

## **INSTRUCCIÓN PARA LA COMPROBACIÓN DE VALORES DE BIENES INMUEBLES EN LOS HECHOS IMPONIBLES PARA EL AÑO 2008**

### **A) Consideraciones previas**

El artículo 57 de la Ley General Tributaria establece un conjunto de medios para comprobar el valor real de los bienes en los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones.

Cuando se trata de bienes inmuebles, estos medios son, básicamente, la estimación por referencia a los valores catastrales, afectados o no por coeficientes, los precios medios de mercado, los dictámenes periciales y los valores asignados en la tasación realizada a efectos de concesión de préstamos hipotecarios para su adquisición.

Un determinado número de valores catastrales de inmuebles urbanos vigentes en Cataluña se fijaron a partir de ponencias aprobadas antes del 1 de enero de 1990, basadas en los criterios de valoración y los valores marco de diferentes órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda y que actualmente están derogadas.

Durante los años 1993 a 2007 se han ido aprobando una serie de ponencias de valores catastrales con los criterios de valoración vigentes hoy día, pero con diferentes valores marco. Los valores catastrales resultantes de estas ponencias incorporan el coeficiente reductor 0,50 y algunos han sido actualizados en aplicación de las leyes de presupuestos del Estado mientras que otros no, según la fecha de su entrada en vigor.

Asimismo, todos los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica se han obtenido por capitalización de las bases liquidables que regían a efectos de la contribución territorial rústica, en lugar de capitalizar las bases impositivas, que, por otra parte, se habían quedado desfasadas.

La utilización de precios medios de mercado exige el conocimiento de los precios de los inmuebles, así como la antigüedad, las reformas experimentadas y los estados de conservación de los que no son nuevos.

Por otra parte, la utilización de los valores asignados en las tasaciones realizadas a efectos de la concesión de préstamos hipotecarios aconseja asegurarse previamente de que conducen a valores similares a los que resultan de otros medios de comprobación, ya que no pueden aplicarse en múltiples comprobaciones de valor a que hace referencia esta Instrucción.

Por eso, no parece lo más oportuno, hoy por hoy, utilizar la estimación por referencia a los valores catastrales, afectados o no por coeficientes, ni los precios medios de mercado, ni los valores de tasación a efectos de concesión de préstamos hipotecarios, como medio generalizado para la comprobación de valores de los inmuebles.

Ahora bien, como la comprobación de valores es una facultad que la ley otorga a la Administración gestora y dada la imposibilidad de formular adecuadamente el pertinente dictamen pericial en todas las transmisiones y actos jurídicos sujetos a los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se considera oportuno establecer, de forma objetiva, prioridades en la comprobación de valores de los impuestos mencionados, que se deben aplicar en todas las oficinas gestoras de Cataluña.

## **B) Comprobación de valores de los bienes de naturaleza urbana**

### **b.1 Clasificación de las comprobaciones**

Las comprobaciones de valores se clasifican en prioritarias y no prioritarias.

La clasificación se basa en los valores catastrales, salvo las declaraciones de obra nueva y de división de la propiedad horizontal que, por regla general, se basan en módulos y lo mismo ocurre con las de las primeras transmisiones si en la fecha del hecho imponible todavía no se han asignado los valores catastrales correspondientes.

### **b.2 Comprobaciones no prioritarias**

#### **b.2.1 Transmisiones patrimoniales onerosas**

La comprobación del valor declarado se tiene que considerar no prioritaria si es igual o superior al valor catastral vigente en la fecha del hecho imponible corregido por el coeficiente que se indica en el **Anexo I** y así se deduce de la documentación de la declaración tributaria.

Si el inmueble está arrendado con prórroga forzosa del contrato se aplica, al valor catastral corregido, el coeficiente reductor que se indica posteriormente, incluso si quien lo adquiere es el arrendatario.

#### **b. 2.2 Donaciones**

Se aplican los mismos criterios que en transmisiones patrimoniales onerosas.

#### **b. 2.3 Sucesiones**

En las sucesiones, la fijación de la base imponible no se puede efectuar mediante la valoración aislada de los bienes o derechos transmitidos, sino que es necesario determinar el incremento real de riqueza que supone la incorporación de estos bienes y derechos al patrimonio del adquirente. En esta tarea se deben tener en cuenta una serie de factores, característicos de las sucesiones, que pueden aminorar el importe del incremento patrimonial efectivo, como la incapacidad del contribuyente para elegir el momento de la adquisición, la aparición de situaciones de condominio o la incidencia sobre la capacidad económica del adquirente del impuesto que graba la adquisición y del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que en el caso de las transmisiones onerosas incide sobre el transmitente. Además, suelen darse algunas circunstancias que limitan el dominio que se transmite; ejemplos de esto son los censos con separación entre el dominio útil y el dominio directo, las cláusulas fideicomisarias y los usufructos. Todos estos hechos dificultan la libre disposición de los bienes y reducen el valor, tal como se reconoce implícitamente en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1989, sobre valoración catastral.

