Oscar Fernández León

Abogado del derpartamento de derecho inmobiliario y urbanístico Leon&Olarte Firma de Abogados

La actividad inmobiliaria y prevención del fraude: breve examen del proyecto de Ley contra el Fraude Fiscal

LA actividad inmobiliaria constituye uno de los tradicionales refugios del dinero negro, en muchos casos, procedente de actividades delictivas. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos realizados por los sucesivos Gobiernos por crear un marco legal cada vez más exigente, nos encontramos ante un sector siempre abierto para la continúa adopción de medidas contra el fraude. Por ello, la actividad inmobiliaria está en el punto de mira de la inspección, de tal manera que se le ha prestado una especial atención en la Ley de Prevención de Fraude Fiscal que ahora tramita el Congreso.

Efectivamente, el pasado 25 de mayo se procedió en el Congreso de los Diputados al debate de totalidad del proyecto de Ley de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal, primer paso del trámite parlamentario que debe recorrer la norma antes de su publicación y entrada en vigor. Las medidas contempladas en dicho proyecto se encaminan a potenciar las facultades de los organismos de control fiscal, a mejorar la información utilizada por la Administración tributaria, y a lograr mayor eficacia en el cobro de las deudas tributarias.

Dicho proyecto, en lo referente a las medidas que afectan al sector inmobiliario, nace como consecuencia de la percepción social generalizada de que el fraude está muy extendido en el mercado de compraventa y alquiler de inmuebles, generándose una sensación en la ciudadanía de fraude fiscal. Así, la multitud de transacciones económicas, su opacidad y la falta de organización de los mercados provocan disparidades en los precios, dificultando la utilización de referencias de valoración válidas, lo cual facilita la manipulación de los precios desde las primeras transmisiones lo que, a su vez, posibilita la ocultación del verdadero valor en las siguientes operaciones. Si a lo anterior se une el alto importe de mercado de los bienes inmuebles, se abre la puerta a importantes riesgos de fraude. De este modo, por una parte, el sector es propicio a la generación de dinero negro, o dinero B, derivado de la ocultación de las ganancias reales de muchas transmisiones (y de los impuestos indirectos que las gravan) y, por otra, es idóneo para blanquear fondos ocultos al fisco, generando por delincuentes profesionales en cualquier otro segmento de actividad, o incluso por particulares, que invierten el dinero obtenido en pequeñas operaciones ubicadas fuera de la Ley.

Desde esta perspectiva, las tipologías básicas de fraude más habituales en este sector pueden resumirse en tres:

- La ocultación de la titularidad de los bienes o de la intervención del operador económico en determinadas fases del proceso urbanístico (muchas transmisiones no se inscriben en el Registro).
- La declaración de la compraventa por precio inferior al real, al mismo tiempo que se ocultan beneficios y se posibilita el lavado de dinero.

▸ Ocultación de la explotación de los inmuebles, básicamente los alquileres de viviendas y de oficinas para trabajadores autónomos.

Consideraciones generales sobre el fraude fiscal

Conforme a la exposición de motivos, uno de los grandes referentes de la Ley es el fraude en el sector inmobiliario, en el que las novedades se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y del empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello, se han realizado en el proyecto diversas modificaciones que pasamos a detallar:

▸ Se cambian determinados preceptos de la Ley del Notariado. Básicamente, son dos supuestos a considerar. En el primero (artículo 23) se exige que, en los casos de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura. En el segundo (artículo 24), y respecto de las mismas operaciones, se identificarán en las escrituras, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en signo o moneda que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. Igualmente, en las escrituras públicas citadas el notario deberá incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportadas por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la legislación de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aportase dicha declaración por el obligado a ello, el notario hará constar esta circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado.

▸ Igualmente, se modifican dos preceptos de la Ley Hipotecaria. El artículo 21 incorpora la mención de que las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, la identificación de todos los medios de pago empleados. Su descripción se realizará en los términos que se establezcan reglamentariamente. El artículo 254 se modifica al añadirse varios párrafos relativos a la no inscripción registral de determinados títulos. Así, no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás

"Las medidas contempladas en dicho proyecto se encaminan a potenciar las facultades de los organismos de control fiscal"

"La percepción más generalizada es que el fraude está muy extendido en el mercado de compraventa y alquiler de inmuebles"

"Uno de los grandes referentes de la Ley es el fraude inmobiliario, en el que las novedades se dirigen a la obtención de información"

"Se da una nueva redacción al artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, estableciéndose una regulación más pormenorizada y detallista"

"El artículo 43 establece el plazo obligatorio de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles"

"El artículo 70 tipifica como infracción administrativa el incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral"

derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando:

a) No consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen.

b) La contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. La escritura se entenderá aquejada de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y, en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados.

- Se da una nueva redacción al artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, estableciéndose una regulación más pormenorizada y detallista.

- Se introducen diversas modificaciones en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Concretamente, el artículo 38 incorpora un amplio abanico de supuestos en los que debe figurar la referencia catastral de los bienes inmuebles (en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente). El artículo 40 (por el que se regula la obligación de aportar la referencia catastral) la extiende a los supuestos de aportación ante las compañías prestadoras del suministro a que se refiere el artículo 38 de esta Ley, quienes contraten dichos suministros y, en los contratos privados de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, los arrendadores o cedentes. El artículo 43 establece el plazo obligatorio de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles. Si bien en los contratos en vigor de los suministros a los que se refiere el artículo 38 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, aquellos a cuyo cargo proceda efectuar el cobro de las correspondientes facturas deberán aportar la referencia catastral a las compañías prestadoras de los suministros, en el plazo de seis meses a partir de dicha entrada en vigor. Finalmente, el artículo 70 tipifica como infracción administrativa el incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral a que se refiere el artículo 40, o la aportación de una referencia catastral falsa o falseada. Ai