



# IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS

Trabajo Fin de Grado

Ángeles Ruiz garrido

Tutor: Iván Ramón Herrero

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE ORIHUELA  
GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

Curso Académico 2016/2017

## ÍNDICE

Resumen.....	2
1. Introducción.....	3
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	5
2.1. Definición de impuesto.....	5
2.2. Distintos tipos de hechos imponible.....	5
2.3. Relación con otros impuestos.....	6
2.4. Fecha de devengo.....	9
2.5. Obligados tributarios.....	9
2.5.01. Contribuyente.....	9
2.5.02. Responsables subsidiarios.....	10
2.6. Base Imponible.....	10
2.6.01. Regla general de valoración.....	10
2.6.02. Reglas especiales de valoración.....	11
3. Diferencias del impuesto entre las distintas CCAA.....	12
4. Gestión de impuesto y comprobación de valores.....	24
4.1. Procedimiento completo de la comprobación de valores.....	24
4.2. Desarrollo de casos reales.....	32
5. Conclusiones.....	36
Referencias	

## Resumen

El siguiente trabajo está basado en un tema que atañe a gran parte de la población española, como es el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas (TPO).

Comenzamos aclarando que es exactamente este tributo, distinguiendo los diferentes tipos de hechos imponibles que hay, así como las relaciones que dicho impuesto tiene con otros, como las operaciones societarias, actos jurídicos documentados y el impuesto sobre el valor añadido. También se muestra cual es la fecha de devengo del impuesto y las personas obligadas al pago del impuesto. Así mismo desarrollamos la base imponible del impuesto, tanto las reglas generales de valoración como las específicas.

A continuación, nos centramos en los distintos tipos de gravámenes del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas que hay en las diferentes comunidades autónomas de España, observando así las diferencias que puede haber entre estas y analizando cuales de ellas tienen un tipo impositivo más alto y cuales más bajos.

Seguidamente, vamos a desarrollar muy detalladamente el procedimiento que tiene la Administración Tributaria para comprobar si los valores de los bienes declarados son los correctos o, por el contrario, el contribuyente ha intentado comprar parte del valor de ese bien en “negro” para así pagar un tipo de gravamen inferior. A dicho procedimiento se le denomina procedimiento de comprobación de valores.

Finalmente, y para completar este procedimiento hemos expuesto distintos casos reales a los que he tenido acceso para que sea más práctico y fácil entender el funcionamiento real que tiene el procedimiento de comprobación de valores.

## 1. Introducción

El origen de este trabajo se encuentra en el interés de conocer por mi parte, todavía más, el fondo del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas en todos los aspectos.

Inicialmente hablamos del impuesto de una forma más teórica y más accesible a todo el mundo, desarrollando, además del concepto del impuesto, aspectos de conveniente interés para el contribuyente, como los distintos tipos de hechos imponibles, la relación de este impuesto con otros que se engloban dentro del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD), los sujetos pasivos y sustitutos y la base imponible del impuesto, enumerando las reglas tanto generales como especiales de valoración.

Un tema de actualidad con el que los españoles tenemos que convivir y por el que cada vez son más las personas que protestan contra este hecho, es el que incumbe a las diferentes comunidades autónomas. Por ello en el siguiente punto hemos recogido información, tanto a través de internet como telefónicamente, de los tipos impositivos que hay en las diferentes comunidades basándome en tres casos concretos como son:

En las transmisiones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, es decir, el tipo impositivo general.

En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años.

En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa.

Analizando dichos tipos, a los cuales no todos se ha tenido acceso, hemos podido comprobar que comunidades tienen en consideración la condición de familia numerosa y la condición de jóvenes, además de ver, haciendo una pequeña comparación final, cuáles son las comunidades que aplican un tipo impositivo más alto y cuáles un tipo más bajo, observando así de manera más

clara las diferencias de los gravámenes por las cuales un mismo contribuyente debe de pagar un porcentaje más elevado o menos simplemente por el hecho de vivir y en una zona u otra.

A continuación, desarrollamos el procedimiento de comprobación de valores a través del cual hacienda puede verificar la correcta declaración de los bienes por parte del contribuyente evitando así el fraude. Se ha ido detallando paso a paso dicho procedimiento y viendo que opciones y plazos tiene el afectado para poder reclamar ante el órgano correspondiente.

Para finalizar, exponemos varios casos de liquidaciones reales a través de los cuales hemos podido ser conscientes de cómo actúa la Administración realmente.

Dicho esto, tres de los objetivos más importantes que queremos estudiar y aclarar son, por un lado, si realmente existen grandes diferencias entre comunidades autónomas, por otro, desarrollar de forma clara el procedimiento de comprobación de valores y también si la Ley favorece más al ciudadano o a la Administración para que puede recaudar lo máximo posible.

## **2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas**

### **2.1. Definición de impuesto**

“La regulación básica del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) está configurada por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.333)

“El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que grava las transmisiones patrimoniales onerosas (TPO), las operaciones societarias (OS) y los actos jurídicos documentados (AJD).” (INEAF)

### **2.2 Distintos tipos de hecho imponible**

Dentro del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, el impuesto que vamos a tratar con más profundidad es el impuesto que grava las transmisiones patrimoniales onerosas. Las distintas razones, es decir, hechos imponibles por las que vamos a tener que tributar por Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) son las siguientes:

“De acuerdo con el artículo 7.1 del TRLITPAJD son operaciones sujetas a TPO:

-Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas (por ejemplo, una compra-venta o una permuta).

-La constitución de derechos reales (ya sean de uso o disfrute, garantía o adquisición), préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas (salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias, o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos).

Además de las arriba indicadas, se consideran transmisiones patrimoniales onerosas, a efectos de su sujeción a tributación, las siguientes operaciones:

-Las adjudicaciones en pago y para pago de deudas, así como las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas.

-Los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 821, 829, 1056 (segundo) y 1062 (primero) del Código Civil y las disposiciones de Derecho Foral basadas en el mismo fundamento. Con esta excepción, lo que pretende el legislador es no someter a tributación el exceso de adjudicación que le pudiera corresponder al comunero a quien se le adjudicara un bien, en aquellos casos en que la división del bien común sea imposible o resultara gravemente menoscabado dicho bien.

-Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley. d) Los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.339, 340, 341)

### **2.3. Relaciones con otros impuestos**

Antes de analizar las relaciones que tiene las transmisiones patrimoniales onerosas con las operaciones societarias, los actos jurídicos documentados y con el impuesto sobre el valor añadido, vamos a introducir brevemente cada uno de ellos.

El primero de los gravámenes que engloba el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (TPAJD) es el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, que ya hemos definido anteriormente.

“El segundo de los gravámenes incluido en el ITPAJD es el relativo a las OS. En este ámbito es importante remarcar que, en la actualidad, sólo están sometidas, efectivamente, a imposición en OS las disoluciones de sociedades y las reducciones de capital social, ya que el resto de operaciones sometidas a imposición por este gravamen se encuentran exentas.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.354)

En cuanto al hecho imponible, “según el artículo 19.1 del TRLITPAJD están sujetos a imposición:

- La constitución y disolución de sociedades.
- La ampliación y disminución del capital social.
- Las aportaciones que efectúen los socios que no supongan un aumento del capital social.

