

Instrucció per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions

Fets imposables de l'any 2019

Índex

Instrucció per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els fets imposables de l'any 20191

Annex I

Coeficients multiplicadors dels valors cadastrals dels immobles urbans

. Taula A :	13
Taula de coeficients per a ús genèric, aparcament i comercial, per municipi	
. Taula B:	37
Taula de coeficients per a ús genèric per als municipis desagregats per codi de districte postal	

Annex II

Mòduls dels amarradors en ports esportius.....43

Annex III

Mòduls dels terrenys rústics

. municipis de la demarcació de Barcelona	49
. municipis de la demarcació de Girona.....	63
. municipis de la demarcació de Lleida.....	73
. municipis de la demarcació de Tarragona.....	85

Annex IV

Mòduls de les construccions rústiques95

Instruccions per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els fets imposables de l'any 2019

Consideracions prèvies

En els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions la base imposable és el valor real dels béns o drets transmesos onerosament o lucrativament. El concepte de valor real no ve determinat a les normes tributàries, però en la Sentència de 5 d'octubre de 1995 el Tribunal Suprem l'equipara al valor de mercat. En la citada sentència, el Tribunal Suprem dona per vàlida la definició de valor de mercat que enuncia l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 30 de novembre de 1994, quan diu que el valor de mercat "és l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeix almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació".

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

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 dictamens 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 2018 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, enlloc de capitalitzar les bases imposables, les quals, per altra part, s'havien quedat desfasades.

La utilització de preus mitjans 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.

És per tot això que 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, com a mètode generalitzat per a la comprovació dels valors dels immobles, especialment després d'analitzar les últimes sentències del Tribunal Suprem.

Per comprovar el valor dels béns i drets l'Administració catalana utilitza com a mètode de comprovació habitual el dictamen pericial de tècnic de l'Administració, que és el mitjà preferent per a la comprovació de valors dels immobles, i per al qual es prenen com a referència els criteris que s'especifiquen en el document "Valors bàsics del sòl i de la construcció per comprovar el valor dels béns immobles" que es publica anualment en la Seu electrònica de l'Agència Tributària de Catalunya.

La utilització per l'Administració tributària catalana del mitjà de comprovació de valors assignat per a la taxació de les finques hipotecades d'acord amb el que preveu la legislació hipotecària pot ser també un mitjà complementari de comprovació que, com ha reconegut el

Tribunal Suprem en la Sentència de 7 de desembre de 2011 “no requereix cap càrrega addicional per a aquella respecte a la resta de mitjans de comprovació de valors, per la qual cosa no ve obligada a justificar prèviament que el valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades coincideix amb el valor ajustat a la base imposable de l'impost, ni l'existència de cap element de defraudació que hagi de corregir-se”, tot i que la utilització d'aquest mitjà de comprovació només es pot utilitzar si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos des de la data de la taxació.

En conseqüència, davant la impossibilitat de realitzar de forma adequada un dictamen pericial en totes les transmissions i actes jurídics subjectes als impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i successions i donacions, i tenint en compte que el mitjà de comprovació “valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades” no és un mitjà de comprovació que es pugui aplicar a totes les transmissions que es produeixen, es considera oportú establir, de forma objectiva, prioritats en la comprovació de valors dels impostos esmentats.

És per tot això, que es dicten les instruccions següents:

Instruccions

Primera. Les oficines gestores dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i successions i donacions, han de classificar les declaracions dels valors dels immobles en expedients de comprovació prioritària i expedients de no comprovació.

En qualsevol cas, en tots els expedients de comprovació de valors ha de constar el motiu pel qual la declaració es classifica com a *de comprovació prioritària* o *de no comprovació*. En el primer cas, han de constar també les actuacions subsegüents en ordre a la determinació del valor dels béns i drets.

Segona. A efectes de la comprovació dels valors dels béns de naturalesa urbana, en general, la comprovació del valor declarat s'ha de considerar prioritària si és inferior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que correspongui segons l'ús del bé immoble de l'Annex I. Però si el fet imposable és *successions* s'ha de considerar prioritària si és inferior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit per 0,80 i pel coeficient que correspongui de l'Annex I. L'aplicació dels coeficients queda supeditada a la verificació que la referència cadastral correspon al bé immoble objecte de declaració.

A més a més, si l'immoble està arrendat amb pròrroga forçosa del contracte s'ha d'aplicar també, al valor cadastral corregit, els coeficients reductors següents:

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 de les persones amb qui conviu no arriben a les quantitats indicades en la regla 7a 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, 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 considera, 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 superfícies respectives.

Tanmateix, 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:

a) si l'immoble no té valor cadastral o, quan aquest no es correspon amb les característiques físiques i urbanístiques de l'immoble.

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

c) si es tracta d'un bé singular, de valor superior a 1.000.000 d'euros, i que per les seves especials característiques constructives, tipològiques, arquitectòniques, representatives, històriques o culturals li atorguin aquesta singularitat respecte la resta d'immobles.

d) si es tracta de grans establiments comercials, hotelers, industrials o oficines amb més de 2.500 metres quadrats de superfície construïda, inclosos els elements comuns.

e) si el valor declarat és inferior al valor assignat per a la taxació de finques hipotecades, si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos des de la data de la taxació.

Tercera. En les declaracions d'obra nova i de divisió de la propietat horitzontal la comprovació del valor declarat es considera prioritària si és inferior 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 correspongui segons l'ús del bé immoble de l'Annex I.

Si la finca està arrendada amb contracte que comporta pròrroga forçosa se li pot aplicar, si escau, un dels coeficients reductors definits en la Instrucció Segona. L'aplicació d'aquests coeficients requereix que en la documentació que s'adjunta a la declaració tributària es provi la data de l'arrendament, 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.

També ha de ser prioritària la declaració d'obra nova en el cas que la construcció no tingui assignat valor cadastral o quan aquest no es correspongui amb les característiques físiques i urbanístiques de l'immoble. En aquest cas la comprovació de valor s'ha de realitzar d'acord amb les regles per al càlcul del cost d'execució material que consta en el document de "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions".

Si es tracta de la divisió de la propietat horitzontal d'un edifici construït sobre un solar urbà, i la construcció no té assignat valor cadastral o aquest no es correspon amb les característiques físiques i urbanístiques de l'immoble, la comprovació ha de ser prioritària si el valor declarat és inferior a la suma del cost d'execució material calculat d'acord amb les regles que estableix el document de "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions" i el valor cadastral del sòl vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que correspongui segons l'ús del bé immoble de l'Annex I.

Quarta. En les primeres transmissions subjectes a IVA la comprovació del valor declarat s'ha de considerar prioritària si és inferior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que correspongui segons l'ús del bé immoble de l'Annex I. L'aplicació dels coeficients queda supeditada a la verificació que la referència cadastral correspon al bé immoble objecte de declaració.

Quan la construcció no tingui assignat valor cadastral o aquest no es correspongui amb les característiques físiques i urbanístiques de l'immoble, la comprovació del valor ha de ser prioritària quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

- a) El valor declarat és inferior al declarat a efectes d'IVA.
- b) El valor declarat és inferior al declarat a efectes de l'impost sobre actes jurídics documentats quan es va fer la divisió de la propietat horitzontal de l'edifici.
- c) El valor declarat és inferior a la suma del valor de les construccions d'acord amb les regles que s'estableixen en el document de "Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions" i el valor cadastral del sòl urbà vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que correspongui segons l'ús del bé immoble de l'Annex I.
- d) El valor declarat és inferior al valor assignat per a la taxació de finques hipotecades, si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos des de la data de la taxació.

Cinquena. Si es tracta de la valoració de la concessió administrativa d'un amarrador en port esportiu, la comprovació es considera prioritària si el valor declarat és inferior al que resulta d'aplicar a la superfície, en m², de la làmina d'aigua de l'amarrador, els mòduls de l'Annex II, o el 80% d'aquests si es tracta d'una successió, i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

Sisena. A efectes de la comprovació dels valors dels béns de naturalesa rústica, la comprovació del valor declarat es considera prioritària si és inferior 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. Però si el fet imposable és *successions* es considera prioritària si és inferior al resultat d'aplicar a les superfícies dels cultius o aprofitaments o de les construccions rústiques de la finca, el resultat de multiplicar el coeficient 0,80 pels mòduls dels annexos III i IV.

Tanmateix, 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 dels supòsits següents:

- a) 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.
- b) si el terreny que es transmet no es destina a ús agrari.
- c) si s'està tramitant un canvi de planejament, el qual inicialment o provisionalment classifica com a urbanitzable el terreny que es transmet.
- d) si es tracta d'immobles que s'haurien d'haver declarat i que no ho han estat amb anterioritat a haver estat requerits per l'Administració.
- e) si el valor declarat és inferior al valor assignat per a la taxació de finques hipotecades, si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos des de la data de la taxació.

Setena. Quan de l'aplicació dels criteris que estableix aquesta Instrucció de comprovació de valors, un expedient sigui qualificat com a *de comprovació prioritària*, les oficines gestores han de sol·licitar, en la forma establerta, valoració als serveis corresponents de la demarcació on radiquin els béns i actuar en conseqüència amb els informes emesos. Per

comprovar el valor dels béns i drets de naturalesa immobiliària els tècnics de l'Agència Tributària de Catalunya poden utilitzar qualsevol dels dos mitjans de comprovació següents:

a) Dictamen pericial de tècnic de l'Administració.

b) Valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades d'acord amb el que preveu la legislació hipotecària.

Per efectuar el dictamen pericial de tècnic de l'Administració es prenen com a punt de partida els criteris que s'especifiquen en el document "Valors bàsics del sòl i de la construcció per comprovar el valor dels béns immobles" que es publica anualment en la Seu electrònica de l'Agència Tributària de Catalunya, assegurant-se, no obstant, que la valoració se singularitza, es motiva, i és fruit d'un examen de l'immoble, tal i com exigeixen diverses sentències del Tribunal Suprem.

El segon mitjà de comprovació possible només s'ha d'utilitzar si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos des de la data de la taxació

No obstant, 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 pot excedir el preu màxim fixat.

Vuitena. Aquesta Instrucció s'aplicarà als fets imposables de l'any 2019. Això no obstant, es podrà modificar durant l'any si l'estat o l'evolució del mercat immobiliari ho fes aconsellable.

Eduard Vilà Marhuenda

Director

Barcelona, 19 de desembre de 2018

Cap de l'Oficina Central de Gestió Tributària, delegats/ades territorials i caps de les oficines tributàries de l'Agència Tributària de Catalunya