



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
03/03/2016
EIXIDA NÚM. 04702

Conselleria de Hacienda y Modelo Económico
Hble. Sr. Conseller
C/ Palau, 14
Valencia - 46003 (Valencia)

=====
Ref. queja núm. 1511235
=====

(Asunto: Disconformidad procedimiento de comprobación de valores)

Hble. Sr.:

Acusamos recibo de su último escrito por el que nos informa en relación a la queja de referencia formulada por (...).

El autor de la queja, en su escrito inicial, sustancialmente manifestaba los siguientes hechos y consideraciones:

- Que *“he recibido una liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, donde aplica unos valores sobre-elevados a los inmuebles, con arreglo a la Orden 23/2013, que nada tiene que ver con el valor de compraventa de la actualidad”*.
- Que *“el 21 de julio de 2014 recibo dos liquidaciones de la Conselleria, posteriormente con fecha 1 de agosto de 2014 se presentaron alegaciones, acompañadas de Informe de Tasación, solicitando una tasación pericial contradictoria”*.
- Que *“con fecha 24 de septiembre de 2014 recibí Resolución de la Conselleria donde desestiman las alegaciones presentadas, y en fecha 15 de junio de 2015 recibo Valoración de la Conselleria, después de la visita de un tasador enviado por la misma”*.
- Que *“actualmente estamos a la espera de que se designe un tercer tasador independiente”*.

Admitida a trámite la queja, solicitamos informe a la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, quien nos comunicó, entre otras cuestiones, lo siguiente:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 03/03/2016	Página: 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

<<En data 22 de gener de 2014, (...) va presentar una autoliquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (...), conseqüència de l'adquisició d'un habitatge i una plaça de garatge.

En data 21 de juliol de 2015, l'administració tributària li va notificar comunicació d'inici i notificació del tràmit d'al·legacions del procediment de comprovació de valors, pel fet de considerar superior el valor pel qual l'interessat va declarar la plaça de garatge d'acord amb l'aplicació de l'Ordre 23/2013, de 20 de desembre.

Actualment, l'esmentat procediment es troba en tràmit, a l'espera que es designe un tercer taxador independent a l'efecte de determinar el valor de la plaça de garatge objecte de controvèrsia.

(...), resulta necessari esperar a conèixer el resultat de la taxació pericial contradictòria promoguda per (...) per a determinar el valor de la plaça de garatge transmesa i poder així fixar la base imposable de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídic documentats, (...).>>

Del contenido del informe le dimos traslado al autor de la queja, para que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, cosa que realizó, en el sentido de comunicarnos que se designó el tercer perito tasador por la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, y del mismo modo, nos adjuntaba el pago del depósito de los honorarios del mismo.

Llegados a este punto resolvemos la queja, con los datos obrantes en el expediente.

De la documentación existente se desprende lo siguiente:

- El autor de la queja declaró en la compra-venta de una vivienda y garaje en fecha 23/12/2013, unos valores de 100.000 € y 8.000 € respectivamente.
- En fecha 21/7/2014, desde la Conselleria se realiza una comprobación de valores, asignando a la vivienda y al garaje un valor de 186.166,86 € y 15.573,03 € respectivamente.
- En fecha 15/6/2015, desde la Conselleria se realiza una tasación pericial contradictoria, efectuada por una técnico de la mencionada Administración, la cual otorga a la vivienda y al garaje una valoración de 173.111, 69€ y 9.755,24 € respectivamente.
- Actualmente se encuentran a la espera de la valoración de un tercer perito tasador, habiendo efectuado el pago del depósito de los honorarios del mismo.

El punto de partida, para la recomendación que efectuamos del expediente, lo encontramos en el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que establece que la base imponible del impuesto está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: *****

Fecha de registro: 03/03/2016

Página: 2

La Administración, por otro lado, puede comprobar el valor del bien mediante cualquiera de los medios establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria (en adelante LGT), y en el caso que nos ocupa, la administración opto por el apartado b, de estimación por referencia de valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal que dice que *“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. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.”*, valoración que, por otro lado, dista mucho del valor declarado inicialmente en la compra venta.

Si bien el método de estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal (es decir, que figuren en Catastro) está contemplada en la Ley General Tributaria, pero la Administración está obligada a detallar, individualizar y ofrecer la forma en que realiza los cálculos para determinar la base imponible, por lo que este procedimiento desnaturaliza la gestión individualizada contemplada en la Ley reguladora del impuesto.

Efectivamente, el valor catastral multiplicado por un coeficiente corrector, puede ser un índice para realizar posibles comprobaciones de valores, de hecho, la misma Ley General Tributaria cita textualmente *“el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal”* pero nunca puede aplicarse sin una individualización.

Por otro lado, con la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, se le dio una nueva redacción al artículo 57 de la LGT y recogió como medios de comprobación de valores, entre otros, los precios medios en el mercado o el dictamen de peritos de la Administración, letras c y e del apartado 1 del citado artículo 57, preceptos introducidos con el propósito de reducir la litigitiosidad de las valoraciones, entendiéndose que los medios introducidos en la mencionada Ley 36/2006, es uno más de los que puede utilizar la administración.

