

# Varapalo a la Hacienda balear por cobrar de más al valorar los inmuebles

► El Tribunal Económico Administrativo de las islas pone fin a la forma de calcular el precio de una vivienda aplicada durante los últimos 15 años ► Asesores legales estiman que se han cobrado millones de euros de más a los contribuyentes

F. Guijarro  
PALMA



El Tribunal Económico Administrativo Regional de Balears (TEAR) ha dado un duro varapalo a la Agencia Tributaria de las islas por usar una fórmula para calcular el valor de un inmueble, y aplicar luego los correspondientes impuestos, que ha supuesto cobrar de más a los contribuyentes del archipiélago durante los últimos 15 años. Asesores legales estiman que las cantidades abonadas en exceso alcanzan un valor global de millones de euros, pero no van a ser recuperadas por los afectados en el caso, mayoritario, de no haberlas recurrido en su momento.

La decisión del TEAR de exigir un cambio en el sistema de cálculo del valor de un inmueble se sustenta en la adoptada previamente por el Tribunal Económico Administrativo Central y en sentencia del Tribunal Supremo para otras autonomías que aplicaban sistemas similares al balear.

Lo que viene haciendo la Agencia Tributaria autonómica desde 2002 para hacer ese cálculo en viviendas, oficinas, naves industriales o solares es estimar tanto el valor de la edificación como el del suelo sobre el que se asienta esa propiedad. Para este último, toma simplemente el valor catastral del terreno y lo multiplica por dos, sin tener en cuenta ni la zona ni las características de ese espacio, e ignorando el precio que el contribuyente declara como pagado.

En palabras del abogado Alejandro del Campo, asesor fiscal de la firma DMS Consulting y que ha protagonizado muchas reclamaciones contra la Agencia Tributaria balear por este tema, esas valo-



La Hacienda balear aplica su control sobre la compra de inmuebles usados y los heredados. ALBERTO HUARCAYA

## La Comunitat Autònoma anuncia que va a presentar un recurso

► Desde la conselleria de Hacienda se anunció ayer su intención de recurrir contra de la decisión adoptada por el Tribunal Económico Administrativo de Balears en la que se exige el cambio en la forma en que se calcula el valor de un inmueble (en concreto el valor del suelo), por considerar que los aspectos

que se cuestionan no se han aplicado de forma indiscriminada.

Pese a esa postura, el abogado de DMS Consulting Alejandro del Campo asegura que a la Agencia Tributaria no le va a quedar más remedio que modificar el actual sistema de multiplicar por dos el valor catastral del suelo y buscar otro que permita

obtener una estimación más real, como podría ser el tener que visitar el inmueble por parte de los técnicos.

Este asesor fiscal recomienda a las personas que reciban la carta de la Agencia Tributaria balear exigiendo más dinero por impuestos, alegando que el valor real del inmueble supera el declarado, que impugnen esa decisión y se reserven la Tasación Pericial Contradictoria, para así no tener que pagar. F.G. PALMA

raciones se hacen "como churros y sin salir del despacho". El resultado en muchos casos es que la estimación de la Hacienda balear sobre el valor de un inmueble de segunda mano supera el precio que el contribuyente ha pagado (se recuerda que municipios como Calvià o Andratx han tenido un catastro sobrevalorado) o el estimado al heredar la propiedad de algún familiar. De esta forma, al cabo de algunos años el comprador recibe la comunicación del fisco autonómico exigiendo un aumento de los impuestos abonados (Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones) más los intereses de demora.

Alejandro del Campo pone de relieve que esta exigencia de pagar más impuestos ha afectado a personas de alto poder adquisitivo por la compra de chalés, pero también a clases medias y bajas por acceder a una vivienda. Como ejemplo, señala que por un piso de 200.000 euros la Agencia Tributaria ha llegado a estimar valores de 300.000 con la citada fórmula de multiplicar por dos el valor catastral del suelo, lo que ha supuesto la exigencia al comprador de abonar 8.000 euros adicionales en impuestos más los intereses de demora. El abogado añade que el último caso que ha representado en relación a este tema ha sido el de un marroquí por adquirir una humilde planta baja en la zona de Pere Garau.

El representante de DMS Consulting estima que al haber exigido impuestos de más durante 15 años, el valor de las cantidades cobradas en exceso alcanza los millones de euros, pero admite que solo los que han impugnado esta reclamación de la Agencia Tributaria tienen opciones de recuperar su dinero.

## EL FISCO PREFIERE ABUSAR QUE PERDER



OPINIÓN

Llorenç Riera

Cumplir con la responsabilidad tributaria es una muestra de civismo, el reflejo de una sociedad estable, madura y democrática. Aplicar los impuestos

de forma justa y equitativa, también. Es muy probable, sin embargo, que ahora tengamos los dos aspectos desequilibrados y, a la vista de los hechos y las cifras, habrá que reconocer que la

actitud del fisco no ayuda a poner el fiel de la balanza sobre el punto intermedio del equilibrio justo. A Hacienda le gusta jugar con ventaja y escaso reglamento. Es el puro reflejo de unos tics que le inclinan al abuso y la transforman en pésima perdedora. Por eso mismo también actúa de forma preferente sobre nóminas, catastros y escrituras de propiedad. A tiro fijo y seguro.

El Tribunal Económico-Administrativo determina que la Agencia Tributaria de Balears peca en exceso de valoraciones mecánicas y precocinadas tasando tanto los solares de las edificaciones como el continen-

te de las construcciones. Llevamos quince años así sin posibilidad de retroceso y habiendo ingresado por imposición cifras millonarias a la caja de todos. El fisco, en vez de pararse en la reflexión y la revisión, escapa hacia adelante. Dice que recurrirá. No admite haber aplicado una

En vez de la revisión, a Hacienda le gusta jugar con ventaja y escaso reglamento

fórmula de cálculo indiscriminado.

Lo cierto es que mucha gente ha sido llamada para saldar deudas abultadas con una simple y cómoda multiplicación. El resultado es unas valoraciones y unos cobros sin tener en cuenta zona, espacio y precio pagado por el comprador. Pero Hacienda ya ha cobrado. Y quiere seguir haciéndolo.

Habrà que ir adquiriendo el hábito de instalarse en una doble dirección, la que permita afrontar las inspecciones de Hacienda pero también el deber cívico de inspeccionar a Hacienda de forma continua.