

RESOLUCIÓ DE LA DIRECCIÓ GENERAL DE TRIBUTS PER LA QUAL S'APROVA LA METODOLOGIA PER A L'ACTUALITZACIÓ DELS MÒDULS BÀSICS O VALORS DE SÒL DERIVATS DELS ESTUDIS DE MERCAT PROPIS I DE LES PONÈNCIES DE VALORS CADASTRALS, AIXÍ COM DELS MÒDULS BÀSICS O VALORS DE CONSTRUCCIÓ, ALS EFECTES DE LA COMPROVACIÓ DE VALORS EN L'ÀMBIT DELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS.

Per a la determinació del valor del sòl dels immobles urbans en la comprovació de valors, pel mètode de dictamen de perits, als efectes dels Impostos sobre Transmissions patrimonials i Actes Jurídics Documentats i sobre Successions i Donacions, esta direcció general ha dut a terme, en determinats àmbits municipals, una sèrie d'estudis de mercat per a la fixació de mòduls o valors bàsics de sòl per zones homogènies, usos i tipologies. En la resta de municipis, la fixació d'estos mòduls o valors es duu a terme, als mateixos efectes, per remissió als mòduls bàsics de sòl, de repercussió de carrer i unitari de carrer (V.R.C. i V.U.C.) de les ponències cadastrals vigents per a cada un d'ells.

Les respectives resolucions d'aprovació dels estudis de mercat referits determinen la data d'efectes dels mòduls o valors bàsics de sòl en què conclouen estos estudis, tenint en compte els períodes temporals de desenvolupament dels treballs de camp corresponents i d'obtenció de mostres vàlides necessàries, fixant-los, segons els casos, a partir de l'1 de gener del 2005 o de l'1 de gener del 2007. En virtut d'això, l'evolució dels valors de mercat a partir de l'any inicial d'efectes, requereix l'actualització anual dels corresponents mòduls o valors bàsics de sòl per a la seua aplicació en la comprovació de valors de béns immobles urbans per meritacions produïdes en anys posteriors.

D'altra banda, les ponències de valors cadastrals determinen igualment la vigència de les zones de valor de sòl que estableixen a partir de l'1 de gener de l'any següent al de la publicació, de conformitat amb el que disposà al seu dia l'article 70 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals i, en l'actualitat, els articles 27 i 29 del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari. La dita circumstància determina la necessitat d'actualitzar, anualment a estos efectes, els corresponents Valors de Sòl de Repercussió de Carrer i Valors Unitaris de Carrer (VRC i VUC), atenent l'evolució del mercat immobiliari entre l'any d'inici de la vigència de la respectiva ponència i aquell altre en què es produïx la meritació impositiva que motiva la comprovació de valors, i això amb independència de l'actualització legal dels valors cadastrals per Llei anual de Pressupostos Generals de l'Estat, que, al marge d'esta evolució dels valors de mercat, s'haguera dut a

terme per aplicació del que disposa l'article 32.1 del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari esmentat.

D'altra banda, el Mòdul Bàsic de Construcció (M.B.C.) de partida, emprat als mateixos efectes de comprovació tributària de valors dels immobles urbans, és l'establert, per a cada àrea econòmica homogènia, per la normativa cadastral vigent a la data de la meritació. Esta circumstància determina la necessitat d'actualitzar anualment el Mòdul esmentat, des de l'any inicial de la vigència de la normativa cadastral corresponent, fins a l'any corresponent a la meritació, atenent per a això l'evolució anual de l'Índex General de Preus de Consum de la Comunitat Valenciana.

En virtut d'això, i en l'exercici de les atribucions d'esta Direcció General en matèria de gestió de tributs cedits per l'Administració de l'Estat a la Comunitat Valenciana, de conformitat amb el que disposa l'article 17, a) del Decret 129/2007, de 27 de juliol, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament Orgànic i Funcional de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Ocupació:

RESOLC

APROVAR la metodologia per a l'actualització dels mòduls o valors bàsics de sòl derivats dels estudis de mercat propis i de les ponències de valors cadastrals, als efectes de la comprovació de valors en l'àmbit dels Impostos sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i sobre Successions i Donacions, que s'inclou en l'annex I a la present resolució.

APROVAR, als mateixos efectes, la metodologia per a l'actualització dels mòduls o valors bàsics de construcció, que s'inclou en l'annex II a la present resolució.

València, 15 d'abril de 2009
LA DIRECTORA GENERAL DE TRIBUTS
Araceli Muñoz Malo

ANNEX I

METODOLOGIA PER A L'ACTUALITZACIÓ DELS MÒDULS O VALORS BÀSICS DE SÒL DERIVATS DELS ESTUDIS DE MERCAT PROPIS I DE LES PONÈNCIES DE VALORS CADASTRALS, ALS EFECTES DE LA COMPROVACIÓ DE VALORS EN L'ÀMBIT DELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS.

Primer.- Respecte dels mòduls o valors de sòl, unitaris (V.U.C.) o de repercussió (V.R.C.), per zones homogènies, usos i tipologies, establits pels estudis de mercat aprovats per esta direcció general per a determinats municipis, o per les ponències de valors cadastrals, per a la resta dels municipis, la seua actualització s'efectuarà, amb caràcter anual, per mitjà de la multiplicació dels mòduls mencionats o valors bàsics pels índexs multiplicadors anuals que corresponguen, en funció dels anys transcorreguts entre l'any de començament de la vigència del respectiu estudi de mercat o ponència cadastral i el corresponent a la meritació als efectes de la qual es duu a terme la comprovació de valors.

Segon.- 1) Els índexs multiplicadors anuals d'actualització a què fan referència els dos apartats anteriors es fixaren per referència a la unitat i amb quatre decimals.

2) Per a la determinació dels índexs multiplicadors anuals d'actualització, s'utilitzaran les següents referències anuals de preus mitjans de sòl:

A) Entre els anys **1987 i 1995**, es partirà de l'*Estadística de Preus de Vivenda* publicada pel Ministeri de Foment, que estableix dades trimestrals de preus mitjans a nivell de província per metre quadrat de vivenda lliure acabada en venda. Als efectes d'extraure d'estos preus mitjans de vivenda els preus mitjans per metre quadrat de sòl, s'utilitzarà el *mètode residual*

B) Entre els anys **1995 al 2004**, es partirà de l'*Estadística de Preus de Vivenda* publicada pel Ministeri de la Vivenda, que estableix dades trimestrals de preus mitjans a nivell de província per metre quadrat de vivenda lliure acabada en venda. Als efectes d'extraure d'estos preus mitjans de vivenda els preus mitjans per metre quadrat de sòl, per mitjà del *mètode residual*, s'utilitzarà l'estadística de VIVENDA LLIURE NOVA, tenint en compte que, en una vivenda nova, no hi ha coeficients correctors del valor de la construcció o, el que és el mateix, estos són equivalents a la unitat, i que, per tant, el valor del sòl es pot obtindre directament, sostraiant al valor total de la

vivenda, dividit pel coeficient de *despeses i beneficis de promoció*, el valor de la construcció, segons la seua tipologia.

C) A partir de l'any **2005**, caldrà ajustar-se a les dades de l'*Estadística de Preus de Sòl* publicada pel Ministeri de la Vivenda, que estableix dades trimestrals de preus mitjans de sòl a nivell de província, en funció de la grandària de població dels municipis, distingint:

- Municipis de < 1.000 habitants
- Municipis entre 1.000 i 5.000 habitants
- Municipis entre 5.000 i 10.000 habitants
- Municipis entre 10.000 i 50.000 habitants
- Municipis > 50.000 habitants

3) Als efectes de determinar les variacions anuals dels preus mitjans del sòl, es prendrà, per a cada any, un preu anual mitjà que tindrà en compte la mitjana estadística dels preus mitjans trimestrals -establits per província i, si és el cas, grup de municipis- corresponents als dos últims trimestres de l'any anterior i els dos primers trimestres de l'any en curs. Este preu mitjà anual del sòl (**PmS de l'any en curs**) es posarà en relació, com a numerador, amb el corresponent a l'any anterior (denominador), calculat de la mateixa manera (**PmS de l'any anterior**), d'este quocient s'obté un índex (Ia), que s'arredonirà al quart decimal.

D'esta manera:

$$Ia = \text{PmS any en curs} / \text{PmS any anterior} = X,XXXX$$

ANNEX II

METODOLOGIA PER A L'ACTUALITZACIÓ DELS MÒDULS O VALORS BÀSICS DE CONSTRUCCIÓ, ALS EFECTES DE LA COMPROVACIÓ DE VALORS EN L'ÀMBIT DELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS.

Primer.- El Mòdul Bàsic de Construcció (M.B.C.) de partida, emprat als efectes de la comprovació tributària de valors dels immobles urbans és l'establert, per a cada àrea econòmica homogènia (MBC1, MBC2, MBC3, MBC4, MBC5, MBC6 i MBC7), per la normativa cadastral vigent a la data de la meritació, determinant els següents grups d'any base dels Mòduls Bàsics de Construcció per àrea econòmica homogènia:

A) Per a meritacions entre el 28 de desembre del 2000 i el 5 de maig del 2005, la normativa vigent és l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 18 de desembre del 2000 (BOE de 27 de desembre del 2000), i, per tant, l'any base és 2001.

B) Per a meritacions entre el 6 de maig del 2005 i el 31 de desembre del 2007, la normativa vigent és l'Ordre EHA 1.213/05, de 28 d'abril, del Ministeri d'Economia i Hisenda, (BOE de 5 de maig del 2005), i, per tant, l'any base és 2005.

C) Per a meritacions a partir de l'1 de gener del 2008, la normativa vigent és la disposició addicional primera del Reial Decret 1.464/2007, de 2 de novembre (BOE de 20 de novembre del 2007), i, per tant, l'any base és 2008.

Segon.- L'actualització dels Mòduls Bàsics o Valors de Construcció s'efectuarà, amb caràcter anual, per mitjà de la multiplicació d'estos pels índexs multiplicadors anuals que corresponguen, en funció dels anys transcorreguts entre l'any base d'aplicació del corresponent Mòdul Bàsic de Construcció per àrea econòmica homogènia i l'any corresponent a la meritació i a estos efectes es duu a terme la comprovació de valors.

Tercer.- 1) Els índexs multiplicadors anuals d'actualització a què fa referència l'apartat anterior es fixaren per referència a la unitat i amb dos decimals.

2) Per a la determinació dels índexs multiplicadors anuals d'actualització, se sumarà o restarà a 1 la variació percentual de la mitjana anual de l'Índex General de Preus de Consum de la Comunitat Valenciana corresponent a l'any anterior complet a aquell a què corresponga l'actualització.

València, 23 d'abril de 2009
LA DIRECTORA GENERAL DE TRIBUTS
Araceli Muñoz Malo