

# Nota Informativa nº89 /2019

Valencia, a 6 de septiembre de 2019

## **LA TASACIÓN UTILIZADA PARA LA HIPOTECA NO ES VÁLIDA COMO VALOR REAL DEL INMUEBLE A EFECTOS DE DETERMINAR LA BASE IMPONIBLE DEL ITP (STSJ VALENCIA 5-6-2019)**

Te informamos, por si resulta de tu interés, que el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en Sentencia 918/2019 de 5 de junio (Rec. 284/2017), determina que la tasación utilizada para la hipoteca no es válida como valor real del inmueble a efectos de determinar la base imponible del ITP (STSJ Valencia 5-6-2019).

Para analizar el pleito, debemos partir del análisis de la regulación normativa, así el apartado 1 del artículo 157 (Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio) señala que la Administración Tributaria no puede comprobar el valor declarado por el obligado tributario en dos casos:

1) el caso del obligado tributario que haya declarado de acuerdo con el valor que le haya sido comunicado al efecto por la propia Administración Tributaria según el artículo 90 de la LGT. Que no es el caso de autos.

2) En segundo lugar, tampoco puede comprobarse el valor cuando el obligado tributario haya declarado de acuerdo con los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los medios previstos en el apartado 1 del artículo 57 de la LGT . En este caso la regulación reglamentaria se limita a reiterar lo dispuesto en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 134 de la LGT. **Alega el actor que dado que el valor declarado superaba el establecido en la O. 2015 no cabe iniciar el procedimiento de comprobación.**

El artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados establece que la base imponible estará constituida por el "valor real" del bien. Y el artículo 46 de la misma norma establece que la Administración podrá comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

Como sabemos, el artículo 57.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria en el apartado g) recoge como medio para realizar la comprobación de valores mediante el " *Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria*".

En algunas sentencias del Tribunal Supremo (Sentencia de 7 de diciembre de 2011 , y reiterada en la de 17 de septiembre de 2012, casación para la unificación de doctrina 177/2010) se ha fijado la siguiente doctrina legal: "La utilización por la Administración Tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria ("Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"), en la redacción dada por la Ley

36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquélla respecto a los demás medios de comprobación de valores , por lo que no viene obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse".

Sin embargo, debemos plantearnos en primer término, la vigencia de esa doctrina a la luz de la STS nº 843/2018 de 23 de mayo de 2018, Recurso casación nº 4202/2017 , reiterada en otras posteriores, en la que si bien se trata del método de comprobación consistente en la aplicación de un coeficiente multiplicador sobre el valor catastral asignado a aquél ( art. 57.1.b) LGT ), se establecen en la sentencia parámetros generales de aplicación al ámbito de la comprobación de valores, con independencia del método elegido.

Entre tales parámetros, el previo, que exige para el inicio de la comprobación, que la administración motive en la comunicación de inicio la causa de la discrepancia con el valor autoliquidado y el análisis de la presunción de que gozan las autoliquidaciones tributarias. Los argumentos que sobre dichos extremos, establece la STS de 23 de mayo de 2018, por su propia "ratio" resultan de aplicación a cualquiera de los medios de comprobación de valores. Por ello, debemos entender que el criterio de la STS de 7 de diciembre de 2011, está superado por el de 23 de mayo de 2018.

Pues bien, la aplicación del referido criterio al caso de autos nos conducirá necesariamente a afirmar **la falta de motivación** del acto iniciador del procedimiento de comprobación. Dado que se admite que el valor declarado como precio de la compraventa es el efectivamente abonado, y además en el caso de autos supera el establecido como parámetro en la Orden reguladora (Orden 1/2015 de 27 de enero, que es la que aprueba los valores para el ejercicio 2015, siendo el hecho imponible de 26-11-2015), la Administración debe motivar la fuente de esa falta de concordancia, sin que sea admisible como motivación la mera constatación de la disparidad del valor declarado con el que resulte de la tasación hipotecaria.

Para analizar la adecuación al caso del método de comprobación del apartado g) del art 57,1 LGT que ha utilizado la administración, es necesario referirnos a la STS de 23 de mayo de 2018 en su razonamiento sobre el valor real:

"Esa inexactitud a priori, consustancial a la idea de valor real y a su integración en la categoría dogmática de los conceptos jurídicos indeterminados, guarda relación directa con la que padece otra noción relativamente semejante, la de valor de mercado. Ello hasta el punto de que esta misma Sala, en jurisprudencia reiterada, identifica ese valor real con el "...precio que sería acordado en condiciones de mercado entre partes independientes..." (sentencia, entre otras, de 18 de junio de 2012, pronunciada en el recurso de casación nº 224/2009, para un caso de IRPF).

Siendo ello así, estamos en todo caso ante un valor que, al margen de su natural incertidumbre previa, sólo puede alcanzarse teniendo en cuenta las circunstancias singulares de la operación económica o manifestación de capacidad contributiva que se somete a tributación, así como apreciando las características propias del bien sometido a valoración, irreductibles al empleo de tablas, coeficientes o estimaciones globales."

Asimismo se razona en dicha STS:

"En cualquier caso, a mayor abundamiento y en términos puramente hipotéticos, la respuesta a la cuestión podría ser afirmativa en la medida en que el valor real es aquél que pactarían dos sujetos de derecho independientes en un contexto de mercado libre y éste está condicionado,

obviamente, por circunstancias de diversa magnitud y significación y, entre otras, la severa y prolongada crisis económica padecida desde la segunda mitad de la década anterior, lo que significa que el valor real, lejos de ser inmutable, puede variar en función del carácter temporal, espacial u otros a que se refiera. Además, la llamada a circunstancias particulares de mercado, debidamente acreditadas -es de reiterar una vez más que dentro del núcleo irreductible de la valoración judicial de la prueba- reflejaría más adecuadamente la capacidad económica manifestada en el sujeto pasivo, a través del impuesto indirecto que examinamos, pues si acredita que lo que declaró se corresponde con lo que efectivamente pagó, es ahí donde reside su capacidad económica manifestada en la adquisición patrimonial objeto de gravamen".

En el caso de autos, resulta incontrovertido que lo declarado es el precio pagado, (y además en este caso era superior al resultado de aplicar los coeficientes de la administración) por lo que sobre dichos presupuestos debemos analizar si la aplicación del valor de tasación, resulta justificada para determinar el valor real del bien.

El valor del inmueble para la tasación hipotecaria es independiente del valor por el cual se realiza la operación de compra-venta, es decir del valor de mercado del bien, por cuanto dicha tasación tiene por objeto otra finalidad, según la normativa ECO/805/2003 de 27 de marzo "normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

A partir de esta dualidad, difícilmente podemos identificar el valor real (o de mercado del bien) con el de tasación hipotecaria, pues este viene referido a la posibilidad futura de comerciar con el inmueble (subasta).

Una interpretación integradora de las previsiones de la LGT respecto al medio de comprobación del art 57,1 de su apartado g) y la previsión del artículo 10.1. del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, teniendo en cuenta que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria es un medio de comprobación, solo puede conducir a la conclusión de que **la administración podrá acudir a dicho medio cuando en la tasación hipotecaria conste reflejado el valor de mercado del bien en la fecha de transmisión, y solo en dicho caso. Pero lo que no es posible, es identificar el valor de real del bien con el de tasación hipotecaria, pues ya hemos señalado que la valoración tiene una finalidad distinta** y el saldo valorativo resultante, no se ajusta pues a las exigencias del artículo 10.1 ya citado.