



**XIII SEMINARIO
CATASTRO**
Comprobación Valoración
Inmobiliaria, 9-10
Ana Carrión Ansorena

GUIÓN SESIÓN

- **CLASIFICACIÓN TRIBUTOS SEGÚN SUPUESTO GRAVADO**
- **DETERMINACIÓN DE BASES.**
- **CRITERIOS VALORACIÓN: VALOR CATASTRAL , VALOR REAL.**
- **COMPROBACIÓN VALORES Y TASACION PERICIAL CONTRADICTORIA**
- **DICTAMEN PERICIAL:
REGLAS VALORACIÓN DETERMINACIÓN VALOR REAL.**
- **SISTEMA AYUDA CONTRIBUYENTE:
DETERMINACION BASES IMPONIBLES CCAA MADRID**
- **UTILIZACION DATOS CATASTRALES EN DETERMINACION VALOR REAL**



Razones por las que los bienes inmuebles resultan gravados con intensidad en el actual sistema tributario español

- Suponen una clara manifestación de la riqueza. Principio capacidad de pago.
- Su titularidad se considera controlable para la administración.



CONSTITUCION ESPAÑOLA 1978

Organización territorial (NIVELES)



- AUTONOMICO
- ESTATAL
- LOCAL

Principios de financiación

- Autonomía
- Solidaridad
- Autosuficiencia financiera
- Coordinación

Arts. 2,137, 142 y 156 CE 78

LEGISLACION REGULADORA

Financiación Autonómica

LOFCA 8/80 con sus modificaciones posteriores

Ley 21/ 2001 de 27 de diciembre de medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las CCAA de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía.

Financiación Local

Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales



FISCALIDAD INMOBILIARIA TRIBUTOS SISTEMA ACTUAL LEGISLACION REGULADORA



NIVELES TERRITORIALES

- ESTATAL
- AUTONOMICO
- LOCAL

TRIBUTOS ESTATALES

- IMPUESTO SOBRE LA RENTA Ley 35/06 Reglamento RD 439/ 07
- IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES Ley TR 5/04 Reglamento RD1776/04
- GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES DE ENTIDADES NO RESIDENTES TR 5/04 Reglamento RD1776/04
- IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, TR 4/04 PGC* RD 1514/07 *entrada en vigor 2008
- IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO Ley 37/92

TRIBUTOS AUTONOMICOS

- IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO Ley 1/91 de 6 de junio
- IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES Ley 29/87 RD Reglamento1629/91
- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS
TR 1/93 Reglamento RD 828/95 RD

TRIBUTOS LOCALES

- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES TR 2/04 Ley Reguladora Haciendas Locales
- IMPUESTO SOBRE INCREMENTO VALOR TERRENOS TR 2/04 Ley Reguladora Haciendas Locales



FISCALIDAD INMOBILIARIA TRIBUTOS SISTEMA ACTUAL LEGISLACION REGULADORA



RECAUDACION

PRINCIPALES TRIBUTOS ESTATALES GESTIONADOS AEAT

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

IMPUESTOS Millones €	1887	1987	2007
IRPF	15.000	31.000	50.000
IS	5.000	14.000	47.000
IVA	12.000	29.000	65.000

TRIBUTO LOCAL

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES TR 2/04 Ley Reguladora Haciendas Locales

IMPUESTOS Millones €	1988	2007
Impuesto Predial IBI (1988)	3.500	7.000



Tributación de los bienes inmuebles en el sistema fiscal español



Clasificación según el supuesto gravado:

- Impuestos que gravan periódicamente la **mera tenencia** de bienes inmuebles
- Impuestos que gravan periódicamente los **rendimientos** de bienes inmuebles
- Impuestos que gravan ocasionalmente la **ganancia patrimonial** que se manifiesta en el **transmitente** con su transmisión onerosa "inter vivos" (venta) o con su transmisión lucrativa "inter vivos" (donación)
- Impuestos que gravan ocasionalmente la **ganancia patrimonial** que se manifiesta en el **adquirente** con su adquisición lucrativa "inter vivos" o "mortis causa" (sucesión o donación)
- Impuestos que gravan ocasionalmente la **transmisión** de bienes inmuebles (trafico civil o mercantil)



