

POLITICA TRIBUTARIA

Y FRAUDE FISCAL

EN EL SECTOR INMOBILIARIO

EL sector inmobiliario, en una sociedad moderna, determina aspectos fundamentales de la vida cotidiana, influye decisivamente en la marcha de la economía y afecta de un modo sustancial al proceso político de decisión, cuando se trata de ordenar el progreso de esa misma sociedad. Por ello conviene empezar haciendo algunas consideraciones sobre las vertientes económica, social y política de la realidad inmobiliaria, que nos permita abordar con fundamento sólido el fraude inmobiliario, sus causas, sus consecuencias y sus remedios.

Aspectos económicos, sociales y políticos del sector inmobiliario en las sociedades actuales

A nadie se le oculta que el sector inmobiliario posee en cualquier economía un peso trascendental. Sin embargo, si quisiéramos conocer el valor total de este sector, a través de las referencias macroeconómicas habituales, no lo encontraríamos, porque no es en sí mismo un sector productivo, y sin embargo sirve de base a todos ellos. Esto es más o menos obvio según los casos. Parece clara la interna relación de lo inmobiliario con la agricultura, o con la construcción, pero no se ve con tanta nitidez su relación con el

INMACULADA CANET RIVES
SUBDIRECTORA ADJUNTA
A LA PRESIDENCIA

La opacidad, que se ha destacado como una de las características de la realidad inmobiliaria del país, lógicamente favorece el fraude.



transporte, el turismo, la industria o el comercio en general, con los que se encuentra también íntimamente conectado. En suma, lo inmobiliario afecta y determina cuestiones estructurales de todos los sectores de la producción, desde los más elementales a los más evolucionados, desde la ganadería trashumante a los servicios informatizados del sistema bancario.

La importancia económica del patrimonio inmobiliario corre lógicamente—pareja con su *trascendencia social*. Reflexiónese en lo determinante que es la cuestión inmobiliaria cuando se trata de atender derechos sociales, como los de la vivienda, educación, sanidad, ocio y deporte, etc. Una atención creciente a los aspectos ecológicos y de medio ambiente está también poniendo de relieve la importancia de nuestro patrimonio inmobiliario. Sólo se puede conservar el *habitat* y hacer un urbanismo humanizado si se tienen en cuenta los determinantes territoriales. Socialmente, las cuestiones relativas a lo inmueble, son decisivas.

Es evidente que un sector de esta trascendencia económica y social incide sustancialmente en *lo político*, y por ello ningún grupo o partido político puede ignorar en sus programas al sector inmobiliario. El tratamiento que reciba el sector desde el poder legislativo o desde el

Gobierno, dependerá en buena medida de la naturaleza ideológica del partido o de los partidos que titulen el poder en esos momentos. Sólo con observar el tratamiento que lo inmobiliario recibe por el poder estaremos en condiciones de calificarlo como conservador o progresista. Y, así, nos encontramos con *planteamientos conservadores* si se priman los aspectos insolidarios del concepto jurídico-económico de la propiedad, si se reduce la vertiente social del sector, si se pretende cristalizar la primacía de los aspectos económicos más claramente rentables de la propiedad inmobiliaria. Más claramente conservador será el poder que pretenda que el peso tributario recaiga con mayor fuerza sobre el trabajo y sobre el consumo que sobre la propiedad inmueble.

Este es más o menos el perfil de lo que ha ocurrido en España en los últimos doscientos o trescientos años.

Por el contrario, un *planteamiento progresista* pretenderá:

- En lo *económico*, dinamizar el sector inmobiliario estimulándolo para que rentabilice su valor y penalizando su desuso o abandono, movilizándolo para que se implanten las infraestructuras económicas necesarias, animando y participando en la racionalización y la solidez

de una política de construcción de viviendas e infraestructuras que dote al sector de una vitalidad económica que no puede darle el simple juego de las fuerzas de mercado.

- En lo *social* se verá acentuado el valor de solidaridad del concepto técnico-jurídico de propiedad, lo que se ha dado en llamar *el fin social último* de la propiedad privada. Además se estimulará la construcción de infraestructuras de valor social, se canalizará la utilización más rentable de la riqueza inmobiliaria hacia resultados que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. Un acento social en lo inmobiliario es consustancial a una política progresista.

También en lo político, se pondrán en marcha los instrumentos legislativos, reglamentarios y técnicos que el poder progresista tiene en sus manos para llevar a cabo esas tareas en lo económico y en lo social. Obviamente, corresponde a los mecanismos políticos determinar el marco legal y fiscal del sector inmobiliario.

Resulta pues lógico que abordemos aquí, por su importancia, la incidencia que sobre el sector inmobiliario debe tener la política tributaria.



Características de la realidad inmobiliaria española

Condicionantes históricos

Para abordar la cuestión tributaria resulta lógico que previamente dediquemos alguna atención a la realidad inmobiliaria española. Esta realidad tiene unas características muy peculiares, producto en buena medida de la historia de nuestro país. Porque el hecho de que la propiedad inmobiliaria no haya tenido primordialmente un uso productivo o mercantil durante siglos, ha dado lugar a una realidad inmobiliaria mal apreciada, poco conocida y peor explotada.

En efecto, y es importante subrayarlo, desde el principio de la llamada Reconquista, la propiedad territorial fue más una medida de *status* que un instrumento al servicio de la producción o el enriquecimiento.

Quizá este peculiar modo de entender la propiedad arraigó con demasiada fuerza en la sociedad medieval española y permaneció vigente en buena medida, hasta épocas muy recientes. Es sabido que en España no se desarrolló un capitalismo abierto y competitivo que pusiera la propiedad territorial a producir beneficios. En su lugar se desarrolló un sistema en el que el tráfico de bienes se movía según pautas establecidas que garantizaban la permanencia de un sistema de privilegios reservado a una exigua aristocracia a la que se pertene-





cía por nacimiento o por la acumulación de propiedades, fueran o no productivas. Y así, incluso en el siglo XIX, una medida, en principio progresista, como la desamortización, sólo benefició a quienes, a fuerza de trocar dinero por propiedad territorial, pretendían abrirse camino hacia la aristocracia. Y en España siempre fue más aristocrático poseer montes de caza y dehesas que tierras de cultivo. Puede decirse, aunque convenga prevenir contra interpretaciones exageradas, que la propiedad daba desproporcionadamente más poder que dinero y, por la misma razón, la propiedad daba también más poder que el dinero.

Como es lógico, este sistema no favorecía la explotación razonable de los recursos territoriales e impedía por tanto que el país pudiera salir de su estado crónico de pobreza. En esta situación no es extraño que surgiese en España un movimiento anarquista agrario como respuesta ideológica y ética a la propiedad excesiva y estéril de la tierra.

A su vez, el poder político, tradicionalmente aliado con los propietarios territoriales, se veía impulsado, no a dinamizar la propiedad como recurso económico, sino a mantener, incluso por la fuerza, el *status quo*.

Una situación parecida se daba en la propiedad urbana, donde la acumulación de propiedades y la falta de interés por su adecuada explotación produjo un deterioro urbano importante a finales del siglo pasado. Es sobre ese deterioro sobre

el que la incipiente burguesía comercial e industrial de principios de siglo consigue renovar la estructura inmobiliaria y urbanística de ciudades como Barcelona, Valencia, Bilbao, San Sebastián, Madrid, etc. Por ello, la propiedad territorial urbana ha tenido un proceso más dinámico y su evolución ha sido relativamente más acorde con la de los países de nuestro entorno.

Si a esta herencia histórica añadimos un siglo XX en el que España soporta dos dictaduras y una demoledora guerra civil, es fácil entender que llegemos a finalizar el siglo con una estructura del sector inmobiliario que, a pesar de rápidos cambios, se encuentra aún necesitado de reformas, tratamientos normativos y proyectos de modernización que sitúen al sector inmobiliario dentro del sistema económico en el lugar que le corresponde.

