

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN (Sede en Burgos)**Sentencia n.º 29/2025 de 10 de febrero de 2025****Sala de lo Contencioso-Administrativo****Rec. n.º 55/2024****SUMARIO:**

ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales. Base imponible. *Valor de referencia.* En la demanda se alega que el precio de adquisición declarado en la escritura pública se corresponde con el efectivamente satisfecho, y se atiende en mayor medida al valor real de la vivienda transmitida que el derivado del valor de referencia calculado por la Dirección General del Catastro para la determinación del ITP onerosas. En el presente supuesto, el valor de referencia del inmueble es superior al valor asignado al mismo para la compraventa, por lo que la cuestión que debe examinarse es si debió prosperar la impugnación del valor de referencia efectuada con ocasión de la solicitud de rectificación de la aplicación. La normativa del Catastro Inmobiliario establece que el valor de referencia de los inmuebles tiene como límite el valor de mercado, motivo por el que debe fijarse un factor de minoración (FM) mediante orden de la Ministra de Hacienda. El art. 10 TR Ley ITP y AJD establece que se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas. En el presente supuesto, la parte actora alega que, para la determinación de la base imponible del ITP, no se ha tenido en cuenta por parte de la Administración tributaria: todas las deficiencias materiales que afectan a la vivienda y a la parcela de la finca: (años de abandono del inmueble; ocupación de la finca que ha dado lugar a que la vivienda sea inhabitable) y los factores que dificultaban la venta del inmueble: (cuando la vendedora adquirió la finca eran dos fincas registrales, aunque de hecho era una sola casa, lo que hacía imposible solicitar un préstamo hipotecario; el pésimo estado del inmueble). La construcción adquirida, a la vista de la prueba practicada, es manifiestamente inhabitable, pues no dispone de instalaciones, que han sido saboteadas, ni de servicios, lo que hace inhabitable la construcción. La consecuencia de lo expuesto es que el coeficiente corrector I aplicable es 0, por lo que el valor de referencia deberá establecerse aplicando el indicado coeficiente corrector I. Si el valor de referencia resultante es inferior al precio establecido en la escritura pública, en base al artículo del TR Ley ITP y AJD, deberá tenerse en cuenta el precio pactado a efectos de determinar la base imponible del ITP.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN**SENTENCIA****T.S.J.CASTILLA Y LEON CON/AD SEC.2****BURGOS****SENTENCIA: 00029/2025****SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO****DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE****CASTILLA Y LEÓN.- BURGOS****SECCIÓN 2ª****Presidente/a Ilma. Sra. Dª. Concepción García Vicario****Sentencia Nº: 29/2025****Fecha Sentencia: 10/02/2025****TRIBUTARIA****Recurso Nº: 55/2024****Ponente D. Alejandro Valentín Sastre****SENTENCIA Nº. 29/2025****Ilmos. Sres.:****Dª. Concepción García Vicario****Dª. M. Begoña González García****D. Alejandro Valentín Sastre**

En la ciudad de Burgos a 10 de febrero de 2025.

Vistos los autos correspondientes al recurso contencioso-administrativo sustanciado en esta Sala y tramitado conforme a las reglas del procedimiento ordinario, sobre ADMINISTRACIÓN

Síguenos en...



TRIBUTARIA, a instancia de D. Jose Pablo, representado por el Proc. Sr. Gutiérrez Benito y defendido por letrado, siendo demandadas la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO (TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL DE CASTILLA Y LEON-SALA DE BURGOS), representada y defendida por el Abogado del Estado, y la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN, representada y defendida por la Letrada de la Comunidad de Castilla y León.

I.-ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.Mediante escrito presentado, se interpuso ante esta Sala recurso contencioso-administrativo contra la resolución de fecha 15 de enero de 2024 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León-Sala Desconcentrada de Burgos, por la que se desestima la reclamación económico-administrativa nº NUM000.

SEGUNDO.Que previos los oportunos trámites, la parte recurrente formalizó su demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las declaraciones correspondientes en relación con la actuación administrativa impugnada.

TERCERO.Que asimismo se confirió traslado a la Administración demandada para contestación a la demanda, lo que se verificó, en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, la parte terminó suplicando el mantenimiento de la actuación administrativa recurrida.

CUARTO.Que asimismo se confirió traslado a la Administración codemandada para contestación a la demanda, lo que se verificó, en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, la parte terminó suplicando el mantenimiento de la actuación administrativa recurrida.

