



ARTÍCULOS

Nuevo toque de atención a la Administración Tributaria: la inspección ocular interior es determinante en la valoración de inmuebles

Resulta imprescindible la visita al interior de los inmuebles en los procedimientos de comprobación de valores



Agencia Tributaria. (Imagen: E&J)

Vivimos tiempos en los que las garantías en el procedimiento tributario, especialmente en el ámbito de la comprobación de valores inmobiliarios, ocupan buena parte de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y ello de forma positiva, pues las sentencias dictadas, en su gran mayoría, vienen a reforzar la seguridad jurídica y derechos del contribuyente.

La **sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 24 de junio de 2025 (STS 2874/2025)**, resuelve un recurso de casación presentado por un particular frente a la liquidación y sanción dictadas por la Administración tributaria en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), derivadas de una aportación no dineraria de inmuebles a una sociedad mercantil.

El asunto central versaba sobre **la metodología de valoración de los inmuebles** utilizada por los peritos de la Administración, concretamente, si **resulta imprescindible la visita al interior de los inmuebles en los procedimientos de comprobación de valores**, o si puede considerarse suficiente una inspección limitada al exterior.

Los bienes inmuebles objeto del litigio formaban parte de una herencia y se aportaron a una comunidad de bienes y, posteriormente, a una sociedad mercantil en una operación que pretendía acogerse al régimen **fiscal – tributario** de neutralidad típico de fusiones y aportaciones de ramas de actividad.



(Imagen: E&J)

La Inspección negó la aplicación de dicho régimen especial, al considerar que no existía actividad económica real en la comunidad de bienes y, por tanto, debía tributarse por las ganancias patrimoniales generadas.

Para determinar tales ganancias, **Hacienda practicó una valoración de los inmuebles considerando como suficiente la visita exterior, sin acceder a su interior, presumiendo que el estado interior era equivalente al aparente desde fuera.**

Tras la desestimación de las reclamaciones y recursos administrativos, el particular recurrió ante la Audiencia Nacional, que confirmó la postura de la Administración.

En casación, **el Tribunal Supremo admitió a trámite el recurso ante la existencia de interés casacional consistente en precisar los estándares de motivación y la exigencia de visita interior en la comprobación de valores inmobiliarios.**

El Tribunal Supremo reitera y refuerza su doctrina previa en cuanto a los requisitos de motivación y garantías para el contribuyente en la comprobación de valores por dictamen pericial de la Administración. En este sentido, destaca que:

La regla general debe ser la visita ocular individualizada al interior y exterior del inmueble por parte del perito.

Solo excepcionalmente, y con justificación expresa, puede omitirse la visita al interior, ya sea por imposibilidad (p.ej., negativa documentada del propietario), o por la concurrencia de circunstancias acreditadas que la hagan innecesaria.

El perito debe incorporar en su dictamen las razones por las que no procede la visita interior, siendo inaceptable la mera presunción de que el estado interior es igual al exterior.

La carga de la prueba, conforme al art. 114.1 LGT, corresponde a la Administración, no exigiéndose al contribuyente recurrir forzosamente a la tasación pericial contradictoria para combatir valoraciones insuficientemente motivadas.



(Imagen: Poder Judicial)

En el caso concreto, la Sala aprecia que **la valoración administrativa carece de motivación suficiente**, pues solo se realizó visita exterior sin justificación, por lo que anula la liquidación y sanción impuestas.

El Tribunal, admite que pueden darse supuestos razonados y excepcionales en los que concurren circunstancias que hagan innecesaria la visita (accesibilidad, naturaleza del bien, negativa debidamente acreditada del titular, etc.). Pero exige, también aquí, que la justificación sea concreta, individualizada y debidamente incorporada al expediente.

Esta exigencia huye, acertadamente, de planteamientos maximalistas o de obstáculos insalvables para la Administración; en realidad, lo que demanda es un plus de diligencia y seriedad en la motivación, sin renunciar al control jurisdiccional de la actividad administrativa, que es la última garantía frente a la arbitrariedad.