IMPUESTOS PERIODICOS QUE GRAVAN LA MERA TENENCIA O LOS RENDIMIENTOS



IMPUESTOS PERIODICOS

QUE GRAVAN:

LA MERA TENENCIA
O
LOS RENDIMIENTOS

MERA TENENCIA

GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES
DE ENTIDADES NO RESIDENTES
TR5/04 Reglamento RD1776/04

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO Ley 1/91 de 6 de junio

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES TR 2/04
Ley Reguladora Haciendas Locales

MERA TENENCIA + RENDIMIENTOS

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Ley 35/06 Reglamento RD 439/ 07

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES
Ley TR 5/04 Reglamento RD1776/04

RENDIMIENTOS

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, TR 4/04 RD 1514/07



IMPUESTOS OCASIONALES QUE GRAVAN LA GANANCIA DE CAPITAL O LA TRANSMISION



IMPUESTOS OCASIONALES

QUE GRAVAN:

LA GANANCIA
PATRIMONIAL
O
LA TRANSMISION

GANANCIA PATRIMONIAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Ley 35/06 Reglamento RD 439/ 07

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES Ley TR 5/04
ReglamentoRD1776/04

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES ley TR 4/04
Reglamento RD 1514/07

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES Ley 29/87 RD
Reglamento1629/91

IMPUESTO SOBRE INCREMENTO VALOR TERRENOS TR 2/04 Ley
Reguladora Haciendas Locales

TRANSMISION

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS
JURIDICOS DOCUMENTADOS
TR 1/93 Reglamento RD 828/95 RD

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO Ley 37/92



Impuestos que gravan la mera tenencia de bienes inmuebles



En todos ellos, la valoración inmobiliaria a efectos de determinación de la base imponible esta siempre vinculada al VALOR CATASTRAL

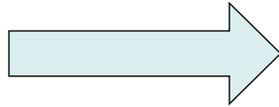
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto sobre el Patrimonio
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Imputaciones de renta)
- Impuesto sobre la Renta de no Residentes (Imputaciones de renta)
- Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes



Impuestos que gravan ANUALMENTE la tenencia de bienes inmuebles



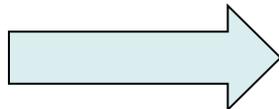
**IMPUESTOS
ESTATALES**



**Impuesto sobre la Renta de las Personas (IRPF)
ó
Impuesto Bienes inmuebles Entidades no Residentes
(IRNR)
IMPUTACIONES DE RENTAS INMOBILIARIAS**

**GRAVAMEN ESPECIAL SOBRE BIENES INMUEBLES
ENTIDADES NO RESIDENTES**

**IMPUESTOS
AUTONOMICOS**



IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

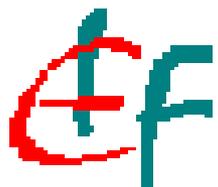
**IMPUESTOS
LOCALES**



IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

PARA DETERMINAR LA **BASE IMPONIBLE** EN LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN PERIODICAMENTE EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES SE UTILIZA UN VALOR ADMINISTRATIVO EL **VALOR CATASTRAL**.

La administración no puede fijar anualmente el valor de los bienes gravados..



Determinación Base Imponible
Impuestos que gravan
ANUALMENTE
la tenencia de bienes inmuebles



IRPF e IRNR:

IMPUTACIONES DE RENTAS INMOBILIARIAS.

Excepto vivienda habitual construcciones rústicas indispensables y suelo sin edificar.
PARA BIENES REVISADOS CON POSTERIORIDAD A 1-1-94 1,1% VALOR CATASTRAL. PARA RESTANTES 2,2 % VALOR CATASTRAL.

