

Vuelta de tuerca a las comprobaciones de valor



Febrero 2023

¿Hablamos?

Manuel Esclapez Escudero

Director responsable de Imposición Local y Catastro en PwC Tax & Legal
manuel.esclapez_escudero@pwc.com

Alicia López Pérez

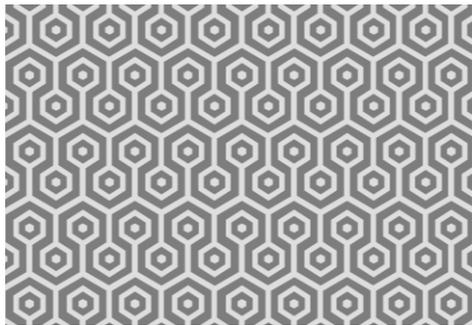
Especialista en Procedimientos Tributarios en PwC Tax & Legal
alicia.lopez.perez@pwc.com

El Tribunal Supremo, en sendas sentencias de 23 de enero de 2023 retoma la cuestión, siempre litigiosa, de las comprobaciones de valores realizadas por las Haciendas Autonómicas en los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD), y de sucesiones y donaciones (ISD); que, ni mucho menos, ha quedado superada con la aplicación de los valores de referencia de Catastro (VR) a partir de 1 de enero 2022. Vaya por delante que ninguna de las sentencias a comentar tiene una incidencia directa en transacciones donde resulte de aplicación del valor VR, es decir, inmuebles residenciales (o garajes y almacenes vinculados), que dispongan de VR y que el valor declarado en la transmisión sea inferior a éste.

La sentencia 75/2003, viene a reiterar y ampliar el criterio de la sentencia de 23 de mayo de 2018 que establecía que la metodología de comprobación de valores consistente en la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral *“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”*; y supone, *“invertir la carga de la prueba, obligando al interesado a probar que el valor*

comprobado obtenido no se corresponde con el valor real”. En la reciente sentencia de 23 de enero, el Tribunal establece que también en supuestos en los que la metodología de comprobación utilizada es el dictamen de peritos es ineludible justificar el motivo por el que se inicia un procedimiento que cuestiona el valor pactado por comprador y vendedor; en concreto el TS establece el siguiente criterio: *“debe ser que la Administración debe motivar en la comunicación de inicio de un procedimiento de comprobación de valores, cualquiera que sea la forma en que se inicie conforme al artículo 134.1 de la LGT y el medio de comprobación utilizado, las razones que justifican su realización y, en particular, la causa de la discrepancia con el valor declarado en la autoliquidación y los indicios de una falta de concordancia entre el mismo y el valor real”*.

Por tanto, ya no basta con justificar el medio de comprobación, sino el motivo por el que se cuestiona la presunción de veracidad del precio declarado por las partes; en este sentido, resulta especialmente significativa la justificación que da el Tribunal al motivo por el que debe prevalecer éste respecto de lo que denomina *“presunción inmotivada de desacuerdo de la asignación del valor”* por parte de la



Administración; señala la Sala que la Administración tiene que “justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado” desde dos facetas: 1) si el precio declarado no responde a lo efectivamente pagado, lo que no puede ser presumido y requiere que la Administración lo acredite, o 2) si simplemente el precio efectivamente declarado (coincide con el abonado) pero no responde al valor real, lo que obliga a la Administración a justificar los motivos de esta discordancia ya desde el inicio del procedimiento.

Por otro lado, la Sentencia 76/2023, valorada por la misma sala el mismo día, representa también una segunda “vuelta de tuerca” a la materia, pues hasta ahora el procedimiento relativo a la tasación pericial contradictoria, que recordemos es el que se inicia cuando el debate, deja de lado la posible falta de justificación del procedimiento de comprobación o las irregularidades de este (abordadas en la sentencia anterior), y se limita únicamente al valor real concreto del inmueble objeto de transmisión. En ese momento se inicia un procedimiento que, de forma resumida, consiste en solicitar a un tercer perito independiente que valore el inmueble para determinar si debe tomarse el declarado por el contribuyente o el comprobado por la Administración. En estos casos lo habitual es que el asunto se cerrar asumiendo el criterio de este tercer perito, limitando las posibilidades de cuestionar esa valoración. Pues bien, el Tribunal Supremo considera que, en virtud del derecho a la tutela judicial efectiva, *“el hecho de que la liquidación dictada haya tomado como valor de los bienes el asignado por el perito tercero no excluye el control pleno de su legalidad por los Tribunales, pudiendo los contribuyentes alegar los motivos de impugnación que consideren oportunos, sin merma o limitación alguna”*.

Por último, debemos revisar las implicaciones de estos pronunciamientos teniendo en cuenta que desde 1 de enero de 2022 se aplica el valor de referencia de catastro (VR) tanto en el ITPAJD como en el ISD. En este sentido cabe recordar que las comprobaciones de valor, tienen por objeto la determinación del valor real (de mercado desde julio de 2021) en aquellos casos en los que no aplica el valor de referencia; es decir, por un lado, en todas las transmisiones anteriores a 1 de enero de 2022 (fecha en que comienza a aplicarse el VR) y, por otro, desde 1 de enero de 2022, en aquellas transmisiones de inmuebles que carecen de VR (en general todos los inmuebles distintos de los de uso residencial, almacén-estacionamiento vinculado a residencial y suelos rústicos sin construcción). En las transmisiones con VR ni habrá procedimiento de comprobación de valores, ni cabe la posibilidad de aplicar el procedimiento de la tasación pericial contradictoria. Justamente, la Jurisprudencia del TS en materia de comprobación de valores es la que motiva la introducción del VR como base imponible mínima en la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude; precisamente para evitar esta Jurisprudencia. Ello no obsta, para que los contribuyentes, en los recursos que pudieran plantear contra los VR, pongan de manifiesto el criterio del TS en materia de comprobaciones de valor señala que la metodología catastral no es idónea para determinar el valor de mercado de un inmueble, cuestión bien conocida por el legislador cuando decidió introducir el VR. En conclusión, respecto a las comprobaciones de valor, esta jurisprudencia deja si cabe aún más “tocado” estos procedimientos, mientras que, respecto al VR, si bien esta jurisprudencia no tiene aplicación directa, indica uno de los (muchos) caminos para la impugnación del VR.