-El traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de una sociedad cuando ni una ni otro estuviesen, previamente, situados en un Estado miembro de la Unión Europea.

Por el contrario, el número 2 del citado artículo 19, determina que no están sujetas a OS las siguientes operaciones:

-Las operaciones de reestructuración (definidas en el artículo 21 TRLITPAJD).

-Los traslados de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de sociedades de un Estado miembro de la Unión Europea a otro.

-La modificación de la escritura de constitución o de los estatutos de una sociedad y, en particular, el cambio del objeto social, así como la transformación o la prórroga del plazo de duración de una sociedad.

-La ampliación de capital que se realice con cargo a la reserva constituida, exclusivamente, por la prima de emisión de acciones.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.355)

“Por lo que se refiere al tercero de los gravámenes que engloba el ITPAJD, cabe indicar, en primer lugar, que en su seno se encuentran tres modalidades, es decir: documentos notariales (DN), documentos mercantiles (DM) y documentos administrativos (DA), los cuales, acto seguido pasan a analizarse.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.357)

“De acuerdo con el artículo 28 del TRLITPAJD, están sujetas a DN las escrituras —matrices y copias auténticas—, actas y testimonios notariales. Por el contrario, no están sujetas las copias simples.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.357)

“Dicho lo anterior, es necesario remarcar que TPO grava las anteriores operaciones cuando son realizadas dentro del tráfico civil. Por ello, no estarán sujetas a TPO dichas operaciones cuando son efectuadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al IVA. Es decir, si una operación está sujeta a IVA no puede estar sujeta a TPO, existiendo incompatibilidad entre ambas figuras impositivas. En cualquier caso, debe precisarse que la incompatibilidad se refiere, exclusivamente, con TPO, no con los otros gravámenes incluidos en el ITPAJD.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.341)

Para que quede más claro estas incompatibilidades vamos a exponer distintos ejemplos:

-Caso en el que se crea una sociedad añadiendo un inmueble; sujeto a operaciones societarias pero exento y sujeto a actos jurídicos documentados cuota fija.

-Caso en el que se liquida una sociedad y el propietario se queda el inmueble; sujeto a operaciones societarias, no exento y sujeto a actos jurídicos documentados cuota fija.

-Caso en el que se compra una vivienda a un promotor, es decir, que es primera compra; sujeto a IVA y no a TPO, sujeto a actos jurídicos documentados cuota fija y sujeto a actos jurídicos documentados cuota variable.

-Caso en el que se compra una vivienda a un particular es decir segunda compra: sujeto a TPO y sujeto a actos jurídicos documentados cuota fija.

En la tabla que se muestra a continuación podemos ver más claramente dichas compatibilidades:

Tabla 1. Compatibilidad entre impuestos.

	TPO	OS	AJD(DN) (gr. fijo)	AJD(DN) (gr.var.)	AJD(DM)	IVA
TPO		Incomp.	COMP.	Incomp.	COMP.	Incomp.
OS	Incomp.		COMP.	Incomp.	COMP.	COMP.
AJD (DN) (gr. fijo)	COMP.	COMP.		COMP.	COMP.	COMP.
AJD(DN) (gr.var.)	Incomp.	Incomp.	COMP.		COMP.	COMP.
AJD(DM)	COMP.	COMP.	COMP.	COMP.		COMP.
IVA	Incomp.	COMP.	COMP.	COMP.	COMP.	

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenamiento tributario español: los impuestos.

“Como excepciones a esta regla general de incompatibilidad entre IVA y TPO, debemos señalar la compatibilidad de lo siguiente:

-Las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, y la constitución y transmisión de derechos reales sobre los mismos, realizados por sujetos pasivos del IVA, que estén sujetos a este impuesto, pero exentos (salvo que se renuncie a la exención).

-Las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al IVA.

-Las transmisiones de los valores enumerados en el artículo 108.2 de la LMV.”  
(Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p. 342)

## **2.4. Fecha de devengo**

En las transmisiones patrimoniales la fecha de devengo se corresponde con el día en que se realiza el acto o contrato, es decir, la fecha de otorgamiento de la escritura o del contrato privado. (ITP y AJD)

## **2.5. Obligados tributarios**

### **2.5.01. Contribuyente**

Estarán obligados al pago del impuesto, según el artículo 8 del TRLITPAJD, a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes del contrario, los siguientes:

-El obligado será, en las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.

-El obligado será, en las actas de notoriedad, los expedientes de dominio, y los septos complementarios de documentos públicos, la persona que los promueva.

-En la constitución de derechos reales, aquel a cuyo favor se realice este acto.

-El obligado será el prestatario, en el caso de la constitución de préstamos de cualquier naturaleza.

- El obligado será el acreedor afianzado, en el caso de la constitución de fianzas.
- El obligado será el arrendatario, en el caso de la constitución de arrendamientos.
- El obligado será el pensionista, en el caso de la constitución de pensiones.
- El obligado será el concesionario, en las concesiones administrativas.
- El obligado tributario será el beneficiario, en los actos y contratos administrativos.

## **2.5.02. Responsables subsidiarios**

“Con la finalidad de garantizar el pago del Impuesto, el artículo 9 del TRLITPAJD establece una serie de supuestos en los que determinadas personas van a responder subsidiariamente de dicho pago:

- En la constitución de préstamos, el prestamista si percibiera total o parcialmente los intereses o el capital o la cosa prestada, sin haber exigido, al prestatario, la justificación de haber satisfecho este Impuesto.
- En la constitución de arrendamientos, el arrendador, si hubiera percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario igual justificación que la anterior.
- El funcionario que autorizase el cambio de sujeto pasivo de cualquier tributo estatal, autonómico o local, cuando tal cambio suponga directa o indirectamente una transmisión gravada por TPO y dicho funcionario no hubiera exigido, previamente, la justificación del pago del mismo.” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.343)

## **2.6. Base Imponible**

### **2.6.01. Regla general de valoración**

El valor real de los bienes no tiene por qué coincidir con el precio. En los inicios de las comprobaciones de valores había mucha disimilitud entre valores y el precio que se escrituraba, no coincidía con el valor real del bien, ya que para evitar el pago de impuestos se hacían muchas compras en “negro”.

“En relación con la base imponible, el artículo 10.1 del TRLITPAJD establece, como regla general, que dicha base está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda, siendo sólo deducibles las

cargas (censo, servidumbre, etc.) que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

Como consecuencia del sistema de autoliquidación que, con carácter general, se aplica en este Impuesto, es el propio contribuyente quien debe consignar el valor real del bien o derecho en la declaración-liquidación que presente ante la Administración tributaria. En cualquier caso, dicha Administración tributaria puede comprobar el valor declarado, prevaleciendo, si el valor comprobado es mayor, este último valor como base imponible, sin perjuicio de que dicho contribuyente pueda solicitar la correspondiente tasación pericial contradictoria (artículos 46 y 47 TRLITPAJD).” (Aliaga, Bayona, Cencerrado, Gallego, Núñez y Pérez, 2015, p.344, 345)

### **2.6.02. Reglas especiales de valoración**

Además de la regla general de valoración existen una serie de reglas especiales que sirven para valorar casos concretos y que solamente nombramos, ya que se trata de teoría y preferimos explicar y desarrollar otros puntos. Estos casos son los siguientes:

- Para valorar usufructo, uso y habitación.
- Para valorar hipotecas, prendas y anticrisis.
- Para valorar el resto de derechos reales.
- Para valorar arrendamientos.
- Para valorar pensiones.
- Para valorar transmisiones de títulos valores sociales y no mercado secundario oficial.
- Para valorar actas de notoriedad.
- Para valorar préstamo.
- Para valorar concesiones administrativas.
- Para valorar promesas y opciones contractuales.
- Para valorar transmisiones de crédito son derechos.

### 3. Diferencias del impuesto entre las distintas CCAA.

En las transmisiones patrimoniales onerosas, más concretamente en la transmisión de bienes inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, el tipo impositivo que se aplicará será el que haya sido aprobado por cada comunidad autónoma. En el caso de que dicha comunidad autónoma no hubiera probado ningún tipo impositivo, se aplicará a la transmisión de inmuebles, excepto los derechos reales de garantía que recae sobre los mismos, el 6%.

A continuación, se muestra una comparación de los distintos tipos impositivos de transmisiones patrimoniales onerosas aprobados por cada comunidad autónoma.

Los distintos hechos que se comparan por los cuales se debe pagar el correspondiente tipo impositivo son tres y son los siguientes:

- Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general.
- Transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, por la parte que estos adquieran y además se cumplan una serie de requisitos.
- Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan una serie de requisitos.

#### Comunidad Valenciana

-En las transmisiones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía se aplicará un 10%.

-En las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, por la parte que estos adquieran se aplicará un 8%, “siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior no exceda de los límites previstos.” (CDHYMEGV)

-El 4%, “En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, “siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo, de su cónyuge, los descendientes y ascendientes de los anteriores que convivan con ellos, así como de las demás personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda, en conjunto, de 45.000 euros.” (CDHYMEGV)

#### Andalucía

-En las transmisiones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía se aplicará el tipo que resulte de la siguiente tabla:

Tabla 2. Tipos impositivos en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Base liquidable hasta €	Cuota Íntegra €	Resto Liquidable €	Base Tipo aplicable
0	0,00	400.000	8%
400.000,01	32.000	300.000	9%
700.000,01	59.000	En adelante	10%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Junta de Andalucía

-En la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 €, que vayan a constituir la vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, se aplicará un 3.5%.

-En la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se aplicará el tipo impositivo del 8%.

#### Cataluña

-En las transmisiones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, a partir del 31 de marzo de 2.017 se aplicará el tipo que resulte de la siguiente tabla:

Tabla 3. Tipos impositivos en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Valor total del inmueble desde €	Cuota Íntegra €	Resto hasta €	valor Tipo aplicable
0	0	1.000.000	10%
1.000.000	100.000	En adelante	11%

Fuente: elaboración propia a partir de la Agencia tributaria de Cataluña

-Transmisión de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de jóvenes menores de 33 años, se aplicará el 5%, siempre que no exceda de 30.000 € su base imponible total, menos el mínimo personal y familiar en su última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, el 5%, siempre que se cumpla que, “la suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares, de los miembros de la unidad familiar en el impuesto sobre la renta de las personas físicas no tiene que exceder de 30.000 €. Esta cantidad se tiene que incrementar en 12.000 € más por cada hijo que supere el número de hijos que la legislación vigente exige para tener la condición de familia numerosa.” (Agencia Tributaria de Cataluña)

Murcia

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, el 8%.

-Adquisición de vivienda usada por jóvenes, 3%.

-Adquisición de vivienda usada por familias numerosas, 3%.

## Extremadura

-En las transmisiones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía se aplicará el tipo que resulte de la siguiente tabla:

Tabla 4. Tipos impositivos en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Base Liquidable comprendida entre	Tipo aplicable
Entre 0 y 360.000 €	8%
Entre 360.000,01 y 600.000 €	10%
Más de 600.000 €	11%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Junta de Extremadura

En el caso de que la transmisión sea de un inmueble que vaya a constituir una vivienda habitual para el adquirente, se aplicará un 7% siempre que se cumpla que: el valor real de la vivienda no supere los 122.000 € y que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del impuesto sobre la renta de las personas físicas de la adquirente no sea superior a 19.000 € en tributación individual o a 24.000 € en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 € anuales, incrementados en 3000 € por cada hijo que conviva con el adquirente.

-Para la transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, por la parte que estos adquieran y además se cumplan una serie de requisitos, se establece una bonificación del 20%.

-Para la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan una serie de requisitos, se establece una bonificación del 20%.

## Catilla-La Mancha

-En la transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará el 9%.

Tanto como para familias numerosas o jóvenes menores de 35 años no se contempla ningún tipo de reducción.

#### Castilla León

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará 8%.

-Transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 36 años, se aplicará un 5%.

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan una serie de requisitos y si es titular de otra vivienda de proceda su venta, en ésta caso se aplicará un 5%.

#### Galicia

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará un 10%.

-Transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 36 años y se cumplan una serie de requisitos en éste caso se aplicará un 4%, siempre que se cumplan algunos requisitos como:

“Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares no sobrepase la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda al primero. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de la adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena, también, la adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar

expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.” (Decreto Legislativo 1/2011)

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se aplicará el 4%, siempre que se cumplan algunos requisitos como: “Que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no sobrepase la cifra de 400.000 euros, más 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena, también, la adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual, entre otros.” (Decreto Legislativo 1/2011)

Asturias

-En las adquisiciones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía se aplicará el tipo que resulte de la siguiente tabla:

Tabla 5. Tipos impositivos en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Base Liquidable	Tipo aplicable
Entre 0 y 300.000 €	8%
Entre 300.000,01 y 500.000 €	9%
Más de 500.000 €	10%

Fuente: elaboración propia a partir de Servicios Tributarios del Principado de Asturias.

Tanto como para familias numerosas o jóvenes menores de 35 años no hemos tenido acceso a dichos gravámenes, por lo que no sabemos si hay algún tipo de reducción o bonificación.

## La Rioja

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará el 7%.

-Transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 36 años y se cumplan una serie de requisitos, se aplicará el 5%. “En los casos de solidaridad tributaria, este tipo de gravamen reducido se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que sea menor de 36 años. No obstante, en las adquisiciones para la sociedad de gananciales por cónyuges casados en dicho régimen, este tipo de gravamen reducido se aplicará al 50% de la base liquidable cuando sólo uno de los cónyuges sea menor de 36 años” (El Gobierno de La Rioja).

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se aplicará el 5%.

## País Vasco

Para analizar los tipos impositivos del País Vasco lo vamos a hacer diferenciado entre sus tres provincias; Álava, Vizcaya y Guipúzcoa.

### Álava

-En Álava, el tipo impositivo en la transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general se aplicará el 7%. En el caso de que estemos hablando de una vivienda el tipo impositivo general será del 4% y sino supera los 120 metros cuadrados de superficie construida se podrá aplicar el tipo reducido que es el 2.5%, siempre que se destine a vivienda habitual.

- En el caso de las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, no hay ningún tipo de reducción en especial.

-En la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se aplicará el 2.5% si no supera los 300 metros cuadrados de superficie construida y que se destine a vivienda habitual.

#### Vizcaya

-En Vizcaya, el tipo impositivo en la transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general se aplicará el 7%. En el caso de que estemos hablando de la transmisión de una vivienda el tipo impositivo general será del 4% y sino supera los 120 metros cuadrados de superficie construida se podrá aplicar el tipo reducido que es el 2.5%, siempre que el adquirente no hubiera aplicado con anterioridad dicho tipo en la adquisición de la misma u otra vivienda y que se destine a vivienda habitual.

-En el caso de las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, no hay ningún tipo de reducción en especial.

-En la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se aplicará el 2.5% siempre que el adquirente no hubiera aplicado con anterioridad dicho tipo en la adquisición de la misma u otra vivienda y que se destine a vivienda habitual.

#### Guipúzcoa

-En Guipúzcoa, el tipo impositivo en la transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general se aplicará el 7%. En el caso de que estemos hablando de la transmisión de una vivienda el tipo impositivo general será del 4% y sino supera los 120 metros cuadrados de superficie construida se podrá aplicar el tipo reducido que es el 2.5%, siempre que el adquirente no hubiera aplicado con anterioridad dicho tipo en la adquisición de la misma u otra vivienda y que se destine a vivienda habitual.

-En el caso de las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, no hay ningún tipo de reducción en especial.

-En la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se aplicará el 2.5% siempre que el adquirente no hubiera aplicado con anterioridad dicho tipo en la adquisición de la misma u otra vivienda y que se destine a vivienda habitual.

### Aragón

-En las adquisiciones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía se aplicará el tipo que resulte de la siguiente tabla:

Tabla 6. Tipos impositivos en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Valor del bien hasta	Cuota Íntegra	Resto del valor del bien	Tipo aplicable
0 €	0 €	400.000 €	8%
400.000 €	32.000 €	50.000 €	8,5%
450.000 €	36.250 €	50.000 €	9%
500.000 €	40.750 €	250.000 €	9.5%
750.000 €	64.500 €	En adelante	10%

Fuente: elaboración propia a partir de aragon.es

-En el caso de la adquisición de vivienda habitual es de jóvenes menores de 35 años se permite la bonificación en cuota del 12,5%, siempre que el valor real del bien no supere los 100.000 €.

-En el caso de la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas que cumplan una serie de requisitos se permite una bonificación en cuota del 50%.

## Baleares

-En las adquisiciones de bienes inmuebles, como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía se aplicará el tipo que resulte de la siguiente tabla:

Tabla 7. Tipos impositivos en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Valor total del inmueble hasta	Cuota Íntegra	Resto hasta	valor Tipo aplicable
0 €	0 €	400.000 €	8%
400.000 €	32.000 €	200.000 €	9%
600.000 €	50.000 €	400.000 €	10%
1.000.000 €	90.000 €	En adelante	11%

Fuente: elaboración propia a partir de Agencia Tributaria Islas Baleares

En el caso de Baleares, no tienen ningún tipo de reducción y se aplican los mismos tipos impositivos que se describen en la tabla anterior tanto para la transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, como para la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa

## Canarias

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará un 6.5%.

-Transmisión de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años y se cumplan una serie de requisitos, se aplicará un 4%.

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan una serie de requisitos, se aplicará un 4%.

## Navarra

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará el 6%

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que no supere el valor de 180.000, se aplicará un 5%.

-En las transmisiones de viviendas que vayan a constituir vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años no se contempla ningún tipo de reducción en este caso.

## Cantabria

-Transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, se aplicará el 7%

-Transmisión de viviendas que vayan a constituir vivienda habitual de jóvenes menores de 30 años, se aplicará el 5%.

-Transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan una serie de requisitos, se aplicará el 5%.

Como podemos comprobar los tipos impositivos para la transmisión de bienes inmuebles, constitución y cesión de derechos reales sobre estos bienes, salvo los de garantía, con carácter general, más altos, son los de las comunidades de Cataluña, Extremadura y Baleares, llegando al 11%. Los tipos impositivos más bajos son los de Canarias y Navarra 6.5% y un 6% respectivamente.

En cuanto a los tipos impositivos aplicados para la transmisión de viviendas que vayan a constituir vivienda habitual de jóvenes, los porcentajes más altos son los de la Comunidad Valenciana con un 8%. En cuanto a los más bajos cabe destacar los de las tres provincias del País Vasco, Álava, Vizcaya y Guipúzcoa que cumpliendo los requisitos anteriormente nombrados se aplica tan solo un 2.5%, seguidos de los de Andalucía y Murcia con un tres con 3.5% y un 3% respectivamente.

Por último, en la transmisión de vivienda que vaya a constituir la vivienda habitual de las familias numerosas, los tipos impositivos más altos, se le exigen a la comunidad de Andalucía, un 8%. Y el más bajo a Murcia, tan solo un 3%.

Analizada esta comparación, podemos ver las grandes diferencias que hay entre los tipos impositivos de unas comunidades y otras.



#### **4.Gestión de impuesto y procedimiento de comprobación de valores.**

Son varias las formas que tiene la administración de comprobar, los distintos procedimientos son los siguientes:

- El procedimiento de devolución iniciado mediante autoliquidación, solicitud o comunicación de datos.
- El procedimiento iniciado mediante declaración.
- El procedimiento de verificación de datos.
- El procedimiento de comprobación de valores.
- El procedimiento de comprobación limitada.

El procedimiento en el cual nos hemos centrado en este trabajo es el de comprobación de valores.

Cuando adquieres una vivienda, una vez firmas la compraventa ante notario, el comprador ha de abonar el modelo 600 del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, tomando como base imponible el precio de venta y presentar el modelo en la Consejería de Hacienda en la comunidad autónoma correspondiente. Dicha presentación es un requisito indispensable para poder inscribir el inmueble en el registro de la propiedad, junto con el justificante de pago del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por parte del vendedor.

##### **4.1. Procedimiento completo de la comprobación de valores**

A pesar de que una persona, al adquirir un inmueble satisfaga el impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas, la administración puede comprobar dicho valor.

La administración, una vez se adquiere una segunda vivienda o se realiza cualquier acto jurídico con trascendencia fiscal, tiene cuatro años para iniciar el procedimiento de comprobación de valores, es decir, si a los cuatro años de comprar un inmueble, la administración no te notifica nada, el impuesto

prescribe.

Lo lógico sería utilizar el valor real como valor de la base imponible, en vez del precio de compra de la vivienda, ya que muchas personas intentan defraudar a hacienda poniendo un precio de compra inferior al real, pagando el resto en negro. Así también evitaríamos que hacienda le llame la atención dicho valor e inicie la comprobación de valores que a continuación se desarrolla.

Antes de meternos de lleno el procedimiento de la comprobación de valores, vamos a ver cuáles son los métodos que tiene la Administración Tributaria para comprobar los valores de los bienes:

“-Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.

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

-Precios medios en el mercado.

-Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

-Dictamen de peritos de la Administración.

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

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

-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.

-Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.” (BOE, 2003)

A continuación, mostramos todo el procedimiento de comprobación de valores desde que nos comunican el inicio, hasta que se resuelve dicho trámite.

