

VALOR REAL DE LOS INMUEBLES A EFECTOS DE COMPROBACIÓN DE “ITP” Enero 2019

- Por Graciela Cabistany Borràs -

I. INTRODUCCIÓN

Recién cerrado el ejercicio, es buen momento para compilar y concluir sobre las resoluciones del **Tribunal Supremo** (“TS”) recaídas durante el **2018**, fijando una nueva jurisprudencia y doctrina sobre la **validez del método de comprobación**, que consiste en la estimación por referencia a **valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes**.

Los hechos enjuiciados coinciden en la declaración por parte del contribuyente en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITP y AJD), como **“valor real” del inmueble el precio de compra**. La Administración Tributaria **comprobó el valor que había sido declarado y determinó que era insuficiente, ya que era inferior al resultado de multiplicar el valor catastral del inmueble por el coeficiente aprobado por la administración autonómica competente**. El TS ha resuelto que **dicho método**, aunque es legal, **no es el adecuado para determinar el “valor**

real” de un inmueble sobre el que se calcula el ITP y AJD, **dada su generalidad y falta de relación con el bien concreto**.

II. SOBRE EL MÉTODO DE COMPROBACIÓN

El artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, titulado “*Comprobación de valores*”, establece los medios de los que dispone la Administración Tributaria para comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria.

En el primer apartado de dicho artículo se contemplan medios de comprobación de valores, siendo uno de los más utilizados el consistente en aplicar al valor catastral los coeficientes multiplicadores que determine y publique la Administración Tributaria.

Artículo 57.1.b):

Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes.

En este contexto, varias Comunidades Autónomas han aprobado órdenes en las que se aprueban coeficientes, dependiendo de la población, y se aplican de forma automática al valor catastral, para fijar la base imponible de los inmuebles para el ITP y AJD.

En algunos casos ocurre que dichos **coeficientes no están suficientemente motivados**, lo que conlleva que la comprobación efectuada por parte de la Administración tenga un resultado diferente del valor real del inmueble.

III. ACTUAL POSICIÓN DEL TS

El nuevo posicionamiento del TS sobre la idoneidad del método de comprobación de valores se ha consolidado mediante **cuatro sentencias**: Sentencias nº 842/2018 y nº 843/2018 de 23 de mayo; Sentencias nº 942/2018 y nº 943/2018 de 5 de junio. **Suponen una importante novedad**, pues consideran que **el medio de comprobación utilizado no es el adecuado** para determinar el valor real de los inmuebles. El Tribunal trató de dar respuesta a las siguientes controversias:

i. Sobre la carga de la prueba

La primera cuestión sometida a consideración fue si la aplicación de un método de comprobación del valor real de

transmisión de un inmueble urbano consistente en aplicar de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado al mismo, para comprobar el valor declarado a efectos del ITP y AJD, **permite a la Administración Tributaria invertir la carga de la prueba**, obligando al interesado a probar que el valor comprobado obtenido no se corresponde con el valor real.

En primer lugar, cabe desatacar que la jurisprudencia, en varias ocasiones, se ha pronunciado acerca de que el acto de determinación del valor real de **los bienes inmuebles comprobados por la Administración ha de ser singularizado, motivado y fruto de un examen del inmueble**.

Pues bien, el Tribunal considera que **corresponde a la Administración demostrar** y justificar que debe comprobar que el precio que el contribuyente ha declarado no se corresponde con el abonado o no es el valor real.

La aplicación de los coeficientes, fijados por órdenes autonómicas, que establecen un único valor para todos los bienes radicados en una misma localidad, no significará que sea correctos, ya que una norma jurídica no puede atender los casos particulares. Las conclusiones a destacar se reproducen sucintamente a continuación.

*El método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes (artículo 57.1.b) LGT) **no es idóneo**, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata, para la valoración de bienes inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, salvo que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo.*



*La aplicación del método de comprobación establecido en el artículo 57.1.b) LGT **no dota a la Administración de una presunción reforzada de veracidad y acierto** de los valores incluidos en los coeficientes, figuren en disposiciones generales o no.*



*La aplicación de tal método para rectificar el valor declarado por el contribuyente exige **que la Administración exprese motivadamente las razones por las que, a su juicio, tal valor declarado no se corresponde con el valor real, sin que baste para justificar el inicio de la comprobación la mera discordancia con los valores o coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral.***



*El interesado no está legalmente obligado a acreditar que el valor que figura en la declaración o autoliquidación del **impuesto coincide con el valor real, siendo la Administración la que debe probar esa falta de coincidencia.***

ii. Sobre los medios de prueba

La segunda cuestión que se planteó fue si el contribuyente, no estando conforme con la valoración, puede utilizar cualquier método de prueba o únicamente puede realizar una tasación pericial contradictoria para desvirtuar el valor comprobado por la Administración.

El TS ya fijó doctrina sobre la tasación pericial contradictoria, apuntando que no es una obligación del interesado, cuando está disconforme con el resultado de la liquidación una vez aplicados los coeficientes sobre el valor catastral. La utilización de **dicha tasación pericial contradictoria es, por tanto, meramente potestativa**, pues en los casos en que la valoración no suministre datos suficientes no podrá llevarse a cabo correctamente.

Por ello, **el contribuyente podrá valerse de cualquier medio admitido en Derecho para oponerse a la valoración realizada por la Administración por medio de los coeficientes.**

Por otra parte, en sede judicial, podrá hacerse valer cualquier medio, haya sido propuesto/practicado o no en la obligatoria vía impugnatoria.

VI. CONCLUSIÓN

En resumen, la jurisprudencia del TS **no tacha la utilización de los coeficientes**, sino que declara que este método no es el adecuado para los impuestos en que la base imponible viene dada por el valor real. **Critica que se apliquen los coeficientes de forma automática**, sin ajustarse de manera motivada, ya que deberían tener en cuenta las **circunstancias del caso concreto, como puede ser el estado de conservación del inmueble, la distribución, ubicación, etc.**

Por consiguiente, la aplicación automática de dichos coeficientes no se considera una comprobación y, por ello, no exime a la Administración de la obligación de realizarla. Asimismo, en ningún caso se invierte **la carga de la prueba en el contribuyente, sino que sigue recayendo en la Administración.**

Por último, el contribuyente puede impugnar la liquidación realizada por la Administración **utilizando cualquier medio de prueba** aceptado en Derecho, sin necesidad de realizar una tasación pericial contradictoria.

Quedamos a disposición para cualquier aclaración o comentario que pudieran precisar en relación con estas novedades.

* * *