

INSTRUCCIÓ PER A LA COMPROVACIÓ DELS VALORS DELS BÉNS IMMOBLES EN ELS FETS IMPOSABLES DE L'ANY 2006

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, els preus mitjos de mercat i els dictàmens pericials.

L'estimació per referència als valors cadastrals com a mitjà generalitzat de comprovació, exigeix que aquests s'apropin als valors reals dels immobles o, almenys, que hagin estat revisats amb freqüència i amb els mateixos criteris i valors marc.

Un gran nombre de valors cadastrals d'immobles urbans vigents a Catalunya es van fixar a partir de ponències aprovades abans de l'1-1-1990, 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 1993-2005 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.

D'altra banda, 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, la qual cosa presenta especials dificultats.

Per això, no sembla oportú, ara per ara, utilitzar l'estimació per referència als valors cadastrals ni els preus mitjos de mercat, 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 ocorre 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 pel coeficient reductor que s'indica posteriorment, fins i tot si el que adquireix és l'arrendatari.

b. 2.2 Successions i donacions

En les successions i donacions, 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 transmissions lucratives, que poden minorar l'import de l'increment patrimonial efectiu, com ara 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 transmissor. En les transmissions per causa de mort 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 usufructes. Tots aquests fets dificulten la lliure disposició dels béns i en redueixen el

valor, tal com ho reconeix implícitament l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 28 de desembre de 1989, sobre valoració cadastral.

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.2.3 Declaracions d'obra nova i 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.

Els mòduls de **l'Annex II** s'han d'aplicar també en les primeres transmissions, a l'efecte dels actes jurídics documentats, si en la data del fet imposable encara no s'haguessin assignat els valors cadastrals corresponents.

b.2.4 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.2.5 Immobles d'ús residencial no habitables com a conseqüència del seu mal estat

En aquests immobles, la comprovació del valor declarat es considera no prioritària si és igual o superior a la part del valor cadastral de l'immoble que correspon al sòl, l'import de la qual s'indica al rebut de l'IBI, multiplicada pel coeficient que s'assenyala a **l'Annex I**, o pel 0,80 d'aquest si es tracta d'una donació o d'una successió, i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

La inhabilitat de l'immoble ha de ser al·legada i provada en la declaració tributària. Es considerarà prova suficient a l'efecte la incoació d'expedient de ruïna o la privació de la cèdula d'habitabilitat.

b.2.6 Immobles d'usos diferents al residencials, no aptes per a cap tipus d'activitat com a conseqüència del seu mal estat

En els immobles d'aquesta naturalesa, a l'efecte de fixar prioritats en la comprovació de valors, s'actuarà de forma anàloga a la indicada en l'apartat b.2.5 per als immobles d'ús residencial.

b.2.7 Parcel·les no edificades d'urbanitzacions classificades de sòl urbanitzable, ubicades en municipis els valors cadastrals dels quals no han estat revisats amb la normativa de la Llei reguladora de les hisendes locals

En aquests immobles, es consideren de comprovació no prioritària, ja sigui a l'efecte de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats o al de successions i donacions, les declaracions de valors que siguin iguals o superiors al valor cadastral.

L'existència d'aquesta circumstància s'haurà d'al·legar i provar en la documentació de la declaració tributària.

A l'**Annex I** es detallen els municipis els valors dels quals s'han revisat i l'any en què es va practicar la revisió. Per tant, també s'indiquen, indirectament, els municipis amb valors cadastrals no revisats.

b.2.8 Places d'aparcament sota rasant, ubicades en municipis els valors cadastrals dels quals no han estat revisats amb la normativa de la Llei reguladora de les hisendes locals

En aquests immobles es consideren de comprovació no prioritària les declaracions de valor igual o superior a qualsevol dels dos següents:

- a) Valor cadastral corregit pel coeficient indicat a l'**Annex I**, o pel 0,80 d'aquest si es tracta d'una successió o d'una donació.
- b) 16.000, 13.800, 10.300 o 8.000 euros per plaça d'aparcament de turisme, segons s'ubiqui en un municipi amb quadres B, C, D o E, respectivament, quantitats que s'afectaran del coeficient 0,80 per a successions i donacions.

Els valors unitaris indicats fan referència a una plaça d'aparcament de característiques normals, és a dir, de 10-13 m² de superfície d'ús privatiu o de 20-26 m² si comprèn la part proporcional dels espais d'accessos i de maniobres. Si en la plaça d'aparcament hi cap més d'un turisme, llavors s'han de computar tantes places d'aparcament com cotxes hi càpiguen.

Els quadres assignats als diferents municipis consten a l'**Annex II**. D'altra banda, a l'**Annex I** es detallen els municipis amb valors cadastrals revisats i l'any en què es va practicar la revisió. Per consegüent, també s'indiquen, indirectament, els municipis amb valors cadastrals no revisats.

b.2.9 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 s'ha produït un error evident en la fixació del valor cadastral.
 - si el bé ha experimentat transformacions amb posterioritat a la fixació del valor cadastral, incloent-hi els augments de la superfície construïda, la rehabilitació de l'edificació, els canvis de classificació o de qualificació urbanística i l'execució d'obres d'urbanització.
 - si el valor declarat és inferior al 80% de l'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, o bé al principal del préstec hipotecari pendent d'amortitzar si sobre l'immoble que es transmet hi ha una hipoteca constituïda.
- si són comprovacions de valor com a conseqüència d'una actuació inspectora.

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 Successions i donacions

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.2.3 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 el valor declarat és inferior al 80% de l'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, o bé al principal del préstec hipotecari pendent d'amortitzar si sobre l'immoble que es transmet hi ha una hipoteca constituïda.

- si es tracta de comprovacions de valors com a conseqüència d'actuacions inspectores.

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; els mòduls d'obra nova, de divisió de la propietat horitzontal, dels cultius i aprofitaments i de les construccions rústiques d'aquesta Instrucció, com també la informació que obtinguin dels requeriments que puguin

practicar, 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 pertanyents a la primera categoria esmentada, han de sol·licitar, en la forma establerta, taxació a les unitats de valoració de la demarcació on radiquin els béns i actuar en conseqüència amb els informes emesos. A l'efecte, la Direcció General de Tributs 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 bens 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. Proposta de modificació d'aquesta Instrucció

Les oficines gestores d'aquests impostos poden proposar a la Direcció General de Tributs fer les modificacions o els complements a aquesta Instrucció que considerin convenients.

Iu Pijoan i Font
Director general de Tributs
Barcelona, 20 de desembre de 2005

Delegats/ades de la Direcció General de Tributs i caps de les oficines liquidadores de Catalunya