La sentencia enfatiza que la carga de la prueba sobre la corrección y suficiencia del método de valoración corresponde, sin ambages, a la Administración. **No puede imponerse al contribuyente la obligación de promover una tasación contradictoria solo para suplir la falta de motivación pericial de la Administración, pues esto supondría cargarle con un coste injustificado y, lo que es peor, le colocaría en situación de indefensión.**

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación y anula la resolución administrativa impugnada y sus consecuencias (liquidación y sanción).

Y fija doctrina interpretativa sobre la exigencia de visita al interior en la valoración pericial de inmuebles para comprobación de valores tributarios.



(Imagen: RTVE)

La **sentencia** dictada, resulta especialmente valiosa porque **pone freno a una tendencia detectada en la práctica de la Administración: convertir la comprobación de valores en un procedimiento de rutina, abaratando sus costes a expensas de sacrificar garantías del contribuyente.**

El Supremo se posiciona de modo inequívoco: la “comodidad de la Administración” no puede justificar la relajación de los estándares de motivación en perjuicio del obligado tributario.

En un contexto en el que la eficiencia y la gestión masiva de expedientes pueden llevar a descuidar garantías esenciales, **sentencias como ésta, devuelven el foco al principio de buena administración, al control judicial de la discrecionalidad y, en definitiva, a la primacía del interés general** entendido como suma de intereses individuales dignos de protección.



TEMAS RELACIONADOS: #ADMINISTRACION #AGENCIA TRIBUTARIA #CONTENCIOSO #HACIENDA #INSPECCIÓN OCULAR #TASACIÓN #TRIBUNAL SUPREMO #VALORACIÓN INMUEBLE

ARTÍCULOS

Solución integral al desempleo juvenil en España: una mirada estratégica desde las relaciones laborales juveniles

Hay que evitar condenar a una generación a la precariedad e incertidumbre laboral



(Imagen: E&J)

El desempleo juvenil constiuye hoy uno de los principales desafíos estructurales que enfrenta el mercado laboral español y que amenaza la cohesión social y el desarrollo económico sostenible del país.

En el primer trimestre de 2025, la tasa de paro entre menores de 25 años alcanzó el 26,5 %, lo que supone un incremento de 1,6 puntos porcentuales respecto al cierre de 2024, cuando se situaba en torno al 24,9 %. En este periodo de cuatro meses, el número de jóvenes en paro aumento hasta los 450.900, 16.000 parados más que en el trimestre anterior. **España hoy en día dobla el dato de la Unión Europea respecto a paro juvenil**, el cual se sitúa en el 14,8 % según Eurostat.

Esta situación no es homogénea en todo el territorio nacional. Mientras el País Vasco si sitúa en el 13,4 %, otras comunidades sobrepasan la media nacional. Ejemplo de ello son Extremadura con un 41 %, Murcia con 31,9%, Canarias el 32,1 % y Andalucía el 34,4 %. La situación más grave se localiza en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla que registran las cifras más críticas, con el 64,7% y el 58, 5%, respectivamente. Estas disparidades territoriales exigen políticas con enfoque localizado y adaptadas a la realidad socioeconómica de cada región.

El empleo juvenil está marcado por una fuerte **brecha de competencias**. Según un informe del IESE, el 76 % de las empresas detecta disparidad entre las habilidades técnicas y blandas que poseen los jóvenes y las exigencias reales del mercado laboral. Un hecho que sucede tanto en aquellos que han cursado la universidad como la formación profesional. Esta carencia afecta negativamente a su inserción en sectores estratégicos como el tecnológico, logístico o digital.



Antonio Benítez Ostos
Socio director de Administrativando Abogados, despacho de abogados especialista en derecho administrativo

TIEMPO DE LECTURA: 4 MIN
Publicado 22/07/2025 14:00

CONVERTIR A PDF

FOOTBALL IS BUSINESS. AND BUSINESS NEEDS LAWYERS.

START YOUR JOURNEY WITH US.

MASTER IN FOOTBALL LAW

AIAF

¡NO PIERDAS ESTA OPORTUNIDAD Y AHORRA DINERO!

Experiencia para abogados de Economía & Juris

KADIMA

191022

Contenido con soporte de asesoramiento legal

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

ADAPTADA A LA PROFESIÓN JURÍDICA

Global IA

by ECONOMIST & JURIST

