

Instrucció per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions

Fets imposables de l'any 2017

Índex

Pàgina

Instrucció per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els fets imposables de l'any 2017	1
---	---

Annex I

Coeficients multiplicadors dels valors cadastrals dels immobles urbans.....	13
. municipis de la demarcació de Barcelona	15
. municipis de la demarcació de Girona.....	23
. municipis de la demarcació de Lleida.....	29
. municipis de la demarcació de Tarragona	35

Annex II

Quadres de municipi per als aparcaments	41
. municipis de la demarcació de Barcelona	43
. municipis de la demarcació de Girona	51
. municipis de la demarcació de Lleida.....	57
. municipis de la demarcació de Tarragona.....	63

Annex III

Mòduls dels terrenys rústics	69
. municipis de la demarcació de Barcelona	71
. municipis de la demarcació de Girona	83
. municipis de la demarcació de Lleida.....	93
. municipis de la demarcació de Tarragona.....	103

Annex IV

Mòduls de les construccions rústiques.....	111
--	-----

Annex V

Mòduls dels amarradors en ports esportius	115
---	-----

Instrucció per a la comprovació dels valors dels béns immobles en els fets imposables de l'any 2017

Consideracions prèvies

En els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions la base imposable és el valor real dels béns o drets transmesos onerosament o lucrativament.

El concepte de valor real no ve determinat a les normes tributàries, però en sentència de 5 d'octubre de 1995 el Tribunal Suprem l'equipara al valor de mercat. En la citada sentència, el Tribunal Suprem dóna per vàlida la definició de valor de mercat que enuncia l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 30 de novembre de 1994, quan diu que el valor de mercat “és l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeix almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació”.

Per comprovar el valor real dels béns en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, l'article 57 de la Llei general tributària estableix un conjunt de mitjans de comprovació.

Quan es tracta de béns immobles, aquests mitjans són, bàsicament, l'estimació per referència als valors cadastrals, afectats o no per coeficients, els preus mitjos de mercat, els dictàmens pericials i els valors assignats en les taxacions realitzades a efectes de concessió de préstecs hipotecaris per a la seva adquisició.

Un determinat nombre de valors cadastrals d'immobles urbans vigents a Catalunya es van fixar a partir de ponències aprovades abans de l'1 de gener de 1990,

basades en els criteris de valoració i els valors marc de diferents ordres del Ministeri d'Economia i Hisenda i que actualment estan derogades.

Durant els anys 1993 a 2013 s'han anat aprovant una sèrie de ponències de valors cadastrals amb els criteris de valoració vigents avui dia, però amb diferents valors marc. Els valors cadastrals resultants d'aquestes ponències incorporen el coeficient reductor 0,50 i alguns han estat actualitzats en aplicació de les lleis de pressupostos de l'Estat mentre que altres no, segons la data d'inici de la seva vigència.

Així mateix, tots els valors cadastrals dels béns immobles de naturalesa rústica s'han obtingut per capitalització de les bases liquidables que regien a l'efecte de la contribució territorial rústica, en lloc de capitalitzar les bases imposables, les quals, per altra part, s'havien quedat desfasades.

La utilització de preus mitjans de mercat exigeix el coneixement dels preus dels immobles, així com l'antiguitat, les reformes experimentades i els estats de conservació dels que no són nous.

És per tot això que no sembla el més oportú, ara per ara, utilitzar l'estimació per referència als valors cadastrals, afectats o no per coeficients, ni els preus mitjos de mercat, com a mètode generalitzat per a la comprovació dels valors dels immobles.

Per comprovar el valor dels béns i drets l'Administració catalana utilitza com a mètode de comprovació habitual el dictàmen pericial de tècnic de l'Administració, que és mitjà preferent per a la comprovació de valors dels immobles, i per al qual s'utilitza els criteris que s'especifiquen en el document "Valors bàsics del sòl i de la construcció per comprovar el valor dels béns immobles" que es publica anualment en el web de l'Agència Tributària de Catalunya.