Lo primero que nos notifican para ser conocedores de que se nos ha iniciado una comprobación de valores, es la comunicación de inicio y notificación del trámite de alegaciones. Dicha notificación consta de varias partes:

En primer lugar, la comunicación de inicio del proceso de seguimiento de comprobación de valores por el cual, entre otras cosas nos dicen que se interrumpe el plazo de prescripción del derecho de la administración.

Otro de los puntos que nos comunica es la puesta de manifiesto del expediente en la que nos comunican que procede la práctica de liquidación para impuesto devengado. También nos informan que tenemos 10 días de plazo para consultar el expediente y alegar.

En dicho comunicado también nos indican el lugar y el plazo que tiene el interesado, las normas aplicables, la motivación y lo que es más importante, la propuesta de liquidación provisional que han realizado, la cual calculan por los distintos medios que describiremos a continuación, además también nos indican la motivación de dicha propuesta.

Transcurridos los 10 días que hay de plazo para alegar, si el interesado no comparece o quedan desestimadas dichas alegaciones, la administración nos comunicará la liquidación provisional del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados con la debida resolución, en la cual justifica el envío de dicha liquidación.

También podremos comprobar el detalle de la liquidación, la motivación, las normas aplicables y algo relevante que también nos informan son los intereses de demora, los cuales se obtienen de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{TOTAL INTERESES DE DEMORA} = (\text{BASE} \times \text{N}^\circ \text{ DE DÍAS} \times \text{TIPO DE INTERÉS}) / 365 \times 100$$

La base de los intereses se corresponde con la diferencia entre la cuota autoliquidada por el contribuyente y la que resulta de la liquidación practicada por la administración.

El tipo de interés de demora que se aplica será el que esté vigente a lo largo del periodo en que aquél resulte exigible.

Y el periodo de cálculo comprenderá desde el día siguiente del plazo voluntario que tiene el sujeto para el ingreso, hasta la fecha de la presente liquidación, o hasta el momento en que la administración haya incumplido el plazo máximo de resolución.

Además, nos informan como deberá efectuarse el pago de la deuda, las consecuencias de la falta de pago y la solicitud de aplazamiento y fraccionamiento.

La información a la cual tenemos que prestar especial atención en este comunicado es el apartado de recursos y reclamaciones, en dicho apartado se nos informa de los recursos o reclamaciones que el sujeto pueda interponer, para lo cual tenemos un plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación, dichos recursos y reclamaciones son los siguientes:

Recurso potestativo de reposición, que permite, si el sujeto lo desea, ya que es potestativo, recurrir las decisiones de la administración pública y también revisar el acto administrativo ante el órgano que dictó el acto recurrido. Es complicado que consideren válido este recurso ya que se interpone ante el mismo órgano que dictó la liquidación y como es lógico, raramente lo aceptarán, por lo que la mayoría de los afectados hacen uso de él para alargar el pago, si finalmente lo debieran de hacer, lo máximo posible.

Si interpongo el recurso de reposición y lo desestiman tengo otros 30 días desde que me notifiquen la resolución de dicho recurso para interponer la reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR), dicha reclamación es un recurso administrativo cuyo objetivo es verificar si los actos de aplicación de tributos, actuaciones tributarias reclamaciones y sanciones tributarias, son legales. Con esta reclamación, se agota la vía administrativa y abre paso a la vía del recurso contencioso administrativo.

También tengo 15 días para promover el recurso de anulación, si me lo desestiman tendré la opción de reclamar mediante la tasación pericial contradictoria (TPC) explicada a continuación. O dos meses para el recurso contencioso administrativo contra el Tribunal Supremo de Justicia (TSJ), método por el cual quedará excluida la posibilidad de reclamar a través de la tasación pericial contradictoria (TPC).

Uno de los casos en los que el sujeto siempre debe reclamar contra la valoración que hace Hacienda, es la que hace basándose en la orden 4/2014 de la Ley General Tributaria, ya que se aplica un porcentaje igual para todas independientemente de las características individuales de cada vivienda, en éste caso es la misma Ley General Tributaria la que se contradice. Por lo que, si

reclamamos ante el Tribunal Superior de Justicia (TSJ), declararán nula su liquidación propuesta.

Respecto a ésta misma ley se ha hablado mucho y algunos medios de comunicación han publicado cosas inciertas acerca de la misma. En este artículo (Guindo 2016) se dice que a las personas que se les hizo una comprobación de valores y se les notificaba el ingreso de la cuantía que Hacienda determinaba, por entender que el valor declarado del inmueble era inferior al real y éstas no recurrieron, es decir, que abonaron la diferencia solicitada, pueden con esta sentencia que declara nula la orden 4/2014, recurrir a la vía judicial para que les devuelvan el importe ya abonado en su momento. Sin embargo, la ley dice que “La sentencia que declare la inadmisibilidad o desestimación del recurso contencioso-administrativo sólo producirá efectos entre las partes. La anulación de una disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas. Las sentencias firmes que anulen una disposición general tendrán efectos generales desde el día en que sea publicado su fallo y preceptos anulados en el mismo periódico oficial en que lo hubiera sido la disposición anulada. También se publicarán las sentencias firmes que anulen un acto administrativo que afecte a una pluralidad indeterminada de personas.” (BOE, 1998). Como podemos ver la prensa está totalmente equivocada ya que solo podrán recurrir aquellas que ocurran una vez publicado el fallo y no las anteriores.

Volviendo al procedimiento de reclamación, se podrá iniciar el derecho a promover la tasación pericial contradictoria (TPC) dentro del plazo del primer recurso reclamación que ha interpuesto contra esta liquidación. La presentación de la solicitud de la tasación pericial contradictoria (TPC) o la reserva promoverla determinará la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación contra la misma.

Desde que me comunican que desestiman la reclamación ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR), tengo un mes para solicitar la tasación pericial contradictoria (TPC).

Una vez que se desestiman los recursos o reclamaciones presentados anteriormente, lo siguiente que notificarán será la tasación pericial contradictoria. Emplazamiento para la designación de perito por el sujeto pasivo y aportación de la hoja de aprecio en la que se comunica el inicio de la tasación pericial

contradictoria (TPC) e informan de que la solicitud de la misma o la reserva promoverla se realizó dentro del plazo correspondiente.

Por consecuencia también notifican que queda iniciada la tasación pericial contradictoria (TPC) adjuntando la comprobación de valores realizada por dictamen de peritos de la administración debidamente motivada.

Así mismo se le indica al sujeto que tiene un plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción del presente escrito para designar perito, que deberá estar en posesión del correspondiente título facultativo. Y una vez designado el perito, se concede otro plazo de un mes para que se formule y se aporte la hoja de aprecio original elaborada por el perito. Si pasado dicho plazo el sujeto no designa ningún perito, se entiende que renuncia de su derecho a promover la tasación pericial contradictoria (TPC) y se finaliza el procedimiento. Si se diera este caso a la liquidación que se dicte, tomará el valor comprobado que hubiera servido de base a la liquidación inicial y no podrá promoverse nuevamente.