La Conselleria aplicó, en el caso que nos ocupa, unos coeficientes al valor catastral a los efectos de la comprobación de valores, como base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en base al artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003 LGT, en ese sentido, consideramos que la valoración efectuada en base a dichos coeficientes, dista mucho de la realidad urbanística actual, y en ese sentido, la Administración al ser conocedora de la actual realidad urbanística, debería de haberse cerciorado del estado real del inmueble, y más después de haber declarado el ciudadano en la liquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales un valor de transmisión de 100.000€ por la vivienda y 8.000 € por la plaza de garaje.

Al respecto se han pronunciado nuestros tribunales, como en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 1 de octubre de 2013, Recurso 2040/2012, que establece que la Administración debe cerciorarse del estado real del inmueble a valorar y aplicar parámetros individuales.

<<Lo que la Administración Tributaria Autonómica Valenciana y TEAR denominan dictamen de peritos, en el que se justifica la comprobación de valores, tiene como premisas los datos descriptivos del inmueble consignados en la “ficha catastral” y relativos a superficie, estado, antigüedad, etc., datos que no fueron contrastados in situ por los sedicentes peritos. La Administración Tributaria Valenciana, con esto, se fía, a la descripción catastral. Esta descripción, aunque vincule al sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y al sujeto pasivo del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (si es que la consintió después de notificada), y aunque la persona interesada tenga que combatirla cuando pretenda su modificación (art. 3.3 Ley del Catastro), no tiene por qué coincidir necesariamente con la realidad, pudiendo ser legítimamente desmentida al presentar la declaración o autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, pues sus leyes reguladoras no imponen que la descripción catastral sea punto de partida preceptivo en el cálculo de la base imponible. En este momento, es importante resaltar que la Administración Tributaria aplica, sobre la descripción de la “ficha catastral”, todos los demás parámetros de cálculo para su comprobación (valores de suelo, de la construcción, coeficientes, etc.).

Por otro lado, los estudios de la Dirección General de Tributos Valenciana sobre los valores del suelo y los de la construcción, si bien pudieran tenerse como un punto de partida, meramente indicativo, dentro de una adecuada comprobación, los mismos no dejan de atender criterios generales, siendo en realidad que cada uno de los inmuebles incluidos en las zonas, calles o parajes acotados no tienen que equipararse necesariamente a estos efectos.>>

Del mismo modo, la Sentencia TSJ de la Comunidad Valenciana número 1336/13, dicta que <<como razonan las SSTs de 18-6-2009 o 7-1 0-2010 “La administración no puede eliminar sin más los datos declarados, debiendo realizar los actos de comprobación o investigación necesarios en aquellos en que no estime ciertas las declaraciones”. En efecto, a la Administración Tributaria le corresponde acreditar los extremos de hecho que doten la legitimidad su liquidación tributaria y que puedan considerarse suficientes para contradecir la declaración del obligado tributario>>

Por último, en la reciente sentencia dictada en fecha 28 de octubre de 2015, la Sección 4ª del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha anulado la orden creada por el Consell para calcular el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, señalando que la misma establece un sistema de valoración con falta de motivación y no individualizado, es decir, sin una comprobación real del valor del inmueble, en ese sentido, insta al Consell a individualizar las valoraciones inmobiliarias atendiendo al estado real del inmueble, a sus circunstancias físicas, a su conservación, a su antigüedad y a los demás condicionantes de su precio y no limitarse a la aplicar unos coeficientes genéricos, válidos para cualquier inmueble situado en un mismo término municipal.

Por cuanto antecede y de conformidad con lo previsto en el Art. 29 de la Ley de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, **RECOMIENDO** a la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico que:

- Proceda a anular de oficio, la liquidación efectuada en fecha 21/7/2014, mediante el método de la aplicación de coeficientes al valor catastral y realice una nueva

liquidación, valorando la situación actual y real del inmueble, en base a:

- La sentencia dictada en fecha 28 de octubre de 2015, por la Sección 4ª del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que ha anulado la orden creada por el Consell para calcular el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
 - La existencia de una valoración efectuada en fecha 15/6/2015, y al estar pendiente otra.
 - Al artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que establece que la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda.
- Habiéndose abonado los honorarios del perito designado para la valoración que está pendiente, en fecha 28/12/2015, inste al mismo que proceda a la realización de la misma.

Asimismo, de acuerdo con la normativa citada, le agradeceremos nos remita en el plazo de un mes, el preceptivo informe en el que nos manifieste la aceptación o no de la recomendación que se realiza o, en su caso, las razones que estime para no aceptarla.

Para su conocimiento, le hago saber igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página Web de la Institución.

Agradeciendo por adelantado el envío del informe solicitado,

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana