

Tributación

«LA COMPROBACIÓN DE VALORES EN EL ITP Y AJD Y EN EL ISD»

R. Chaler Iranzo

Profesor del CEF

La aplicación del valor de mercado en la base imponible de algunos de nuestros impuestos, como es el caso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sirve al autor para resolver los problemas derivados de la comprobación del valor declarado por los contribuyentes por parte de la Administración tributaria.

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

Partiendo de la clasificación de los impuestos estatales según su naturaleza, dividiremos los mismos en impuestos directos e impuestos indirectos.

Los impuestos estatales son impuestos establecidos y regulados por el Estado, aprobándose la ley que los establece y regula en las Cortes Generales y publicándose posteriormente en el BOE.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITP y AJD) es uno de los cinco impuestos estatales indirectos establecidos por el Estado actualmente, si bien puede a su vez dividirse en tres modalidades distintas:

- Transmisiones patrimoniales onerosas: grava tanto las transmisiones de bienes y derechos que formen parte del patrimonio de las personas físicas o jurídicas, así como la constitución de derechos reales, personales, de adquisición o la constitución de determinadas concesiones administrativas, siempre que no tributen por el Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, IVA).
- Operaciones societarias: grava fundamentalmente actos de financiación de la empresa, como la constitución o ampliación del capital de sociedades.
- Actos jurídicos documentados: tiene a su vez tres modalidades como son los documentos mercantiles (letras de cambio), documentos administrativos (como una

anotación preventiva de embargo) y documentos notariales que a su vez presenta dos variantes, la llamada cuota fija (el papel notarial) y la cuota variable (de gran aplicación práctica).

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD) es uno de los cinco impuestos estatales directos establecidos por el Estado en la actualidad y grava las adquisiciones por personas físicas de bienes y derechos por cualquier título sucesorio (herencia o legado, fundamentalmente), negocio gratuito e *inter vivos* (donación, fundamentalmente) o determinados contratos de seguros sobre la vida.

La comprobación de valores por parte de la Administración tributaria es una de las consecuencias de la exigencia de valorar por el valor normal de mercado determinadas operaciones, valoración establecida en el articulado de las normas reguladoras de los distintos impuestos.

En lo que se refiere a los dos impuestos señalados anteriormente, la valoración de los mismos se realiza atendiendo al valor real, y al no existir según nuestro Tribunal Supremo un sentido jurídico de lo que es «real», salvo que se entienda con ello una referencia a la cosa (o «ser»), ni tampoco un sentido técnico, hay que acudir al sentido usual, y por «real» ha de entenderse lo existente, lo verdadero, lo no ilusorio, no imaginario, ni ficticio y no de mera apariencia. Desde el punto de vista económico, valor real se corresponde con el precio de mercado.

Si bien en el ISD la aplicación del valor de mercado en la valoración de los bienes y derechos es general, en el ITP y AJD la aplicación del valor de mercado se deja en la generalidad de los casos para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (por ejemplo la venta de un inmueble que no tribute por IVA) y para la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, cuota variable (por ejemplo,

una escritura de obra nueva, propiedad horizontal o de venta de inmueble que tribute por IVA).

II. REFERENCIA AL VALOR DE MERCADO EN OTROS IMPUESTOS

No sólo en el ITP y AJD e ISD hay referencia al valor de mercado para determinar la base imponible; en otros impuestos también existen referencias al valor de mercado por parte de las normas reguladoras de los mismos, si bien no con el carácter de generalidad sino en relación a determinadas operaciones.

En lo que se refiere al resto de los impuestos estatales, es en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) donde existen por parte de legislador más referencias al valor de mercado, que aparece como una especie de norma cautelar. Así, por ejemplo, el artículo 26.4 del Texto Refundido de la Ley de IRPF establece, en relación al cálculo del rendimiento neto de actividades económicas, que se atenderá al valor normal en el mercado de los bienes o servicios objeto de la actividad que el contribuyente ceda o preste a terceros de forma gratuita o destine al uso o consumo propio y también en el caso de que la contraprestación sea notoriamente inferior al valor normal en el mercado de los bienes y servicios. Siguiendo con el IRPF, el artículo 33.3 del Texto Refundido de la Ley de IRPF establece que para determinar el valor de transmisión se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste. Es decir, se puede vender por encima de mercado, pero no por debajo de éste.

También la norma del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, IS) establece en su articulado menciones al valor de mercado, como en el caso de operaciones vinculadas como por ejemplo, socio-sociedad (art. 16 TR Ley IS) o en el caso de operaciones de carácter gratuito o societario en que no medie contraprestación en dine-

ro (art. 15 TR Ley IS), si bien, con carácter general, los elementos patrimoniales se valorarán al precio de adquisición o coste de producción (art. 15.1 TR Ley IS), por tanto se valorarán los elementos patrimoniales para la entidad adquirente como la contraprestación en la transmitente por el precio convenido, salvo prueba de falsedad.

Por último, dentro de los grandes impuestos estatales, es el IVA, impuesto indirecto, el que tiene en su norma menos menciones al valor de mercado, ya que con carácter general la base imponible estará constituida por el importe total de la contraprestación de la operación, es decir, por el precio (art. 78 Ley IVA), y el valor de mercado aparece en aquellos casos en que la contraprestación no consista en dinero (art. 79.Uno y Dos Ley IVA).

III. INFORMACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CON CARÁCTER PREVIO A LA ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES

La Ley 58/2003, General Tributaria (en adelante, LGT), establece en su artículo 90 lo siguiente:

«1. Cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado y en relación con los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

2. Esta información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos

de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.

3. El interesado no podrá entablar recurso alguno contra la información comunicada. Podrá hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en relación con dicha información.

La falta de contestación no implicará la aceptación del valor que, en su caso, se hubiera incluido en la solicitud del interesado.»

Por tanto, se impone como deber de la Administración el facilitar al obligado tributario, en caso de inmuebles, el valor a efectos fiscales, es decir, el valor de mercado del bien que vaya a ser objeto de adquisición o transmisión.

En el caso de la Administración Autonómica y en relación a los tributos como ISD e ITP y AJD cuya gestión tiene encomendada, esta obligación se cumple bastante bien. Ahora bien, las comunidades autónomas han resuelto de diversa forma esta obligación; para ello, basta con visitar a través de Internet los distintos portales tributarios de las comunidades autónomas. Exponemos a continuación dos ejemplos:

- Servicios de valoración de la Dirección General de Tributos y Política Financiera de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León (<http://servicios4.jcyl.es/iguia/>).

Con carácter general, el portal tributario, siguiendo lo dispuesto en el artículo 49 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos cedidos (aprobado por RDLeg. 1/2006, de 25 de mayo) establece lo siguiente:

«En los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documen-

tados, la base imponible se determina a partir del valor real de los bienes o derechos objeto del hecho imponible y el sujeto pasivo ha de declarar dicho valor.

La Administración puede comprobar el valor real de los bienes y derechos por los medios establecidos en la Ley General Tributaria y practicar las liquidaciones correspondientes.

Para facilitar al obligado tributario el cumplimiento de sus obligaciones, la Administración tributaria de la Comunidad proporciona información sobre los valores de los bienes.

Cuando el valor declarado por el sujeto pasivo se haya obtenido por aplicación de los valores facilitados, la Administración tributaria de la Comunidad aceptará dicho valor, prescindiendo de realizar ulteriores actuaciones de comprobación de valor, siempre que se haya obtenido correctamente y los bienes no tengan características peculiares que condicionen significativamente su valor real.

En el caso de que el precio realmente pagado y por tanto consignado sea mayor al obtenido por aplicación de este sistema, el valor que prevalece es el consignado en el documento.

El sistema de valores por precios medios de mercado (PMM) de los inmuebles urbanos se basa en los estudios de mercado, bases de datos y fórmulas de valoración elaborados por los técnicos de la Consejería de Hacienda. Este sistema es utilizable para obtener el valor de viviendas, locales, garajes y otros inmuebles, pero no el de terrenos, solares, parcelas u otros bienes que no se encuentren relacionados en las tablas de elementos.

En los casos en que no sea posible aplicar el sistema de precios medios de mercado, o cuando los bienes tengan características peculiares a las que no se adecue el mismo, el sujeto pasivo puede solicitar un informe del valor al Servicio Territorial de Hacienda.

Tratándose de viviendas e inmuebles calificados de protección oficial, no descalificados, que tengan precio máximo autorizado a la fecha de devengo del impuesto, dicho precio máximo autorizado prevalecerá cuando sea menor que el valor resultante de la aplicación del sistema de precios medios de mercado.»

- Servicio de valoración y Asistencia técnica de la Dirección General de Tributos e Inspección Tributaria de la Junta de Andalucía (http://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/ov/tributos/valoracion/info_urbana).

En caso de valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, el portal tributario, siguiendo lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece lo siguiente:

«El valor mínimo a declarar para bienes inmuebles de naturaleza urbana, a efectos de determinación de la base imponible de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de Sucesiones y Donaciones, se calcula mediante la aplicación de un coeficiente al valor catastral del inmueble, correspondiente al ejercicio de devengo del impuesto.

Observaciones:

- Los coeficientes se actualizarán anualmente.

- *La valoración catastral será la correspondiente a la fecha del hecho imponible del impuesto.*
- *Sólo es válido el procedimiento para los municipios que figuren en la tabla anterior.*
- *Es válido el procedimiento para liquidaciones y autoliquidaciones que se realicen o presenten, tanto en las Delegaciones Provinciales y Oficina Tributaria de Jerez, como en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario (situadas en los Registros de la Propiedad).*
- *Si la declaración se realizara por un valor inferior se procedería a la comprobación administrativa con carácter preferente.*
- *A partir del año 2005: el sistema de valor mínimo, como filtro de aceptación del valor declarado, se aplica a las siguientes tipologías:*
 - *Residencial (viviendas y elementos anejos).*
 - *Comercial (locales comerciales), excepto mercados y supermercados.*
 - *Oficinas.*
 - *Industrial (naves industriales), excepto industrias fabriles y servicios de transportes.*
 - *Almacenamiento.*

Para el resto de bienes (suelos no edificados, construcciones ligadas a actividades económicas, construcciones especiales, etc.) también se aplica el valor mínimo, pero no garantiza que no se produzca comprobación de valores.»

IV. ACUERDOS PREVIOS DE VALORACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la LGT cabe también, y no referido sólo a bienes inmuebles, acuerdos de valoración previa vinculantes. En estos casos, el propio artículo 91 al regular el procedimiento para solicitar el acuerdo exige que la ley o el reglamento propio de cada tributo así lo prevean.

También algunas comunidades autónomas han previsto acuerdos previos de valoración como, por ejemplo, la Comunidad de Castilla y León en el artículo 48 del TR (aprobado por RDLeg. 1/2006), que dispone:

- Los contribuyentes podrán solicitar a la Administración de la Comunidad que determine con carácter previo y vinculante la valoración de rentas, productos, bienes y gastos determinantes de la deuda tributaria, a efectos del ISD y del ITP y AJD.
- Las solicitudes de los acuerdos de valoración previa vinculante deberán presentarse acompañadas de una propuesta de valoración motivada, en la cual deberán describirse de manera detallada el bien y sus características. En el caso de bienes inmuebles esta propuesta de valoración deberá estar firmada por un técnico con la titulación adecuada para realizar dicha valoración.
- La Administración podrá requerir a los contribuyentes que soliciten los acuerdos de valoración previa los documentos y los datos que considere pertinentes a los efectos de la identificación y la valoración correcta de los bienes.
- La Administración deberá dictar el acuerdo de valoración en el plazo máximo de cuatro meses desde su solicitud.
- El acuerdo de valoración tiene un plazo máximo de vigencia de doce meses desde la fecha en que se dicta.

V. MEDIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES

Dispone el artículo 57.1 de la LGT lo siguiente:

«1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.*
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.*
- c) Precios medios en el mercado.*
- d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.*
- e) Dictamen de peritos de la Administración.*
- f) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.»*

La aparición del apartado b) en la nueva LGT ha sido interpretada como una manera de regular por ley como medio de comprobación el método utilizado por muchas comunidades autónomas para determinar el valor de mercado, valor que en el caso de inmuebles están obligados a facilitar al contribuyente de conformidad con lo expuesto en el apartado anterior. Ahora bien, ante las dudas que suscita este apartado b), el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal aprobado el 10 de marzo de 2006 y remitido al Congreso de los Diputados el 13 del mismo mes aclara su contenido de la siguiente manera:

«Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en

los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.»

Con la incorporación del párrafo anterior no quedará ninguna duda de que la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral (utilizado como veíamos antes por la Comunidad Autónoma de Andalucía, pero también en la Comunidad Valenciana o Cataluña, entre otras) no sólo servirá para informar al contribuyente, en caso de inmuebles, del valor a efectos fiscales en el ISD e ITP y AJD, sino que se convertirá definitivamente en un medio de comprobación con la misma validez que el dictamen de peritos de la Administración a que se refiere el artículo 57.1 e) de la LGT.

Además se incorporan en el Proyecto nuevos medios de comprobación como son:

«(...)

- f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.*
- g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.*
- h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.*

(...))»

La nueva redacción prevista para el artículo 57.1 de la LGT dejará pues al dictamen de peritos de la Administración como un medio de

comprobación residual, al menos por lo que se refiere a la valoración de la mayoría de los inmuebles, y además imposibilitará en la práctica que el contribuyente recurra la comprobación alegando que no contiene expresión suficiente de los datos o motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados (lo que se conoce en la práctica como defectos de procedimiento en la valoración efectuada).

VI. LA TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA EN LA COMPROBACIÓN DE VALOR

No se trata de un medio de comprobación sino de un procedimiento para confirmar o corregir en cada caso (art. 57.2 LGT) las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios comentados en el apartado anterior y regulados en el artículo 57.1 de la LGT.

Se convertirá con la nueva redacción del artículo 57.1 de la LGT en la única forma en la práctica de poder combatir la valoración resultante de la comprobación de valores realizada por la Administración en el ámbito del ISD e ITP y AJD ya que la impugnación por defectos de procedimiento o de forma va a resultar en muchos casos imponible.

La tasación pericial contradictoria queda regulada en la LGT en el artículo 135 y sólo deberemos acudir a ella como contribuyente cuando realmen-

te creamos que el valor de mercado del bien objeto de comprobación de valores vale menos. En caso contrario, es aconsejable no iniciarla salvo que pretendamos conseguir la aplicación del artículo 135.2 de la LGT cuya utilidad expondremos en el apartado siguiente a través de un caso práctico que servirá de resumen a todos estos comentarios.

VII. CASO PRÁCTICO

La entidad «PROMOCIONES REUNIDAS, S.L.» compra un local comercial situado en Marbella por 300.000 euros a don Pedro, funcionario y que adquirió el mismo por herencia el 4 de marzo de 2000 (en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia figura valorada por 75.000 euros). El valor catastral del local para el ejercicio 2006 es de 100.000 euros. La operación se documenta en escritura pública el 24 de julio de 2006.