Por eso, los coeficientes correctores de los valores catastrales que se establecen al efecto de fijar prioridades en la comprobación de valores son inferiores a los de las transmisiones onerosas; en concreto, el 0,80 de los establecidos para éstas.

Por consiguiente, la comprobación del valor declarado se considera no prioritaria si es igual o superior al valor catastral vigente a la fecha del hecho imponible corregido por el coeficiente que se indica en el **Anexo I** y por 0,80 y así se deduce de la documentación de la declaración tributaria.

Con respecto a las fincas arrendadas con contratos que conlleven una prórroga forzosa, se les aplica también el coeficiente reductor correspondiente.

#### **b.2.4 Declaraciones de obra nueva y división de la propiedad horizontal en inmuebles nuevos**

La comprobación se considera no prioritaria si el valor declarado es igual o superior a lo que resulta de aplicar a las superficies construidas los módulos del **Anexo II** y así se deduce de la documentación de la declaración tributaria.

#### **b.2.5 Primeras transmisiones si en la fecha del hecho imponible todavía no se hubieran asignado los valores catastrales correspondientes**

La comprobación se considera no prioritaria si el valor declarado es igual o superior a lo que resulta de aplicar a las superficies construidas los módulos del **Anexo II** y así se deduce de la documentación de la declaración tributaria.

#### **b.2.6 Declaraciones de obra nueva y de división de la propiedad horizontal en edificios que no son nuevos**

La comprobación del valor declarado no se considera prioritaria si es igual o superior al valor catastral de la construcción si se trata de obra nueva, o bien de la totalidad del inmueble si se trata de una división de la propiedad horizontal, corregido por el coeficiente que se indica en el **Anexo I**, y así se deduce de la documentación de la declaración tributaria.

En las fincas arrendadas con contratos que conlleven prórroga forzosa se les aplica también el coeficiente reductor correspondiente.

#### **b.2.7 Excepciones en relación con las comprobaciones no prioritarias**

Se tienen que considerar de comprobación prioritaria, aunque los valores declarados sean iguales o superiores a los que resultan de la aplicación de las reglas precedentes, las declaraciones de valor de los inmuebles en los casos siguientes:

- Si el valor catastral no refleja la realidad física o la urbanística del inmueble.
- Si son comprobaciones de valor como consecuencia de una actuación inspectora.

En el supuesto de adquisición de un inmueble con préstamo hipotecario, serán de comprobación prioritaria las declaraciones de valor que sean inferiores a alguna de las dos cantidades siguientes:

- . el valor catastral corregido por el coeficiente o coeficientes expuestos anteriormente
- . el 80% del valor asignado al inmueble en la tasación realizada a efectos de concesión de préstamo hipotecario para su adquisición y, en su defecto, del principal de éste, si sobre el inmueble que es transmite hay una hipoteca constituida.

Por otra parte, en las transmisiones lucrativas de inmuebles grabados con hipoteca inversa, serán de comprobación prioritaria las declaraciones de valor que sean inferiores a alguna de las dos cantidades siguientes:

. el valor catastral corregido por los coeficientes expuestos anteriormente.

. el 80% del valor que se asignó al inmueble en la tasación realizada a efectos de concesión de la hipoteca inversa, si la tasación se efectuó con una antelación máxima de dieciocho meses a la fecha del hecho imponible, o el 100% del valor de tasación si ésta se efectuó con mayor antelación.

### **b.3 Coeficientes reductores por arrendamiento con prórroga forzosa del contrato**

En general:

arrendamientos anteriores a 1986 ..... 0,80

En especial:

- si no se ha podido practicar la actualización de la renta a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 24/1994, de Arrendamientos Urbanos, porque los ingresos del arrendatario y las personas que con él conviven no llegan a las cantidades indicadas en la regla 7ª del apartado 11 de esta disposición, entonces se aplica coeficiente..... 0,70

La aplicación de los coeficientes reductores anteriores requiere que en la documentación que se adjunta a la declaración tributaria se pruebe la fecha del arrendamiento, así como su vigencia el día del hecho imponible, con los contratos y recibos correspondientes y, en su caso, que no se ha podido practicar la actualización de la renta.

Si sólo se dispone del valor catastral de la totalidad del inmueble, se considerará, al efecto de asignar la parte del valor catastral total que corresponde a cada una de las superficies cedidas en arrendamiento, que éste se distribuye entre las diferentes unidades que lo integran en proporción a sus respectivas superficies.

## **C. Comprobación de valores de bienes inmuebles de naturaleza rústica**

### **c.1 Clasificación de las comprobaciones**

Las comprobaciones de valores se clasifican en prioritarias y no prioritarias.

La fijación de las prioridades se basa en los módulos de los terrenos y en los de las construcciones rústicas que constan en los **Anexos III y IV**, respectivamente.