GEBIENR: 3% VALOR CATASTRAL

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO:

MAYOR DE TRES VALORES :

- VALOR DECLARADO EN ISYD ó ITPPY AJD
- VALOR COMPROBADO POR LA ADMINISTRACION
- **VALOR CATASTRAL**

Excepto vivienda habitual e inmuebles vinculados actividades empresariales

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:

VALOR CATASTRAL



Impuestos que gravan la transmisión de bienes inmuebles

La forma de determinar la base imponible es diferente en cada uno de ellos: Precio o valor real

- **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).** TRAFICO MERCANTIL. La base imponible es el precio o contraprestación.
- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.** TRAFICO CIVIL. La valoración inmobiliaria a efectos de determinar la base imponible esta vinculada al VALOR REAL.



Impuestos que gravan las ganancias patrimoniales manifestadas en el transmitente (transmisiones onerosas "inter vivos")

Con carácter general, en **GP** la **valoración inmobiliaria** a efectos de determinación de la base imponible esta vinculada al **VALOR REAL**

$$\text{GP} = \text{VT (valor real)} - \text{Va} \times \text{Coeficiente Actualización}$$

Excepcionalmente en el IIVTNU la base imponible se determina mediante porcentajes aplicables sobre el VALOR CATASTRAL

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre la Renta de no Residentes (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbanas



Clasificación según el supuesto gravado
Impuestos que gravan las ganancias patrimoniales
manifestadas en el transmitente
(transmisiones lucrativas “inter vivos” *)

En GP la valoración inmobiliaria a efectos de la determinación de la base imponible esta vinculada al VALOR REAL

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre la Renta de no Residentes (ganancias patrimoniales)
- Impuesto sobre Sociedades

*En las transmisiones lucrativas “mortis causa” actualmente no se grava la GP del transmitente.



Impuestos que gravan las ganancias patrimoniales manifestadas en el adquirente (adquisiciones lucrativas "inter vivos" y "mortis causa")

Con carácter general en GP la **valoración inmobiliaria** a efectos de determinación de la **base imponible** esta vinculada al **VALOR REAL**

Excepcionalmente en el IIVTNU la base imponible se determina mediante porcentajes aplicables sobre el **VALOR CATASTRAL**

- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana



Impuestos que gravan la ganancia patrimonial o la transmisión de bienes inmuebles

TRANSMITENTE

ADQUIRENTE

TRANSMISION ONEROSA INTER VIVOS

**IRPF GP ó IRNR GP
ó IS
IIVTNU**



ITPYAJD ó IVA

TRANSMISION LUCRATIVA INTER VIVOS

**IRPF GP ó IRNR GP
ó IS**



**ISYD
ó IS
IIVTNU**

TRANSMISION LUCRATIVA MORTIS CAUSA



**ISYD
ó IS
IIVTNU**

BIEN INMUEBLE TRANSMISION



IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE

TR2/04(arts. 104 a 110) NATURALEZA URBANA LEY REGULADORA HACIENDAS LOCALES

Base Imponible esta constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años.

El incremento del valor del terreno se determina aplicando al valor catastral porcentajes anuales según el periodo considerado

Numero de años	5años	10 años	15 años	20 años
PORCENTAJE MAXIMO	3,7%	3,5%	3,2%	3%

EL VALOR DEL TERRENO ES EL DETERMINADO A EFECTOS DEL IBI, VALOR CATASTRAL, (con determinadas especificaciones.)



DETERMINACION BASE IMPONIBLE: VALOR REAL



En los impuestos que gravan ocasionalmente la transmisión (tráfico civil) de bienes inmuebles o la ganancia patrimonial:

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS (IMPUESTO RENTA NR) :
GANANCIAS PATRIMONIALES.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES: GANANCIAS PATRIMONIALES Y OPERACIONES VINCULADAS.

