

## **PELIGRO COMPROBACIONES VALOR DE INMUEBLES POR HACIENDA EN BASE A TASACIONES HIPOTECARIAS, tras Sentencia Tribunal Supremo 7 diciembre 2011.**

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 diciembre 2011, recurso 71/2010, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, dictada en recurso de casación en interés de la ley, fija como doctrina legal que:

*"La utilización por la Administración tributaria del medio de comprobación de valores previsto en el apartado g) del art. 57.1 de la LGT ("Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria"), en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no requiere ninguna carga adicional para aquélla respecto a los demás medios de comprobación de valores, por lo que no viene obligada a justificar previamente que el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas coincide con el valor ajustado a la base imponible del impuesto, ni la existencia de algún elemento de defraudación que deba corregirse".*

Esta doctrina viene a dar carta blanca a la Administración Tributaria para comprobar los valores de los inmuebles en base a las tasaciones hipotecarias.

Así por ejemplo, por muy real que sea el precio declarado en la compraventa de un inmueble (300.000 Euros), si dicha compraventa se financia con un préstamo o crédito con garantía hipotecaria sobre dicho inmueble y resulta que según la tasación hipotecaria tiene un valor de 380.000 Euros, la Administración Tributaria podrá exigir más impuestos sin tener que molestarse en comprobar si se pagó o no dinero negro y sin tener que acreditar que ese valor de tasación coincide con el valor real o de mercado del inmueble.

Normalmente será la correspondiente Hacienda Autonómica la que exija más impuestos al comprador (habitualmente Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al 7% o incluso más, sobre aquella diferencia de 80.000 Euros). Con esta intención, las Haciendas Autonómicas ya hace tiempo que empezaron a exigir a los notarios información sobre los valores de tasación de las fincas hipotecadas. Así por ejemplo, la Hacienda Balear estableció en el artículo 28 de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Económico-administrativas de la CAIB, que entró en vigor el 1 de enero de 2008, la obligación de los Notarios que ejercen sus funciones en Baleares de hacer constar el valor de tasación de los inmuebles objeto de adquisición y de financiación a través de hipotecas, en las declaraciones informativas notariales que periódicamente remiten a la Hacienda Autonómica, además de otros muchos datos que ya estaban remitiendo.

No hay que olvidar que la Hacienda Estatal también podría emplear la tasación hipotecaria para exigir más impuestos al vendedor, si es persona física, calculándole una mayor ganancia patrimonial sujeta al Impuesto sobre la Renta (en 2012 y 2013 hasta un 27% para residentes o 21% para no residentes). A tales efectos, la Hacienda Estatal ya recibe de las entidades bancarias mucha información, a través del Modelo 181, sobre los préstamos que conceden para financiar la adquisición de inmuebles, incluyendo por supuesto el valor de tasación.

EVIDENTEMENTE, EXISTEN MEDIOS DE DEFENSA SI LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA COMPRUEBA EL VALOR EN BASE A UNA TASACIÓN HIPOTECARIA QUE ASIGNA A UN INMUEBLE UN VALOR SUPERIOR AL VALOR REAL O DE MERCADO DEL MISMO. Siempre se podrá solicitar la práctica de una tasación pericial contradictoria, para que sea un tercer perito independiente el que termine decidiendo el tema. Afortunadamente, mientras discutimos con Hacienda sobre el valor, podemos solicitar que quede en suspenso la obligación de pagar la deuda tributaria derivada de la comprobación.

También, como medida preventiva, cuando puedan existir diferencias importantes entre el precio pactado para una compraventa y el posible valor de tasación hipotecaria, puede ser muy conveniente solicitar a la Administración Tributaria una PREVALORACIÓN. El art. 90 de la Ley General Tributaria establece que podemos solicitar a la Administración el valor a efectos fiscales de un inmueble, antes de su adquisición o transmisión. Este valor será vinculante durante 3 meses para la Administración, evitando comprobaciones.

Palma, 10 febrero 2012

Alejandro del Campo Zafra  
Abogado-Asesor Fiscal