

Método de comprobación del valor real de transmisión de un inmueble urbano para efectos fiscales

Recientemente, el Tribunal Supremo emitió la sentencia 843/2018 en la que unificó y resaltó los factores que deben ser tenidos en cuenta a la hora de comprobar el valor real de un bien inmueble dentro de un negocio jurídico oneroso. Así, lo más trascendente del pronunciamiento es lo siguiente:

Carga de la prueba sobre el valor real de los inmuebles

El Tribunal Supremo ha dicho con constancia y reiteración de jurisprudencia que el acto de determinación del valor real de los bienes inmuebles comprobados por la Administración que, por ende, corrige o verifica los valores declarados por el interesado como precio o magnitud del negocio jurídico llevado a término, ha de ser: **a) singularizado; b) motivado; y c) fruto de un examen del inmueble, normalmente mediante visita al lugar. De esa manera, se pone de manifiesto que el interesado no está legalmente obligado a acreditar que el valor que figura en la declaración o autoliquidación del impuesto coincide con el valor real, es la Administración tributaria la que debe probar esa falta de coincidencia.**

Aplicación de coeficiente multiplicador (Ley General Tributaria Art. 57 b.)

El método que venía siendo utilizado por Hacienda, comprobando el valor real de transmisión de un inmueble urbano mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral, NO permite a la Administración tributaria invertir la carga de la prueba. Así, existe una exigencia en el acto de comprobación de motivar las razones por las que se considera que el valor declarado en una autoliquidación, que la ley presume cierta, no se corresponde con el valor real. **Sin que sea admisible que la fuente de esas razones sea la mera disparidad del valor declarado con el que resulte de los coeficientes aprobados.**

Lo anterior evidencia que el método de comprobación mediante coeficientes no es suficiente ni certero para valorar los bienes inmuebles a los efectos de los impuestos cuya base imponible la constituye legalmente su valor real.

Medios de prueba admisibles para impugnar valoración hecha mediante coeficiente

La disconformidad del contribuyente con la tasación que ha efectuado la Administración a través del método de aplicación de coeficientes multiplicadores del valor catastral no necesita hacerse efectiva, necesariamente, a través de la tasación pericial contradictoria. **El contribuyente puede:**

a) Promover tasación pericial contradictoria.

b) Impugnar directamente la liquidación resultante de la comprobación y cualquier cuestión que se suscite en ella.

c) Impugnar la liquidación después de la tasación pericial y plantear tales cuestiones.

Ya dentro del proceso judicial, contra el acto de valoración o contra la liquidación derivada de aquél, el interesado puede valerse de cualesquiera medios de prueba admisibles en Derecho, hayan sido o no propuestos o practicados en la obligatoria vía impugnatoria previa.

Finalmente, es importante anotar que **cuando la valoración administrativa no suministra elementos y datos suficientes en que sustentar aquélla para que el ciudadano las pueda comprender y poner en tela de juicio, esa tasación deviene innecesaria y perturbadora, debiendo prevalecer la autoliquidación que tiene presunción de veracidad.**

Alezes Abogados