La utilització per l'Administració tributària catalana del mitjà de comprovació de valors assignat per a la taxació de les finques hipotecades en compliment d'allò previst en la legislació hipotecària pot ser també un mitjà complementari de comprovació que, com ha reconegut el Tribunal Suprem en sentència de 7 de desembre de 2011 "no requereix cap càrrega addicional per a aquella respecte a la

resta de mitjans de comprovació de valors, per la qual cosa no ve obligada a justificar prèviament que el valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades coincideix amb el valor ajustat a la base imposable de l'impost, ni l'existència de cap element de defraudació que hagi de corregir-se", tot i que la utilització d'aquest mitjà de comprovació només es podrà utilitzar si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos de la data de la taxació.

En conseqüència, davant la impossibilitat de realitzar de forma adequada un dictamen pericial en totes les transmissions i actes jurídics subjectes als impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i successions i donacions, i tenint en compte que el mitjà de comprovació "valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades" no és un mitjà de comprovació que pugui ser aplicat a totes les transmissions que es produeixen, es considera oportú establir, de forma objectiva, prioritats en la comprovació de valors dels impostos esmentats.

És per tot això, que es dicten les següents instruccions:

Instruccions

Primera. Les oficines gestores dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i successions i donacions, han de classificar les declaracions dels valors dels immobles, a efectes d'una eventual comprovació de valor, en expedients de comprovació prioritària i de comprovació no prioritària.

A efectes de la comprovació dels valors dels béns de naturalesa urbana, la classificació es basa en els valors cadastrals, afectats pels coeficients de l'Annex I.

A efectes de la comprovació dels valors dels béns de naturalesa rústica, la fixació de les prioritats es recolza en els mòduls dels terrenys i en els de les construccions rústiques que consten als annexos III i IV, respectivament.

En qualsevol cas, en tots els expedients de comprovació de valors ha de constar el motiu pel qual la declaració es classifica com de comprovació prioritària o de comprovació no prioritària i, en el primer cas, han de constar també les actuacions subsegüents en ordre a la determinació del valor dels béns i drets.

Segona. Quan de l'aplicació dels criteris establerts en aquesta Instrucció de comprovació de valors, un expedient sigui qualificat com a de comprovació prioritària, les oficines gestores han de sol·licitar, en la forma establerta, valoració als serveis corresponents de la demarcació on radiquin els béns i actuar en conseqüència amb els informes emesos. Per comprovar el valor dels béns i drets de naturalesa immobiliària els tècnics de l'Agència Tributària de Catalunya podran utilitzar qualsevol dels dos mitjans de comprovació següents:

- a) Dictàmen pericial de tècnic de l'Administració.
- b) Valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades en compliment d'allò previst en la legislació hipotecària.

Per efectuar el dictàmen pericial de tècnic de l'Administració se seguiran els criteris que s'especifiquen en el document "Valors bàsics del sòl i de la construcció per comprovar el valor dels béns immobles" que es publica anualment en el web de l'Agència Tributària de Catalunya. En el cas que el valor que resulta d'aplicar els criteris que s'especifiquen en aquest document sigui inferior al valor cadastral, l'oficina gestora haurà de liquidar per aquest últim valor.

El segon mitjà de comprovació possible tan sols es podrà utilitzar si el fet imposable no s'ha produït més enllà de sis mesos de la data de la taxació.

No obstant, quan l'Administració hagi fixat el preu màxim de venda d'un immoble i sempre que aquesta circumstància hagi estat al·legada i provada per part dels interessats, el resultat de la comprovació no podrà excedir el preu màxim fixat.

A) Comprovació dels valors dels béns de naturalesa urbana

a.1 Transmissions patrimonials oneroses

La comprovació del valor declarat s'ha de considerar no prioritària si és igual o superior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que s'indica a l'**Annex I**, i si es consigna la referència cadastral en aquesta declaració.

Si l'immoble està arrendat amb pròrroga forçosa del contracte s'aplica, al valor cadastral corregit, el coeficient reductor que s'indica posteriorment, fins i tot si el que adquireix és l'arrendatari mateix.

a.2 Donacions

S'apliquen els mateixos criteris que en transmissions patrimonials oneroses.

a.3 Successions

En les successions, la fixació de la base imposable no es pot efectuar mitjançant la valoració aïllada dels béns o drets transmesos, sinó que és necessari determinar l'increment real de riquesa que suposa la incorporació d'aquests béns i drets en el patrimoni de l'adquirent. En aquesta tasca s'han de considerar un seguit de factors, característics de les successions, que poden minorar l'import de l'increment patrimonial efectiu, com són la incapacitat del contribuent per elegir el moment de l'adquisició, l'aparició de situacions de condomini o la incidència sobre la capacitat econòmica de l'adquirent de l'impost que grava l'adquisició i de l'impost municipal sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, que en el cas de les transmissions oneroses incideix sobre el transmetent. A més, hi sol haver algunes circumstàncies que limiten el domini que es transmet; exemples d'això són els censos amb separació entre el domini útil i el domini directe, les clàusules fideïcomissàries i els usdefruits. Tots aquests fets dificulten la lliure disposició dels béns i en redueixen el valor.

Per això, els coeficients correctors dels valors cadastrals que s'estableixen a l'efecte de fixar prioritats en la comprovació de valors són inferiors als de les transmissions oneroses; en concret, el 0,80 dels establerts per a aquestes.

Per consegüent, la comprovació del valor declarat s'ha de considerar no prioritària si s'acompleixen les tres condicions següents: a) és igual o superior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit per 0,8 i pel coeficient que s'indica a l'**Annex I**, i si es consigna la referència cadastral en aquesta declaració.

Pel que fa a les finques arrendades amb contractes que comporten una pròrroga forçosa, se'ls aplica també el coeficient reductor corresponent.

a.4 Declaracions d'obra nova i de divisió de la propietat horitzontal

La comprovació del valor declarat no es considera prioritària si és igual o superior al valor cadastral de la construcció si es tracta d'obra nova, o bé de la totalitat de l'immoble si es tracta d'una divisió de la propietat horitzontal, corregit pel coeficient que s'indica a **l'Annex I**, i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

A les finques arrendades amb contractes que comportin pròrroga forçosa se'ls aplica també el coeficient reductor corresponent.

a.5 Amarradors en ports esportius

Si es tracta d'una concessió administrativa, la comprovació es considera no prioritària si el valor declarat és igual o superior al que resulta d'aplicar a la superfície, en m², de la làmina de aigua del amarrador, els mòduls de **l'Annex V**, o el 0,80 d'aquests si es tracta d'una successió, i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

En la resta de supòsits, si s'han assignat valors cadastrals, la comprovació del valor declarat es considerarà no prioritària si és igual o superior al valor cadastral vigent en la data del fet imposable corregit pel coeficient que s'indica a **l'Annex I**, o pel 0,80 d'aquest si es tracta d'una successió, i així es dedueix de la documentació de la declaració tributària.

a.6 Places d'aparcament

En aquets immobles es consideraran de comprovació no prioritària les declaracions de valor iguals o superiors a qualsevol dels dos següents:

- a) Valor cadastral corregit pel coeficient que s'indica a **l'Annex I**, o pel 0,80 d'aquest si es tracta d'una successió.
- b) Valor reflectit a la taula següent, segons el quadre del municipi on s'ubica la plaça indicat a **l'Annex II**, valor que s'afectarà del coeficient 0,80 si es tracta d'una successió.

