

Fallo histórico del Tribunal Supremo; no cabe aplicar el método de coeficientes

El Tribunal Supremo, en la sentencia de 23 de mayo de 2018, fija doctrina sobre el método de comprobación de valores, a los efectos de determinar el valor real del inmueble para el cálculo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

El método de coeficientes regulado en el artículo 57.1. b) de la Ley General Tributaria, ha sido utilizado masivamente por muchas Comunidades Autónomas (Castilla la Mancha, Comunidad Valenciana, entre otras).

El Tribunal señala que la valoración de los inmuebles realizada por la Administración no puede consistir en multiplicar el valor catastral por un coeficiente.

El método utilizado “no es idóneo, por su generalidad y por falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata”, salvo que la Administración lo complementa con la realización de una actividad comprobadora relacionada directamente con el inmueble.

El Tribunal Supremo, exige una comprobación directa del inmueble, para justificar que es correcto el valor resultante de los coeficientes. A partir de ahora, puede practicarse la visita del perito “in situ” del bien y además en cualquier comprobación de valores.

Queda la duda si esta exigencia también se extiende al método de comprobación de valores de tasación hipotecaria. Y es que, la doctrina legal del Tribunal Supremo, señala que el valor de tasación hipotecaria coincide siempre con el valor del inmueble.

La sentencia nos recuerda a quién le corresponde la carga de la prueba en este terreno.

Es la Administración, y no el contribuyente, la que debe de motivar y probar las razones por las que considera que el valor declarado no se corresponde con el valor real.

Siguiendo su doctrina señala que, la tasación pericial contradictoria, utilizada por el contribuyente para desvirtuar el valor real comprobado por la Administración, es meramente potestativa.

Para desvirtuar las conclusiones del acto de liquidación, el contribuyente podrá valerse de cualquier medio de prueba admitido en Derecho, del mismo modo que para defender el valor declarado frente al comprobado en el procedimiento judicial.

La sentencia cuenta con el **voto particular** de uno de los magistrados que, aun compartiendo el fallo, defiende en general que el uso de un sistema de coeficientes puede ser un instrumento eficaz, y acorde al principio de seguridad jurídica, siempre y cuando el contribuyente tenga la posibilidad de hacer valer ante la Administración los datos singularizados del concreto bien inmueble objeto de comprobación.