

asesores fiscales: transFORMAR para innovar



economistas

Consejo General

REAF-REGAF

asesores fiscales



Jornadas Tributarias

16 Y 17 DE NOVIEMBRE DE 2017 · AUDITORIO MUTUA MADRILEÑA · MADRID

Comprobación de Valores en el ITP y AJD Novedades en los criterios administrativos

Francisco de Arcos Melgares
Economista

¿Qué objetivo tiene la Comprobación de Valores?

Determinar el Valor real del bien o derecho.

Valor Real = Valor de Mercado

Art. 10 ITP y AJD: Base Imponible : Valor Real

¿Cómo determina el valor real la Administración Tributaria?
Por la comprobación de valores

Medios de Comprobación:

I. Art. 57 Ley General Tributaria

-Capitalización, valores fiscales, precios medios, cotizaciones, peritos, seguros, tasación hipotecaria, otras transmisiones

II. Normas reglamentarias de las Comunidades Autónomas

P.Ej. Valor de Subasta

Principio del Tribunal Supremo: La Administración dispone de discrecionalidad en la elección de los medios del art. 57, aunque limitada a la adecuación del medio al objeto.

Teniendo como referencia lo anterior vamos a desarrollar distintos hechos imponibles que bien han sido adoptados por la Administración Tributaria o están siendo muy cuestionados por los Tribunales de Justicia.

Valoración de la **Obra Nueva**:

Hasta Junio de 2017. Valor de la Obra Nueva a la fecha de la declaración de Voluntad

Desde Junio de 2017. Valor = Coste real a que ascendió en su día la obra. Sin que proceda su actualización.

Valoración de la **División Horizontal**.

Base Imponible = Valor del Suelo + Valor Construcción.

Valor del Suelo: A la fecha de la declaración.

Valor de la Construcción: A la fecha de la ejecución de la obra.

Si ejecuté la obra en 2002 y la declaración 2017 :

	Valor Declarado 2017	Valor Comprobado 2017	Valor Comprobado 2002
SUELO	80,000,000	80,000,000	-
VUELO	140,000,000	400,000,000	150,000,000
Cuota Gradual A.J.D. al 1% sobre B.I.			
Por Obra Nueva	1,400,000	4.000.000	1.500.000
Por D.Horizontal	2.200,000	4.800.000	2.300.000

B.I. V. Comprobado

¿Este criterio tiene carácter retroactivo?

Afecta a todas las liquidaciones realizadas por la Administración Tributaria que **no sean firmes** (estén en plazo de recurso, en reposición, reclamación económico administrativa o en el contencioso,...)

Subastas públicas notariales, judicial o administrativa

Base Imponible: valor de adquisición sin comprobación administrativa.

Pero, tanto la administración como los tribunales, venían considerando:

B.I. : Valor de Remate + Cargas Subsistentes

A partir de Mayo de 2017

Base Imponible: Valor de adquisición (Valor de remate sin tener en cuenta el valor de las cargas en las que se subroga)

Si: el valor de tasación = 50.000 euros; el tipo de licitación de es = 40.000 euros; el remate final es = 20.000 euros; y las cargas en las que el adquirente se subroga automáticamente ascienden a 10.000 euros.

VALORES	Importe	Observaciones
Valor Tasación	50,000	
Tipo Licitación	40,000	V.Licitación: V.Tasación - Cargas Subsist.
Cargas Anteriores	10,000	Se subroga el adquirente automáticamente
Remate 20,000		

La Base Imponible en consecuencia asciende a 20.000

¿Este criterio tiene carácter retroactivo?

Afecta a todas las liquidaciones realizadas por la Administración Tributaria que **no sean firmes**.

Si la autoliquidación se realizó con el criterio de REMATE + CARGAS , no han pasado 4 años y un mes y la Administración no ha liquidado o elevado a definitiva la liquidación, se puede solicitar la devolución del ingreso indebido.

Transmisión de solar sobre el que existe una edificación

Postura Administrativa.

Rige el art. 361 C.C.

Base Imponible : Valor del Suelo + Valor del Vuelo

Postura Judicial.

Base Imponible: Valor del Suelo

	Valor Transmisión	Observaciones
Criterio Administración	Vuelo + Suelo	V0748-16 I. 1/2017, Octubre J.A.
Criterio Judicial		
- Prueba que ha construido	Suelo	STSJ Granada 11/3/2016
- No lo prueba	Vuelo + Suelo	STSJ Extremadura 23/11/2013
- Si es anterior al D. de vuelo	Suelo	STSJ Extremadura 14/02/2017
Presunción Art. 18 Reglamento se sigue administrativamente	Suelo + Vuelo	Presunción destruible

Modificaciones Hipotecarias

Rige el principio: **B.I. = Valor de la finca resultante o que se separa**

¿Dónde está la discrepancia?

