

ORDEN de -- de ----- de 2020 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública por la que se aprueba y publica la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez para estimar el valor de determinados bienes urbanos situados en Extremadura, a efectos de lo establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria

La realización de actuaciones de comprobación de valores constituye una de las funciones administrativas de la gestión tributaria de las señaladas en el artículo 117 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que permite verificar la corrección y exactitud de los valores declarados por los contribuyentes en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Dichas actuaciones pueden realizarse bien como un procedimiento autónomo, cuando la comprobación sea el único objeto, bien como una actuación concreta en el seno de otro procedimiento de aplicación de los tributos. Dichas actuaciones tienen especial incidencia en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Ley General Tributaria en el artículo 57.1 establece los distintos medios o métodos a disposición de la Administración tributaria para llevar a cabo la determinación del valor de bienes y derechos. De entre los medios señalados, el artículo 57.1.b) de la citada Ley, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Concretamente, se recoge en este artículo que "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".

Como ha venido sucediendo en los ejercicios precedentes, el desarrollo del medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria, permite dotar de un marco de seguridad jurídica al contribuyente en las transacciones de bienes inmuebles a efectos del ITPAJD y del ISD y, al mismo tiempo, seguir reduciendo la conflictividad que se genera en el ámbito administrativo y contencioso como consecuencia de la comprobación de valores.

Las últimas Memorias publicadas por el Tribunal Económico-Administrativo Central señalan que las reclamaciones relativas a esta cuestión en el ITPAJD y el ISD superan el 20% del total de las presentadas, siendo las comprobaciones de valores, una permanente fuente de litigiosidad.

Mediante la presente Orden se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

En primer lugar, permitir al contribuyente conocer anticipadamente el valor que la Administración Tributaria va a atribuir al bien objeto de la adquisición o transmisión que se propone llevar a cabo, facilitando a las personas interesadas y a los operadores jurídicos que intervengan o tengan relación con el hecho imponible conocer su valor, haciendo efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley General Tributaria y 95 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril. De este modo, la presente Orden supone una manifestación más del principio de transparencia.

En segundo lugar, desarrollar el medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

El Tribunal Supremo en las sentencias números 639/2017 y 640/2017, de 6 de abril, aunque cuestiona la indefinición del concepto de "valor real" que, "lejos de arrojar una cifra exacta, incontrovertible o, al menos, previsible dentro de un margen razonable, normalmente da lugar a tantos resultados como peritos la lleven a cabo", reconoce el respaldo legal de la Administración Tributaria para aplicar cualquiera de los medios de comprobación regulados en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, "lo que implica que la Administración tenga libertad en cuanto a la elección del medio a emplear". Todo ello, sin menoscabo del legítimo derecho a la defensa del obligado tributario: "de no estar conforme, podrá promover tasación pericial contradictoria, como determina el apartado 2 del propio art. 57, o impugnar el acto de valoración y la liquidación mediante el recurso de reposición o la reclamación económica administrativa, quedándole, finalmente, abierta la vía judicial para demostrar que el valor asignado no se corresponde al valor real, porque la estimación solo puede considerarse válida y admisible en tanto en cuanto su aplicación refleje el valor real. Por tanto, si, en algún caso, no es así, lo que procede es corregir la extralimitación, pero no la anulación con carácter general del sistema".

Al mismo tiempo, no se puede desconocer el pronunciamiento de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que en diversas sentencias, entre ellas la sentencia 843/2018, de 23 de mayo, ha establecido como doctrina que el método de comprobación del valor real de inmuebles, a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, que posibilita la Ley General Tributaria,

consistente en multiplicar el valor catastral por un coeficiente, no es idóneo ni adecuado, salvo que se complemente con una comprobación directa por parte de la Administración del inmueble concreto sometido a valoración.