QUINTO.Continuando el recurso por sus trámites, se señaló, para votación y fallo del asunto, el día 6 de febrero de 2025, en que se reunió, al efecto, la Sala.

SEXTO.En la sustanciación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resolución administrativa recurrida y pretensión deducida por la parte actora. El recurso contencioso-administrativo se interpone contra la resolución de fecha 15 de enero de 2024 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León-Sala Desconcentrada de Burgos, por la que se desestima la reclamación económico-administrativa nº NUM000, interpuesta, por el ahora recurrente, contra el acuerdo de fecha 17 de julio de 2023 del Servicio Territorial de Segovia de la Junta de Castilla y León, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la solicitud de rectificación de la autoliquidación presentada en concepto de adquisición de inmuebles urbanos.

El demandante, Sr. Jose Pablo, solicita en el suplico de la demanda: a) que se anule la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León, Sala Desconcentrada de Burgos, de fecha 15 de enero de 2024, antes citada. b) Que se reconozca el derecho del demandante a percibir como ingreso indebido realizado en la autoliquidación NUM001, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD en adelante), la cantidad de 10.832,72 euros, más los intereses legales devengados por dicha cantidad desde la fecha de su ingreso hasta la fecha de su devolución. c) Que se condene Servicio Territorial (Segovia) de la Junta de Castilla a pasar y cumplir con tal declaración, con condena expresa a la devolución de dicho ingreso indebido por importe de 10.832,72 euros, más los intereses legales devengados por dicha cantidad desde la fecha de su ingreso hasta la fecha de su devolución. d) Que se haga expresa imposición de costas a la parte demandada.

Alega la parte actora, en fundamentación de la pretensión que deduce, que el precio de adquisición declarado en la escritura pública de compraventa de fecha 18 de abril de 2022 se corresponde con el efectivamente satisfecho, y se atiende en mayor medida al valor real de la vivienda transmitida que el derivado del valor de referencia calculado por la Dirección General del Catastro para la determinación del ITP y AJD por la Administración autonómica, motivo por el que procede estimar la rectificación de la autoliquidación practicada con motivo de la transmisión de la vivienda, pues: 1) el nuevo valor de referencia, 408.327,19 euros, reconocido

por la Gerencia Territorial del Catastro en fecha 8 de mayo de 2023, ff. 332 a 339 del expediente administrativo, refleja solo en parte las deficiencias materiales que afectaban al inmueble y parcela de la finca situada en la DIRECCION000 de San Rafael, Segovia, pero no tiene en cuenta todos los factores que dificultaban sobremanera su venta y que determinaron que el precio demandado por el vendedor (Claysburg), 419.900 euros, se redujera a 300.000 euros, que fue el precio de compraventa finalmente acordado. 2) Trato discriminatorio e incongruencia, por parte de la Administración, al determinar un importe diferente para la base imponible aplicable al IAJD devengado por Claysburg en la agrupación registral de la finca y al ITP devengado por el demandante en la compraventa.

