

INSTRUCCIÓ PER A LA COMPROVACIÓ DELS VALORS DELS BÉNS IMMOBLES EN ELS FETS IMPOSABLES DE L'ANY 2010

A) Consideracions prèvies

L'article 57 de la Llei general tributària estableix un conjunt de mitjans per comprovar el valor real dels béns en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions.

Quan es tracta de béns immobles, aquests mitjans són, bàsicament, l'estimació per referència als valors cadastrals, afectats o no per coeficients, els preus mitjos de mercat, els dictàmens pericials i els valors assignats en les taxacions realitzades a efectes de concessió de préstecs hipotecaris per a la seva adquisició.

Un determinat nombre de valors cadastrals d'immobles urbans vigents a Catalunya es van fixar a partir de ponències aprovades abans de l'1 de gener de 1990, basades en els criteris de valoració i els valors marc de diferents ordres del Ministeri d'Economia i Hisenda i que actualment estan derogades.

Durant els anys 1993 a 2009 s'han anat aprovant una sèrie de ponències de valors cadastrals amb els criteris de valoració vigents avui dia, però amb diferents valors marc. Els valors cadastrals resultants d'aquestes ponències incorporen el coeficient reductor 0,50 i alguns han estat actualitzats en aplicació de les lleis de pressupostos de l'Estat mentre que altres no, segons la data d'inici de la seva vigència .

Així mateix, tots els valors cadastrals dels béns immobles de naturalesa rústica s'han obtingut per capitalització de les bases liquidables que regien a l'efecte de la contribució territorial rústica, en lloc de capitalitzar

les bases imposables, les quals, per altra part, s'havien quedat desfasades.

La utilització de preus mitjos de mercat exigeix el coneixement dels preus dels immobles, així com l'antiguitat, les reformes experimentades i els estats de conservació dels que no són nous.

D'altra banda, la utilització dels valors assignats en les taxacions realitzades a efectes de concessió de préstecs hipotecaris aconsella assegurar-se prèviament que condueixin a valors similars als que resulten d'altres mitjans de comprovació, ja que no poden aplicar-se en múltiples comprovacions de valor a què fa referència aquesta Instrucció.

Per això, no sembla el més oportú, ara per ara, utilitzar l'estimació per referència als valors cadastrals, afectats o no per coeficients, ni els preus mitjos de mercat ni els valors de taxació a efectes de concessió de préstecs hipotecaris, com a mitjà generalitzat per a la comprovació dels valors dels immobles.

Ara bé, com que la comprovació de valors és una facultat que la llei atorga a l'Administració gestora i atesa la impossibilitat de formular adequadament el pertinent dictamen pericial en totes les transmissions i actes jurídics subjectes als impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, es considera oportú establir, de forma objectiva, prioritats en la comprovació de valors dels impostos esmentats, les quals s'han d'aplicar en totes les oficines gestores de Catalunya.

B) Comprovació dels valors dels béns de naturalesa urbana

b.1 Classificació de les comprovacions

Les comprovacions de valors es classifiquen en prioritàries i no prioritàries.

La classificació es basa en els valors cadastrals, llevat de les declaracions d'obra nova i de divisió de la propietat horitzontal que, per regla general, es basen en mòduls i el mateix esdevé amb les de les primeres transmissions si en la data del fet imposable encara no s'han assignat els valors cadastrals corresponents.

b.2 Comprovacions no prioritàries

b.2.1 Transmissions patrimonials oneroses

La comprovació del valor declarat s'ha de considerar no prioritària si és igual o superior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que s'indica a l'**Annex I** i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

Si l'immoble està arrendat amb pròrroga forçosa del contracte s'aplica, al valor cadastral corregit, el coeficient reductor que s'indica posteriorment, fins i tot si el que adquireix és l'arrendatari mateix.

b.2.2 Donacions

S'apliquen els mateixos criteris que en transmissions patrimonials oneroses.

b.2.3 Successions

En les successions, la fixació de la base imposable no es pot efectuar mitjançant la valoració aïllada dels béns o drets transmesos, sinó que és necessari determinar l'increment real de riquesa que suposa la incorporació d'aquests béns i drets en el patrimoni de l'adquirent. En aquesta tasca s'han de considerar un seguit de factors, característics de les successions, que poden minorar l'import de l'increment patrimonial efectiu, com són la incapacitat del contribuent per elegir el moment de l'adquisició, l'aparició de situacions de condomini o la incidència sobre la capacitat econòmica de l'adquirent de l'impost que grava l'adquisició i de l'impost municipal sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, que en el cas de les transmissions oneroses incideix sobre el transmetent. A més, hi sol haver algunes circumstàncies que limiten el domini que es transmet; exemples d'això són els censos amb separació entre el domini útil i el domini directe, les clàusules fideïcomissàries i els usdefruits. Tots aquests fets dificulten la lliure disposició dels béns i en redueixen el valor.

Per això, els coeficients correctors dels valors cadastrals que s'estableixen a l'efecte de fixar prioritats en la comprovació de valors són inferiors als de les transmissions oneroses; en concret, el 0,80 dels establerts per a aquestes.

Per consegüent, la comprovació del valor declarat es considera no prioritària si és igual o superior al valor cadastral vigent a la data del fet imposable corregit pel coeficient que s'indica a l'**Annex I** i per 0,80 i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

Pel que fa a les finques arrendades amb contractes que comporten una pròrroga forçosa, se'ls aplica també el coeficient reductor corresponent.

b.2.4 Declaracions d'obra nova, divisió de la propietat horitzontal en immobles nous

La comprovació es considera no prioritària si el valor declarat és igual o superior al que resulta d'aplicar a les superfícies construïdes els mòduls de **l'Annex II** i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

b.2.5 Primeres transmissions si en la data del fet imposable encara no s'haguessin assignat els valors cadastrals corresponents.

La comprovació es considera no prioritària si el valor declarat és igual o superior al que resulta d'aplicar a les superfícies construïdes els mòduls de **l'Annex II** i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

b.2.6 Declaracions d'obra nova i de divisió de la propietat horitzontal en edificis que no són nous

La comprovació del valor declarat no es considera prioritària si és igual o superior al valor cadastral de la construcció si es tracta d'obra nova, o bé de la totalitat de l'immoble si es tracta d'una divisió de la propietat horitzontal, corregit pel coeficient que s'indica a **l'Annex I**, i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

A les finques arrendades amb contractes que comportin pròrroga forçosa se'ls aplica també el coeficient reductor corresponent.

b.2.7 Places d'aparcament

En aquets immobles es consideraran de comprovació no prioritària les declaracions de valor iguals o superiors a qualsevol dels dos següents:

- a) Valor cadastral corregit pel coeficient que s'indica a l'**Annex I**, o pel 0,80 d'aquest si es tracta d'una successió.
- b) Valor reflectit a la taula següent, segons el quadre del municipi on s'ubica la plaça indicat a l'**Annex II**, valor que s'afectarà del coeficient 0,80 si es tracta d'una successió

<u>Quadre</u>	<u>Valor (€)</u>
A	24.000
B1.....	20.500
B2.....	19.750
B3.....	18.500
B4.....	17.500
B5.....	16.500
C1.....	15.500
C2.....	14.500
C3.....	13.750
C4.....	13.000
D1.....	12.250
D2.....	11.500
D3.....	10.750
D4.....	10.000
E9.500

b.2.8 Excepcions en relació amb les comprovacions no prioritàries

S'han de considerar de comprovació prioritària, encara que els valors declarats siguin iguals o superiors als que resulten de l'aplicació de les regles precedents, les declaracions de valor dels immobles en els casos següents:

- si el valor cadastral no reflecteix la realitat física o la urbanística de l'immoble.
- si es tracta d'immobles que s'haurien d'haver declarat i que no ho han estat amb anterioritat a haver estat requerit per l'Administració.

En el supòsit d'adquisició d'immoble amb préstec hipotecari, seran de comprovació prioritària les declaracions de valor que siguin inferiors a alguna de les dues quantitats següents:

- . el valor cadastral corregit pel coeficient o coeficients exposats anteriorment.
- . el 80% del valor assignat a l'immoble en la taxació realitzada a efectes de concessió de préstec hipotecari per a la seva adquisició i, en el seu defecte, al principal d'aquest, si sobre l'immoble que es transmet hi ha una hipoteca constituïda.

D'altra banda, en les transmissions lucratives d'immobles gravats amb hipoteca inversa seran de comprovació prioritària les declaracions de valor que siguin inferiors a alguna de les dues quantitats següents:

- . el valor cadastral corregit pels coeficients exposats anteriorment.
- . el 80% del valor que es va assignar a l'immoble en la taxació realitzada a efectes de concessió de la hipoteca inversa.

b.3 Coeficients reductors per arrendament amb pròrroga forçosa del contracte

En general:

arrendaments anteriors al 1986.....0,80

En especial:

- si no s'ha pogut practicar l'actualització de la renda a què fa referència la disposició transitòria segona de la Llei 24/1994, d'arrendaments urbans, perquè els ingressos de l'arrendatari i les persones que amb ell conviuen no arriben a les quantitats indicades en la regla 7^a de l'apartat 11 d'aquesta disposició, llavors s'aplica el coeficient..... 0,70

L'aplicació dels coeficients reductors anteriors requereix que en la documentació que s'adjunta a la declaració tributària es provi la data de l'arrendament així com la seva vigència el dia del fet imposable, amb els contractes i rebuts corresponents i, si escau, que no s'ha pogut practicar l'actualització de la renda.

Si només es disposa del valor cadastral de la totalitat de l'immoble, es considerarà, a l'efecte d'assignar la part del valor cadastral total que correspon a cadascuna de les superfícies cedides en arrendament, que aquest es distribueix entre les diferents unitats que l'integren en proporció a les seves respectives superfícies.

C. Comprovació de valors dels béns immobles de naturalesa rústica

c.1 Classificació de les comprovacions

Les comprovacions de valors es classifiquen en prioritàries i no prioritàries.

La fixació de les prioritats es recolza en els mòduls dels terrenys i en els de les construccions rústiques que consten als **annexos III i IV**, respectivament.

c.2 Comprovacions no prioritàries

c.2.1 Transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

La comprovació del valor declarat no es considera prioritària si és igual o superior al resultat d'aplicar a les superfícies dels cultius o aprofitaments

o de les construccions rústiques de la finca, els mòduls dels **annexos III i IV** i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

Si l'immoble està arrendat des d'abans de 1996 s'ha d'aplicar al resultat anterior el coeficient reductor 0,80, fins i tot si l'adquirent és l'arrendatari mateix.

L'aplicació d'aquest coeficient requereix que en la documentació que s'adjunta a la declaració tributària es provi la data de l'arrendament així com la seva vigència el dia del fet imposable, amb el contractes i amb els rebuts corresponents.

c.2.2 Donacions

S'apliquen els mateixos criteris que en transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

c.2.3 Successions

Per raons anàlogues a les esmentades en tractar dels immobles urbans, la comprovació del valor declarat no s'ha de considerar prioritària si és igual o superior al resultat d'aplicar a les superfícies dels cultius o aprofitaments o de les construccions rústiques de la finca els mòduls dels **annexos III i IV**, afectats pel coeficient 0,80, i així es justifica en la documentació de la declaració tributària.

Si l'immoble està arrendat abans de l'any 1996 s'aplica al resultat anterior el coeficient reductor 0,80, L'aplicació d'aquest coeficient requereix que en la documentació que s'adjunta a la declaració tributària es provi la data del contracte d'arrendament així com la seva vigència el dia del fet imposable.

c.2.4 Excepcions en relació amb les comprovacions no prioritàries

Es consideren de comprovació prioritària, encara que els valors declarats siguin iguals o superiors als que resulten de l'aplicació de les regles precedents, les declaracions de valor dels immobles dels supòsits següents:

- si el terreny, encara que es conreï, està classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable o bé si reuneix els requisits per ser classificat com a sòl urbà.

- si el terreny que es transmet no es destina a ús agrari.

- si s'està tramitant un canvi de planejament, el qual inicialment o provisionalment classifica com a urbanitzable el terreny que es transmet.

- si es tracta d'immobles que s'haurien d'haver declarat i que no ho han estat amb anterioritat a haver estat requerit per l'Administració.

En el supòsit d'adquisició d'immoble amb préstec hipotecari, seran de comprovació prioritària les declaracions de valor que siguin inferiors a alguna de les dues quantitats següents:

- . la que resulta de l'aplicació dels mòduls indicats anteriorment.

- . el 80% del valor assignat a l'immoble en la taxació realitzada a efectes de concessió de préstec hipotecari per a la seva adquisició i, en el seu defecte, al principal d'aquest, si sobre l'immoble que es transmet hi ha una hipoteca constituïda.

D'altra banda, en les transmissions lucratives de béns gravats amb hipoteca inversa seran de comprovació prioritària les declaracions de valor que siguin inferiors a alguna de les dues quantitats següents:

. la que resulta de l'aplicació dels mòduls i coeficients indicats anteriorment.

. el 80% del valor que es va assignar a l'immoble en la taxació realitzada a efectes de concessió de la hipoteca inversa.

D. Actuació de les oficines gestores en relació amb la comprovació dels valors dels immobles

Les oficines gestores d'aquests impostos, atès el contingut de les declaracions tributàries, les relacions dels valors cadastrals i els mòduls d'obra nova, de divisió de la propietat horitzontal, dels cultius i aprofitaments i de les construccions rústiques d'aquesta Instrucció, hauran de classificar les declaracions dels valors dels immobles en dues categories: de comprovació prioritària i de comprovació no prioritària.

Pel que fa als immobles que pertanyen a la primera categoria esmentada, han de sol·licitar, en la forma establerta, taxació als serveis de valoració de la demarcació on radiquin els béns i actuar en conseqüència amb els informes emesos. A l'efecte, aquesta Administració Tributària establirà els criteris d'actuació dels tècnics valoradors i els paràmetres valoratius que serviran de guia en la formulació dels dictàmens pericials.

No obstant el que s'ha dit, quan l'Administració hagi fixat el preu màxim de venda d'un immoble i sempre que aquesta circumstància hagi estat al·legada i provada per part dels interessats, el resultat de la comprovació no podrà excedir el preu màxim fixat.

En tots els expedients de comprovació de valors ha de constar el motiu pel qual la declaració es classifica com de comprovació prioritària o de comprovació no prioritària i, en el primer cas, han de constar també de

les actuacions subsegüents en ordre a la determinació del valor dels béns i drets.

En un altre ordre de coses, aquelles oficines que rebin documents que no els pertoca liquidar els hauran de trametre a les oficines competents, en el termini de quinze dies.

E. Validesa temporal d'aquesta Instrucció

Aquesta Instrucció s'aplicarà als fets imposables de l'any 2010. Això no obstant, es podrà modificar durant l'any si l'evolució del mercat immobiliari ho fes aconsellable.

Josep Costa i Solà

Director

Barcelona, 29 de desembre de 2009

Delegats/ades de l'Agència Tributària de Catalunya i caps de les oficines liquidadores de Catalunya