Características

Es absolutamente necesario conocer con precisión cómo es este sector si queremos entender los procesos que impiden su progreso y modernización. Entendimiento sin el cual no se pueden poner en marcha medios e instrumentos que mo-

difiquen estos procesos en la dirección deseada.

HETEROGENEIDAD

En primer lugar, la estructura de la propiedad inmobiliaria se caracteriza en nuestro país por una gran heterogeneidad, tanto por la diversidad de los tipos de predios, teniendo en cuenta su extensión –latifundios, minifundios–, su titularidad –individual, indivisos, propiedad horizontal, bienes de propios, censos– como por su tratamiento jurídico a la hora de la transmisión –derecho catalán, gallego, navarro, etc.–

EXPLOTACION ECONOMICA INSUFICIENTE

Además, la propiedad inmobiliaria sufre la defectuosa e insuficiente explotación económica.

Del minifundio gallego al latifundio, hasta hace muy poco, y aún ahora, estéril, de Extremadura o Andalucía; del predio de pastos, apoyo a la ganadería, a los viñedos y olivares manchegos, o de la explotación avanzada de Almería a la siega del cereal a mano que aún se hace en algún rincón de la Alta Meseta, el panorama es en España de una enorme diversidad, pero el común denominador en el sector rural es



aún su baja rentabilidad. El sector urbano se ve también afectado por una legislación de arrendamientos arcaica, una base urbanística insuficiente y un sistema de acceso a la propiedad penoso y en muchos casos inabordable.

ECONOMÍA FAMILIAR

Otra característica esencial de nuestra estructura inmobiliaria es que la propiedad de la vivienda se ha convertido en un elemento esencial de la economía familiar y por ello de la sociedad española.

OPACIDAD

Por último, puede decirse que la realidad inmobiliaria en nuestro país se encuentra en una situación de opacidad y falta de transparencia que deforma y pervierte el mercado, dificulta la gestión urbanística, hace ineficaz el sistema tributario y alienta la especulación.

La política tributaria en el sector inmobiliario

Entendida como *el conjunto de medidas tendientes a gravar la propiedad inmueble*, conviene que hagamos una breve referencia a lo que ha sido, en nuestro país, para mejor entender lo que es y perfilar lo que debe ser.

Durante todo el siglo XIX y gran parte del XX, la política tributaria española ha sido un sistema que permitía que los grandes terratenientes conservaran sus privilegios y quedaran casi al margen de la



aplicación de tributos.

Precisamente, *el Catastro* fue desde sus orígenes una amenaza frente a los privilegios, porque *permitía al Estado conocer mejor la riqueza inmobiliaria*, y su historia es la historia de la voluntad ilustrada y progresista de dotar a nuestro sistema tributario de una base sólida, objetiva y justa. Pero el fenómeno de la ocultación fue también la nota dominante a lo largo de nuestra historia, primero de las propiedades, luego de sus rendimientos o valor.

Como ya hemos visto, los grandes propietarios consiguieron siempre influir en el poder para evitar que se hiciera un *Catastro complejo* donde constaran todos los datos sobre las propiedades inmuebles.

Hoy en día, la tributación territorial directa, que fue la base de los sistemas fiscales modernos, tiene un peso específico muy relativo dentro de los complejos sistemas fiscales actuales. La conocida Contribución Territorial ha pasado a ser un impuesto municipal. Sin embargo, la tributación inmobiliaria ha adquirido un grado de complejidad notable ya que *los inmuebles participan en no menos de seis figuras tributarias*. Además, la política tributaria sobre inmuebles está en la actualidad en

proceso de adaptación a una realidad dinámica y cambiante, que debe desarrollar líneas de ordenación adecuadas a esta nueva realidad y que son necesarias para la consolidación y la modernización de este sector. Se dan por ello algunas incongruencias propias de la coexistencia de situaciones de una etapa que termina y otras características de un nuevo estado de cosas en este ámbito.

En este momento, las situaciones de injusticia tributaria vienen agudizadas por el aumento del peso impositivo sobre los propietarios que cumplen sus obligaciones con el fisco, mientras se mantienen bolsas de ocultación o de exención que no tributan.