Añade que la aplicación de ese método de comprobación “no dota a la Administración de una presunción reforzada de veracidad y acierto de los valores incluidos en los coeficientes, figuren en disposiciones generales o no”, así como que “la aplicación de tal método para rectificar el valor declarado por el contribuyente exige que la Administración exprese motivadamente las razones por las que, a su juicio, tal valor declarado no se corresponde con el valor real, sin que baste para justificar el inicio de la comprobación la mera discordancia con los valores o coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral”.

Es decir, la utilización de este método de comprobación debe complementarse con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo.

Esta Orden tiene en cuenta lo dispuesto en el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.1 establece que, en caso de aplicación del medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria se exigirá que “la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar”.

De acuerdo con la habilitación contenida en el Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado, la presente Orden aprueba y publica la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez para estimar el valor de determinados bienes urbanos situados en Extremadura, a efectos de lo establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dando cumplimiento al mandato contenido en las normas antes citadas.

Cabe señalar que en esta Orden se da cumplimiento a los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, la norma es respetuosa con los principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad en tanto que con ella se consigue el fin perseguido, la aprobación exigida por norma reglamentaria, no tratándose de una norma restrictiva de derechos o que imponga obligaciones a las personas interesadas.

Asimismo, la iniciativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico tanto nacional como de la Unión Europea, sus objetivos se encuentran claramente definidos y no impone nuevas cargas administrativas, cumpliendo así los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En su virtud, en uso de las atribuciones que me han sido conferidas,

D I S P O N G O:

Artículo 1. Objeto.

La presente Orden tiene por objeto aprobar los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar por referencia el valor de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen **en el año 2021**, y establecer las reglas para la aplicación de los citados coeficientes.

Asimismo, tiene por objeto aprobar y publicar la metodología empleada para su obtención, que figura en el Anexo I de la presente Orden.

Artículo 2. Coeficientes.

Se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar por referencia el valor de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen **en el año 2021**. Dichos coeficientes figuran en el Anexo II de la presente Orden para cada municipio de Extremadura.

Artículo 3. Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.

1. La estimación del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, con excepción de los suelos y los bienes de interés cultural, se realizará aplicando los coeficientes aprobados en el artículo anterior al valor catastral actualizado a la fecha del hecho imponible de aquellos bienes inmuebles con construcciones cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos:

- a) Residencial (viviendas y anexos).
- b) Oficinas.
- c) Almacén-Estacionamiento.
- d) Comercial, excepto mercados y supermercados.
- e) Industrial, excepto industrias fabriles y servicios de transportes.

2. La validez de la aplicación de los coeficientes, como medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, estará condicionada a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad del bien inmueble objeto de declaración.

La utilización de este método de comprobación debe complementarse con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a valoración.

3. Cuando el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor estimado conforme al apartado 1 de este artículo, prevalecerá aquél y no se procederá a la comprobación de valores, de acuerdo con lo establecido en los artículos 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 89.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

4. Tratándose de bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que no sea de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la Administración podrá estimar su valor aplicando los coeficientes aprobados en el artículo anterior al valor catastral actualizado a la fecha del hecho imponible, una vez comprobada la coincidencia de las características físicas, económicas y legales de las bases de datos catastrales con las reales del bien.

5. Tratándose de viviendas no descalificadas, acogidas a algún régimen de protección oficial y que tengan un precio máximo de venta autorizado administrativamente a la fecha de devengo del impuesto, el valor comprobado por aplicación de la estimación por referencia no podrá ser superior al precio máximo legal de venta de este tipo de viviendas. En estos casos el precio máximo autorizado prevalecerá cuando sea menor que el valor resultante de la aplicación del medio de comprobación de estimación por referencia aprobado en la presente Orden.

Artículo 4. Información sobre valores.

A los efectos establecidos en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre y 95 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, los interesados en conocer el valor que la Administración Tributaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior para los bienes especificados en su apartado 1.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

Disposición adicional primera. *Habilitación para su ejecución.*

Se autoriza a la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el ámbito de su competencia, para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden.