Una vez conocemos la tasación del perito de la administración y la tasación del perito designado por el sujeto, el procedimiento se podrá terminar de cuatro formas distintas desarrollamos a continuación:

El primero de los casos es la tasación pericial contradictoria. Resolución terminadora del procedimiento por no ser necesario noción de perito tercero. En dicha resolución nos desarrollan los hechos que han acontecido, como cuando se notificó la iniciación de la tasación pericial contradictoria (TPC), que se han cumplido los plazos, y el resultado del valor designado por el perito del sujeto, entre otros.

No hará falta designar un perito tercero si la diferencia entre el valor determinado por el perito de la administración y la tasación practicada por el perito designado por el obligado tributario o, considerada en valores absolutos, sea igual o inferior a 120.000 € y al 10% de la tasación realizada por el perito del contribuyente, por lo que, en este caso, la valoración aportada por el perito del sujeto pasivo será la considerada para la base de la liquidación.

Teniendo en cuenta esta restricción, el contribuyente estando casi seguro de que no tiene razón en cuanto a su tasación inicial, puede estar hábil y en la tasación de su perito, hacer que el valor aportado por el mismo no supere dicha restricción, ese decir, que la diferencia entre el valor determinado por el perito

de la administración y la tasación practicada por su perito sea igual o menor a 120.000 € y al 10% para que la tasación elegida como base de la liquidación sea esta.

El segundo supuesto es justo el caso contrario al anterior mencionado, una vez se conocen las tasaciones, tanto del perito designado por el contribuyente y la del perito de la Administración, si la diferencia entre ambos valores es superior a 120.000 € y al 10% de dicha tasación será necesario designar un perito tercero. La valoración del tercer perito será la considerada para la base de la liquidación, eso sí, debe encontrarse entre el valor inicial comprobado por la Administración y el valor declarado por el sujeto tributario.

Los gastos de este tercer perito correrán a cargo del obligado tributario siempre que la diferencia entre la tasación practicada por el perito tercero y el valor declarado, supere el 20% del valor declarado. En el caso contrario los gastos del tercer perito correrán a cargo de la administración.

Cuando la diferencia entre la tasación practicada por el perito tercero y el valor declarado, considerada en valores absolutos, supere el 20 por ciento del valor declarado, los gastos del tercer perito serán abonados por el obligado tributario y en caso contrario, correrán a cargo de la Administración.

Para asegurarse de que va a recibir el dinero, antes de hacer su valoración, “el perito tercero podrá exigir que se haga una provisión del importe de sus honorarios mediante depósito en el banco de España o en el organismo público que determine cada Administración tributaria, en un plazo de 10 días.” (Jiménez 2014). En el caso de que no se deposite el dinero ya sea por parte de la administración o por parte del contribuyente, se aceptara y la valoración realizada por la otra parte.

Para que quede más claro vamos a exponer un ejemplo:

El contribuyente declara por valor de 100.000€ un inmueble, la administración considera muy bajo ese valor por lo que basándose en uno de los medios de valoración nombrados anteriormente considera que es inmueble tiene un valor de 160.000 €. El contribuyente solicita la tasación pericial contradictoria ya que no se está de acuerdo con la valoración aportada por la administración. El perito designado por la administración da una valoración igual a la que dio la administración es decir 160.000 € mientras que la del perito designado por el contribuyente y valora dicho inmueble en 110.000 €.

Como podemos ver la diferencia entre ambas tasaciones es inferior a 120.000 € pero no es igual o inferior al 10% de la tasación practicada por el perito del contribuyente por lo que se designe un perito tercero, dicho perito valora el inmueble en 125.000 €. Esta valoración es la que servirá de base para la liquidación ya que también se encuentra entre el valor declarado por el contribuyente (100.000€) y el declarado inicialmente por la administración (160.000€). La diferencia entre la valoración del tercer perito y el valor que declara el contribuyente es superior al 20% de dicho valor, el contribuyente será el que debe hacerse cargo de los gastos del tercer perito.

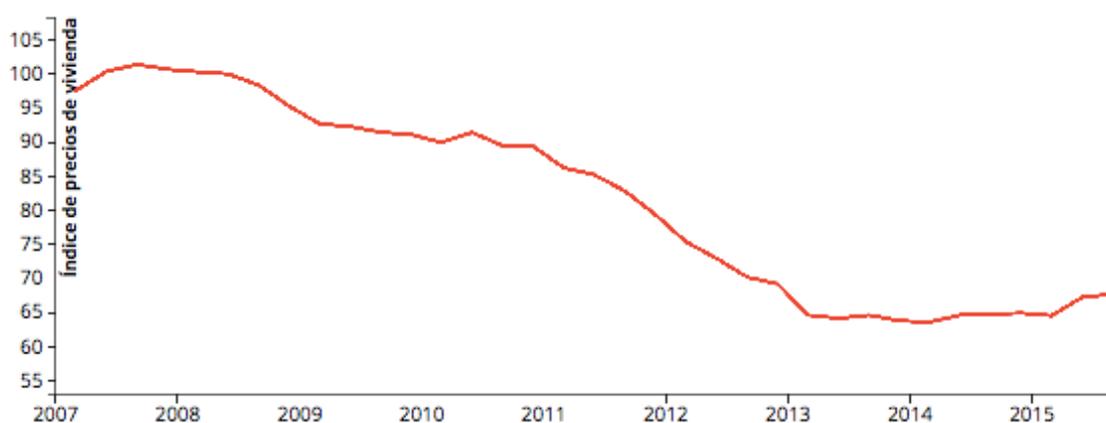
Otro de los casos es aquel en el que se recibe una notificación llamada tasación pericial contradictoria. Resolución terminadora del procedimiento por no designación de perito. Como ya hemos nombrado anteriormente en este caso el procedimiento finaliza debido a que ha transcurrido el plazo concedido el contribuyente para la designación de perito en su caso, aportación de la hoja de aprecio. En esta notificación se justifican los hechos, los fundamentos de derecho y que la liquidación inicial se confirma.

Otro de los casos por lo que los que se da por terminado es cuando nos notifican Tasación pericial contradictoria. Resolución de inadmisión de la solicitud de inicio del procedimiento de tasación pericial contradictoria por extemporaneidad.

Este caso se da cuando se solicita fuera de tiempo designado por la Administración en solicitud.

Como ya sabemos y como muestra el gráfico expuesto a continuación, el índice de precios de las viviendas en España ha caído en los últimos años debido a la crisis. Puesto que los peritos se basan, entre otras cosas, en el valor de mercado de las viviendas para tasar en la TPC, los inmuebles tasados por los peritos cada vez son más bajos, la consecuencia de todo esto es que cada vez se hacen menos comprobaciones de valores.

Gráfico 1. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

#### 4.2. Desarrollo de casos reales

En mi búsqueda de información para el proyecto, he podido acceder a liquidaciones, reclamaciones, recursos y resoluciones reales llevados a cabo por la asesoría M15. Los casos de los que voy a hablar, tratan de una urbanización que fue embargada por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), más comúnmente conocida como banco malo, en la cual no existe posibilidad de fraude, que es lo que sirve de excusa en un principio a la Administración para realizar una comprobación de valores. A continuación, explicado ya el procedimiento de la comprobación de valores, vamos a desarrollar cinco casos reales distintos que se han dado y los que he tenido acceso:

La primera comprobación de valor que voy a comentar se trata de un caso muy llamativo en el que se demuestra como la administración intenta recaudar lo máximo posible.

