capacidad económica copa el capítulo 8. Se inicia con un recordatorio de las críticas doctrinales a la escasez, vaguedad y poca profundidad de que adolece la delimitación del significado y alcance de este principio por el Tribunal Constitucional. Por un lado, el alto tribunal ha aceptado en su jurisprudencia el gravamen sobre rentas potenciales o virtuales. Por otro lado, ha conferido un amplísimo margen de discrecionalidad al legislador, que éste ha utilizado para optar por un sistema de cálculo simplificado del importe de determinadas rentas, respaldado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 214/1994.

Pero, sin duda, es la Sentencia 295/2006 la más importante en este campo, por cuanto ratifica la concordancia con el principio de capacidad económica de las rentas imputadas por los inmuebles urbanos. Después de aclarar que no constituye una renta ficticia, el Tribunal recurre a la noción de renta potencial, en lo que supone un giro respecto a su anterior postura defensora de la renta de disfrute (tímidamente apuntada en la Sentencia 150/1990, de 4 de octubre). A juicio del profesor RAMOS, este giro argumental puede deberse a la influencia de la jurisprudencia de la *Corte Costituzionale* italiana, que ya se pronunció en este sentido. Nos recuerda el autor las muchas incógnitas que deja pendiente este pobre desarrollo jurisprudencial, entre ellas los motivos de la progresiva simplificación del tributo o la ya apuntada discriminación entre las distintas opciones de inversión.

En vistas del detallado trabajo de revisión crítica y las opiniones vertidas a lo largo del libro, la petición que aparece en el epílogo del capítulo 9 no puede ser más coherente: la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias de nuestro sistema de IRPF, cuyas deficiencias e incongruencias llegan a provocar la propia desnaturalización del objeto de gravamen del que pasa por ser el pilar fundamental de nuestro sistema impositivo.

El autor recalca en sus últimas reflexiones que los efectos de su supresión serían apenas perceptibles e incluso beneficiosos. En primer lugar, por su escasa relevancia desde el punto de vista recaudatorio (como se puede comprobar en el anejo estadístico del capítulo 11). En segundo térmi-

no, porque el Catastro contiene toda la información relevante que se podría temer perder. Por último, permitiría un mayor campo de acción a las castigadas arcas municipales, para gravar con mayor intensidad la titularidad de bienes inmuebles a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Las conclusiones finales no hacen sino afianzar y resumir de manera concisa y ordenada los distintos argumentos desarrollados a lo largo de esta obra. Apenas 250 páginas que desgranar con detallada profesionalidad y valentía crítica todos los aspectos de una figura que parece herida de muerte, pero que corresponde apuntillar a nuestro legislador si se decide, por fin, a dar un paso al frente tan anhelado.

3. Comentario final.

El rigor y detalle con que la imputación de rentas inmobiliarias es desnudada a lo largo de este libro no nos puede llevar más que a alabar su didáctica claridad y recomendar su lectura a aquellos interesados en la materia, pues nos hallamos ante un referente en la literatura sobre este campo. Viene avalada, además, por un manejo exhaustivo de la bibliografía, tanto tributaria como hacendística, existente en la materia. Eso sí, de atender el legislador a la propia fortaleza doctrinal de sus argumentos, así como a los de otros reputados autores, el mayor éxito de esta obra consistiría en quedar pronto relegada de la actualidad tributaria, pasando a conformar parte de su historia. Esperemos que así sea.

José Miguel Martín Rodríguez