Disposición adicional segunda. *Aplicación en ejercicios sucesivos.*

Los coeficientes aprobados en la presente Orden serán de aplicación a los hechos imposables que se devenguen con posterioridad a 31 de diciembre de 2021, en tanto en cuanto no se lleve a cabo su actualización.

Disposición transitoria única. *Valor de referencia de mercado.*

1. Los coeficientes establecidos en la presente Orden podrán ser aplicados para determinar el valor de los bienes inmuebles urbanos hasta tanto no se desarrollen las previsiones contenidas en la disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para la determinación del valor de referencia de mercado.

2. En el caso de que no figure valor de referencia de mercado publicado en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro en la fecha de devengo, el valor de los bienes inmuebles podrá ser determinado mediante la aplicación de los coeficientes establecidos en la presente Orden.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el **día 1 de enero de 2021**.

Mérida, a -----de 2020

La Vicepresidenta Primera y Consejera de
Hacienda y Administración Pública,
PILAR BLANCO-MORALES LIMONES

ANEXO I

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO II

Para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año 2021 se ha seguido la misma metodología que en los ejercicios anteriores, con la incorporación del análisis de los datos de mercado disponible procedente de diversas fuentes de información.

El coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de las Ponencias de Valores hasta el año 2020, y el producto del coeficiente de relación al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC), desde el año de aplicación de la revisión catastral hasta el año 2021.

$$CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$$

Siendo:

CMVC: coeficiente multiplicador del valor catastral por el que ha de multiplicarse el valor catastral actualizado para obtener el valor del bien inmueble.

CVMI: coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

RM: coeficiente de relación al mercado.

CAVC: coeficiente de actualización del valor catastral.

Estos coeficientes se calculan de la siguiente manera:

a) Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI).

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario se utilizan las estadísticas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda sobre precios de vivienda, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias de las compraventas de viviendas formalizadas en escritura pública, cuya serie histórica abarca desde el primer trimestre de 1987.

El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se obtiene dividiendo el precio del metro cuadrado de vivienda en el año 2020 por el del año de aprobación de la ponencia de valores. Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales. En el primer caso, se comparan los valores del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo, los valores medios anuales. Cuando no estén publicados los valores de todos los trimestres del último año y, por tanto, el valor medio anual, para obtener la variación en el primer caso se considera el último trimestre disponible y, en el segundo, la evolución de los cuatro últimos trimestres disponibles.

Para aquellos municipios cuyo año de aprobación de ponencias sea anterior a 1987, se toma como valor inicial el correspondiente al de 1987.

Los coeficientes se calculan utilizando las tablas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda para los siguientes criterios:

Media de Extremadura.

Media de la Provincia de Badajoz.

Media de la Provincia de Cáceres.

Media para los municipios mayores de 25.000 habitantes.

De ellas se deducirían los siguientes coeficientes de variación del mercado inmobiliario:

CVMI autonómico, con la media de Extremadura.

CVMI provincial, con las medias de cada una de las dos provincias, Badajoz y Cáceres.

CVMI tamaño municipio, con la media para los municipios mayores de 25.000 habitantes.

b) Coeficiente de relación al mercado (RM).

El coeficiente de relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el año de aplicación de la revisión catastral, es de 0,5, de acuerdo con lo establecido en la Orden de 14 de octubre de 1998, del Ministerio de Economía y Hacienda, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores.

c) Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC).

Se obtiene multiplicando los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación de la Revisión Catastral y el año 2021.

Para los municipios cuyos valores catastrales revisados han surtido efecto entre el año 1998 y el año 2003, ambos inclusive, el coeficiente de actualización del valor catastral permanece constante durante 10 años.

Para cada municipio se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media de Extremadura, media de la provincia de Badajoz, media de la provincia de Cáceres y media para los municipios mayores de 25.000 habitantes) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales. De los valores obtenidos se considera el valor medio.