

LA COMPROBACIÓN DE VALORES EN INMUEBLES

La crisis económica nos ha mostrado, entre otras, que los precios de los inmuebles pueden sufrir grandes variaciones. El precio medio de la vivienda en la Comunidad Valenciana ha disminuido un 48% desde el máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2007, habiéndose estabilizado a fecha de hoy.

El libre mercado coordina a vendedores y compradores. Considero que el valor de una cosa cualquiera es el que nosotros le atribuimos de acuerdo a nuestras particulares necesidades y preferencias y con ajuste a nuestra personal e intransferible escala de valores, y el precio que estaremos dispuestos a pagar por ella será siempre inferior a dicho valor.

Viene esto a cuento porque la Consellería de Hacienda considera como valor real de los inmuebles a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales el resultado de multiplicar el valor catastral por un coeficiente, excepto cuando el precio convenido sea superior en cuyo caso prevalece éste.

Toda la información que vendedor y comprador hayan podido recabar, la importancia que para ellos pueda tener la transacción (en ocasiones la mayor de sus vidas), debe ceder, según la Administración a efectos de comprobación, ante el valor resultante de multiplicar el valor catastral por un coeficiente (si este valor es superior al precio convenido).

La Consellería se basa en la Ley General Tributaria que prevé expresamente este método de valoración tras la reforma operada por la Ley 36/2006 de prevención del fraude fiscal. Además la metodología de la Orden de Consellería ha sido recientemente avalada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 6 de abril de 2017.

La citada sentencia dice que dicha reforma normativa tuvo por finalidad evitar la litigiosidad preexistente en la materia, lo cual es cierto porque la Consellería sistemáticamente ha venido girando comprobaciones de valores utilizando distintos métodos, si bien todos ellos han sido rechazados por el Tribunal Superior de Justicia básicamente porque no se realizaba una valoración individualizada del inmueble, y es que, valorar un inmueble sin ni siquiera visitarlo carece de sentido (sin duda ningún comprador lo haría).

Esta práctica de la Administración motivó infinidad de recursos, gastos en abogados, tiempo perdido, y eso los que recurrieron, porque los que no recurrieron vieron como pagaban un impuesto adicional sobre el ya pagado. Creo sinceramente que la Administración no puede sentirse muy orgullosa con su actuación por mucho que haya incrementado la recaudación.

Para evitar la litigiosidad se modificó la Ley en el sentido de incluir expresamente como método de valoración el del valor catastral por un coeficiente, (“muerto el perro, se acabó la rabia”).

La Constitución dice que la Administración Pública actúa con sometimiento pleno a la ley y al Derecho. Sin embargo, en el ámbito tributario a menudo parece que es al revés, es la ley la que actúa con sometimiento a la Administración.

Podría llegar a defenderse el citado método de valoración si se aplicara en todo caso, esto es, tanto si el precio convenido por las partes fuese inferior o superior, pues tendría la enorme ventaja de que sería un método simple y previsible.

Sin embargo, este método solo se aplica cuando el precio convenido entre las partes es inferior al valor así calculado (valor catastral por coeficiente), lo cual es injusto, y coloca al contribuyente en la necesidad de acudir a una costosa y farragosa tasación pericial contradictoria o impugnar la valoración de cualquier otra forma.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido, el otro gran impuesto indirecto y con normativa armonizada a nivel europeo, la base imponible corresponde con el precio convenido por las partes, salvo casos de fraude o vinculación.

En mi opinión, a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales, la Administración debería respetar el precio convenido por las partes, salvo casos de fraude o vinculación, tal y como sucede con el IVA.

Publicado en Expansión Comunidad Valenciana el 9 de octubre de 2017.