

ECONOMÍA

FISCALIDAD

● La impugnación de las comprobaciones de valores de bienes inmuebles por falta de motivación del valor catastral actualizado: una nueva vía de defensa

El Teara cambia su criterio legal sobre las liquidaciones tributarias

CARIDAD PONCE CADENA

Asociada Senior del departamento fiscal de Garrigues, Abogados y Asesores Tributarios



A comprobación de valores ha sido históricamente una de las cuestiones que mayor polémica ha generado en el ámbito tributario, especialmente si tenemos en consideración que conceptos jurídicamente indeterminados tales como "valor real" o "valor de mercado" son términos utilizados con frecuencia en nuestra normativa tributaria.

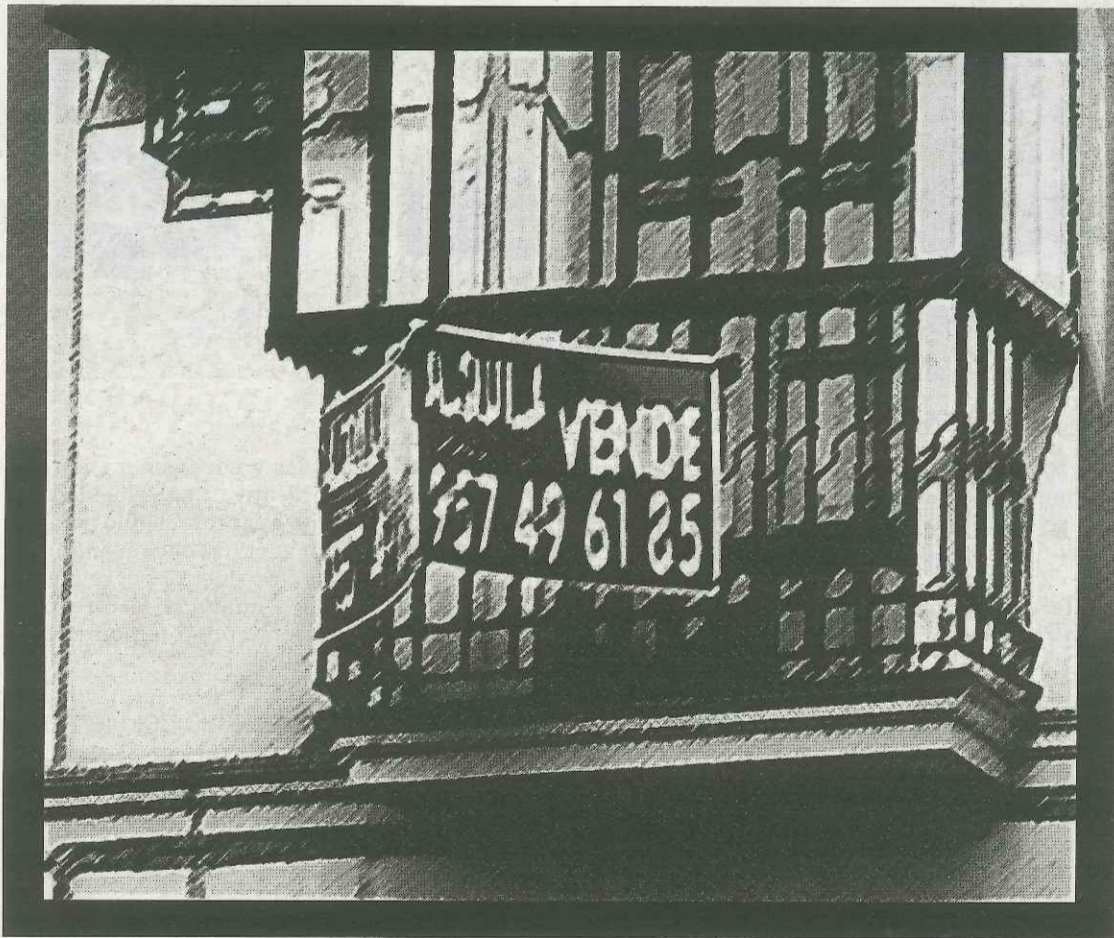
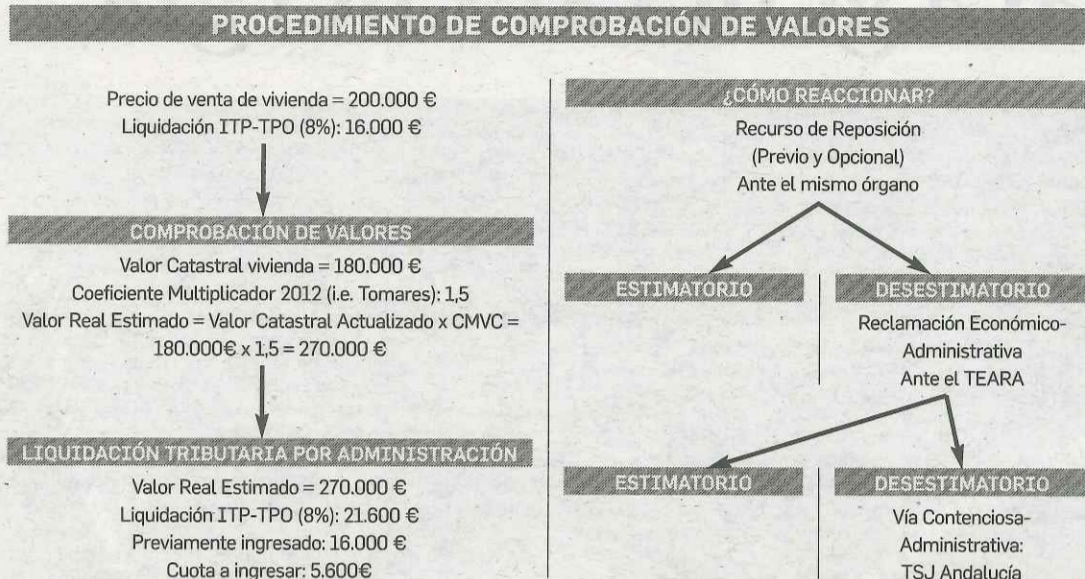
Este es el caso de los tributos cedidos a las comunidades autónomas como el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISyD) y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD), en los que la norma establece el valor real de lo heredado o donado -para el caso del ISyD- o el valor real de lo transmitido -en el supuesto del ITP-AJD- como base imponible para cuantificar la deuda tributaria por los referidos tributos.