Una buena política tributaria será la que sitúe el conjunto de la *presión tributaria* en el sector inmobiliario *en equilibrio* con la presión ejercida en el resto de los sectores. A su vez este equilibrio está en función de dos variables:

- Por un lado, las necesidades económicas que se planteen y el papel dinamizador que se atribuya a este sector; y por otro,
- las necesidades sociales que se quieran atender; por ejemplo, no gravar la vivienda propia igual que

**COTO PRIVADO
DE CAZA**



los pisos para otros usos, beneficiar la modernización agraria, la restauración de edificios, etc.

Será adecuada además la política tributaria que consiga la mejor aplicación del principio de justicia tributaria, lo que dicho en términos coloquiales equivale a que paguen todos los que son y paguen por el valor de lo que tienen.

La última cualidad a reseñar se refiere a que las normas y disposiciones tributarias sean efectivas; es decir, se cumplan por todos.

En resumen, una buena política tributaria exige que se aplique sobre la propiedad inmueble un sistema impositivo complejo, que estimule la correcta explotación de los recursos, que premie la innovación rentable, que sancione la falta de utilización o el deterioro negligente, que reduzca el grado de permanencia en el tiempo y en las sucesivas transformaciones de la propiedad improductiva y que, por razones de justicia distributiva, haga recaer

sobre la propiedad la proporción adecuada de peso tributario, aligerando razonablemente la carga impositiva que hayan de soportar las rentas de trabajo o el consumo de bienes suntuarios.

Una política progresista ha de tener éstas y otras características al aplicarse a la riqueza inmobiliaria de un país. A estas líneas básicas obedece el tratamiento que a esta realidad se va aplicando en nuestro país gradualmente.

El fraude fiscal en el sector inmobiliario

La opacidad, que se ha destacado como una de las características de la realidad inmobiliaria del país, lógicamente favorece el fraude.

Causas

Conviene averiguar cuáles son las causas del fraude fiscal inmobiliario y se pueden ya adelantar algunas:

- La falta de instrumentos y mecanismos de conocimiento y control por parte de la Hacienda Pública.
- El agotamiento de otros cauces para el llamado dinero "negro" que tiene cada vez más difícil la evasión tributaria.
- La falta de información suficiente por parte de los organismos de la Administración, de las obligaciones y de los deberes de los ciudadanos.

Dimensión

Pero además de estudiar las causas es importante determinar las *dimensiones* que alcanza realmente este fraude y la respuesta depende del impuesto de que se trate.

En efecto, si se trata de *la compra de nuevas viviendas o locales* la dimensión del fraude es relativamente reducida, pues los constructores tienen todo un proceso controlado hasta llegar al precio de la venta. Esta realidad se ha visto alterada últimamente por la especulación y la subida espectacular de precios que trae como consecuencia que se pueda incrementar el precio de venta en una cantidad de dinero "negro" correspondiente a la subida de los precios, cantidad que escapa a la tributación correspondiente.

En cambio es en las *transmisiones entre particulares* donde el fraude alcanza un índice elevadísimo, pues resulta imposible controlar lo que acuerdan las partes. La defraudación fiscal se ve favorecida por la costumbre inveterada de reflejar en los documentos públicos precios y condiciones de calidad y dimensiones de los inmuebles muy por debajo de los reales. Además, la valoración administrativa fiscal, el valor catastral, ha estado desactualizada tradicionalmente y permitía que en determinados impuestos (renta, patrimonio, etc.) se utilizase como base del tributo aún cuando en las escrituras figurase un precio mayor.

En la *Contribución Territorial* el volumen de fraude ha sido hasta ahora muy importante. Así, en el

EVOLUCION DE LA REALIDAD INMOBILIARIA ESPAÑOLA

PROPIEDAD INMOBILIRIA
=
PRUEBA DE STATUS

IMPIDE CAPITALISMO
COMPETITIVO

MANTIENE ESTRUCTURA
DE PRIVILEGIOS

- HERENCIA
- COMPRA POR RUINA
- DESAMORTIZACION

PROPIEDAD TERRITORIAL
=
PODER POLITICO

EL PODER GARANTIZA
EL *STATU QUO*

A finales de los siglos XIX y XX
La burguesía acumula
propiedad urbana
↓
Modernización urbanística
(Barcelona, Valencia, ...)

