

## El Supremo falla que la Administración debe justificar las comprobaciones de valor de los inmuebles

EL País

6 de febrero de 2023

### El Alto Tribunal se pronuncia sobre una tasación realizada a través de un dictamen de peritos autonómicos

El Tribunal Supremo ha fallado que la Administración debe justificar las comprobaciones de valor de los inmuebles que usa para determinar la cuota a pagar en impuestos como transmisiones patrimoniales o sucesiones y donaciones. La sentencia se refiere a un litigio entre una empresa y una CC.AA. por una liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD). *“La Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad”*, señala el Alto Tribunal. *“Nuestra doctrina al respecto lo que exige es la individualización de la valoración del elemento patrimonial sometido a avalúo, mandato que alcanza también a la valoración pericial cuando se trata de establecerlo a efectos de determinar la deuda tributaria”*.

La decisión de la sala de lo Contencioso deriva del recurso de una sociedad que adquirió una finca y presentó una autoliquidación en la que la valoraba en 408.000€, por lo que abonó por AJD 6.120€. La Consejería de Hacienda de la comunidad, sin embargo, tasó la propiedad en 1,06 millones a través de un dictamen de peritos de la Administración y exigió el pago de 10.419,59€.

*“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”*, señala el texto de la sentencia fechada 23 de enero y adelantada este lunes por *Expansión*. El fallo añade que este método permite además invertir la carga de la prueba, obligando al contribuyente a probar que el valor comprobado obtenido no se corresponde con el real.

*“Si el precio de compraventa está pactado entre las partes y no hay circunstancias anómalas, ¿por qué la Administración debería de comprobarlo? Existe la presunción de veracidad a favor de los contribuyentes en materia tributaria”,* explica la Asociación Española de Asesores Fiscales. El fallo se basa en una anterior sentencia, de 2018, en la que el Supremo determinaba que el sistema de tasación que multiplicaba el valor catastral de un inmueble por un coeficiente o índice no era idóneo “por su generalidad y falta de relación con el bien concreto”.

Por ello, Hacienda diseñó en 2021 un nuevo modelo, en vigor desde el año pasado: el valor de referencia. Este se basa en datos catastrales sobre los inmuebles de la zona y de compraventas ante notario. Muchos fiscalistas y analistas inmobiliarios alertaron de que este sistema causa un incremento de la carga fiscal, además de la inversión de la prueba: si antes era el contribuyente quien declaraba el precio del inmueble y la Administración comprobaba, ahora es la Administración que determina el valor y el comprador el que tiene que recurrir después si considera que no coincide con el real.

### **Nuevo valor de referencia**

Fuentes del Ministerio de Hacienda recuerdan que el reciente fallo del Supremo no afecta al valor de referencia. Subrayan que se diseñó con el propósito de limitar la litigiosidad entre contribuyentes y Administración y dar seguridad jurídica, abandonando el modelo de comprobación de valores declarados por los ciudadanos a favor de declaraciones con el valor de referencia como importe mínimo de base imponible. Además, añaden que la sentencia hace referencia a una actuación realizada por una comunidad autónoma, al referirse a un tributo cedido, y no por la AEAT.

Parece que la reciente sentencia afectará a las transacciones basadas en el valor de mercado y no aplicará de forma directa al valor de referencia, un sistema que en su opinión tampoco está solucionando los problemas de litigiosidad y que AEDAF ha recurrido. *“Sigue sin responder a un sistema de valoración individualizado”,* argumenta.