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

IMPUESTO TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

La valoración inmobiliaria está vinculada al **VALOR REAL**
Que la jurisprudencia asimila al VALOR DE MERCADO

En todos ellos se admite la **COMPROBACION DE VALORES** por la administración una de cuyas modalidades es el **DICTAMEN DE PERITOS DE LA ADMINISTRACIÓN**, contra el que el contribuyente puede solicitar la aplicación de la **TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA**.

IMPUESTO INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS NATURALEZA URBANA
Excepcionalmente utiliza un **porcentaje** del **VALOR CATASTRAL**, del **suelo exclusivamente**, que se multiplica por un **coeficiente** dependiendo del **periodo de tiempo** que el contribuyente haya **mantenido el bien inmueble transmitido en su patrimonio**. **No se admite comprobación de valor.**



DETERMINACION BASE IMPONIBLE: VALOR REAL



COMPROBACION DE VALORES 57LGT58/03 redacción ley 36/06

El **valor** de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser **comprobado** por la administración tributaria mediante los medios que establece el art.57 LGT 58/03, según ley 36/06, entre ellos **estimación por referencia valores registros fiscal oficial (Catastro)**, precios medios mercado, **dictamen peritos administración** y cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.

A efectos inmobiliarios como medio de comprobación actualmente ser:

•Aplicación de coeficientes (que se determinen y publiquen por la administración tributaria competente) a los valores que figuren en registros fiscales oficiales  **CATASTRO**
(Actualmente no solo se pueden aplicar los valores **CATASTRALES** sino también corregirlos mediante **COEFICIENTES**)

CCAA Andalucía permite la aplicación de coeficientes publicados Conserjería EH y establece las reglas para su aplicación. También desarrolla el medio de comprobación mediante dictamen peritos.

La CCAA Galicia permite también la aplicación de coeficientes multiplicadores o bien, en relación a la comprobación por precios medios de mercado, la referencia directa a valores que figuren en sus registros fiscales de carácter oficial.

Y también actualmente el art.57 LGT permite utilizar para la comprobación:

- Valores asignados a los bienes en pólizas de seguros.
- Precios declarado en otras transmisiones del mismo bien en el plazo reglamentario.



COMPROBACION DE VALORES, TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA

(arts. 57, 134 y 135 LGT 58/03)



La comprobación de valores art. 57 LGT 58/03 se efectuará través del procedimiento regulado art.134 LGT 58/03. La **valoración deberá estar debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados.**

La **tasación pericial contradictoria**, regulada en el art.135 LGT 58/03 podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso la valoración resultante

Si la diferencia entre el valor del perito designado por la administración y la tasación practicada por el perito del obligado tributario es igual o inferior a 120.000 € y al 10% de dicha tasación, deben cumplirse ambas condiciones, prevalecerá esta. Si la diferencia es mayor se designará perito tercero, cuya tasación prevalecerá tomando como límite inferior el valor declarado por el obligado tributario y como superior el comprobado por la administración.

Cuando la diferencia entre tasación perito tercero y el valor declarado supere el 20% del valor declarado, los gastos son abonados obligado tributario, y en caso contrario por la administración.



DETERMINACION BASE IMPONIBLE (I): REGLAS DE COMPROBACION DEL VALOR



Los informes periciales que hayan de servir de base a la comprobación del valor deben estar **motivados**.

La jurisprudencia viene estableciendo específicamente que:

•No basta con referencias genéricas a valores de mercado sino que se han de analizar las características específicas de cada inmueble.

(De acuerdo con la exigencia del art.124.1 LGT de motivación de los aumentos de bases imponibles).

TS 24-3-03:

Los informes periciales deben ser fundados lo cual equivale a expresar los criterios elementos de juicio o datos tenidos en cuenta, ya que la justificación de la valoración es una garantía tributaria ineludible.

