

EL VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO CUESTIONADO EN SENTENCIA JUDICIAL

El Valor de Referencia es determinado por el Catastro Inmobiliario como resultado del análisis de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público en función de los datos de cada inmueble obrantes en dicho organismo, y que no superará nunca el valor de mercado.

Como es sabido, dicho valor tiene mucha importancia ya que sirve para determinar la base imponible de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P), de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.) y sobre Sucesiones y Donaciones, es decir, sobre ese importe se gravará el porcentaje estipulado legalmente para su tributación tanto en la transmisión de inmuebles como en las herencias y donaciones recibidas, salvo que el valor declarado, el precio o la contraprestación sean superiores.

Una vez conocida la normativa impositiva con los valores de referencia catastrales anteriormente comentados, *¿Qué ocurre cuando un contribuyente discrepa de dicho valor de referencia y en su base imponible refleja otro valor como puede ser el valor de transmisión recogido en una escritura de compraventa y que resulta menor que el estipulado por la administración para ese bien inmobiliario?*

Hasta hace relativamente poco tiempo la administración tributaria habría solicitado del Catastro la certificación del Valor de Referencia de dicho activo y aplicado en la comprobación o inspección en su caso, dicho valor. Si el contribuyente no estaba de acuerdo tenía que probar el mismo, es decir, tenía la carga de la prueba.

La Agencia Tributaria de Valencia practicó una comprobación limitada a una persona que en el año 2022 había vendido una vivienda por 65.000 euros presentando la correspondiente autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (I.T.P.O) por el valor de dicha venta. La Agencia solicitó de la Dirección General del Catastro el Valor de Referencia de dicho inmueble con el resultado de valor de 130.884,53 euros, propuesta de base imponible de liquidación. En el trámite de alegaciones la contribuyente aportó una tasación por importe de 67.304,48 euros, valor presentado posteriormente en el potestativo recurso de reposición siendo desestimado, acudiendo posteriormente en vía económico administrativa al Tribunal Económico Administrativo de la Comunidad Valenciana en la cual se reservó el derecho a solicitar tasación pericial contradictoria con dispensa de garantías.

Con fecha 29 de Junio de 2023 dicho Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana (TEARCV) estimó la solicitud de suspensión por resolución al entender que era un derecho de la reclamante tras haberse producido una comprobación del valor declarado por la vía del artículo 57 de la Ley General Tributaria.

Posteriormente la Generalidad Valenciana interpone ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV) recurso contencioso

administrativo contra la resolución anteriormente referida de 29 de Junio de 2.023, el cual dicta la Sentencia 3885/2024 de fecha 10 de Julio de 2.024 analizando los siguientes términos:

“La controversia planteada en este litigio se centra en determinar si era o no procedente la sus suspensión acordada por el TEARCV y si procedía o no la tasación pericial contradictoria”.

Resumiendo dicha Sentencia en sus principales aspectos:

- La normativa de aplicación al supuesto que se plantea viene establecida específicamente por el artículo 10 del RDL 1/1993, de 24 de Septiembre, en la redacción dada por el artículo 6.2 de la Ley 11/2021, de 9 de Julio la cual regula la base imponible del ITPO la cual dice que *“La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda...”*
- *“En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, a la fecha del devengo del impuesto.”*
- *“No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes”.*
- El artículo 47.1 de la LGT establece el derecho a la tasación pericial contradictoria *“En la corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente”.*
- La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla determinará la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación contra la misma. Es decir, realizada la comprobación del valor declarado, el contribuyente tiene derecho a la tasación pericial contradictoria, lo que supone por mandato legal la suspensión de la ejecución de la liquidación, fuere por solicitarse dicha tasación como por reservarse el derecho a promoverla.

En consecuencia el Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana suspendió la controvertida liquidación en estricta aplicación del ordenamiento jurídico, por haberse reservado la reclamante el derecho a promover la tasación pericial contradictoria, lo que implica la suspensión del ingreso del acto liquidatorio practicado y de los plazos de reclamación contra el mismo.