

Hacienda deberá tener en cuenta el estado de un inmueble al tasarlo

SENTENCIA/ Los jueces vuelven a dar la razón a los contribuyentes frente al Fisco, estableciendo que el estado de conservación de un inmueble debe ser considerado al calcular el valor de referencia catastral.

Diego S. Adelantado. Madrid

Hacienda deberá tener en cuenta el estado de conservación de un inmueble antes de calcular el valor de referencia catastral, a partir del cual se computan algunos de los impuestos relacionados con estos activos.

Así lo ha fallado recientemente el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Castilla y León, que insta al Fisco a incluir en la valoración catastral de un inmueble factores como su estado real, si es habitable o si se encuentra en estado ruinoso.

El caso al que alude la sentencia corresponde a un inmueble situado en dicha comunidad autónoma, adquirido por 300.000 euros. Sin embargo, Hacienda había tasado su valor en 400.000 euros, por lo que esta cantidad fue utilizada como valor de referencia para calcular el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) que debía abonar su nuevo dueño. Sin embargo, éste decidió reclamar a la Agencia Tributaria la cantidad de 10.800 euros, al considerar que los había abonado de forma indebida.

En su reclamación, el propietario argumentó que el importe calculado por Hacienda no reflejaba correctamente las deficiencias materiales que afectaban al inmueble y la parcela en el momento de la compra, que requería de una



El Tribunal Constitucional deberá pronunciarse sobre la legalidad del valor de referencia.

reforma extensa para convertirse en habitable, y fue el motivo por el cual consiguió adquirirlo por un precio inferior a su valor de tasación. Entre otras cuestiones, el inmueble había sido ocupado y presentaba graves desperfectos en los suelos y saneamientos, fruto del vandalismo.

Después de que la cuestión fuese elevada al TSJ de Castilla y León por el Tribunal Económico-Administrativo Regional, los jueces han terminado dando la razón al contribuyente. Según argu-

mentan en la sentencia, en el momento de la compra, el inmueble era “manifiestamente inhabitable, pues no dispone de instalaciones, que han sido saboteadas, ni de servicios, lo que hace inhabitable la construcción”.

Implicaciones

Para José María Salcedo, abogado fiscalista y socio del despacho Salcedo Tax Litigation, el fallo del TSJ de Castilla y León, si bien no es totalmente novedoso, “muestra el comienzo de un goteo de sen-

tencias en este sentido, después de la aprobación del valor de referencia catastral”, explica a EXPANSIÓN.

La sentencia podría abrir, a su juicio, un camino para reclamar las cantidades abonadas de forma indebida a Hacienda por los impuestos abonados en la transmisión o donación de un inmueble, siempre que el valor real de éste, debido a su estado de conservación, sea inferior al que la Agencia Tributaria hubiera tasado.

Aprobado en 2022, el valor

de referencia es un indicador, determinado por la Dirección General del Catastro, que se calcula en base a los precios de las compraventas de inmuebles que se realizan en una determinada zona. A partir de aquí, “la Administración tiene en cuenta la antigüedad del inmueble o los metros cuadrados” para calcular el valor que debería tener en el mercado, explica Salcedo. A partir del resultado se calcula la base imponible del ITP o el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, “además de te-

El valor de referencia se utiliza para calcular la base del ITP o del Impuesto de Sucesiones

ner implicaciones en otros como el IRPF”. El valor de referencia establecido para el catastro también se utilizaría para calcular la base del nuevo impuesto del 100% que el PSOE quiere imponer a los inversores extranjeros.

Sin embargo, este cálculo no siempre es exacto. La Agencia Tributaria no siempre ha tenido en cuenta, en casos como el de la sentencia del TSJ leonés, el estado de conservación o la habitabilidad del inmueble, lo que podría haber obligado a muchos propietarios a pagar más de lo que deberían.

Dudosa legalidad

En paralelo a la sentencia que obliga a Hacienda a devolver las cantidades abonadas de más en el ITP por no haber calculado correctamente la tasación de mercado del inmueble, José María Salcedo recuerda que la legalidad del valor de referencia deberá ser evaluada en próximas fechas por el Tribunal Constitucional, después de la cuestión planteada por el TSJ de Andalucía el pasado cinco de marzo. En el auto, los magistrados presentan sus dudas sobre otras cuestiones relativas a este indicador, como que “Hacienda atribuye un valor al inmueble de forma objetiva sin siquiera haberlo visitado, en base a unos estudios de mercado de unas zonas homogéneas que han hecho ellos mismos”, explica Salcedo. Además, obligando al contribuyente a soportar la carga –y el gasto– de la prueba mediante informes privados.