Se inicia con
mucho retraso la
explotación racional
de la propiedad
territorial

Actualmente
sector inmobiliario
Requiere {
 Reformas
 Tratamiento normativo
 Modernización



ámbito de la *Contribución Urbana* en 1984 habían censados en este país unos 14 millones de unidades urbanas, pero en 1988, producto de la revisión del Catastro, habían aflorado 4 millones de unidades y de este total de unos 18 millones, 12 tenían revisados sus valores catastrales. Se estima que en este momento el censo total de unidades urbanas puede ser de casi 21 millones. Pero, aunque por lo que se refiere al patrimonio inmobiliario urbano se ha reducido drásticamente la franja que por ocultación o minusvaloración permite el fraude fiscal, aún queda trabajo por hacer. Pues a nadie se le escapa la desactualización de los valores catastrales respecto a los precios de mercado. Este fenómeno se ha visto especialmente acusado en las ciudades donde la especulación ha producido un rápido crecimiento en los precios. La política que a este respecto está llevando a cabo el CGCCT, tiene como objetivo situar estos valores en torno al 75 por 100 del precio de mercado, lo que técnicamente no presenta ninguna dificultad con un Catastro revisado que mantenga sus datos en permanente actualización.

La *propiedad rústica* presenta un panorama aún más sorprendente, porque de un censo de unos 7,3 millones de propietarios de rústica, más de seis millones están exentos y sólo tributan un millón doscientos. Y es que el Catastro de rústica existente es obsoleto e irreal, tanto en la calificación de las tierras como en la determinación de los cultivos.

Hay por tanto fraude cuando lo que tributan por sus propiedades, una parte de los contribuyentes, se establece sobre bases irreales, aunque aquí la responsabilidad incumbe a la Administración competente sobre los instrumentos de conocimiento de la realidad sobre la que se aplican los impuestos. Hay también cierta forma de fraude, que puede alcanzar dimensiones importantes, cuando las normas que se aplican a una parte de los contribuyentes son desiguales respecto a las que se aplican a otros.

Al respecto, es significativo que hoy el contribuyente de urbana paga de media alrededor de 9.600 ptas. al año, mientras que el contribuyente de rústica sólo abona al fisco unas 900 ptas. Por supuesto que estos datos hay que matizarlos con otro tipo de consideraciones no estrictamente tributarias, pero es indiscutible que cuando se produce una gran desigualdad en el tratamiento tributario de los contribuyentes, se produce todavía una forma de fraude.

En definitiva, actualmente, el mercado valora el patrimonio urbano en unos 120 billones de pesetas y el rústico en 17 ó 20 billones, mientras que la valoración a efectos fiscales es de 35 billones en lo urbano y 1,3 billones en lo rústico. Estas cifras son un claro exponente, por un lado, de la desactualización de ciertos datos, sobre todo en el ámbito rural, donde la revisión del Catastro apenas se ha iniciado, pero por otro, de que se ha producido un crecimiento especulativo, sobre todo si se tiene en cuenta la evolu-

ción de los precios de estos últimos cinco años.

Consecuencias

Las *consecuencias* de esta situación son obvias.

En primer lugar, permite el crecimiento anómalo de la *especulación inmobiliaria*.

En toda sociedad abierta, y en toda economía libre, allí donde el fisco no llega, o llega con debilidades estructurales, se produce una atracción del dinero que genera *subida de los precios*. Pero en el sector inmobiliario el problema se agrava por los efectos sociales que la especulación produce sobre el derecho a la vivienda y la posibilidad real de acceder a ella por parte de la mayoría de la población. Se produce así la situación aberrante de que un mercado especulativo atesora unidades urbanas que deja fuera de uso mientras aumenta el valor, dejando sin vivienda a un porcentaje creciente de ciudadanos que la necesita. Porque con un mercado especulativo aumenta el coste de la vivienda vacía, que no cumple su función y resulta difícil situar en el mercado la vivienda ocupada. Este absurdo resultado de que se construyan viviendas para permanecer desocupadas es algo que cualquier Gobierno no puede dejar de corregir.