Los impuestos estatales afectados por la operación son los siguientes:

- IRPF: renta calificada de ganancia patrimonial a declarar por el vendedor don Pedro en el IRPF, ejercicio 2006. Debe tenerse en cuenta que el valor transmisión será el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.
- ITP y AJD (modalidad transmisiones patrimoniales onerosas).

Hecho imponible	Transmisión onerosa de un bien no sujeta a IVA al ser el vendedor un particular (no se trata de ninguno de los empresarios o profesionales definidos como tales en la Ley IVA)
Sujeto pasivo	«PROMOCIONES REUNIDAS, S.L.»
Base imponible	250.000 euros, sin perjuicio de la comprobación administrativa
Tipo de gravamen	7% (aplicación del tipo de gravamen establecido en la normativa de Andalucía al radicar el inmueble en dicha comunidad)

.../...

.../...	
Cuota	17.500 euros
Gestión	Modelo 600; plazo de presentación de 30 días hábiles a contar desde el propio 24 de julio de 2006 y presentación en la oficina liquidadora de Marbella

Posteriormente la Administración autonómica inicia un procedimiento de comprobación de valores y en aplicación del medio de comprobación del artículo 57.1 b) de la LGT (reforzado dicho medio, si se aprueba el Proyecto del art. 57.1 LGT) se valora el local en 375.000 euros (125.000 × 3). En Marbella aplicamos, por ejemplo, el coeficiente multiplicador 3 sobre el valor catastral aprobado por la comunidad autónoma.

La entidad «PROMOCIONES REUNIDAS, S.L.» solicita dentro de plazo el inicio del procedimiento de tasación pericial contradictoria regulado en el artículo 135 de la LGT y pide que se le conceda plazo para nombrar un perito con título adecuado a la naturaleza del bien a valorar.

Dado que la cuantificación del valor comprobado no se ha realizado mediante dictamen de un perito de la Administración en este caso [recordemos que el medio de comprobación fue el del art. 57.1 b) LGT], el artículo 135.2 de la LGT exige que la valoración sea realizada por un perito.

El perito de la Administración, con título adecuado a la naturaleza del inmueble a valorar, formula la correspondiente hoja de aprecio en la que consta el local valorado en 440.000 euros y da plazo a «PROMOCIONES REUNIDAS, S.L.»

para nombrar su correspondiente perito que valora el local en 300.000 euros.

El artículo 135.2 de la LGT continúa diciendo que si la diferencia entre el valor determinado por el perito de la Administración (440.000 euros) y la tasación practicada por el perito designado por «PROMOCIONES REUNIDAS, S.L.» (300.000 euros) es igual o inferior a 120.000 euros y al 10% de dicha tasación, esta última (es decir, la tasación efectuada por el perito del interesado) servirá de base para liquidar.

En nuestro caso, 140.000 euros (440.000 – 300.000) es superior a 120.000 euros y a 30.000 euros (300.000 × 10%), por lo que hay que acudir a un perito tercero que finalmente valora el local comercial en 400.000 euros.

Por aplicación del artículo 135.4 de la LGT la valoración del tercer perito servirá de base a la liquidación que proceda con los límites del valor declarado (250.000) y el valor comprobado inicialmente (375.000). Por tanto, el local será valorado finalmente por la Administración autonómica en 375.000 euros, al ser 400.000 euros (valoración del perito tercero) superior al límite máximo.

La liquidación provisional sería la siguiente:

Base imponible	375.000 euros (valor comprobado)
Cuota (tipo gravamen del 7%)	26.250 euros
Ingresado en autoliquidación	17.500 euros
A ingresar	8.750 euros (más los correspondientes intereses de demora)

La única posibilidad de evitar acudir al perito tercero es que el perito de «PROMOCIONES REUNIDAS, S.L.» valore el local por 400.000 euros o más (440.000/1,1). En estos casos, la

Administración está obligada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 135.2 de la LGT, a aceptar como base de la liquidación la tasación pericial del interesado.