

**Miguel Ángel Galán**

Socio del área de Fiscal
de Olleros Abogados

# Comprobaciones, ¿medida antifraude o recaudatoria?

En 1996, el Estado cedió distintos tributos a las comunidades autónomas para su financiación y, desde entonces, han sido miles los expedientes de comprobación de valores de inmuebles iniciados en la Comunidad Valenciana, obligando a los contribuyentes a satisfacer importes adicionales por el Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) o Impuesto sobre Sucesiones (IS).

Correlativamente, los contribuyentes disconformes iniciaron una ingente cantidad de recursos que, las más de las veces, han sido resueltos en última instancia por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), declarando contrario a derecho el método de comprobación de valor consistente en "dictamen de peritos" de la Administración, que era el que se venía aplicando por la Administración Tributaria Valenciana, con carácter casi exclusivo. Y ello considerando la falta de cumplimiento de requisitos formales, inexistencia de motivación de los dictámenes, inexistencia de visita del perito al bien objeto de valoración, hasta la configuración del método utilizado, reconociendo que nada tenía que ver con una auténtica pericia. Actualmente, tras la última sentencia de referencia del TSJCV, en 2013, y la aprobación de normas de desarrollo en la Comunitat Valenciana, nos encontramos con la aplicación de tres métodos de comprobación de valor, que han supuesto un gran cambio respecto a la situación anterior. Estos son: i) La estimación del valor de los inmuebles por referencia a valores catastrales que son multiplicados por coeficientes aprobados al efecto; ii) El valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas, y iii) El dictamen de peritos de la Administración, si bien con cambios sustanciales.

En mi opinión, el modo en que se aplican dichos métodos y el resultado que los mismos determinan siguen planteando muchas dudas en cuanto a su adecuación a derecho, cuestión que está pendiente de resolver por el TSJCV, visto el corto período de tiempo transcurrido desde el cambio indicado.

Las comprobaciones de valor deberían tener como finalidad combatir el fraude en el sector inmobiliario. Y a este respecto nada que objetar, cuando éste sea el motivo que origina el expediente de comprobación de valor.

El problema surge cuando la percepción es que su finalidad es meramente recaudatoria, como si de una nueva figura impositiva se tratara. Ésta es la sensación que tienen los ciudadanos y así lo transmiten, pues, cuando acuden en busca

El problema surge cuando la percepción es que la finalidad de la comprobación del valor es meramente recaudatoria, como si de una nueva figura impositiva se tratara

de asesoramiento jurídico, lo primero que indican es que el valor declarado es el efectivamente satisfecho en la transacción realizada.

La primera cuestión sobre la que habría que reflexionar es sobre la base imponible del impuesto, ya que tanto en el ITP-AJD como en el ISD está constituida por el "valor real" de los bienes y derechos. Los tribunales, a falta de definición legal de lo que deba entenderse por valor real, lo han equiparado con matices al "valor de mercado" de los bienes y derechos. Y si ello es así, sea cual sea el método de comprobación de valor que utilice la Administración Tributaria, el mismo debería estar encaminado a encontrar dicho valor y no otro. Sin embargo, uno tiene la sensación de que la Administración tiene su propio mercado, con sus propios valores, que distan bastante del mercado inmobiliario actual.

Otra cuestión que, en mi opinión, se debería regular es la obligación de motivar por qué la administración utiliza un determinado método frente a cualquier otro posible de entre los previstos en la normativa tributaria. De no hacerlo así, lo primero que en mi opinión se pone en peligro es el principio de seguridad jurídica que debe regir nuestro ordenamiento. Y de muestra un botón. Imaginemos una situación en la que el valor resultante de una comprobación de valor en la que tomamos el valor catastral por un coeficiente sea de 400.000 euros. Y ese mismo inmueble ha sido tasado a los efectos hipotecarios por 320.000 euros. ¿Qué valor y en base a qué criterios se debe tomar? Ambos son métodos legalmente válidos para determinar el valor de un inmueble, pero, como se puede apreciar, nos podemos encontrar con situaciones dispares, con distinta tributación, y que pueden generar dudas más que razonables en el contribuyente a la hora de liquidar los impuestos. La Administración ha manifestado en determinados foros especializados que, si cabe aplicar el método consistente en acudir a valor catastral por coeficientes, éste tiene preferencia a cualquier otro. La cuestión es, ¿en base a qué argumento legal? Así se ha decidido sin ningún argumento adicional, lo cual, como vemos, puede provocar serias distorsiones en cuanto a la seguridad jurídica de los ciudadanos. Otra situación a valorar por los contribuyentes es aquella en la que se va a adquirir un inmueble con financiación ajena. Se puede caer en la tentación de intentar forzar la tasación para obtener mayor financiación, que no siempre se destina al pago de precio sino a otros menesteres, como, por ejemplo, una reforma.

Dicho valor de tasación, que a buen seguro puede ser superior al valor de la transacción, puede ser utilizado por la Administración Tributaria para dictar una liquidación complementaria y obligar al pago de una cantidad considerable. A este respecto, el Tribunal Supremo ha establecido como doctrina legal que acudir al valor de tasación no requiere para la Administración ninguna carga adicional ni está obligada a justificar que el valor de tasación del inmueble coincide con la base imponible del impuesto, ni que existe elemento alguno de defraudación, por lo que sin más equipara valor de tasación a valor real o de mercado.

Las cuestiones comentadas, y otras muchas a analizar, son, en mi opinión, controvertidas y mucho queda por decir aún a los Tribunales de Justicia.

**Miguel Ángel Galán**

Socio del área de Fiscal
de Olleros Abogados

Uno tiene la sensación de que la Administración Tributaria tiene su propio mercado, con sus propios valores, que distan bastante del mercado inmobiliario actual