Inicialmente, el valor declarado por esta persona fue de unos 51.000€. Al recibir la notificación de liquidación provisional del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPYAJD), interpone una reclamación económico administrativa contra dicha liquidación, ya que según la administración, el valor del bien transmitido es de unos 126.000€ aproximadamente y la deuda tributaria a pagar de unos 6.000€ aprox., calculada

a través de la aplicación de los coeficientes multiplicadores, ya que no ve justo el valor tan desorbitado comparado con el valor que ella declaró, que le atribuyen a su vivienda aplicando dichos coeficientes, que como ya vimos se declararon nulos. Dicha reclamación es desestimada puesto que la sentencia que declaraba nula la Orden 4/2014 de 28 de febrero, aún no había sido publicada.

Como esta persona había reservado y solicitado el derecho a promover la tasación pericial contradictoria (TPC), más tarde le notifican el inicio de dicha tasación, y también le comunican el valor que le atribuye el perito de la administración a su vivienda, siendo este de unos 85.000€ aprox. Lo que quiero destacar aquí, es que este valor dado por el perito de la administración, es bastante inferior al que da dicha administración en la primera liquidación comprobada. El problema se presenta ahora, esta persona no recibió la notificación de inicio de la tasación pericial contradictoria y por tanto no fue consciente de los plazos que tenía para designar perito, formular y aportar la hoja de aprecio con la valoración su perito.

Por lo que pasados los plazos, que esta persona no conocía, le notificaron la resolución terminadora del procedimiento por no designación de perito, siendo la liquidación final, la practicada inicialmente, que como se ha visto, el valor que le asignaban a la vivienda era muy superior a la dada por el perito en la tasación pericial contradictoria (TPC).

El valor total que esta persona tuvo que ingresar fueron 6.000€ constandingo esta tanto de la liquidación, como de los intereses de demora. No pudiendo hacer nada al respecto, esta persona tuvo que abonar dicho importe.

Uno de los casos que nos encontramos es el de que la vivienda es protección oficial. Cuando la Administración liquida, y lleva acabo la correspondiente motivación, es necesario además de aplicar la orden, una motivación adicional de la liquidación en relación con los cálculos que llevan a la determinación de la base imponible, puesto que aunque el cálculo del coeficiente lo detalle correctamente y se corresponda con el fijado para el municipio en el que se encuentra radicado el inmueble, la existencia de un precio máximo de venta actúa como límite al importe resultante de la comprobación de valores. Como así dicta la Ley; “En el caso de inmuebles con precio máximo de venta fijado por la administración, no se tendrá en cuenta el valor derivado de la aplicación de los

coeficientes cuando tal valor resulte superior al citado precio máximo. En tales casos se tomará dicho precio máximo fijado por la ministración como valor efectos de la base imponible del impuesto que corresponda.” Por lo que, si la Administración no motiva el precio máximo de venta que actúa como límite, el contribuyente puede reclamar, como se ha dado el caso en muchas liquidaciones a las que hemos tenido acceso, añadiendo además, que es necesaria la motivación de esta comparación entre, valor declarado, precio máximo de venta y valor comprobado, para determinar si el acto de liquidación es conforme a derecho; faltando la motivación adicional citada, desconoce el interesado si para determinar la base imponible por el método de coeficientes sobre el valor catastral se ha valorado la existencia de ese límite y se ha respetado el mismo, ya que ni se refleja en el acto de liquidación esta cuestión, ni consta en el informe del órgano del método del artículo 57 1b de la ley 58/2003. La mayoría de las reclamaciones económico administrativas presentadas ante este motivo, como ocurre en este caso, son estimadas por el Tribunal correspondiente.

Otro de los casos reales que nos hemos encontrado es aquel en el que el contribuyente interpone una reclamación económico administrativa contra la liquidación calculada mediante la aplicación de los coeficientes multiplicadores. El contribuyente reclama ante esta situación ya que se declaró la nulidad de la Orden 4/2014 de 28 de febrero, como ya se cometa anteriormente. Dicha reclamación fue estimada por el Tribunal correspondiente, quedando anulada así la liquidación correspondiente.

Otro de los casos con el que nos hemos encontrado ha sido el de la reclamación ante la liquidación practicada a través de tasación hipotecaria. Cuando la Administración practica dicha liquidación basándose en la tasación hipotecaria es necesario, que aplique correctamente el medio de comprobación de valores previsto en el apartado 1g) del artículo 57 de la Ley 58/2003, la cual exige el cumplimiento de los requisitos citados a continuación:

“-Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo para la subasta.

-Que la tasación se acredite mediante certificación de los servicios competentes.

-Que la tasación se haga constar en la propia escritura de constitución de hipoteca e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

-Que, si la tasación se hubiera practicado antes, se haga constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.”  
(Legislación Hipotecaria)

Por lo que, si en el expediente no se indican algunos de los puntos anteriores, se entiende que no puede considerarse que se hayan aplicado correctamente el medio de comprobación previsto en el artículo 57. 1, g) de la Ley 58/2003, que exige el cumplimiento de los requisitos descritos anteriormente y el Tribunal correspondiente en este caso, estimó la reclamación, anulando así el acto impugnado.

Una vez se anuló este acto, la Administración puede volver a iniciar el procedimiento de comprobación de valores dentro de los plazos, como fue el caso, ante el cual el contribuyente reclamó, pero esta vez le desestimaron y llegaron a la tasación pericial contradictoria (TPC).

También nos hemos encontrado ante casos que también se reclama la liquidación practicada a través de tasación hipotecaria, desestimándose debido a que el expediente de gestión de la Administración actuante cuenta con los requisitos necesarios, por lo que se pasa directamente a la tasación pericial contradictoria (TPC).

## 5. Conclusiones

Una vez desarrollado este trabajo podemos ver, por un lado, la problemática de las comunidades autónomas, ya no solo en este impuesto, sino en otros muchos en los cuales la diferencia entre comunidades es grandísima.

Pero centrándonos en este impuesto, como hemos podido comprobar al analizar y comparar los distintos tipos de gravámenes, en los tres casos nombrados, entre las comunidades autónomas varían mucho de unas a otras. Lo que hace evidente que cada vez sean más los ciudadanos que exigen que dicha diferencia se vaya acortando, puesto que no es justo que distintos ciudadanos españoles tengan que pagar más o menos por un mismo impuesto simplemente por el hecho de vivir en una comunidad autónoma u otra.

Creemos que la solución y lo más correcto sería aplicar un tipo impositivo más ecuánime para todos, lo que quizás evitaría también que en las transmisiones se declare sólo parte del valor de una vivienda y la otra se pague de forma ilegal.

Una vez analizado el procedimiento de comprobación de valores, podemos ver lo largo y enredado que es y que a pesar de que el contribuyente tiene a su disposición recursos y reclamaciones, los plazos que este tiene son muy limitados y estrictos para así aprovechar la Administración el mínimo incidente para desestimarlos.

Haciéndonos eco de los casos reales comentados anteriormente, uno de los casos a destacar por encima de los otros es el primero, en dicho supuesto podemos ver como la Administración inicialmente valora el bien en unos 126.000 €, siendo el valor declarado por la persona afectada de unos 51.000 €. Tras reclamar ésta a través de la tasación pericial contradictoria (TPC) es el perito de la misma Administración la que valora ahora el bien en 85.000 €, siendo la diferencia de más de 40.000 €, esta situación nos hace ver como la Administración intenta aprovecharse del contribuyente lo máximo posible y beneficiarse ella misma, ya que si este no reclama el valor sería el primero.

Es en este mismo supuesto en el que, al no recibir la notificación del inicio de la tasación pericial contradictoria (TPC) y por lo tanto no saber qué plazo tiene para aportar la parte afectada la tasación de su perito, se da por concluido el

procedimiento, debiendo abonar la liquidación correspondiente al valor inicial de 126.000 €. Ante este caso al afectado no le queda otro remedio que cumplir con la deuda. Esta situación nos vuelve a mostrar que la Ley no está hecha para beneficiar en este caso a los ciudadanos, ya que, si así fuera, habría algún modo para poder hacer ver que el valor del bien no es ni muchísimo menos de 126.000 € y menos aún, cuando la misma Administración ha tasado el bien en un valor muy inferior.

En nuestra opinión, haciendo referencia al impuesto sobre transmisiones patrimoniales, en los casos tratados, debería haber una mayor flexibilidad, igualdad y coherencia para todos los ciudadanos, tal vez así la problemática de las compras en “negro” desaparecerían o por lo menos se verían reducidas.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alejandro Menendez Moreno. 2003. Derecho financiero y tributario español: normas básicas.

Daniel Guindo, “el TSJ anula la orden que facilita el cobro excesivo del impuesto de transmisiones” Las Provincias, viernes 19 de febrero de 2016.

Eva Aliaga, Juan José Bayona, Emilio Cencerrado, Juan Benito, Mercedes Núñez y Begoña Pérez. 2015. Ordenamiento tributario español: los impuestos. 1 5 4 6

Francisco Escribano. Edición actualizada 2016. Leyes generales del ordenamiento financiero tributario español.

## REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

INEAF. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados: aproximación al contexto.

<https://www.ineaf.es/divulgativo/sistema-tributario/itp-ajd/impuesto-sobre-transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos-documentados-aproximacion-al-concepto>

ITP Y AJD. Guía práctica. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. (Actualizada el 26 de julio del 2017).

[https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/02\\_doc\\_tributs/01\\_itpajd/guia\\_itp\\_es.pdf](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/02_doc_tributs/01_itpajd/guia_itp_es.pdf)

CDHYMEGV Conselleria de Hacienda y Modelo Económico. Generalitat Valenciana. (Texto actualizado a 1 de enero del 2017)

<http://www.hisenda.gva.es/documents/90598172/163927798/Ley+13+1997+a+1+de+enero+2017.pdf/34a2cb46-6e88-4662-8ebd-8294f5e63840#view=Fit&page=42>

Consejería de Hacienda y Administración Pública. Junta de Andalucía.  
<https://www.juntadeandalucia.es/haciendayadministracionpublica/tributos/impuestos/cedidos/transmisiones.htm>

Agencia Tributaria de Cataluña.  
<https://atc.gencat.cat/es/tributs/itpajd/tpo/tarifas-tipus/>

Consejería de Hacienda y Administración Pública. Región de Murcia.  
<https://agenciatributaria.carm.es/documents/76139/198532/TABLA+CODIGOS+HECHOS+IMPONIBLES+01.01.2015.pdf/4ff6e698-95ae-40de-b539-be67e84f5760>

Portal Tributario. Junta de Extremadura.  
<http://portaltributario.juntaex.es/PortalTributario/web/guest/transmisiones-patrimoniales-onerosas#>

Fiscal Impuestos.  
<http://www.fiscal-impuestos.com/ley-3-2016-nueva-ley-medidas-tributarias-castilla-la-mancha.html>

Tributos de Castilla y León. Junta de Castilla y León.  
<http://www.jcyl.es/web/jcyl/Tributos/es/Plantilla100/1284189373568/ / />

Resumen de medidas normativas de la Comunidad Autónoma y beneficios fiscales.  
<http://www.atriga.gal/documents/16561/139711/Resumen-transmisiones-cas.pdf/22676cd5-ea21-4d20-862a-2944b1ab8570>

Servicios Tributarios del Principado de Asturias.

www.tributasenasturias.es

Larioja.org

<http://www.larioja.org/tributos/es/tributos-cedidos/transmisiones-patrimoniales-actos-juridicos-documentados/informacion/transmisiones-patrimoniales-onerosas>

Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo del ITPYAJD.

[http://www.bizkaia.eus/Ogasuna/Zerga\\_Arautegia/Indarreko\\_arautegia/pdf/ca\\_1\\_2011.pdf?hash=1499d969a7ffef1cac5b086595a6dfc0](http://www.bizkaia.eus/Ogasuna/Zerga_Arautegia/Indarreko_arautegia/pdf/ca_1_2011.pdf?hash=1499d969a7ffef1cac5b086595a6dfc0)

Gobierno de Aragón.

[http://www.aragon.es/DepartamentosOrganismosPublicos/Departamentos/HaciendaAdministracionPublica/Tributos/NP/ci.txt\\_transmisiones\\_pat1\\_onerosas\\_detalleDepartamento](http://www.aragon.es/DepartamentosOrganismosPublicos/Departamentos/HaciendaAdministracionPublica/Tributos/NP/ci.txt_transmisiones_pat1_onerosas_detalleDepartamento)

Agencia Tributaria Islas Baleares.

<https://www.atib.es/TA/contenido.aspx?Id=9854>

Agencia Tributaria Canaria

[http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/portal/jsf/publico/asistenciaContribuyente/guias/guia\\_transmisiones.jsp](http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/portal/jsf/publico/asistenciaContribuyente/guias/guia_transmisiones.jsp)

Wolters Kluwer “procedimiento económico administrativo”

[http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjczMjtbLUouLM\\_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt\\_ckhIQaptWmJOcSoAjTb9pTUAAAA=WKE](http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjczMjtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt_ckhIQaptWmJOcSoAjTb9pTUAAAA=WKE)

Jiménez, Carlos. 2014. Tasación pericial contradictoria.

<http://www.misfinanzasytudinerero.com/tasacion-pericial-contradictoria/>

## LEGISLACIÓN

BOE (1993), Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-25359>

BOE (1998), Ley 29/1998, de 13 de julio, art. 72.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186&tn=1&p=20161203#a57>

BOE (2003), Ley 58/2003, de 17 de diciembre, art. 57.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186>

BOE (2003), Ley 58/2003, de 17 de diciembre, art. 57. 1,g).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186>

BOE (2003), Ley 58/2003, de 17 de diciembre, art. 123.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-23186>

BOE (2003), Ley 58/2003, de 17 de diciembre, art. 135.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-23186&tn=1&p=20161203#a135>

BOE (2009), Ley 22/2009, de 18 de diciembre, art. 49.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-20375&p=20091219&tn=1#a49>

BOE (2011), Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-18161>

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-23186>

BOE (2003), Ley 58/2003, de 17 de diciembre, art. 123.