¿EN QUÉ CONSISTEN LAS COMPROBACIONES DE VALORES?

En este contexto, y sin perjuicio del valor declarado por el contribuyente como valor real, la Administración tributaria puede, en todo caso, comprobar este valor real "declarado" por cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, entre los que se incluyen el dictamen de peritos y la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, como por ejemplo, en el caso de bienes inmuebles, el Catastro Inmobiliario.

Es precisamente la estimación del valor real mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador al valor catastral actualizado el medio utilizado por la Junta de Andalucía en la comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para ello, la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía publica anualmente los coeficientes aplicables para cada municipio al valor catastral de los inmuebles si-



FIRMA DEL FOTÓGRAFO

tuados en el mismo, así como la metodología seguida para su obtención.

COMPROBACIONES DE VALORES EN EL ÁMBITO DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

El caso más habitual y conocido por todos lo constituyen las comprobaciones de valores practicadas en el ámbito de la compraventa de inmuebles. Así, por

ejemplo, imaginemos la adquisición de una vivienda en el municipio de Tomares en el ejercicio 2012 por importe de 200.000 euros, siendo el valor catastral de la vivienda en la fecha de venta de 180.000 euros.

La liquidación tributaria presentada por el contribuyente por el concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al tipo de gravamen del 8% sobre el precio de compra, ha-

bría determinado una deuda tributaria por importe de 16.000 euros a ingresar.

Sin embargo, la Administración Tributaria, haciendo uso de su derecho a comprobar el valor real del inmueble transmitido, podrá iniciar un expediente de comprobación de valores, del que resultará una valoración del inmueble de 270.000 euros por aplicación del coeficiente multiplicador aprobado para el muni-

cipio de Tomares en el ejercicio 2012 (1,5) al valor catastral actualizado del inmueble en el momento de la transmisión (180.000 euros).

Ello determinará que la Administración dicte una liquidación tributaria sobre la base del valor real del inmueble comprobado, de la que se derivará una mayor deuda tributaria para el contribuyente por importe de 5.600 euros más los intereses de demora correspondientes.

¿CÓMO REACCIONAR?

Si no se está conforme con la liquidación dictada por la Junta de Andalucía sobre la base de los valores comprobados, el contribuyente podrá presentar, con carácter previo y potestativo, el correspondiente Recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido o directamente Reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía (Teara), ambos dentro del plazo del mes desde la fecha en la que liquidación impugnada hubiera sido notificada.

La falta de motivación de la que adolecen los procedimientos de comprobación de valores seguidos por la Administración ha sido tradicionalmente el principal argumento de defensa aducido por el contribuyente, la cual se fundamentaba en circunstancias tales como que la comprobación de valores realizada no contenía expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para negar el valor declarado por el contribuyente (recordemos que se limitan a la aplicación de un coeficiente al valor catastral del inmueble), o que no contenía justificación alguna en cuanto a la idoneidad del medio de valoración seguido por la Administración para alcanzar el valor real de los inmuebles transmitidos.

Pues bien, aunque hasta hace unos meses el Teara venía desestimando todas las reclamaciones interpuestas por falta de motivación frente a este tipo de liquidaciones tributarias en las que el método de valoración consistía, como hemos dicho, en multiplicar el valor catastral por un coeficiente, parece que podría haber un cambio de criterio.

Así, en sus últimas resoluciones, asumiendo el criterio reiteradamente manifestado por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el Teara viene a anular las liquidaciones tributarias impugnadas basándose en la falta de motivación del valor catastral actualizado.

A este respecto, y aunque lo deseable hubiera sido que el Teara obligase a justificar todos los parámetros utilizados para la determinación del coeficiente aprobado para el municipio en cuestión, parece que de momento, con la necesidad de motivar el valor catastral actualizado, se abre una nueva vía de defensa.