Valoración a lo que consta en el Registro o Valoración a la realidad

Postura Judicial.

El vuelo ni es objeto de transmisión ni tiene trascendencia alguna en la operación. No deben computarse las construcciones no reflejadas en los libros del Registro de la Propiedad.

Postura Administrativa.

B.I. : Valor del suelo + Vuelo (Edificado)

Aunque actividad administrativa de comprobación se ha modificado el Tribunal Supremo con fecha 15/03/2017 ha establecido:

La realidad material es ajena a la operación registral

B.I. : Según anotación registral

B.I.: Valor de la Finca (art. 70 Reglamento) Modifican la base territorial de las fincas

No incluyen las
construcciones

Art. 70
STSJ Castilla
11/12/2013

No incluye
las O.N.
no inscritas

STS Rioja
16/04/15

Se incluyen
las O.N.
no inscritas

V0748-16

TS 15/3/2017
Realidad Registro

Valor Compraventa y Valores Préstamos Hipotecarios

Valores a considerar:

- Capital prestado
- Valor tasación hipotecaria (art.57.g))
- Valor de Responsabilidad Hipotecaria.
- Valor de subasta.(legislación autonómica)
- Valor asignados a los bienes en las pólizas contratos de seguros (art. 57.f))

Capital Prestado es superior a Valor Compra

Tanto en ITP y AJD como en IRPF se toma como valor de adquisición en sede de inspección de tributos (presunción destruible)

Salvo que se indique, en la escritura de préstamo, la parte del capital que se va a destinar a obras, mobiliario, gastos...

Valor Tasación es superior a Valor Compra

Es una presunción iuris tantum de que la B.I. : Valor de Tasación

Es un método válido para establecer el valor real

El Tribunal Supremo por Sentencia de 7/12/2011 estableció que **la utilización del valor de tasación “... no requiere ninguna carga adicional para ... (la Administración)...** no viene obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse

Valor de la Responsabilidad Hipotecaria

Método que se ha abandonado por no tener ni fundamento jurídico ni real. El importe de la responsabilidad hipotecaria no tiene relación con el valor real de la compraventa.

Valor de Subasta mayor que el Valor de la Compraventa

El valor asignado para las subastas en las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo prevenido en la legislación hipotecaria es un medio de comprobación introducido por las Comunidades Autónomas p.ej. Andalucía, Murcia,..., a partir de la LGT de 2003.

Valor asignados a los bienes en las pólizas de seguros mayor que el Valor de la Compraventa

Usado fundamentalmente en las declaraciones de Obra Nueva, siempre que el seguro decenal se refiera a la ejecución de obras. Actualmente se aplica, en el ámbito de la inspección, a la adquisición de aeronaves, embarcaciones,...

Para evitar discrepancias, cuando se han introducido mejoras o incorporados elementos fijos se indica en los contratos de seguros que el valor es superior por dicho motivo.

Valores	Aplica	Observaciones	Ejemplo
Valor Compraventa			100,000
Capital Prestado	Si	Tanto ITP como IRPF	125,000
Valor Tasación Hipotecaria	Si		130,000
Responsabilidad Hipotecaria	No		180,000
Valor Subasta	Si		104,000
Polizas de Seguro	Si	Para determinados casos	125,000

Procedimiento de Tasación Pericial Contradictoria

Frente a una liquidación girada por, entre otras cuestiones, un aumento de valor se puede reservar el derecho de iniciar el procedimiento de TPC lo que lleva aparejada:

Suspensión de la ejecución de la liquidación

La Administración Tributaria viene entendiendo que no ha lugar la suspensión si no se refleja taxativamente lo establecido en el art. 135 de la Ley General Tributaria:

...el interesado podrá reservarse el derecho a promover la tasación pericial contradictoria **cuando estime que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denuncie dicha omisión en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa...**

¿Qué consecuencias tiene esta conducta?

¿Debe de instarse en todas las fases la reserva?

