



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
18/03/2016
EIXIDA NÚM. 06073

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

=====
Ref. queja núm. 1511533
=====

(Asunto: Comprobación de valores. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)

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 *“en diciembre del año 2013, adquirí tres plazas de garaje, una de las cuales tiene anexo un trastero. Por estos bienes pagué 13.700 € a la empresa inmobiliaria perteneciente al Banco Sabadell-Cam”*.
- Que *“pagué el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que es el 10 % del precio de compra (1.370 €). Posteriormente recibo una liquidación complementaria de la Conselleria en la que se indica que el precio en el que valoran los bienes que yo compré es de 64.571 €”*.
- Que *“esa valoración se realizó multiplicando el valor catastral por 4. Según esa valoración se me reclama 6.457 € menos los 1.370 € que ya aboné en el plazo correspondiente, más los intereses correspondientes”*.
- Que *“no es de recibo que de una compra de 13.700 € haya que pagar 6.457 € en impuestos. La valoración que se hace de los bienes por parte de la Conselleria no es real ya que no considera el descenso en los precios en el mercado inmobiliario en los últimos años y ni siquiera un técnico ha visitado los inmuebles para ver el estado real de los mismos”*.
- Que *“el coeficiente por el que se ha multiplicado el valor catastral para obtener su supuesto valor real se aprobó en fecha posterior a mi compra y se ha adoptado para todo el 2013, además este coeficiente se determinó a partir de un*

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en https://seu.elsindic.com		
Código de validación: *****	Fecha de registro: 18/03/2016	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		

conjunto de transacciones de viviendas con precios de venta entre 20.000 € y 1.000.000 €. En mi caso los inmuebles no son viviendas ni su precio de venta esa comprendido en ese rango”.

Del mismo modo, nos comunica que remitió un escrito a la mencionada Conselleria, y a fecha de presentar su escrito en esta Institución no había obtenido respuesta.

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

<<En data 4 de desembre de 2013, el Sr. (...) va adquirir tres places de garatge, una de les quals amb traster annex per valor total de 13.700 €. L'esmentada operació es va formalitzar en escriptura publica de data 4 de desembre de 2013.

En data 24 de desembre de 2013, va ingressar la corresponent autoliquidació de l'impost sobre Transmissions Patrimonials (...) per import de 1.370 €, (...).

Dos dies mes tard, en data 26 de desembre de 2013, el Sr. (...) va presentar la mencionada autoliquidació i es va obrir l'expedient administratiu RUE TP EH4600 2013 046532.

(...), l'Administració tributaria valenciana va regularitzar la base imposable declarada de l'esmentada operació per a ajustar-la al valor real dels immobles transmesos (64.571 €) a través d'un procediment de comprovació de valors, del qual va resultar una liquidació de 6.457 €.

Considera el Sr. (...) que la valoració administrativa per aplicació de l'Ordre 23/2013, de 20 de desembre (...) no es correcta, per no ser aplicable a l'operació descrita i per determinar un valor de mercat dels immobles transmesos superior al real perquè no va tindre en consideració les característiques d'aquest ni l'evolució a la baixa dels preus del mercat immobiliari.

Actualment, l'esmentat expedient es troba tancat.

(...), aquest centre directiu informador recorda els tràmits procedimentals posats a disposició dels interessats dins del procediment de comprovació de valors regulat en l'article 134 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributaria, per a al·legar el que consideren convenient així com aportar els justificants, les proves i els documents que estimen oportuns.

D'altra banda, l'article 135 de l'esmentada Llei regula la taxació pericial contradictòria que els interessats podran promoure amb les condicions i els requisits desenvolupades en el precepte mencionat.

I, finalment, en cas de disconformitat amb el criteri administratiu a l'hora de valorar els immobles, aquest criteri pot ser objecte de reclamació en via econòmica administrativa i contenciosa administrativa. >>

Del contenido del informe le dimos traslado al autor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, cosa que no realizó.

Llegados a este punto resolvemos el expediente con los datos obrantes en el mismo.

De la documentación obrante en el expediente, se desprende que en fecha 4 de diciembre de 2013 el autor de la queja adquirió tres plazas de garaje, por un valor total de 13.700 €, realizando posteriormente en fecha 24/12/2013 el ingreso de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y presentándola ante la Administración en fecha 26/12/2013, por un importe de 1.370 €.

Posteriormente la Administración actuante, con fecha de registro de salida 15/6/2015, le comunicaron, al autor de la queja, el inicio del procedimiento de comprobación de valores dictando nuevas liquidaciones al amparo de la orden 23/2013, de 20 de diciembre de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2013 al valor catastral a los efectos de la comprobación de valores de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación, describiéndose en la misma la metodología empleada para su elaboración y estableciéndose determinadas reglas para la aplicación de tales coeficientes, notificación que se produjo en fecha 15/7/2015, ante la que interpuso el oportuno escrito de alegaciones en fecha 22/7/2015, ante el cual, según manifiesta el autor de la queja, no ha obtenido respuesta, extremo sobre el que, por otro lado, no se ha pronunciado la administración.

En primer lugar planteamos, dado que dicha Orden entró en vigor el 28 de diciembre de 2013, es si la Conselleria puede aplicarla con carácter retroactivo, ya que como indica en su exposición de motivos *“la presente Orden por la que se establecen los coeficientes aplicables al valor catastral a efectos de comprobación de valores de determinados bienes inmuebles urbanos relacionados con los hechos imponibles producidos en 2013”*, pero en la disposición transitoria establece que *“los coeficientes a los que se refiere el artículo 1 de la presente Orden, podrán aplicarse en las comprobaciones de valor relacionados con hechos imponibles sobre ITP y ISD producidos en 2013 cuando los procedimientos en los que se realicen tales comprobaciones se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente Orden”*, es decir, que no pueden utilizar la Orden para 2013 en aquellas transacciones producidas entre el 1 de enero de 2013 y el 27 de diciembre de 2013 y que la Orden no puede aplicarse a impuestos devengados hasta el día siguiente a la publicación en el Diario Oficial, y en ese sentido recordamos que el devengo del Impuesto en cuestión tuvo lugar el 4/12/2013.

Por otro lado, el punto de partida, del estudio de la presente queja 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 está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda.

El día 27 de diciembre de 2013, la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, publicó en el Boletín autonómico, la Orden 23/2013, la cual entró en vigor el día 28 de diciembre, por el que se establece los coeficientes aplicables en 2013 al valor catastral, a los efectos de la comprobación de valores de determinados bienes inmuebles urbanos en

el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración.

En principio la citada Orden sustituye el anterior sistema de comprobación basado en el artículo 57.1.e de la Ley General Tributaria, basado en el dictamen de peritos, y la Conselleria se apoya ahora en el artículo 57.1.b relativo a la *“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. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos redeterminar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario”*.

Con respecto a este nuevo método de comprobación de valores cabe destacar lo siguiente:

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.

En ese sentido, y por todo lo anteriormente dicho, los datos que constan en la Dirección General del Catastro han de ser contrastados in situ por la Administración, porque aunque la descripción catastral vincule al sujeto pasivo en el impuesto no tiene por qué coincidir con la realidad, de tal forma que sin una visita al inmueble y sin una valoración individualizada del mismo nunca puede prosperar una comprobación de valores.

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

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

Código de validación: *****

Fecha de registro: 18/03/2016

Página: 4

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 todo lo anteriormente dicho, desde esta Institución consideramos que los datos que constan en la Dirección General del Catastro han de ser contrastados in situ por la Administración mediante una visita al inmueble, porque la descripción catastral no tiene por qué coincidir con la realidad y de hecho, actualmente, está muy por encima del valor de mercado.

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, entendiendo que los medios introducidos en la mencionada Ley 36/2006, es uno más de los que puede utilizar la administración.

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 realizar 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.
 - 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.
 - A la vista de la fecha en que se produjo el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 4 de diciembre de 2013, procediendo a aplicar parámetros individuales.
- Proceda a dar la oportuna contestación al escrito de alegaciones presentado por el autor de la queja, en fecha 22/7/2015.

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