### **c.2 Comprobaciones no prioritarias**

#### **c.2.1 Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**

La comprobación del valor declarado no se considera prioritaria si es igual o superior al

resultado de aplicar a las superficies de los cultivos o aprovechamientos o de las construcciones rústicas de la finca, los módulos de los **Anexos III y IV** y así se deduce de la documentación de la declaración tributaria.

Si el inmueble está arrendado con anterioridad a 1996 se debe aplicar al resultado anterior el coeficiente reductor 0,80, incluso si el adquirente es el arrendatario mismo.

La aplicación de este coeficiente requiere que en la documentación que se adjunta a la declaración tributaria se pruebe la fecha del arrendamiento, así como su vigencia el día del hecho imponible, con el contrato y con los recibos correspondientes.

### **c.2.2 Donaciones**

Se aplican los mismos criterios que en transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

### **c.2.3 Sucesiones**

Por razones análogas a las mencionadas al tratar los inmuebles urbanos, la comprobación del valor declarado no se debe considerar prioritaria si es igual o superior al resultado de aplicar a las superficies de los cultivos o aprovechamientos o de las construcciones rústicas de la finca los módulos de los **Anexos III y IV**, afectados por el coeficiente 0,80, y así se justifica en la documentación de la declaración tributaria.

Si el inmueble está arrendado antes del año 1996 se aplica al resultado anterior el coeficiente reductor 0,80, La aplicación de este coeficiente requiere que en la documentación que se adjunta a la declaración tributaria se pruebe la fecha del contrato de arrendamiento así como su vigencia el día del hecho imponible.

### **c.2.4 Excepciones en relación con las comprobaciones no prioritarias**

Se consideran de comprobación prioritaria, aunque los valores declarados sean iguales o superiores a los que resultan de la aplicación de las reglas precedentes, las declaraciones de valor de los inmuebles de los supuestos siguientes:

- Si el terreno, aunque se cultive, está clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable o bien si reúne los requisitos para ser clasificado como suelo urbano.
- Si el terreno que se transmite no se destina a uso agrario.
- Si se está tramitando un cambio de planeamiento, que inicial o provisionalmente clasifique como urbanizable el terreno que se transmite.
- Si se trata de comprobaciones de valores como consecuencia de actuaciones inspectoras.

En el supuesto de adquisición de inmueble con préstamo hipotecario, serán de comprobación prioritaria las declaraciones de valor que sean inferiores a alguna de las dos cantidades siguientes:

- . la que resulta de la aplicación de los módulos indicados anteriormente.

. el 80% del valor asignado al inmueble en la tasación realizada a efectos de concesión de préstamo hipotecario para su adquisición y, en su defecto, en el principal de éste, si sobre el inmueble que se transmite hay una hipoteca constituida.

Por otra parte, en las transmisiones lucrativas de bienes grabados con hipoteca inversa serán de comprobación prioritaria las declaraciones de valor que sean inferiores a alguna de las dos cantidades siguientes:

. la que resulta de la aplicación de los módulos y coeficientes indicados anteriormente.

. el 80% del valor que se asignó al inmueble en la tasación realizada a efectos de concesión de la hipoteca inversa, si la tasación se efectuó con una antelación máxima de dieciocho meses de la fecha del hecho imponible, o el 100% del valor de tasación si ésta se efectuó con mayor antelación.

#### **D. Actuación de las oficinas gestoras en relación con la comprobación de los valores de los inmuebles**

Las oficinas gestoras de estos impuestos, visto el contenido de las declaraciones tributarias, las relaciones de los valores catastrales y los módulos de obra nueva, de división de la propiedad horizontal, de los cultivos y aprovechamientos y de las construcciones rústicas de esta Instrucción, tendrán que clasificar las declaraciones de los valores de los inmuebles en dos categorías: de comprobación prioritaria y de comprobación no prioritaria.

Con respecto a los inmuebles pertenecientes a la primera categoría mencionada, tienen que solicitar, en la forma establecida, tasación a las unidades de valoración de la demarcación donde radiquen los bienes y actuar en consecuencia con los informes emitidos. A tal efecto, esta Administración Tributaria establecerá los criterios de actuación de los técnicos valoradores y los parámetros valorativos que servirán de guía en la formulación de los dictámenes periciales.

No obstante, cuando la Administración haya fijado el precio máximo de venta de un inmueble y siempre que esta circunstancia haya sido alegada y probada por parte de los interesados, el resultado de la comprobación no podrá exceder el precio máximo fijado.

En todos los expedientes de comprobación de valores tiene que constar el motivo por el que la declaración se clasifica como de comprobación prioritaria o de comprobación no prioritaria y, en el primer caso, deben constar también las actuaciones subsiguientes en orden a la determinación del valor de los bienes y derechos.

En otro orden de cosas, aquellas oficinas que reciban documentos que no les corresponda liquidar los tendrán que enviar a las oficinas competentes, en el plazo de quince días.

#### **E. Propuesta de modificación de esta Instrucción**

Las oficinas gestoras de estos impuestos pueden proponer las modificaciones a esta Instrucción que consideren convenientes.