

## MALLORCA

# El Supremo da la puntilla a la valoración de inmuebles por el Govern

► Una sentencia del Tribunal reafirma la obligación de que acuda un perito a la vivienda para estimar su valor real al cobrar los impuestos

F. Guijarro  
PALMA



El Tribunal Supremo ha dado la puntilla definitiva a la forma en que la Hacienda balear calcula el valor de un inmueble para cobrar impuestos como el de Transmisiones Patrimoniales, Sucesiones y Donaciones, al exigir ya de forma tajante que para estimar el «valor real» del mismo es imprescindible que un perito lo visite, en lugar de aplicar fórmulas generales como se ha venido haciendo durante los últimos años. El sistema que se cuestiona ha provocado que la Agencia Tributaria de las islas (ATIB) haya llegado a aplicar recargos adicionales superiores a los 100.000 euros a algunos contribuyentes isleños, al declarar estos últimos un precio del inmueble inferior al que se calcula desde el Govern.

La sentencia de la Sala de lo Contencioso del Supremo, dictada el pasado mes de enero por el magistrado Francisco José Navarro Sanchís, considera que la forma en la que se estima el «valor real» de un inmueble, tal y como exige la ley en estos momentos, solo es posible si un perito visita el inmueble para comprobar aspectos como sus características y estado de conservación, y que de no producirse esa visita, la Hacienda autonómica está obligada a justificar claramente la causa, según pone de relieve Alejandro del Campo, abogado de DMS Legal que recientemente ofreció una conferencia en relación a este tema en el Colegio Oficial de

## Las claves

### SENTENCIA

#### El Supremo hace «jaque mate» al sistema actual

► La sentencia del Supremo exige de forma tajante que un perito visite siempre los inmuebles a la hora de valorar los impuestos a pagar, lo que en Balears no se hace

### RESISTENCIA DEL GOVERN

#### Pocos cambios en un método cuestionado

► El Govern ha aplicado cambios mínimos en su forma de estimar el valor real de un inmueble pese a las exigencias de que lo revise

### CAMBIOS EN LA LEY

#### El Gobierno central acude al rescate

► La ley antifraude que el Gobierno tramita acude al rescate de las Administraciones autonómicas

Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de las islas.

En concreto, en la sentencia se afirma que «debemos ratificar, mantener y reforzar nuestra doctrina constante y reiterada sobre la necesidad de que el perito de la Administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar, como garantía indispensable de

que se tasa realmente el bien concreto y no una especial de bien abstracto, común y genérico», y que «ha de razonarse individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, por qué resulta innecesaria, de no llevarse a cabo, la obligada visita personal al inmueble».

### Hacienda balear en aprietos

Esta exigencia del Supremo pone en un aprieto a muchas agencias tributarias autonómicas, dado que la aplicación del sistema de cálculo sin esa visita está muy generalizado, y éstas no tienen peritos suficientes como para revisar los inmuebles que cambian de mano por operaciones de compraventa entre particulares, herencias o donaciones. Esta situación se da en Balears.

Eso explica que desde el Gobierno central ya se estén tomando medidas para intentar sacar del apuro a las autonomías, ya que la ley antifraude que se está tramitando actualmente ya prevé que la base imponible de los citados impuestos deje de ser el citado «valor real», para pasar a considerarse el Valor de Referencia de Mercado que anualmente fijará el Catastro, algo que en opinión de Del Campo puede conllevar, de una manera un tanto «encubierta», una «subida brutal» de impuestos en el futuro, incluido el que se aplica sobre el Patrimonio.

En cualquier caso, y a la espera de que se apruebe la citada ley, la sentencia del Supremo supone un «jaque mate», en palabras del abogado de DMS Legal, la valoración de los inmuebles que se hace en



Las valoraciones de la Hacienda balear son cuestionadas por el Supremo. B.RAMON

El Supremo exige la valoración de un perito o que se justifique de forma suficiente los casos en que no se haga

estos momentos.

Esta fórmula, a la hora de calcular el valor del suelo, ha consistido desde hace años en tomar el que aparece en el catastro y mul-

tiplicarlo por dos. Por lo que respecta a la edificación, se calcula en relación a unos baremos fijados por el Colegio de Arquitectos.

El punto más polémico ha sido el primero, ya que muchos catastros se elaboraron durante los años de la 'burbuja inmobiliaria', lo que supone que están sobredimensionados, provocando una valoración excesiva de los terrenos y una presión fiscal excesiva.

El Parlament balear fue consciente de este problema, y en 2016 aprobó por unanimidad de todos los grupos políticos una resolución de Més en la que instaba al

POR UNA VEZ,  
PONGÁMONOS DE ACUERDO

Pese a nuestras diferencias,  
luchemos para que en el cáncer no las haya.

Día Mundial Contra el Cáncer

4.02.21

#AcuerdoContraelCáncer



acuerdocontraelcancer.com

Asociación  
Española  
Contra el Cáncer





## Discrepancias entre contribuyentes y Hacienda que superan los 100.000 euros

► La Agencia Tributaria balear ha llegado a triplicar el valor declarado de los inmuebles

F.GUIJARRO. PALMA

■ Las diferencias entre los precios de los inmuebles declarados por los contribuyentes y los valores estimado por la Agencia Tributaria balear (ATIB) han llegado a ser tan abismales que han conllevado la exigencia de recargos superiores a los 100.000 euros, pese a haber alcanzado esta discrepancia utilizando un sistema de cálculo por parte del Govern que ha sido cuestionado de forma unánime por todos los grupos del Parlament.

El abogado de DMS Legal Alejandro del Campo pone algunos ejemplos que han pasado por su despacho, y el más llamativo es el de un edificio con apartamentos, cuyo comprador declaró haber pagado 590.000 euros por él. Sin embargo, la Hacienda balear no dio por bueno este valor y lo situó en 1,9 millones (un 224% más), con la exigencia de que se abonarán 164.850 euros más sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ya entregado, incluyendo los intereses de demora.

Según Alejandro del Campo, éste es un claro ejemplo de una estimación del coste del inmueble basándose en la aplicación de fórmulas preestablecidas (como calcular el valor del suelo multiplicando por dos el que figura en el Catastro), pero sin molestarse en enviar a un perito para que compruebe el estado de la propiedad, tal y como exige el Tribunal Supremo. Porque según este abogado, el edificio en cuestión se encontraba en muy mal estado y fueron necesarias costosas reformas para dejarlo en condiciones. La ci-

La Hacienda balear ha llegado a elevar un 224% el valor de un inmueble pese a alegarse el mal estado en que estaba

tada valoración de la ATIB está recurrida.

Pero no es el único ejemplo. Un solar de Palma por el que el comprador declaró haber abonado 380.000 euros fue posteriormente valorado por la Hacienda autonómica en 923.450 euros, es decir, incrementó el valor en un 143%, exigiendo un recargo de 56.760. También se presentó recurso en este caso, y el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) anuló la comprobación realizada por la Agencia Tributaria balear, respaldando así la tesis del contribuyente.

Algo similar ocurrió con una vivienda en Calvià, por la que el contribuyente declaró haber pagado 355.000 euros pero que la ATIB valoró en 520.614, exigiendo un recargo en la liquidación del Impuesto de Transmisiones de 16.345 euros. También en este caso el TEAR anuló la comprobación realizada por la Hacienda autonómica.

En la lista de ejemplos aparecen un local y vivienda de Palma que se declaró con un precio de 100.000 euros pero que la ATIB elevó hasta los 212.664, reclamando 10.313 euros de recargo.

Govern a modificar esos criterios ya que podían dar lugar a una carga tributaria «totalmente desproporcionada». Pero ese mandato no fue obedecido, y se siguió aplicando el mismo sistema.

A principios de 2019 el Govern optó por cambiar el sistema de valoración de los inmuebles debido a las decisiones en su contra que comenzó a tomar el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR), siguiendo la doctrina que previamente comenzó a fijar el Supremo, pero las modificaciones fueron mínimas y siguieron sin incluir la visita del perito en todos los

casos, lo que en su momento llevó a Alejandro del Campo a denunciar que se había limitado a hacer «un paripé» para aparentar que cumplía la ley.

El propio Parlament balear cuestionó en 2016 el sistema de valoración y exigió al Govern que lo cambiara

Pero ahora esta nueva sentencia refuerza la exigencia de que se visite el inmueble, lo que lleva a afirmar al abogado de DMS Legal que cualquier recurso que se presente en contra de la estimación de valores realizada por la ATIB será ganado con casi total seguridad.

El problema es que solo hay un mes de plazo para recurrir, lo que significa que la inmensa mayoría de los contribuyentes de las islas ha terminado abonando unos impuestos que en muchos casos estaban sobrevalorados, sin posibilidad ahora de conseguir ninguna compensación por ello.

AUTODESGUACE

**PÉREZ**

**140€\***

Le pagamos 140€ por su coche para desguace, si lo trae a nuestras instalaciones

Con Pérez, molestias ninguna y problemas, menos!!

\* Para no causarle molestias, consúltenos primero si se lo podemos dar de baja

Gremi Zapateros, 60 · Polígono Son Castelló  
Tel.: 971 431 078

Wood Factory Mallorca

C/ Ca Na Mellis, 28 (Pol. Son Morro)  
Web: www.woodfactorymallorca.com  
Contacto: info@woodfactorymallorca.com  
tel: 971 60 73 60

¡Somos, la primera fábrica de casas de madera de Mallorca!