La Administración General del Estado (Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León), representada y defendida por el Abogado del Estado, se ha opuesto a la demanda y ha solicitado la desestimación del recurso contencioso administrativo, por considerar que el acto administrativo impugnado es conforme a derecho, oponiendo: I) en el mejor de los casos para el demandante procedería rebajar la base imponible, pero no aceptar la pretendida de 300.000 euros, pues aporta una tasación del inmueble, que se acompañó a la solicitud de rectificación que valora el mismo en 357.604,80 euros y alega que la Junta de Castilla y León lo ha valorado en 393.539,83 euros. II) Existiendo valor de referencia para el inmueble transmitido no resultan de aplicación otros métodos de valoración ni puede utilizarse para esa valoración un informe o tasación pericial o un análisis de precios de oferta en portales inmobiliarios, ni siquiera una comprobación de valores. III) En el informe de parte que presenta el demandante no se determina ni critica el valor de referencia calculado por los parámetros legalmente establecidos, sino que se calcula lo que se considera un valor de mercado conforme al método de comparación a partir del valor de oferta de otros inmuebles de la zona corregido y ponderado según criterio del informante. IV) En el nuevo sistema establecido por la Ley 11/2021 de 6 de julio, no existe comprobación de valores como existía con anterioridad, sino una simple determinación de la base imponible en función del valor de referencia, por lo que carecen de aplicación todas las sentencias que cita la demanda, puesto que se refieren al sistema anterior de determinación de la base imponible y de la comprobación de valores y que han sido superadas por el nuevo sistema. V) La base imponible del ITP, tratándose de bienes inmuebles, es el valor de referencia, mientras en el IAJD la base imponible es el valor declarado o el comprobado por la Administración, permitiendo la comprobación de valores que no cabe en el caso de transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles. En todo caso, es posible que por parte de la Junta de Castilla y León al liquidar el IAJD no se haya aplicado lo dispuesto en el último párrafo del apartado 1 del artículo 30 de la Ley del ITPO y AJD, que ya estaba en vigor, lo que no permite trasladar ese posible error (que beneficia al contribuyente) a este caso y, en todo caso, puede comprobarse cómo la diferencia de valor es mínima, lo que corrobora lo acertado del sistema de valoración.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León, representada y defendida por la Letrada de la Comunidad Autónoma, también se ha opuesto a la demanda y ha solicitado la desestimación del recurso contencioso administrativo, por considerar que el acto administrativo impugnado es conforme a derecho, oponiendo: I) la valoración practicada se ajusta plenamente a derecho, por cuanto que no se aprecia defecto alguno en el expediente valorativo, se ha realizado por perito al servicio de la Administración (con titulación adecuada y suficiente al bien objeto de valoración) y en forma suficientemente motivada. II) El certificado del cálculo del valor de referencia del inmueble objeto de litis contiene los elementos necesarios para poder determinar el valor de referencia del señalado inmueble, por aplicación de los módulos básicos, valor del suelo, módulo de valor medio y demás criterios de cálculo fijados por la Resolución de 10 de noviembre de 2021 de la Dirección General de Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, habiéndose aprobado y publicado según los trámites establecidos, y el mismo se ha determinado con arreglo al procedimiento descrito en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

SEGUNDO. Antecedentes de la resolución administrativa y que resultan del expediente administrativo.

La actuación administrativa impugnada, como se ha dicho, es una resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León-Sala Desconcentrada de Burgos por la que se acuerda desestimar una reclamación económico-administrativa interpuesta, por el ahora demandante, frente a un acuerdo del Servicio Territorial de Segovia de la Junta de Castilla y

Síguenos en...



León, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la solicitud de rectificación de la autoliquidación presentada en concepto de adquisición de inmuebles urbanos. En la resolución administrativa por la que se desestima la reclamación económico-administrativa se señala: I) consta en el expediente administrativo: 1) con fecha 18-04-2022 se otorga escritura de compraventa, practicándose, la autoliquidación NUM001 con una base imponible declarada de 609.891,93 euros, y un total a ingresar de 55.989,19 euros. 2) Con fecha 03-06-2022 se presenta escrito en que se solicita la rectificación de la autoliquidación de referencia y se reconozca la devolución del ingreso indebidamente realizado, por un importe de 30.989,19 euros. La parte interesada argumenta que el valor de referencia de la vivienda (609.891,93 euros) es muy superior a su valor real (300.000 euros), ya que no se ha tenido en cuenta el grave estado actual de la propiedad, ni la situación jurídica de la casa. 3) Con fecha 07-06-2022 tiene entrada en la Dirección General del Catastro, con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, solicitud de emisión de informe sobre el valor de referencia del inmueble de ref.cat. NUM002, y con fecha 09-06-2022 la Gerencia Territorial del Catastro de Segovia emite informe de corrección del valor de referencia del inmueble. 4) Con fecha 09-06-2022 se dicta acuerdo de la solicitud presentada. La Administración acuerda estimar en parte la solicitud de rectificación de la autoliquidación y devolución de ingresos indebidos, con base en el informe emitido por la Gerencia Catastral, que se acompaña, que corrige el valor de referencia asignado al citado inmueble, en cuantía de 510.408,98 euros y que consta notificado el 15/06/2022. 5) Con fecha 25-06-2022 se presenta recurso de reposición que es desestimado por la oficina gestora el 19-07-2022, con fundamento en que remitió el recurso presentado de nuevo al Catastro, y por la Gerencia Catastral de Segovia se emite informe, que se acompaña, que ratifica el valor de referencia notificado el 27-07-2022. 6) Con fecha 22-08-2022 se interpone reclamación económico-administrativa n.º NUM003 contra la desestimación del recurso de reposición, que fue estimada en parte con retroacción de actuaciones por este Tribunal, en sesión celebrada el 2 de marzo de 2023, por falta de trámite de audiencia. Notificado a la Oficina Gestora el 24-03-2023. 7) Con fecha 04-04-2023 se notifica propuesta de resolución de la solicitud de ingresos indebidos. La parte interesada presenta alegaciones. 8) Con fecha 02-05-2023 tiene entrada en la Dirección General del Catastro, con ocasión de las alegaciones efectuadas, solicitud de emisión de informe sobre el valor de referencia del inmueble de ref.cat. NUM002, y con fecha 05-05-2023 la Gerencia Territorial del Catastro de Segovia emite informe de corrección del valor de referencia del inmueble. 8) Con fecha 08-05-2023 se dicta acuerdo de la solicitud presentada. La Administración acuerda estimar en parte la solicitud de rectificación de la autoliquidación y devolución de ingresos indebidos, con base en el informe emitido por la Gerencia Catastral, que se acompaña, que corrige el valor de referencia asignado al citado inmueble, en cuantía de 408.327,19 euros y que consta notificado el 24/05/2023. 9) Con fecha 23-06-2023 se presenta recurso de reposición que es desestimado por la oficina gestora el 17-07-2023, con fundamento en que remitió el recurso presentado de nuevo al Catastro, y por la Gerencia Catastral de Segovia se emite informe, que se acompaña, que ratifica el valor de referencia; notificado el 24-08-2023. 10) Con fecha 22-09-2023 se interpone la presente reclamación económico-administrativa. 11) Con fecha 27-09-2023 tiene entrada en la Dirección General del Catastro, con ocasión de la presentación de la reclamación, solicitud de emisión de informe sobre el valor de referencia del inmueble de ref.cat. NUM002, y con fecha 29-09-2023 la Gerencia Territorial del Catastro de Segovia emite informe de ratificación del valor de referencia del inmueble. II) Existiendo valor de referencia para un determinado inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del TRLITPyAJD, es el que ha de considerarse para determinar la base imponible del impuesto, no siendo de aplicación los métodos previstos en la Ley General Tributaria para la comprobación de valores (artículo 57 LGT), por lo que no se admite tasación pericial contradictoria, conforme el artículo 135 de la LGT. III) El valor de referencia de los inmuebles se determinará, anualmente, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario, en función de las características catastrales de cada inmueble. IV) En el caso que nos ocupa, y siguiendo el criterio del TEAC, este Tribunal entiende, que el certificado del cálculo del valor de referencia del inmueble de ref.cat solicitado por la Junta de Castilla y León obrante en el expediente, contiene los elementos necesarios para poder determinar el valor de referencia del inmueble, por aplicación de los módulos básicos, valor de suelo, módulo de valor medio y demás criterios de cálculo fijados por la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, habiéndose aprobado y publicado según los tramites establecidos, y el mismo se ha determinado con arreglo al

procedimiento descrito en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Y sin que, por lo demás, para desvirtuar el valor de referencia controvertido, baste, a juicio de este Tribunal, la invocación al límite del valor de mercado, debiendo a este respecto aclararse que la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece la fijación de un factor de minoración al mercado para los bienes urbanos, mediante Orden del Ministro de Hacienda, (actualmente, Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles) que ordena la aplicación automática al valor individualizado de cada inmueble urbano, para la determinación de cada valor de referencia, el factor de minoración (FM) 0,9, a fin de garantizar que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos no supere el valor de mercado -y que resulta aplicado en el presente caso-, por lo que la pretensión anulatoria de lo acordado y valoración de referencia del inmueble referido, no puede ser estimada.