Recurrido en reposición, un acto administrativo que incorpore una comprobación de valores, por insuficiencia de motivación reservándose el derecho a interponer TPC y desestimado este **e interpuesta reclamación económico administrativa** sosteniendo la insuficiencia de motivación sería innecesario reiterar en esta vía o en sus distintas instancias la reserva del derecho para el mantenimiento de los efectos suspensivos del ingreso de la liquidación.

¿Plazo para iniciar el procedimiento una vez firme en vía administrativa?

El plazo de promoción de la TPC será de **un mes** contado desde la fecha de firmeza en vía administrativa del acuerdo que resuelva el recurso o la reclamación interpuesta.

Este mes se cuenta **a partir de que se haya notificado la propia resolución de la reclamación económico – administrativa** previa a la TPC sobre la cual se ejercitó la reserva.(V0011-17)

¿Y si se recurre en vía contencioso administrativa sigue suspendida la liquidación?

En el caso de que los obligados tributarios interponga recurso contencioso-administrativo, el procedimiento de tasación pericial contradictoria **deberá suspenderse desde que el obligado tributario lo comunique a la Administración tributaria correspondiente.**

¿Iniciada la TPC como comparo la valoración del Perito del Contribuyente y la realizada por la Administración?

Si la diferencia entre el valor determinado por el perito de la Administración y la tasación practicada por el perito designado por el obligado tributario, considerada en valores absolutos, es igual o inferior a 120.000 euros y al 10 por ciento de dicha tasación, esta última servirá de base para la liquidación.

Valor declarado en la compraventa: 90.000. Valor Comprobado: 125.000. Valor Peritaje del Contribuyente: ?

Razonamiento Erróneo: Si mi perito declara 112501 la Administración me va a aceptar dicho valor ($125,000 * 0,10$: 12500; $125000 - 12500$: 112500)

Correcto: Si valoro en 112,501 no se me **acepta** ya que **tiene que ser un valor que multiplicado por 1,10 supere la valoración de la Administración**, en este caso daría 123751,1 ($112500 * 1,10$: 123751,1)

Para que aceptara el valor tendría que ser: 113637 ($113637 * 1,10$: 125,000,70)

Inspección Física de los Inmuebles

A partir de las Sentencias del Tribunal Supremo de 19/07/2017 y de 26/11/2015, la Administración está inspeccionando físicamente los bienes cuando el bien lo requiere por su propia naturaleza (se especifica en la escritura que tiene defectos estructurales en fachada, cubiertas; edificio en polígonos,...) y en las segundas valoraciones, salvo que justifiquen que no es necesaria de dicha visita.

Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo de 2015 el TSJ de Madrid con fecha 21/9/2017 ante la alegación de un ciudadano de que la valoración se ha realizado... sin comprobar ni visitar la finca objeto de la valoración... se estima la alegación formulada.

Y otros, como el TSJ de Andalucía (R 7389/2017) , exigen la visita exterior e interior al inmueble para dar como válida la comprobación de valores por técnico de la Administración Tributaria.

Metodo de Comparación

El TEAC con fecha 19/01/2017, con la calificación de doctrina, ha establecido que para que el método esté motivado:

I. Tiene que **identificarse los testigos** o muestras empleados así como las características de los mismos que han determinado su elección y que permiten emitir un juicio de comparabilidad con respecto al inmueble a valorar.

II. Es necesaria la **incorporación** al expediente de una copia de los documentos que reflejen las operaciones tomadas como muestras, si tales documentos consisten en **escrituras públicas**.

En este mismo sentido se ha manifestado el STSJ Madrid con fecha 20/9/2017.

Supuestos		Comprobación
Transmisión Vivienda VPO no descalificada	Precio Maximo de venta (PMV)	No sujeta a comprobación
	Si Precio de Venta < PM	Sujeta a comprobación
Utiliza los valores publicados por la propia Administración	Vehiculos, Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rústicos...	No sujeta a comprobación.
Subasta Judicial, etc.		No sujeta a comprobación
Justiprecio Jurado de Expropiación		No sujeta a comprobación. Es limitador a la comprobación
Varios Precios	No puede empeorar al contribuyente	Debe tomar el inferior de los notificados o/y realizados
Valor final Procedimiento de Tasación Pericial Contradictorie		Su resultado prevalece sobre los demás medios de comprobación
Viviendas Militares		La B.I. es el precio que oficialmente exige la Administración por la venta.
Contratos de Rentas Antiguas		No se ajusta con la carga de estar ocupadas.
Disolución Sociedades de Gananciales	Se aceptan los valores declarados.	No existe comprobación salvo para los Excesos de Adjudicación Declarados.