

● Legislación

Félix Ángel Fernández
Lucas

Abogado. Subdirector de
Farmaconsulting Transacciones
felix@farmaconsulting.es

“**Los precios reales de los inmuebles han bajado durante varios años, por lo que la premisa utilizada en la Ley, de que tales valores siempre crecen, es falsa»**

«Plusvalía» municipal sobre local de oficina de farmacia cuando no hay incremento de valor

Con la transmisión del local destinado a una oficina de farmacia, el anterior titular se encontrará con dos modalidades tributarias que, en más de una ocasión, se utilizan como sinónimos cuando realmente tienen poco o nada que ver.

Por un lado, está el IRPF, donde la transmisión del local estará sujeta, en el caso de transmisiones inter-vivos, mediante el apartado de ganancias patrimoniales, en el que, en muy resumidas cuentas, se grava el incremento de valor puesto de manifiesto en el patrimonio del transmitente, con ocasión de esa operación. Suele denominarse «plusvalía» a esa diferencia positiva de valor que se pone de manifiesto, pero el término correcto, desde un punto de vista tributario,



ISDINIUM® 1 mg/g Pomada Rectal

es «ganancia patrimonial» (también podría haber una pérdida patrimonial), que ha sustituido al anterior concepto de «incremento de patrimonio» (con su versión negativa, la disminución de patrimonio).

Otro uso inadecuado que podemos encontrar respecto al término plusvalía se relaciona con un impuesto, en este caso de competencia municipal, cuya concreta denominación es «impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana».

Pues bien, a diferencia del IRPF, donde está prevista la posibilidad de que la diferencia de valor sea negativa y, por lo tanto, se genere una pérdida patrimonial que no solo no tendrá gravamen, sino que podrá ser utilizada para compensar otros saldos positivos previstos en la regulación del IRPF, en el caso del impuesto municipal, y ya desde su denominación, se da por sentado, sin otra opción, que el valor del terreno habrá experimentado un incremento durante el plazo que media desde que fue adquirido y la actual transmisión.

Al hecho comentado, se suma, además, una total desconexión entre ese valor y el valor real de mercado, puesto que las valoraciones utilizadas para el cálculo dependen de la discrecionalidad del propio ayuntamiento.

Este dudoso planteamiento del impuesto se hace más sorprendente, si cabe, al tener en cuenta la evolución de los valores que se ha vivido en el sector inmobiliario durante los últimos años. Como ocurre en el IRPF, donde se tributa sobre una diferencia de valor positiva, en el caso municipal el contribuyente podrá esperar que, dado que quizás el valor del local en general –y del terreno donde fue construido en particular– ha bajado considerablemente desde que lo compró... no tendrá que pagar nada; pero no: casi con total seguridad, lo que encontrará es un gravamen, sí o sí, independientemente de que el valor haya caído claramente.

Pero este proceder parece que está empezando a llamar la atención de varios jueces que, últimamente, van respondiendo a la posición de los ayuntamientos con sentencias en las que la aplicación del impuesto está siendo anulada o corregida seriamente. Por ejemplo, una de nuestras preferidas, la sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo n.º 3 de Zaragoza, de fecha 13 de julio de este mismo año, ha tenido a bien anular la liquidación efectuada por el Ayuntamiento de Zaragoza, al estimar que en la transmisión de una vivienda en 2015, adquirida en 2004, no se había producido tal incremento de valor, sino al contrario, una clara disminución, hasta el punto de que se niega la existencia del hecho imponible del impuesto: la puesta de manifiesto de un incremento de valor en los terrenos, con ocasión de una transmisión.

Como se afirma en la sentencia aludida, citando alguna otra en el mismo sentido, el impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propie-

1. NOMBRE DEL MEDICAMENTO Isdinium® 1 mg/g pomada rectal
2. COMPOSICION CUALITATIVA Y CUANTITATIVA Cada gramo de pomada contiene 1 mg de buteprato de hidrocortisona. Para consultar la lista completa de excipientes, ver sección 6.1.
3. FORMA FARMACÉUTICA Pomada rectal. La pomada es de color blanco, homogénea.
4. DATOS CLÍNICOS
4.1. Indicaciones terapéuticas Alivio local del dolor, picor, escozor e inflamación asociados a hemorroides en adultos.
4.2. Posología y forma de administración Posología Aplicar la pomada 2-3 veces al día. Población pediátrica Isdinium no está indicada en niños. Forma de administración Limpiar cuidadosamente el área afectada, secarla y aplicar la pomada. En el caso de aplicación intrarrectal: previa retirada del tapón y perforación del tubo, enroscar la cánula. Introducir dicha cánula en el recto, presionando sobre el tubo para depositar una cantidad de pomada equivalente, aproximadamente, a uno o dos centímetros. La cánula debe retirarse lentamente a medida que se vacía su contenido. Se aconseja aplicar también una pequeña cantidad en la parte exterior del orificio anal y pliegues de los márgenes del ano. Se recomienda realizar las aplicaciones después de la evacuación intestinal y del aseo personal.
4.3. Contraindicaciones - Hipersensibilidad al principio activo o a alguno de los excipientes incluidos en la sección 6.1. - Infecciones bacterianas, víricas o fúngicas de la región a tratar. - Tuberculosis. - Hemorragia hemorroidal.
4.4. Advertencias y precauciones especiales de empleo El empleo continuado de Isdinium Rectal, en general, no debe sobrepasar los 7 días. En áreas extensas, y si se utiliza durante periodos prolongados o con cura oclusiva, o pañales, existe riesgo de que se presenten efectos sistémicos debidos a la mayor cantidad absorbida. Debe evitarse cualquier contacto con los ojos o zonas próximas a los mismos, así como las mucosas. En caso de irritación en la zona de aplicación, deberá suspenderse el empleo de Isdinium® y, si es necesario, se instaurará tratamiento adecuado. Si se presenta una infección dermatológica asociada, conviene incorporar tratamiento específico complementario. Uso en deportistas: Se debe advertir a los deportistas que este medicamento contiene buteprato de hidrocortisona, que puede producir un resultado positivo en las pruebas de control del dopaje.
4.5. Interacción con otros medicamentos y otras formas de interacción No se han descrito en las condiciones de uso recomendadas.
4.6. Fertilidad, embarazo y lactancia No se ha establecido la seguridad en el embarazo. Por regla general, se recomienda no utilizar Isdinium® durante periodos prolongados o en zonas extensas en mujeres que estén o puedan estar embarazadas debido a la posibilidad de una absorción sistémica del preparado. El empleo de buteprato de hidrocortisona durante el embarazo se reservará únicamente para aquellos casos en los que el beneficio potencial justifique posibles riesgos para el feto. Se desconoce si los corticosteroides tópicos se excretan por la leche materna, por lo que se aconseja precaución si tiene que utilizarse durante la lactancia.
4.7. Efectos sobre la capacidad para conducir vehículos y utilizar maquinaria No se han descrito.
4.8. Reacciones adversas En casos aislados pueden aparecer reacciones adversas de carácter local, atribuidas principalmente a una hipersensibilidad al preparado, y más aún cuando se utiliza en zonas amplias de la piel o en tratamientos prolongados. A las dosis recomendadas, el empleo por vía tópica raramente se asocia a la aparición de efectos adversos sistémicos. Si se produce sensibilidad o irritación en la zona tratada, se debe suspender el tratamiento.
4.9. Sobredosis Por su uso tópico, la intoxicación es poco probable. No obstante, si se diera el caso, se aplicará tratamiento sintomático. En el caso de ingestión accidental, aunque no se dispone de antídoto específico y es improbable que se produzcan efectos adversos graves, el tratamiento consiste en dilución con líquidos.
5. Propiedades farmacológicas
5.1. Propiedades farmacodinámicas Grupo farmacoterapéutico: Corticosteroides moderadamente potentes (grupo II), código ATC: D07AB02: Hidrocortisona buteprato. Hidrocortisona buteprato es un corticosteroide con propiedades antiinflamatorias y antipruriginosas.
Precio y condiciones de dispensación: PVP (IVA): 5,78€; PVP: 5,55€. Medicamento no sujeto a prescripción médica. Medicamento no financiado por el Sistema Nacional de Salud.



“**De ningún modo es recomendable, a la vista de que su local ha bajado de precio respecto del momento de compra, dejar de afrontar el impuesto, sin más»**

dad de los mismos por cualquier título; por lo tanto, el que se produzca un incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en el caso de que no se produzca un incremento, no se generará el tributo.

En definitiva, una contradicción tan evidente como la que se puede dar en estos tiempos entre el valor real de los terrenos, el de mercado, y el resultado de la fórmula empleada para los cálculos en el impuesto, no puede resolverse a favor del «método de cálculo» en contra de la realidad económica. Obrar de otra manera sería, en opinión del Tribunal, desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.

El actual problema parte de la evolución a que nos tenía acostumbrados el sector inmobiliario en España, que a lo sumo había llegado a ver estancados sus valores en alguna ocasión, pero prácticamente siempre se había movido al alza. En este escenario, se estableció un sistema de gravamen objetivo, con el fin de facilitar la gestión del impuesto y de prevenir posibles abusos que se producirían al no declararse siempre el valor de las ventas. Además, con estas fórmulas objetivas de valoración previstas en la Ley, se trata de evitar las complicaciones de una excesiva fluctuación del mercado.

Sin embargo, la situación actual es que los precios reales de los inmuebles han bajado durante varios años, por lo que la premisa utilizada en la Ley, de que tales valores siempre crecen, es falsa y «si no hay incremento de valor, el gravar con independencia de ello supondría «inventar» un impuesto, pervirtiendo la regulación».

Como recuerda el Tribunal, el artículo 107 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece un criterio legal de determinación de la cuantía del incremento del valor, *pero parte de que el mismo se ha producido*, pues de lo contrario, si no hay hecho imponible, no se puede gravar.

En definitiva, la sentencia aludida anula la liquidación practicada por el ayuntamiento y dispone la devolución de la cuota ingresada al contribuyente.

A pesar de que tal sentencia puede ser recurrida, lo cierto es que esta, como otras muchas que son citadas por ella, se hace eco de una corriente doctrinal que nos permite albergar esperanzas en el caso de que se decida reclamar contra la aplicación de este impuesto.

Así, cuando en la transmisión de una oficina de farmacia también se produzca la del local donde se instala la misma, o de cualquier otro inmueble urbano, como la vivienda, es recomendable considerar estas reflexiones. Sobre todo, si la adquisición se produjo en plena burbuja inmobiliaria es más que previsible que cualquier tasación nos ayude a demostrar que, en efecto, no ha habido incremento de valor y, quién sabe, quizá podamos evitar el impuesto.

«Solve et repete»

De ningún modo es recomendable, a la vista de que su local ha bajado de precio respecto del momento de compra, dejar de afrontar el impuesto, sin más.

El principio jurídico que rige la posición del contribuyente es el que encabeza este apartado, «*solve et repete*», aforismo latino que viene a decir: paga y reclama. Es decir, podemos reclamar, reservarnos el derecho a discutir en sucesivos recursos la procedencia o improcedencia del gravamen pretendido por el ayuntamiento, pero lo recomendable es proceder al abono de la cuota correspondiente, y valorar con un abogado especializado las opciones que considere más recomendables de cara al planteamiento de los recursos o acciones oportunas. ●