

# Comprobación de valores de inmuebles de la administración tributaria: exigencia de motivación suficiente e individualizada

En virtud de las incidencias que se han ido desarrollando en el último año con respecto a las comprobaciones de valores efectuadas por la Administración Tributaria, el Tribunal Supremo acoge nuevos criterios que condicionan la validez de los informes periciales y por lo tanto la aceptación del nuevo valor otorgado al inmueble.



**Juan Blasi**  
Director Departamento  
Fiscal de Monereo Meyer  
Marinel-lo Abogados

La situación en la que se encuentran hoy en día un buen número de contribuyentes a la hora de presentar declaraciones por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones derivadas de la adquisición de bienes inmuebles es la de recibir liquidaciones complementarias con motivo de una comprobación de valores.

Así, la Agencia Tributaria de las Comunidades Autónomas, cuando considera que el valor declarado de dichos inmuebles adquiridos, heredados o en su caso donados, no se corresponde con el valor de mercado, puede efectuar una comprobación de valores, incrementándose así en su caso el importe a ingresar por el impuesto.

Este tema ha sido objeto de debate durante los últimos años por parte del Tribunal Supremo. Asimismo, se ha sentado la doctrina de que los informes periciales que sirven de base a estas comprobaciones deben estar debidamente motivados, ya que de esta forma, cuando el contribuyente recibe la notificación en la que consta el valor real del inmueble declarado, podrá decidir, en base a los motivos expuestos, sobre si está conforme o no con el cálculo realizado.

En la mayoría de los casos y ciñéndonos a la práctica, los peritos de la Administración se limitan a aplicar unos criterios objetivos

que se traducen en unos coeficientes y parámetros, sin tener en cuenta las circunstancias específicas y singularizadas del bien inmueble en cuestión, lo cual puede suponer un perjuicio para los contribuyentes.

Aquí es donde entra en juego la novedad contemplada en la sentencia de 17 de diciembre de 2012 del Tribunal Supremo ([www.bdifusion.es.Nºdemarginal2414170](http://www.bdifusion.es.Nºdemarginal2414170)), la cual declara que existe una insuficiente motivación de la valoración del inmueble cuando no se exprese en el informe emitido por la Administración las fuentes de las que se extraen los criterios adoptados, los datos fácticos tenidos en cuenta, así como los procedimientos concretos de actualización o individualización y en su ausencia, no se admitiría la validez de la comprobación pericial.

Concretamente, el objeto de la litis de esta sentencia versa sobre la calificación de la motivación detallada en la valoración efectuada por la Administración Tributaria de un inmueble integrado en el caudal hereditario de la contribuyente. En este sentido, la Sala aprecia que únicamente fueron aplicados unos coeficientes y parámetros de los cuales no consta su origen y que el perito no hizo mención alguna en su informe de valoración acerca de las características específicas y singulares del inmueble heredado.

La postura adoptada por esta Sala parece lógica, ya que para evaluar un inmueble es preciso tener en cuenta factores tales como la situación geográfica, la antigüedad o el estado de conservación ya que éstos, en mayor o menor medida, pueden influir en el cálculo del valor de mercado del mismo. Resulta evidente que, en función de aspectos como su localización, estructura, calidad de materiales empleados o posibles reformas el valor que realmente le corresponde a un inmueble difiera del asignado únicamente según criterios objetivos.

Todo lo expuesto se traduce en que las Administraciones autonómicas, en materia de tributos cedidos, van a encontrarse con más trabas a la hora de modificar el valor declarado de un inmueble mediante el procedimiento de la comprobación de valores

y, por lo tanto, exigir un importe mayor por el impuesto, ya que tal comprobación se encuentra condicionada al cumplimiento de una motivación suficiente e individual.

A nuestro juicio, la aplicación de este nuevo criterio actúa en beneficio de los ciudadanos, ya que evita la indefensión de los mismos, garantizando que los contribuyentes en todo caso, conozcan cuáles han sido las razones y fundamentos que han determinado la valoración por parte de la Administración.

**Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2012.**

**Disponible en [www.bdifusion.es](http://www.bdifusion.es).**

**Nº de marginal: 2414170. ●**

*“El Supremo anula la valoración de un inmueble efectuada por la Administración Tributaria pues fueron aplicados unos parámetros de los cuales no consta su origen y el perito no hizo mención alguna, en su informe, a las características específicas y singulares del inmueble”*

