

**DIRECCIÓN GENERAL
DE TRIBUTOS Y JUEGO**

Gregorio Gea, 14.
46009 VALENCIA

NUMERO DE CONSULTA NO VINCULANTE: NV0002-14

Cuestión planteada:

El consultante solicita información relativa a obtención del valor a efectos fiscales sobre inmuebles excluidos de la aplicación de la Orden 4/2014, de 28 de febrero, de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública.

El artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establecen que la base imponible de ambos impuestos está constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

Siendo el valor real un concepto jurídico indeterminado la ley facilita su concreción. En este sentido, conviene transcribir el artículo 57.1 de la Ley 57/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que establece los diferentes medios de comprobación de valores:

“El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.

b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.”

Dicho esto, el hecho de que las viviendas unifamiliares aisladas o las naves industriales no puedan ser valoradas en el ámbito de la Comunitat Valenciana en 2013, 2014 y 2015, por expresa exclusión de las Ordenes de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública aplicables en este ámbito para dichos ejercicios (ya publicadas-para 2013 y 2014-, o en tramitación -para 2015-), por el medio establecido en la letra

**DIRECCIÓN GENERAL
DE TRIBUTOS Y JUEGO**

Gregorio Gea, 14.
46009 VALENCIA

b) del art. 57.1 de la Ley General Tributaria no es óbice para que puedan ser valoradas por cualquier otro de los medios previstos en dicho artículo que resulte idóneo a tal efecto en función de la naturaleza de tales bienes, entre los que se encuentra, por ejemplo, el previsto en la letra e) del art. 57.1 (dictamen de peritos de la Administración).

En cualquier caso, nos estamos refiriendo a medios de comprobación de valor, es decir, una vez existe una autoliquidación por parte del sujeto pasivo otorgando un valor declarado a los bienes. Si, por el contrario, lo que pretende el consultante es determinar con carácter previo a la transmisión o adquisición del valor que a efectos fiscales tienen los citados bienes, se puede hacer uso de la solicitud a la que se refiere el artículo 90 de la precitada Ley General Tributaria, que establece:

“1. Cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado y en relación con los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

2. Esta información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.

3. El interesado no podrá entablar recurso alguno contra la información comunicada. Podrá hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en relación con dicha información.

La falta de contestación no implicará la aceptación del valor que, en su caso, se hubiera incluido en la solicitud del interesado.”

La presente contestación se realiza con la normativa actualmente vigente y conforme a la información proporcionada en el escrito de consulta, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas o que concurrieran efectivamente, y que pudieran tener relevancia en la determinación de la verdadera naturaleza de la operación y de sus consecuencias fiscales, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa.