ARTÍCULOS

El Supremo fija doctrina: basta una diferencia "relevante" con la tasación para que Hacienda regularice el ITP

La Administración puede iniciar y fundamentar la comprobación por el artículo 57.1.g LGT sin necesidad de justificar previamente ocultación, fraude o una identidad demostrada entre tasación y valor real

Antonio Benítez Ostos

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

TIEMPO DE LECTURA: 4 MIN

Publicado 27/02/2026 09:01

CONVERTIR A PDF

(Imagen: E&J)

La sentencia del Tribunal Supremo n.º 345/2026 (sentencia 49/2026), de 26 de enero, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 2.ª) del Tribunal Supremo, resuelve un litigio de naturaleza fiscal surgido en el ámbito del ITPAJD, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO), en el que **la Administración autonómica utilizó el método del artículo 57.1.g) de la Ley General Tributaria (valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas en cumplimiento de la legislación hipotecaria) para comprobar el valor declarado** por el contribuyente.

Origen del conflicto: precio de compraventa vs. valor de tasación hipotecaria

Los hechos relevantes se articulan en torno a dos escrituras otorgadas el mismo día (14 de febrero 2018): en la compraventa, el inmueble se adquirió por 1.500.000 €; en la escritura de préstamo hipotecario consecutiva, se consignó un valor de tasación a efectos de subasta de 1.607.731,20 €, acreditado mediante un certificado de tasación (JLL Valoraciones, S.A.) incorporado a la escritura.

El contribuyente autoliquidó TPO por el precio declarado (ingresando 90.000 €, al 6%). Posteriormente, la Comunidad de Madrid inició actuación de comprobación y tomó como valor comprobado el de la tasación hipotecaria, lo que desembocó en una liquidación provisional con una deuda adicional de 7.084,94 €.

(Imagen: E&J)

Suscríbete a nuestra
NEWSLETTER

Tu correo electrónico SUSCRIBIRSE

Resolución del TSJ de Madrid y recurso ante el Supremo

En vía económico-administrativa, el TEAR Madrid (31/03/2022) desestimó la reclamación. Sin embargo, el TSJ de Madrid (27/03/2024) anuló la liquidación, al considerar (en síntesis) que la tasación hipotecaria no fija por sí sola el valor de mercado en la fecha de transmisión y que, si la Administración quería usar ese dato como base de la comprobación, debía motivar específicamente por qué, "en el caso concreto", dicho valor se correspondía con el valor real.

La Comunidad de Madrid recurrió en casación, apoyándose en la supuesta suficiencia de la discrepancia objetiva entre valores y en que la tasación hipotecaria constaba en documentación aportada por los adquirentes. Además, pidió una precisión sobre qué debe entenderse por "diferencia relevante".

Cuestión de interés casacional

El Tribunal Supremo admite el recurso por interés casacional para determinar varias cuestiones que, en **Administrativando Abogados** consideramos relevante aclarar. Concretamente:

- Si el uso del art. 57.1.g) de la Ley General Tributaria (LGT) exige justificar razones para comprobar la falta de concordancia entre valor declarado y valor real, o si basta la disparidad con la tasación hipotecaria.
- Si el valor hipotecario (reflejado en la tasación) puede equipararse sin más al valor real (base imponible del TPO).
- Si la valoración está motivada cuando se adopta el valor de un certificado de tasación, sin constar el informe técnico del que trae causa.

Fundamentación y doctrina sentada del Tribunal Supremo

En el plano central (motivación y alcance del método), el Tribunal Supremo parte de estas ideas:

La Administración está facultada para comprobar el valor real en tributos como TPO, sin que ello exija acreditar indicios de ocultación del precio.

El método del art. 57.1.g) LGT es un medio indiciario basado en un elemento externo, pero razonable: la tasación hipotecaria puede corresponderse, con verosimilitud, con el valor real cuando se emite conforme a la legislación hipotecaria.

La discrecionalidad en la elección del método tributario (dentro del catálogo legal) no excluye su control, pero no convierte en requisito previo la prueba de defraudación ni una justificación reforzada para iniciar la comprobación.

(Imagen: Ministerio de Hacienda)

De forma expresiva, **el Tribunal Supremo fija que la exigencia de motivación del inicio puede entenderse suficientemente cumplida cuando de la comparación entre el valor declarado por el sujeto pasivo, y el valor de tasación hipotecaria (art. 57.1.g LGT), resulte una diferencia relevante de valor, especialmente cuando ambos datos son conocidos por el interesado en el mismo contexto documental (escritura de adquisición y consecutiva de préstamo) y no hay reacción frente al segundo.**

También deja claro que, la Administración puede usar este método sin carga adicional respecto de otros medios de comprobación y sin tener que justificar previamente que tasación y valor real coinciden, ni que exista defraudación.

Y que, el contribuyente conserva, en todo caso, la posibilidad de contradecir la comprobación por las vías admitidas; pero esa facultad no transforma en exigible una motivación previa más intensa que la derivada del propio método y de la discrepancia.

En cuanto al soporte documental, la sentencia recuerda que el valor debe ser asignado "en cumplimiento de la legislación hipotecaria" y menciona que la tasación se acredita mediante certificación, que puede sintetizar el informe técnico, por lo que el certificado se considera documento suficiente para sustentar la motivación del inicio de la comprobación.

La sentencia afronta la petición de la Comunidad de Madrid sobre la "diferencia relevante" y la encuadra como concepto jurídico indeterminado: no permite fijar criterios apriorísticos para todos los casos; la subsunción corresponde a la Administración en cada supuesto.

No obstante, al aplicar ese concepto a los hechos examinados, la Sala sitúa el caso dentro del "halo de certidumbre" porque la diferencia fue superior al 10%.

Con arreglo a los criterios establecidos, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación, casa y anula la sentencia del TSJ de Madrid, desestima el recurso contencioso-administrativo del contribuyente, y confirma la resolución del TEAR y la liquidación por ser ajustadas a Derecho.

(Imagen: Poder Judicial)

Valoración de la resolución dictada

Desde **Administrativando Abogados** consideramos que, la STS 345/2026 consolida una pauta clara: cuando existe una discordancia relevante entre el valor declarado en TPO y el valor de tasación hipotecaria emitido conforme a la legislación hipotecaria e incorporado a una escritura contemporánea a la compraventa, la Administración puede iniciar y fundamentar la comprobación por el art. 57.1.g LGT sin necesidad de justificar previamente ocultación, fraude o una identidad demostrada entre tasación y valor real. El núcleo del control se desplaza así hacia la posibilidad de contradicción por el contribuyente, que debe articularse mediante prueba capaz de desvirtuar el indicio utilizado.

TEMAS RELACIONADOS: #AGENCIA TRIBUTARIA #COMPROBAR #FRAUDE #HACIENDA #IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES #INMUEBLE #ITP #OCULTACIÓN #TASACIÓN #TRIBUNAL SUPREMO #VALOR REAL

Copyright © 2026 , powered by Economist & Jurist.