TS12-11-99

Debe especificarse la forma en que se han considerado las características (constructivas o de otro tipo) en la valoración. Los peritos han de proporcionar a los tribunales los antecedentes suficientes para apreciar o no la valoración.

•El limite a la motivación es que el contribuyente pueda conocer las causas de la valoración a efectos de poder impugnarla ante los tribunales.

TS 7-5-98

Deben conocerse razones y operaciones matemáticas determinantes del valor para que el contribuyente pueda cuestionarlo.



DETERMINACION BASE IMPONIBLE (II) REGLAS DE COMPROBACION DEL VALOR



•No sirve de argumento para evitar la motivación el conocimiento del mercado inmobiliario por el técnico valorador ni por el sujeto pasivo.

TS 12-11-99

Aunque la sentencia este firmada por funcionario técnico competente se rechaza por falta de justificación.

TSJ Málaga 25-205

No sirve de excusa para la inobservancia de la exigencia de motivación el posible conocimiento del mercado inmobiliario por el sujeto pasivo.

•Lo característico del dictamen de peritos de la administración es a la apreciación singularizada.

TSJ Las Palmas 26-11-01

A diferencia de en otros medios de comprobación, como precios medios de mercado, en el dictamen de peritos de la Administración resulta, si no necesario, al menos conveniente, el reconocimiento directo y personal del inmueble para la singularización o apreciación individualizada del valor

•La titulación del perito ha de ser adecuada al bien objeto de valoración.

TSJ Asturias 26-11-98

El dictamen pericial exige la adecuación de la titulación del perito al naturaleza del bien

•La valoración debe referirse al momento de producirse el hecho imponible.

TEAC 13-7-05

No debe considerarse suficientemente motivada la comprobación del valor que no se refiere al momento de producirse el hecho imponible.



DETERMINACION BASE IMPONIBLE (III): REGLAS DE COMPROBACION DEL VALOR



Características necesarias comprobación del valor mediante dictamen pericial:

- **Motivación:** Deben manifestarse las características del bien, y el método empleado, con descripción de las operaciones realizadas, de forma que el contribuyente pueda, en su caso, cuestionar la valoración.
- **Consideración de la situación calidad y edad de la construcción:** Especificándose la forma en que se hayan tenido en cuenta esas circunstancias.
- **Referencia específica a las bases de datos y fuentes de información utilizadas:** En particular es necesario mencionar las fuentes donde se obtienen los valores de mercado.
- **Individualización de la valoración:** Con referencia a los datos específicos del inmueble considerado.
- **Coetaneidad** de la valoración con referencia al momento en que se entiende realizado el hecho imponible.
- **Perito adecuado a la naturaleza del bien.**
- **Adecuada notificación de los valores comprobados:** de acuerdo con los requisitos exigidos legalmente

Y como limites a la facultad comprobadora (reiterada jurisprudencia al respecto):

SUBASTAS: Precio de remate

VPO: Precio máximo establecido legalmente

EXPOPIACIÓN FORZOSA: JUSTIPRECIO



DETERMINACION BASE IMPONIBLE



Impuestos que gravan ocasionalmente la transmisión (tráfico civil) de bienes inmuebles o la ganancia patrimonial

VALOR REAL → VALOR O DATOS CATASTRALES

Para determinar el Valor Real es usual la utilización como referencia del VALOR CATASTRAL, vinculado a los inmuebles mediante la referencia catastral, multiplicándolo por un coeficiente igual o mayor a dos para compensar la disminución que en el valor catastral supone el coeficiente de referencia al mercado, actualmente 0,5.

Valor de referencia proporcionado BASE DATOS CATASTRAL

Los datos catastrales se utilizan por otras administraciones tributarias.

Así al vincularlos a inmuebles identificados mediante la referencia catastral puede considerarse como valor de filtro a efectos de facilitar la determinación del valor de mercado para comprobaciones valores de transmisión o a efectos de determinación ganancias patrimoniales..



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN