

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ070479

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 17 de mayo de 2018

Vocalía 9.^a

R.G. 8262/2015

SUMARIO:

Comprobación de valores. Métodos de comprobación. Otros medios. *Aplicación del coeficiente de relación al mercado -coeficiente RM-*. Distintas sentencias del Tribunal Supremo confirman la validez del método de comprobación de valores basado en el art. 57.1.b) de la Ley 58/2003 (LGT) que permite la utilización del método de aplicar al valor catastral unos coeficientes correctores determinados y publicados por las administraciones tributarias al valor catastral a fin de estimar el valor real de un inmueble, ahora bien, el sistema exige la aplicación de coeficientes específicos para ese sistema que pueden ser aprobados por la propia Administración autónoma competente, lo que no ha sido acreditado en la valoración referida, ya que se limita a aplicar el coeficiente RM establecido en el ámbito de la normativa catastral, pero inapropiado para la valoración a efectos del Impuesto sobre Sucesiones. En conclusión, no puede aceptarse el indicado coeficiente como forma de determinar el valor de mercado, ya que eso supondría generalizar como valor de mercado de todos los inmuebles el doble de su valor catastral, lo que no se autoriza por el indicado art. 57 que prevé en este caso la aplicación de coeficientes por la Administración competente del impuesto. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), art. 57.

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada y en el recurso de alzada que pende de resolución ante este Tribunal Económico-Administrativo Central promovido por D. Ex..., con domicilio a efectos de notificaciones en ..., contra resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Canarias de 29 de mayo de 2015 por la que se desestima la reclamación nº 35/883/2013, interpuesta contra liquidación de 4 de febrero de 2013 practicada por la Administradora de Tributos Cedidos de Las Palmas, de la Administración Tributaria Canaria, en concepto de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

1º) El 17 de mayo de 2008 falleció D^a. **Mx...**, en estado de viuda, sin descendientes ni ascendientes, habiendo otorgado testamento abierto de fecha 24 de julio de 2006 por el que otorga determinados legados a varios sobrinos suyos, entre ellos D. Ex..., e instituye herederos universales, por partes iguales, a sus siete sobrinos.

2º) El 7 de noviembre de 2008 los causahabientes presentaron ante la Administración Tributaria Canaria declaración del Impuesto sobre Sucesiones de la herencia de la fallecida, en la que se valoran los bienes y derechos integrantes del caudal relicto en un total de 526.131,62 €, solicitando que se les practiquen las liquidaciones correspondientes.

3º) Tras efectuarse comprobación de valores de uno de los inmuebles de la herencia (un casa sita en la calle ... de ...), que se tasó en 685.907,04 € por el Servicio de Valoraciones de la Administración Tributaria autonómica, y luego de declarada y notificada la caducidad del procedimiento gestor iniciado a D. **Ex...**, y de ordenado el archivo de las actuaciones, la Administradora de Tributos Cedidos de Las Palmas, de la Administración Tributaria Canaria, inició nuevo procedimiento gestor a dicho obligado tributario notificándole, en fecha 24 de septiembre de 2012, nueva propuesta de liquidación por el Impuesto referido, en la que consta un valor real de los

bienes y derechos de la causante de 875.918,67 €, base imponible de 685.907,04 €, y cuota tributaria a pagar de 259.367,93 €. El 4 octubre siguiente el obligado tributario presentó escrito de alegaciones, en el que aduce falta de motivación de la comprobación de valores, que le produce indefensión. A la vista de lo alegado, el órgano gestor solicitó nuevo informe al Servicio de Valoración, que se ratificó en el valor asignado en su informe anterior, y el 4 de febrero de 2013 el órgano gestor practicó liquidación al interesado con los mismos conceptos e importes consignados en la propuesta. La liquidación se notificó el 12 de febrero de 2013.

Segundo.

El 28 de febrero de 2013 D. Ex... interpuso reclamación económico-administrativa nº 35/883/2013 contra la anterior liquidación ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Canarias, y el 29 de abril siguiente presentó escrito de alegaciones, en el que aduce, en síntesis, falta de motivación de la comprobación de valores del inmueble sito en la calle ..., que ha consistido en la multiplicación por 2 del valor catastral, sin tener en cuenta las circunstancias específicas del inmueble, como su estado de conservación; el tratarse de un edificio protegido; la existencia de arrendamiento con una renta que, capitalizada, arrojaría un valor inferior; circunstancias que afectan a su valor de mercado.

Mediante resolución de 29 de mayo de 2015, notificada el 15 de junio siguiente, el Tribunal Regional acordó desestimar la reclamación.

Tercero.

El 10 de julio de 2015 el interesado promovió el presente recurso de alzada contra la resolución del TEAR, en el que reitera, en esencia, los mismos argumentos empleados en la primera instancia económico-administrativa en relación con la comprobación de valores, que considera insuficientemente motivada.

El recurrente solicitan que se anule la resolución impugnada, así como la valoración administrativa y la liquidación de las que trae causa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Concurren los requisitos sobre competencia, legitimación y formulación en plazo exigidos por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), que son presupuesto para la admisión a trámite del presente recurso de alzada, en el que se plantea como única cuestión la eventual falta de conformidad a derecho de la comprobación de valores efectuada.