Cuando la especulación convierte el precio en un factor distorsionante de todo circuito de producción y consumo, se pierde la relación coste-valor y se desconecta la

relación valor-demanda. Ello da lugar a una situación de inseguridad en el mercado y a un aumento del riesgo de inversión estable hasta el punto de afectar a la política de construcción de vivienda, de créditos, etc.

Por último, además de las consecuencias en cadena mencionadas, el fraude agudiza muy sensiblemente la injusticia tributaria. Se produce el círculo vicioso según el cual una situación que beneficia la evasión de impuestos atrae cada vez más dinero negro y cuanto más dinero se evade más proporción de carga tributaria sufren los sectores que cumplen con sus obligaciones fiscales.

En esas condiciones, la actuación de un Gobierno progresista debe poner en marcha con firmeza medidas que combatan con eficacia el fraude fiscal, que en el terreno inmobiliario produce daños económicos y sociales de la gravedad que hemos señalado.

Medidas e instrumentos

Se afrontan a continuación las medidas e instrumentos con que se cuenta para combatir el fraude inmobiliario.

Entre los instrumentos existen dos clases bien diferenciadas: aquellos que constituyen un factor de conocimiento preciso de un sector determinado y permiten, por tanto, no sólo el establecimiento de una política tributaria ajustada a la realidad, sino un control casi exhausti-

vo de la aplicación de esa política. Este tipo de instrumentos, más que combatir, impiden que se produzca el fraude. Existe además otro tipo de instrumentos que actúan directamente sobre el fraude e impiden que se produzca por intimidación. Entre éstos, resalta por su eficacia la inspección, cuando ésta cuenta con efectivos y medios en la proporción adecuada.

Entre los instrumentos que constituyen un factor de conocimiento del sector inmobiliario, se cuenta con la renovación y actualización de un viejo instrumento de la política fiscal: el CATASTRO. Esta institución, de vieja tradición, nacida para apoyar una política tributaria ilustrada y progresista, no ha tenido desde su creación hasta hoy capacidad para servir de apoyo eficaz a la política tributaria.

Desde 1985 se ha abordado la tarea del establecimiento y actualización del Catastro de la Nación, con unos objetivos claramente delimitados y que consisten básicamente en censar todos los inmuebles del país con referencia de cómo son, cuánto miden y a quién pertenecen, y valorarlos a través de un procedimiento objetivo, basado en idénticos criterios para todo el territorio, de forma tal que los valores catastrales se aproximen a los precios de mercado.

Dada la estrecha relación con la necesidad de tener la certeza de que los datos coincidan con la realidad, sería un instrumento eficaz contra el fraude que las Notarías y los Registros de la Propiedad requiriesen los datos catastrales para incorporarlos, como único sistema de identificación de inmuebles, a las escrituras, inscripciones registrales y demás documentos públicos. Asimismo, esta necesaria relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, haría posible que los titulares registrales de un inmueble se comunicaran por el Registro a la oficina catastral para que el Catastro tuviera permanentemente actualizado el dato sobre la titularidad.

Entre el segundo tipo de instrumentos que actúan directamente

hay que mencionar la inspección, que realiza una doble función sancionadora y preventiva, sin la cual la virtualidad de otros instrumentos se vería muy discriminada. Desgraciadamente, la sanción es la más eficaz demostración de la vigencia efectiva de las leyes.

Por último, otro instrumento de lucha contra el fraude fiscal que actúa de forma preventiva son las acciones de comunicación que debe llevar a cabo la Administración a través de una intensa labor de información de los derechos y deberes de los contribuyentes. En la sociedad actual éste es uno de los instrumentos que se revela como más eficaz para crear una conciencia ciudadana que vaya asumiendo el perjuicio individual y social que supone el fraude fiscal.



La opinión pública y el fraude fiscal inmobiliario

Una adecuada política tributaria en el sector inmobiliario no sólo debe tener en cuenta los efectos materiales que produzca, sino también, y muy especialmente, la evolución de la opinión pública respecto al deber tributario y al fraude. En España es reciente la implantación de una moral tributaria, labor difícil, puesto que se parte de una cultura en la que la evasión y el fraude fiscal eran el resultado de un poder sentido como privilegio por algunos y como opresión por la mayoría. Sin embargo, desde principios de los ochenta se está produciendo un cambio significativo en la opinión de los españoles respecto a los impuestos.

CLASE 7ª

Y eficaz carta de pago. -----

Se hace constar que al anterior precio, he sido recibido por los vendedores y satisfecho por los compradores en la misma proporción en que participan en la transacción. -----

TERCERA.- Todos los gastos e impuestos que origine esta escritura, sin excepción alguna, incluso el arbitrio de plus-valía, se devanagaran, serán satisfechos por los compradores, por pacto expreso de las partes. -----

Recientes estudios llevados a cabo por el Catastro revelan estados de opinión que en esencia traslucen que se considera excesiva la presión fiscal, pero se acepta como inevitable. A cambio, hay una creciente exigencia de justicia tributaria y una mayor sensibilización contra el fraude.

Se aprecia que la presión y el control son superiores en las economías modestas que en las altas, siendo éstas las que además encuentran con cierta facilidad mecanismos para defraudar.

En cuanto al terreno inmobiliario, se estima que el fraude se da mucho más en los grandes propietarios que en los pequeños y se es escéptico respecto a una posible modificación de la situación.

Hay además cierta desconfianza sobre la capacidad gestonaria de la Administración, lo que todavía hace de la presión fiscal algo discutible.

Los impuestos sobre propiedades y patrimonios ocupan el segundo lugar, tras los que gravan el capital y las sociedades en las prioridades que la opinión pública coloca como destinatarios preferentes de la carga tributaria. Es decir, que existe una mayor aceptación de los impuestos sobre el patrimonio que la que existe del Impuesto sobre la Renta, lo que se acentúa cuando se contempla la hipótesis de una mayor presión tributaria. Aunque la mayoría se inclina por no aumentar ningún impuesto, un 32 por 100 acepta aumentar el Impuesto sobre las Actividades Económicas y un 24 por 100 los impuestos sobre la propiedad.

De todos modos, existe aún una baja sensibilidad respecto a la penalización del fraude fiscal. La opinión pública favorece la lucha contra el fraude, pero a la hora de determinar los instrumentos que prefiere ver utilizados en esta situación, priman los no penalizadores y preventivos, como las campañas de información a los ciudadanos y el Registro público obligatorio, mientras los penalizadores, como la sanción económica y la privación de



libertad, no tienen casi apoyo en la opinión, pues se prefieren medidas preventivas y disuasorias frente a la utilidad de combatir el fraude con medidas sancionadoras e incluso penales.



Las líneas generales del estado de la opinión pública revelan un escaso nivel de información respecto al funcionamiento del sistema tributario, en especial por lo que se refiere a los impuestos patrimoniales, y una creciente sensibilización respecto a la importancia del fraude y la necesidad de combatirlo. Por

lo que una conclusión aceptable sería que el aumento de la información y la puesta en funcionamiento de medidas preventivas y disuasorias aumentara la aceptación de las medidas sancionadoras, que ya se encuentran a un nivel relativo de aceptación muy alto, teniendo en cuenta el punto de partida.

De acuerdo con lo expuesto, se puede concluir que la política de modernización del Catastro, de intensificación de la inspección y coordinación de la inscripción catastral con la actividad de notarios y registradores, se encuentra adecuadamente encajada no sólo con los intereses de la Hacienda Pública sino con el estado actual de opinión.

Queda por último sólo subrayar la conveniencia de llevar a cabo *intensas campañas de comunicación* que permitan elevar el conocimiento general del funcionamiento, justificación y estructuras *de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria*, que se encuentra todavía con amplios sectores de desconocimiento en la sociedad.