

**LA VALORACIÓ DELS IMMOBLES PER HISENDA NO POT CONSISTIR A MULTIPLICAR EL VALOR CADASTRAL PER UN COEFICIENT**

*El Tribunal Suprem en la seva sentència del 23 de maig del 2018, ha confirmat, fixant doctrina, que les valoracions administratives d'immobles a l'efecte de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (i en qualsevol altre tribut en el qual la base imposable es determini per referència al "valor real") no es poden realitzar multiplicant el valor cadastral per índexs o coeficients. I això ja que aquest mètode, excessivament genèric, no té en compte les característiques del bé concret. Solament serà vàlid si l'administració complementa la seva valoració amb una comprovació directa de l'immoble.*

Benvolgut/da client/a:

Quan Hisenda pretén comprovar el valor que s'ha assignat a un immoble en una autoliquidació (per exemple, a l'efecte de l'impost sobre transmissions patrimonials), pot utilitzar, entre altres mètodes, una estimació per referència als valors que figurin en altres registres oficials de caràcter fiscal. Aquest sistema es tradueix, en la pràctica, en l'aplicació del valor cadastral multiplicat per uns coeficients multiplicadors.

Aquest valor es determina mitjançant dades, quantificacions o magnituds contingudes en registres de caràcter oficial, com el cadastre immobiliari, als quals dota d'una presumpció de validesa i eficàcia, sense entrar a analitzar si són dades genèriques, presumptes o merament hipotètiques, i sense considerar l'evolució -a l'alça o a la baixa- dels preus del mercat immobiliari.

La valoració d'immobles mitjançant una comprovació de valors afecta pràcticament a la totalitat dels tributs, pensi, per exemple, en els guanys o pèrdues patrimonials obtinguts per la transmissió de béns en l'impost sobre la renda de les persones físiques o en l'impost sobre societats, si bé, principalment, són tributs potencialment subjectes a una comprovació de valors: l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats; l'impost sobre successions i donacions; l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana i l'impost sobre béns immobles.

Cal recordar, que d'acord amb la Llei General Tributària, es posen a la disposició de l'administració els següents mètodes de comprovació de valors:

- Capitalització o imputació de rendiments.
- Estimació per referència als valors que figurin en els registres oficials de caràcter fiscal.
- Preus mitjans al mercat.
- Cotitzacions en mercats nacionals i estrangers.
- Dictamen de perits de l'administració.
- Valor assignat als béns en les pòlisses de contractes d'assegurances.

- Valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades en compliment del previst en la legislació hipotecària.

### **Només el coeficient no és vàlid**

Doncs bé, respecte a la utilització d'aquest mètode, el Tribunal Suprem en la seva sentència de 23 de maig de 2018, ha confirmat, fixant doctrina, que les valoracions administratives d'immobles a l'efecte de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (i en qualsevol altre tribut en el qual la base imposable es determini per referència al "valor real") no es poden realitzar multiplicant el valor cadastral per índexs o coeficients. I això ja que aquest mètode, excessivament genèric, no té en compte les característiques del bé concret. Només serà vàlid si l'administració complementa la seva valoració amb una comprovació directa de l'immoble.

A més, subratlla el tribunal, l'administració ha de motivar, no solament el resultat de la seva valoració, sinó també les raons per les quals, al seu judici, el valor declarat no es correspon amb el valor real. No n'hi ha prou per justificar l'inici de la comprovació la simple discordança amb el valor administratiu, més encara si es calcula de forma genèrica i abstracta.

En definitiva, l'aplicació d'aquest mètode de valoració per índexs o coeficients no dota a l'administració d'una presumpció reforçada de veracitat i, per tant, la seva utilització no inverteix la càrrega de la prova sobre la valoració (que segueix recaient en l'administració).

Finalment, el Tribunal confirma que el subjecte es pot oposar a la valoració administrativa, no solament promovent la taxació pericial contradictòria –a la qual no està obligada a acudir–, sinó impugnant directament la liquidació.

Per tant, totes aquelles liquidacions tributàries que són o han estat objecte de rectificació per l'administració modificant el valor de l'immoble mitjançant l'ocupació d'un mètode de comprovació de valors de coeficients es podran impugnar o sol·licitar la seva rectificació, i el procediment o reclamació a instar quedarà únicament limitat per al seu exercici al termini de prescripció tributària de 4 anys.

Es poden posar en contacte amb aquest despatx professional per qualsevol dubte o aclariment que puguin tenir sobre aquest tema.

Una salutació cordial,

**MET ASSOCIATS**