El examen del expediente administrativo evidencia los siguientes antecedentes de interés: I) el día 18 de abril de 2022 fue otorgada escritura pública de compraventa en base a la que el demandante y su cónyuge adquirieron, de la mercantil Claysburg SL SU, por el precio de 300.000 euros, una vivienda unifamiliar, con terreno unido, en el término de El Espinar (Segovia). II) Con fecha 19 de mayo de 2022 fue presentada la declaración-liquidación (modelo 600) del ITP, declarando en la misma una base imponible de 609.891'93 euros y resultando una cuota de 55.989'19 euros. III) Con fecha 3 de junio de 2022 fue solicitada la rectificación de la declaración-liquidación presentada y la devolución del ingreso indebidamente realizado por un importe de 30.989'19 euros, alegando que la base imponible del ITP debe ser el valor real (300.000 euros) y no el valor de referencia (609.891'93 euros). IV) El día 9 de junio de 2022 la Gerencia Territorial del Catastro emitió informe de corrección del valor de referencia estableciéndolo en 510.408'98 euros. V) Con fecha 9 de junio de 2022 el Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario acordó rectificar la base imponible de la autoliquidación, ajustando la nuevo valor de referencia, 510.408'98 euros, y proceder a tramitar expediente de devolución de ingresos indebidos por importe de 9.948'29 euros. VI) Con fecha 25 de junio de 2022 el ahora demandante interpuso recurso de reposición contra el anterior acuerdo, solicitando la rectificación del valor de referencia para que coincidiera con la suma de 300.000 euros, que fue el valor efectivo de mercado. VII) Con fecha 1 de julio de 2022 la Gerencia Territorial del Catastro emitió informe de ratificación del valor de referencia establecido en el informe de fecha 9 de junio de 2022. VIII) El Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario, mediante acuerdo de fecha 19 de julio de 2022, desestimó el recurso de reposición. IX) Con fecha 22 de agosto de 2022 fue interpuesta reclamación económico-administrativa frente al acuerdo desestimatorio del recurso de reposición, siendo estimada parcialmente la misma mediante acuerdo de fecha 2 de marzo de 2023, del Tribunal Económico-Administrativo Regional, Sala desconcentrada de Burgos, acordando la retroacción de las actuaciones para que fuera notificada al interesado la propuesta de resolución. X) El Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario, mediante acuerdo de fecha 28 de marzo de 2023, propuso estimar parcialmente la solicitud de rectificación de la autoliquidación en los mismos términos que el acuerdo anulado. XI) Los interesados presentaron un escrito que denominaron recurso de reposición contra la propuesta de resolución de fecha 28 de marzo de 2023. XII) Con fecha 5 de mayo de 2023 la Gerencia Territorial del Catastro emitió informe de corrección del valor de referencia estableciendo el mismo en 408.327,19 euros. XIII) En fecha 8 de mayo de 2023, el Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario acordó estimar parcialmente las alegaciones presentadas por los interesados y: -rectificar la base imponible de la autoliquidación ajustándola al nuevo valor de referencia asignado al inmueble de 408.327'19 euros; -tramitar expediente de devolución de ingresos indebidos por importe de 10.208'18 euros. XIV) Con fecha 23 de mayo de 2023 los interesados interpusieron recurso de reposición contra el acuerdo de fecha 8 de mayo de 2023, del Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario. XV) Con fecha 3 de julio de 2023, la Gerencia Territorial del Catastro emitió informe de ratificación del valor de referencia establecido en 408.327,19 euros. XVI) Con fecha 17 de julio de 2023, el Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario acordó desestimar el recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo de 8 de mayo de 2023. XVII) Con fecha 22 de septiembre de 2023 el demandante interpuso reclamación económico-administrativa frente al anterior acuerdo. XVIII) Con fecha 29 de septiembre de 2023, la Gerencia Territorial del Catastro emitió informe de ratificación del valor de referencia establecido en 408.327,19 euros. XIX) La reclamación económico-administrativa ha sido desestimada mediante resolución de fecha 15 de enero de 2024, del Tribunal Económico-Administrativo Regional, Sala desconcentrada de Burgos, que es objeto del presente recurso contencioso-administrativo.

Síguenos en...



En periodo probatorio se ha practicado prueba testifical con el resultado que se dirá.

TERCERO. Sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas y el valor de referencia.

El artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece: 1. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en los artículos siguientes, gravará: 1.º Las transmisiones patrimoniales onerosas.

En el presente supuesto que se examina, como se ha indicado, con fecha 18 de abril de 2022 fue otorgada escritura pública de compraventa en virtud de la que la ahora demandante y su cónyuge adquirieron un bien inmueble urbano (vivienda unifamiliar con terreno unido) en el término de El Espinar (Segovia), por un precio de 300.000 euros.

El artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, establece: 1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. ... A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible. Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas. El mismo precepto del texto continúa: 2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes. Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

El mismo artículo dice también: 3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia. 4. Cuando los obligados tributarios soliciten una rectificación de autoliquidación por estimar que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos o cuando interpongan un recurso de reposición contra la liquidación que en su caso se le practique, impugnando dicho valor de referencia, la Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada. La Dirección General del Catastro emitirá informe vinculante en el que ratifique o corrija el valor de referencia cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios. Asimismo, emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas. En los informes que emita la Dirección General del Catastro, el valor de referencia ratificado o corregido será motivado mediante la expresión de la resolución de la que traiga causa, así como de los módulos de valor medio, factores de minoración y demás elementos precisos para su determinación aprobados en dicha resolución.

A la vista de la redacción del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha de concluirse: 1) el precepto establece que como regla general la base imponible del ITP onerosas está constituida por el valor del bien transmitido. 2) En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha del devengo del impuesto, salvo que el valor del bien declarado por los interesados o el precio

Síguenos en...

pactado o ambos sean superiores a su valor de referencia, caso en el que se tomará como base imponible la mayor de las magnitudes. Esto indicado, cuando exista valor de referencia del inmueble, como es el caso. 3) El valor de referencia se podrá impugnar cuando los obligados tributarios recurran la liquidación tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación presentada; esto último podrán hacerlo cuando consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos.

Ha de señalarse que es una norma con rango de ley la que establece que la base imponible del ITP onerosas, en el caso de los bienes inmuebles, será su valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, si existe el valor de referencia del inmueble.

CUARTO. Sobre la determinación del valor de referencia.

La Disposición final tercera del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en la redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, establece: Valor de referencia. La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro. Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase. Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine. Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes. La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución. En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

La Disposición transitoria novena del mismo texto refundido, en la redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, establece: Régimen transitorio para la determinación del valor de referencia de cada inmueble. En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio previstos en la disposición final tercera para la determinación del valor de referencia de cada inmueble se realizará de acuerdo con las siguientes directrices: a) Para los bienes inmuebles urbanos, los criterios y reglas de cálculo se ajustarán a lo previsto en las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción de cada municipio, que se aprueben de acuerdo con las directrices dictadas para la coordinación de valores. Los valores de suelo de zona permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración. La resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación y concretará criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción, así como, en su caso, campos de aplicación de coeficientes correctores. b) Para los inmuebles rústicos sin construcciones, la resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación, y concretará criterios y reglas de cálculo, así como, en su caso, importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos. El informe anual del mercado inmobiliario al que hace referencia la disposición final tercera determinará los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes.

Síguenos en...



De la redacción de estas disposiciones resulta: 1) el valor de referencia, que tiene como límite el valor de mercado, se determina por la Dirección General del Catastro y es el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. 2) La Dirección General del Catastro incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. 3) Para que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase. 4) Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine. 5) En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio previstos en la disposición final tercera para la determinación del valor de referencia de cada inmueble se realizará de acuerdo con las siguientes directrices: a) Para los bienes inmuebles urbanos, los criterios y reglas de cálculo se ajustarán a lo previsto en las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción de cada municipio, que se aprueben de acuerdo con las directrices dictadas para la coordinación de valores. Los valores de suelo de zona permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración. La resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación y concretará criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción, así como, en su caso, campos de aplicación de coeficientes correctores.

Mediante Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, fueron aprobados los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos que deban surtir efectos a partir del 1 de enero de 2022. La resolución es de aplicación en todo el territorio nacional, salvo País Vasco y Navarra.

La Disposición tercera de la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, establece: Determinación del valor de referencia de cada inmueble. La expresión que sirve de base para la determinación del valor de referencia de cada inmueble es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas del RD 1020/1993: $[Vs + Vc] \times GB$ Vs = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones cuarta, quinta, sexta y novena de la presente resolución. Vc = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena de la presente resolución. GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, según los criterios establecidos en la disposición décima de la presente resolución. El valor de referencia resulta, pues, de dicha fórmula: $VR = [Vs+Vc] \times GB \times FM$ Donde: VR = Valor de referencia, en euros. FM = Factor de minoración aplicable para la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, aprobado al efecto por Orden Ministerial.

El artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece: 3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

QUINTO. Sobre la valoración de los bienes aplicada por el Servicio Territorial de Hacienda.

En la demanda se alega que el precio de adquisición declarado en la escritura pública de compraventa de fecha 18 de abril de 2022 se corresponde con el efectivamente satisfecho, y se atiene en mayor medida al valor real de la vivienda transmitida que el derivado del valor de referencia calculado por la Dirección General del Catastro para la determinación del ITP onerosas.

Pues bien, tratándose del ITP onerosas y de la transmisión de bienes inmuebles, como se ha indicado, la base imponible será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, si existe el valor de referencia del inmueble, como es el caso. No se determinará la base imponible por el valor de referencia si éste es inferior al valor del inmueble declarado o al precio declarado, caso en el que se aplicarán estas magnitudes.

En el presente supuesto, el valor de referencia del inmueble es superior al valor asignado al mismos para la compraventa, por lo que la cuestión que debe examinarse es si debió prosperar

la impugnación del valor de referencia efectuada con ocasión de la solicitud de rectificación de la aplicación.

La normativa del Catastro Inmobiliario establece que el valor de referencia de los inmuebles tiene como límite el valor de mercado, motivo por el que debe fijarse un factor de minoración (FM) mediante orden de la Ministra de Hacienda. El artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD establece que se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

Como se ha dicho en el anterior fundamento jurídico, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos, pero esta presunción admite prueba en contra.

En el presente supuesto, la parte actora alega que, para la determinación de la base imponible del ITP, no se ha tenido en cuenta por parte de la Administración tributaria: 1) todas las deficiencias materiales que afectan a la vivienda y a la parcela de la finca: -años de abandono del inmueble; -ocupación de la finca que ha dado lugar a que la vivienda sea inhabitable. 2) Los factores que dificultaban la venta del inmueble en 419.000 euros por parte de Claysburg SL: - cuando la vendedora adquirió la finca eran dos fincas registrales, aunque de hecho era una sola casa, lo que hacía imposible solicitar un préstamo hipotecario; -el pésimo estado del inmueble.

El demandante pretende acreditar el error en la determinación de la base imponible aportando: 1) informes de tasación de fecha 26 de octubre de 2021, que aportó con la solicitud de rectificación de la autoliquidación, y de fecha 7 de marzo de 2022, también aportado con la solicitud de rectificación de la autoliquidación. 2) Fotografías sobre el estado del inmueble. 3) Presupuesto y facturas de reparación. 4) Prueba testifical. 5) Valoración efectuada por la Administración tributaria, en el expediente seguido con la vendedora Claysburg SL, para la liquidación del IAJD devengado por la escritura de agregación de las dos fincas registrales, lo que tuvo lugar el día 14 de enero de 2022, que dio lugar a la adquirida por el actor.

Pues bien, respecto de las valoraciones que aporta la parte actora, cabe señalar, en primer lugar, que en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 18 de abril de 2022, obrante a los ff. 200 y siguientes del expediente administrativo, puede leerse que se establece como precio en que se tasa la finca y para que sirva de tipo en la subasta el de 358.143'26 euros, el cual no es inferior al 100% del valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la escritura. Este certificado de tasación incorporado como Anexo a la escritura fue aportado con la solicitud de rectificación de la autoliquidación, siendo el de fecha 7 de marzo de 2022. Cabe señalar que en certificado de tasación efectuado por la misma tasadora en fecha 26 de octubre de 2021 el mismo inmueble había sido tasado en 357.604'80 euros, dato del que resulta que el valor de tasación se había incrementado en un espacio de tiempo de seis meses aproximadamente, por lo que el transcurso de los años sin haberse procedido a la venta del inmueble no es tan evidente que devalúe el inmueble, o lo haya devaluado.

En segundo lugar, ha de señalarse que en la propuesta de liquidación del IAJD, en el expediente seguido con Claysburg SL, por el documento notarial de agrupación de fecha 14 de enero de 2022, mediante valoración efectuada por perito de la Administración (artículo 57.1.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), se determinó un valor del bien de 393.539'83 euros, habiendo sido declarado un valor de 300.000 euros.

Por tanto, en principio, cabe señalar que ninguna valoración de las indicadas por la parte actora establece un valor de 300.000 euros, que es el que se estableció como precio en la compraventa. Por otra parte, el valor determinado por la Comunidad Autónoma para la liquidación del IAJD es muy próximo al valor de referencia establecido el día 5 de mayo de 2023 por la Gerencia Territorial del Catastro (408.327'19 euros).

En periodo probatorio han prestado declaración, en condición de testigos, D. Jacinto, que es agente inmobiliario, y D. Fabio, que es arquitecto. El primero de los testigos citados ha declarado que el inmueble estuvo a la venta unos tres o cuatro años y que no sabe si hubo ofertas. El segundo de los testigos ha declarado que la vivienda tenía un buen aspecto exterior, pero que por dentro estaba muy vandalizada, confirmando el aspecto que refleja el reportaje fotográfico. La vivienda está con aspecto oscuro, sin luz, las instalaciones saboteadas, pavimento levantado, los baños sin grifos y huecos sin radiadores. En cuanto al valor de mercado que podría tener el inmueble no lo sabe, aunque 300.000 euros no le parecen mal, pues se trata de una casa muy grande y muy difícil de vender.

Según la certificación catastral, el año de construcción es 2008, dato que también resulta del certificado de eficiencia energética. Según el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año 2021, el valor catastral es 403.386 euros, correspondiendo 138.253'5 al valor del suelo y 265.132'50 al valor de la construcción.

Síguenos en...

En el informe de corrección del valor de referencia de fecha 5 de mayo de 2023, emitido por la Gerencia Territorial del Catastro, ratificado mediante informes de fechas 3 de julio y 29 de septiembre de 2023, se dice que resulta procedente la aplicación del coeficiente de depreciación funcional por la inexistencia de determinadas instalaciones en la vivienda. En el informe de corrección del valor de referencia emitido por la Gerencia Territorial del Catastro en fecha 9 de junio de 2022, en los fundamentos, se dice que resulta procedente modificar: -el estado de conservación de las construcciones existentes en la parcela para que consten como estado de conservación regular; -la categoría constructiva de 3 a 4.

La Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, establece: **Disposición octava. Coeficientes correctores del valor de la construcción. Campo de aplicación.** Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son: ... Coeficiente I) Estado de conservación. Se aplicará un coeficiente que pondere el estado de conservación de la construcción obrante en la base de datos catastral, teniendo en cuenta los siguientes criterios: Bueno o Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00. Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85. Malo o Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50. Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00. En las construcciones a las que se les asigne los estados de vida 1 o 2, de acuerdo a los criterios señalados anteriormente, el coeficiente de estado de conservación a aplicar será siempre el bueno o normal.

En el presente supuesto, a la vista del resultado de la prueba documental obrante en las actuaciones (reportaje fotográfico) y de la testifical practicada (declaración del Sr. Fabio), la Sala considera que el coeficiente corrector del valor de la construcción I aplicado por la Gerencia Territorial del Catastro no es el adecuado a la situación del inmueble adquirido, pues el inmueble no cuenta con las mínimas instalaciones como para ser considerado como habitable. Debe considerarse aplicable el criterio ruinoso, pues en el momento de la adquisición era una construcción manifiestamente inhabitable.

Al respecto, debe citarse el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que establece: Definiciones. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquéllas, se establecen las siguientes definiciones: a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

La construcción adquirida, a la vista de la prueba practicada, es manifiestamente inhabitable, pues no dispone de instalaciones, que han sido saboteadas, ni de servicios, lo que hace inhabitable la construcción.

La consecuencia de lo expuesto es que el coeficiente corrector I aplicable es 0, por lo que el valor de referencia deberá establecerse aplicando el indicado coeficiente corrector I. Si el valor de referencia resultante es inferior al precio establecido en la escritura pública, en base al artículo del Texto Refundido de la Ley del Impuesto, deberá tenerse en cuenta el precio pactado a efectos de determinar la base imponible del ITP.

En consecuencia, el recurso contencioso-administrativo ha de ser estimado en parte.

SEXTO. Costas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional, al estimarse en parte el recurso contencioso-administrativo, no procede hacer una condena en costas.

VISTOS los preceptos legales citados y demás generales de pertinente aplicación

FALLO

Se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo registrado con el nº 55/2024 interpuesto, por la representación de D. Jose Pablo, contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León-Sala Desconcentrada de Burgos de 15 de enero de 2024, reseñada en el antecedente de hecho primero de esta sentencia, que se anula por ser

Síguenos en...



contraria a derecho, así como el acuerdo de fecha 17 de julio de 2023, del Jefe de la Sección 1ª de Control Tributario, debiendo tenerse en cuenta para determinación del valor de referencia del inmueble que presenta un estado de conservación ruinoso (coeficiente I), debiendo procederse en la forma que se indica en el fundamento de derecho quinto de la sentencia.

Todo ello, sin que proceda hacer una condena en costas.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo y/o ante la Sección de Casación de la Sala de lo Contencioso-Administrativo con sede en el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de conformidad con lo previsto en el art. 86.1 y 3 de la LJCA y siempre y cuando el recurso, como señala el art. 88.2 y 3 de dicha Ley, presente interés casacional objetivo para la formación de Jurisprudencia; mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los treinta días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el art. 89.2 de la LJCA .

Una vez firme esta sentencia, devuélvase el expediente administrativo al Órgano de procedencia con certificación de esta resolución para su conocimiento y ejecución.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