Segundo.

El recurrente alega ante este Tribunal Central la improcedencia de la valoración practicada por la Administración tributaria canaria referente a la vivienda unifamiliar de referencia catastral ... localizada en ..., calle ..., en cuyo informe de fecha 20 de julio de 2012 se expone que:

“Para determinar el valor real del bien, dadas sus condiciones intrínsecas y ante la falta de transmisiones de inmuebles similares comparables, se adopta, como referencia objetiva y prudente, el valor de mercado individualizado que la vigente Ponencia de Valores del Catastro de bienes urbanos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria asigna al bien.

Así, partiendo de la Resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, así como la de 14 de octubre de 1998, que regulan el coeficiente RM de relación de mercado de los valores catastrales, fijando su valor en 0,50; se deduce la formulación:

$$V_c = 0,50 * V_M$$

Por lo que puede establecerse que el valor de mercado es el doble del valor catastral: $VM = 2,00 * Vc$; y, por tanto, el valor del coeficiente RM de relación de mercado cuando se quiere determinar el valor de mercado (V_{rn}) es igual a 2,00.

En este caso, el valor real del bien inmueble (V), se obtiene multiplicando su valor catastral asignado en el ejercicio correspondiente al año 2011 (Vc) en el porcentaje de propiedad declarado, por un coeficiente corrector interanual ($C1$) y por el, mencionado, coeficiente de relación de mercado (RM) igual a 2,00:

$$V = (Vc * \% \text{ de propiedad}) * C1 * 2,00$$

De este modo teniendo en cuenta que el Valor catastral es de 353.196,21 euros la Unidad de Valoraciones concluye que el valor de Mercado debe corresponderse con el doble del mismo, y aplicando el coeficiente corrector interanual de 0,971 resulta un valor comprobado de 685.907,04 euros.

Tercero.

En relación con el indicado coeficiente RM debe tenerse en cuenta lo resuelto por este Tribunal en numerosas resoluciones -valga por todas la resolución de fecha 18 de Octubre de 2016- en las que se ha declarado:

"QUINTO.- En cuanto al límite del valor de mercado, que se entiende superado al asignarse un valor de construcción superior al 50 por ciento del precio de licitación de la obra aprobado por la administración, el apartado 2 del citado artículo 23, especifica que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos, por tanto, el límite del valor catastral es el valor de mercado, no el 50% del valor de mercado; resulta esclarecedor en este sentido lo razonado por la Audiencia Nacional en Sentencia de 12 de febrero de 2009 (recurso nº 6/435/2006): "De su regulación se desprende, en definitiva, que el valor catastral es un valor creado por la Administración. No se trata, en efecto, de la concreción de un concepto jurídico indeterminado sino de la fijación administrativa de un valor para los bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento normativamente predeterminado, procedimiento que se caracteriza por su nivel de objetivación, en el sentido de no perseguir la determinación del valor de los bienes inmuebles a través de una tasación individualizada de cada uno de ellos sino que se trata de aplicar valores y coeficientes contenidos en la respectiva ponencia de valores referida a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana municipales... Esta Sala ha señalado ya en anteriores sentencias que, en todo caso, el coeficiente RM no se aplica al valor de mercado, como sostiene el recurrente en sus escritos, sino que es un elemento reductor a aplicar por la Administración sobre los valores individualizados resultantes de las ponencias de valores, es decir, sobre la suma del valor del suelo y de las construcciones. Por este medio, la norma establece un sistema para acercar en lo posible el valor catastral al valor de mercado, pero desde luego ni establece entonces ni se establece ahora que el valor catastral deba ser la mitad del valor de mercado..."

A tales efectos conviene añadir que las SSTS de 6 de abril de 2017 (números de resoluciones 639 y 640), confirman la validez del método de comprobación de valores basado en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria que permite la utilización del método de aplicar al valor catastral unos coeficientes correctores determinados y publicados por las administraciones tributarias al valor catastral a fin de estimar el valor real de un inmueble, ahora bien, el sistema exige la aplicación de coeficientes específicos para ese sistema que pueden ser aprobados por la propia Administración autónoma competente, lo que no ha sido acreditado en la valoración referida, ya que se limita a aplicar el coeficiente RM establecido en el ámbito de la normativa catastral, pero inapropiado para la valoración a efectos del Impuesto sobre Sucesiones.

En conclusión, no puede aceptarse el indicado coeficiente como forma de determinar el valor de mercado, ya que eso supondría generalizar como valor de mercado de todos los inmuebles el doble de su valor catastral, lo que no se autoriza por el indicado artículo 57 que prevé en este caso la aplicación de coeficientes por la Administración competente del impuesto.

Procede en consecuencia estimar el presente recurso de alzada y anular dicha comprobación y la liquidación resultante, debiéndose practicar una nueva valoración debidamente motivada.

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, en el recurso de alzada promovido por D. Ex...,

ACUERDA

Estimarlo.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.