

# Nuevo varapalo del Supremo a la valoración de inmuebles por la Administración para el cálculo de impuestos

¿Por qué es relevante la sentencia sobre el «catastro»?



Edificio del Tribunal Supremo (Foto: Economist & Jurist)

El pasado lunes, 6 de febrero, se hizo pública en los medios de comunicación la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2023, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo, siendo Ponente la Magistrada Excm. D<sup>a</sup> **Esperanza Córdoba Castroverde**.

La sentencia se dicta en relación al anterior método de comprobación de valores que, como sabemos, se basaba en la aplicación de coeficientes multiplicadores **sobre el valor catastral de los bienes**, para obtener su valoración a efectos del cálculo de impuestos. Dichos coeficientes eran aprobados anualmente por municipios por parte de la Administración.

Dicho método fue objeto de numerosa jurisprudencia, fijando ya el Tribunal Supremo en 2018 (Sentencia de 23 de mayo), doctrina sobre que dicho método de comprobación de valores **no era idóneo por su generalidad y falta de relación con el bien concreto a efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales**, resultando preciso que se complementara con una actividad comprobadora sobre el inmueble en cuestión.

Ya entonces, nuestro más alto Tribunal, establecía que **la carga de la prueba correspondía a la Administración**, pues el interesado no estaba legalmente obligado a acreditar que el valor del inmueble coincidía con el valor real, siendo carga de aquélla probar la falta de coincidencia.



«¿Por qué es relevante esta última sentencia sobre la comprobación de valores que ya queda solo como método residual? (Foto: E&J)

Dicha jurisprudencia, determinó que el pasado año, se aprobara el llamado “**valor de referencia de Catastro**”, referencia presuntiva del valor de mercado del bien, a tener en cuenta como base imponible en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y de Sucesiones y Donaciones. Presunción que juega a favor de la Administración, siendo el particular el que debe destruirla, conforme a la regulación legal de dicho valor de referencia.

La comprobación de valores, por tanto, desaparecía en buena medida, rigiendo únicamente en aquellos casos en que el inmueble en cuestión no tuviera asignado un valor de referencia de catastro.

En este contexto, **¿por qué es relevante esta última sentencia sobre la comprobación de valores que ya queda solo como método residual?** Pues por varios pronunciamientos que hace nuestro más alto Tribunal en el momento actual, y que podemos aplicar al nuevo método.

Brevemente, el supuesto de hecho sometido a debate era el siguiente: una sociedad que había adquirido una finca presentó una autoliquidación en la que la valoraba en **408.000 euros**, liquidando como AJD 6.120 euros. La Consejería de Hacienda de la Comunidad de Castilla y León, sin embargo, tasó la propiedad en 1,06 millones a través de un dictamen de peritos de la Administración y exigió el pago de **10.419,59 euros**.

El Tribunal Supremo razona: “La Administración tiene que justificar, antes de comprobar, que hay algo que merezca ser comprobado, esto es, verificado en su realidad o exactitud por ser dudosa su correspondencia con la realidad”.

Y reitera, como en sentencias anteriores, que “el establecimiento de coeficientes multiplicadores sobre el valor catastral no satisface las exigencias para el establecimiento del valor real de los inmuebles”.

## Fuentes del Ministerio de Hacienda señalan que, en efecto, la Sentencia se refiere al anterior Método de Comprobación de Valores

El Tribunal recuerda: “Nuestra doctrina al respecto lo que exige es la individualización de la valoración del elemento patrimonial sometido a avalúo, mandato que alcanza también a la valoración pericial cuando se trata de establecerlo a efectos de determinar la deuda tributaria”.

Fuentes del Ministerio de [Hacienda](#) señalan que, en efecto, **la Sentencia se refiere al anterior Método de Comprobación de Valores**, y que no supone un nuevo criterio jurisprudencial aplicable al llamado Valor de referencia del Catastro.

Sin embargo, disintimos de tal afirmación y consideramos que **estos argumentos son perfectamente trasladables al nuevo método**, de manera que:

- El propio Tribunal expresa que la necesidad de la Administración de justificar con carácter previo a la comprobación, las razones por las que, a su juicio, el valor declarado no se corresponde con el valor real, **se aplica a la totalidad de comprobaciones que efectúe la Administración, cualquiera que sea el método empleado**.
- Inciendo en lo anterior, el Supremo expresa que la doctrina que ya estableció en 2018 y que se ha reiterado en el tiempo en otras muchas Sentencias, **no deriva del método de comprobación de valores empleado**, sino de la presunción de certeza de la que gozan las autoliquidaciones en el seno del **derecho fiscal – tributario**.

Y, por tanto, una autoliquidación que contenga un ingreso se equipara en sus efectos, por mor de la Ley General Tributaria, a un acto de ejercicio de potestad en que se obtuviera, el mismo resultado, lo que sucede cuando lo declarado por el obligado a ello no se comprueba, investiga o revisa.

Sendas declaraciones son de extraordinaria importancia para el actual valor de referencia de catastro, pues hacen recaer sobre la Administración la carga de probar que el valor declarado por el contribuyente en su autoliquidación **no es correcto**. Y ello solo lo puede hacer, justificando por qué no acepta el valor declarado, utilizando para ello, una prueba concreta e individualizada sobre el mismo bien (como puede ser el dictamen de peritos, que la Sentencia acoge favorablemente, en el bien entendido supuesto de que se hace con la visita al inmueble comprobado).

Como juristas especialistas en la materia, **nos congratulamos de los pasos firmes que va dando el Tribunal Supremo desde 2018**, con tan relevantes Sentencias.

Es innegable que **la Administración pretende reducir la litigiosidad con el valor de referencia del catastro** (fin que no deja de ser legítimo), pero ello, mantenemos, no debe hacerse a costa de sacrificar valores constitucionales.

Y es que, el art. 31 de nuestra Carta Magna establece como insoslayable principio, la tributación con arreglo a la capacidad económica de los ciudadanos, lo que entra en contradicción con la imposición de valores sobre los auténticos precios de mercado reflejados por los contribuyentes en sus declaraciones.



TEMAS RELACIONADOS: #CATASTRAZO #IMPUESTOS #INMUEBLES #TRIBUNAL SUPREMO #VALOR CATASTRAL #VALORACIÓN





**Antonio Benítez Ostos**  
Socio Director de Administrando Abogados, despacho de abogados especialista en derecho administrativo.

🐦 in 🌐

TIEMPO DE LECTURA: 4 MIN  
Publicado 08/02/2023

📄 CONVERTIR A PDF  
Gratis para suscriptores

💬 Comentar

PUEDES TENERLO TODO CON ECONOMIST&JURIST PREMIUM ¡LO QUIERO!

### Lo más leído

- 1 La Justicia justifica el despido del empleado que limpió una finca agrícola durante su baja médica
- 2 Una sentencia constata el drama familiar de un hijo: la madre falleció y el padre «es un desconocido...
- 3 Nuevo varapalo del Supremo a la valoración de inmuebles por la Administración para el cálculo de imp...
- 4 Justicia va a convocar una reunión con el Comité de Huelga de los LAJ
- 5 Ya está en el BOE el reglamento que prohíbe el ejercicio simultáneo de la abogacía y la procura
- 6 ¿Entonces los agentes judiciales, tramitadores y gestores sólo asumen el 10% del trabajo de la Justi...