

Impuestos

Tribuna

El valor real de los inmuebles



LIDIA BAZÁN
Abogada de derecho
tributario en
Marimón Abogados

La transmisión de inmuebles conlleva el devengo por parte del adquirente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP), cuya recaudación corresponde a las comunidades autónomas, que tienen además diversas facultades normativas, entre otras, el tipo aplicable. En este impuesto, la base imponible es el "valor real" de los inmuebles. Sin embargo, la duda sobreviene cuando nos preguntamos: ¿cuál es el valor real?

En principio, sería aquel que estarían dispuestos a pagar partes independientes en condiciones normales de mercado. Pero esta definición es, asimismo, abstracta. Como depende de muchos factores (situación y estado del inmueble, condiciones del mercado, circunstancias personales de comprador y vendedor, etc.), lo que prácticamente hacen todas las comunidades autónomas es fijar unos valores mínimos de referencia.

Esto supone que, con independencia del precio acordado por las partes, como mínimo el impuesto se calcule sobre un impor-

te predeterminado. Para algunas comunidades, el método de comprobación del valor real consiste en aplicar un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado al inmueble, una fórmula sobre la que se ha pronunciado el Tribunal Supremo (TS) en mayo de 2018.

Su conclusión es que no se trata de un método idóneo, pero, más importante, no permite a la Administración tributaria invertir la carga de la prueba y, por tanto, el interesado no está obligado a probar que ese valor no se corresponde con el real. De esta forma, el TS indica que el método administrativo está al mar-

Fijar valores mínimos de referencia supone que el impuesto se calcule sobre un importe predeterminado

gen de las circunstancias singulares de la operación económica o manifestación de capacidad contributiva, y puede eludir las características propias del bien inmueble sometido a valoración. Por el contrario, enfatiza en que la valoración debe ser singularizada, motivada y fruto de un examen del inmueble.

El establecimiento universal e indistinto de valores para todo el municipio supone, además, que el interesado no conozca las razones determinantes de la valoración. Por este motivo, no debe situarse a la Administración en una posición procesal de predominio a efectos probatorios.

La consecuencia práctica es que el contribuyente no tiene que probar que la valoración de la escritura es la real, por comparación al mínimo establecido por la comunidad autónoma, sino que será esta la que tiene que justificar por qué no acepta el valor declarado; ya sea porque el precio no corresponde con el satisfecho o porque no corresponde con el valor real. Pero no se podría justificar sobre un valor equivalente al catastral multiplicado



GETTY IMAGES

por un coeficiente. Asimismo, la sentencia aclara que el método de la tasación pericial contradictoria no es la única manera de combatir la tasación realizada por la Administración.

Frente a una comprobación de valores, el contribuyente podrá optar por promover la tasación, impugnar la liquidación o incluso realizar ambas cosas seguidamente. La tasación es opcional, pero no tiene razón de ser cuando el interesado desconoce las razones determinantes de la liquidación girada. De hecho, es inútil cuando el método utilizado por la

comunidad ha sido determinado de forma objetiva.

Así las cosas, lo que pone de relieve la sentencia del TS es que se abre un marco muy complicado para las Haciendas autonómicas, ya que la singularización del valor de los inmuebles requiere de unos medios que muchas de ellas no tienen. De esta manera, en adelante no deberían emitir una liquidación con un valor superior al declarado sin que vaya acompañada de una valoración concreta, individualizada y razonada. En caso contrario, el contribuyente tiene todas las de ganar.

Probablemente por este motivo, el anteproyecto de ley de medidas contra el fraude incluye la modificación de determinados artículos de la ley de ITP, estableciendo la presunción legal de que, en el caso de los bienes inmuebles, se entenderá que el valor de mercado es el de referencia de mercado publicado por la Dirección General del Catastro, salvo prueba en contrario. Dicho valor se establecería como mínimo, de manera que si el valor declarado por los interesados es superior al valor de mercado, esa magnitud se tomará como base imponible.

52.000 euros por no poder ver a sus hijas en los ocho años que se alargó el juicio

IRENE CORTÉS
MADRID

Una indemnización de 52.000 euros es la cantidad fijada por la Audiencia Nacional para compensar a un hombre que no pudo ver a sus hijas durante los ocho años que duró su juicio. En la sentencia, la sala de lo Contencioso-Administrativo aumenta la retribución que se estableció en la vía administrativa, que ascendía a los 10.000 euros, y reconoce el derecho

del demandante a percibir una cantidad adicional de 42.000 euros por un funcionamiento anormal de la administración de justicia. Esto comprendería la totalidad del daño moral y personal, más los intereses legales.

El hombre fue acusado de haber cometido un delito de abuso sexual, de lo que fue finalmente absuelto. No obstante, las medidas cautelares establecidas en el proceso penal le prohibieron acer-

carse a sus hijas, visitarlas o tener "coincidencias espaciales" con ellas. Esta situación dañó la relación del hombre con sus hijas, provocándole síntomas compatibles con estado depresivo severo y ansiedad moderada.

Dilatación excesiva

Desde el momento en el que se dictaron las medidas cautelares por el juzgado de instrucción hasta que se dictó la sentencia de divorcio y, en consecuen-

La ruptura del vínculo parental tiene más posibilidades de restauración si el periodo de suspensión es reducido

cia, se fijó un régimen de visitas entre ambos progenitores, transcurrieron casi ocho años. En este sentido, la Audiencia señala que "la ruptura del vínculo parental tiene más posibilidades de restauración si el periodo de suspensión es reducido que si es más prolongado".

A la prolongación excesiva del procedimiento, matiza la audiencia, ha de sumarse el perjuicio de ser acusado de un delito "especialmente infame". Los

ocho años que se alargó el proceso es, por tanto, un "periodo de tiempo excesivo", teniendo en cuenta que se trataba de una medida cautelar que, por definición, tiene previsto regular una situación provisional.

Además, el tribunal puntualiza que esta situación ha agravado los males propios que puede provocar un proceso penal, limitando un derecho durante un tiempo "que no es razonable ni proporcionado", asevera.