Quadre	Valor (€)
A01	18.000
A02	13.500
A03	13.000
A04	12.500
A05	12.000
A06	11.750
A07	11.250
A08	10.500
A09	10.000
A10	9.400
A11	8.700
A12	8.000
A13	7.750
B01	7.500
B02	7.000
B03	6.500
B04	5.700
E	4.200

a.7 Excepcions en relació amb les comprovacions no prioritàries

S'han de considerar de comprovació prioritària, encara que els valors declarats siguin iguals o superiors als que resulten de l'aplicació de les regles precedents, les declaracions de valor dels immobles en els casos següents:

- si el valor cadastral no reflecteix la realitat física o la urbanística de l'immoble.
- si es tracta d'immobles que s'haurien d'haver declarat i que no ho han estat amb anterioritat a haver estat requerit per l'Administració.
- si es tracta d'un bé singular, de valor superior a 1.000.000 d'euros i que per les seves especials característiques constructives, tipològiques, arquitectòniques, representatives, històriques o culturals li atorguin aquesta singularitat respecte la resta d'immobles.

a.8. Coeficients reductors per arrendament amb pròrroga forçosa del contracte

En general:

arrendaments anteriors al 1986.....0,80

En especial:

- si no s'ha pogut practicar l'actualització de la renda a què fa referència la disposició transitòria segona de la Llei 24/1994, d'arrendaments urbans, perquè els ingressos de l'arrendatari i les persones que amb ell conviuen no arriben a les quantitats indicades en la regla 7^a de l'apartat 11 d'aquesta disposició, llavors s'aplica el coeficient..... 0,70

L'aplicació dels coeficients reductors anteriors requereix que en la documentació que s'adjunta a la declaració tributària es provi la data de l'arrendament així com la seva vigència el dia del fet imposable, amb els contractes i rebuts corresponents i, si escau, que no s'ha pogut practicar l'actualització de la renda.

Si només es disposa del valor cadastral de la totalitat de l'immoble, es considerarà, a l'efecte d'assignar la part del valor cadastral total que correspon a cadascuna de les superfícies cedides en arrendament, que aquest es distribueix entre les diferents unitats que l'integren en proporció a les seves respectives superfícies.

B) Comprovació de valors dels béns immobles de naturalesa rústica

b.1 Transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

La comprovació del valor declarat no es considera prioritària si és igual o superior al resultat d'aplicar a les superfícies dels cultius o aprofitaments o de les construccions rústiques de la finca, els mòduls dels **annexos III i IV**.

L'aplicació d'aquest coeficient requereix que en la documentació que s'adjunta a la declaració tributària es provi la data de l'arrendament així com la seva vigència el dia del fet imposable, amb el contractes i amb els rebuts corresponents.

b.2 Donacions

S'apliquen els mateixos criteris que en transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

b.3 Successions

La comprovació del valor declarat no es considera prioritària si és igual o superior al resultat d'aplicar a les superfícies dels cultius o aprofitaments o de les construccions rústiques de la finca, el resultat de multiplicar el coeficient 0,80 pels mòduls dels **annexos III i IV**.

b.4 Excepcions en relació amb les comprovacions no prioritàries

Es consideren de comprovació prioritària, encara que els valors declarats siguin iguals o superiors als que resulten de l'aplicació de les regles precedents, les declaracions de valor dels immobles dels supòsits següents:

- si el terreny, encara que es conreï, està classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable o bé si reuneix els requisits per ser classificat com a sòl urbà.

- si el terreny que es transmet no es destina a ús agrari.
- si s'està tramitant un canvi de planejament, el qual inicialment o provisionalment classifica com a urbanitzable el terreny que es transmet.
- si es tracta d'immobles que s'haurien d'haver declarat i que no ho han estat amb anterioritat a haver estat requerit per l'Administració.

Tercera. Aquesta Instrucció s'aplicarà als fets imposables de l'any 2017. Això no obstant, es podrà modificar durant l'any si l'estat o l'evolució del mercat immobiliari ho fes aconsellable.

Eduard Vilà Marhuenda

Director

Barcelona, 22 de desembre de 2016

Delegats/ades de l'Agència Tributària de Catalunya i caps de les oficines tributàries de Catalunya