



LA VISITA DEL PERITO, OBLIGATORIA SI HACIENDA QUIERE COMPROBAR EL PRECIO QUE PAGASTE POR TU CASA

Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 21 de enero de 2021

El Tribunal Supremo (TS) en su Sentencia de 21 de enero de 2021, ha rechazado de nuevo el sistema de valoración de los inmuebles que utiliza la Agencia Tributaria (AEAT) a la hora de tasarlos para el cobro de ciertos impuestos como Patrimonio o Sucesiones. El Supremo recuerda su doctrina y **exige que sean los peritos quienes realicen valoraciones individuales y personales de cada propiedad, tumbando de esta manera las tasaciones masivas de la Agencia Tributaria.**

«Debemos ratificar, mantener y reforzar nuestra doctrina constante y reiterada sobre la necesidad de que el perito de la Administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar, como **garantía indispensable de que se tasa realmente el bien concreto y no una especie de bien abstracto, común o genérico**», apunta el magistrado del Supremo Francisco José Navarro Sanchís, ponente del fallo.

El Supremo subraya en su Sentencia, el criterio que propone ahora el Ministerio de Hacienda en su nueva normativa antifraude. La ley presentada por la ministra María Jesús Montero, aún en tramitación, consolida las elevadas tasaciones que hacen las Haciendas autonómicas. El texto formaliza, en contra de este criterio del Tribunal Supremo, que el Catastro establezca el valor de los inmuebles que sirve como base imponible a la hora de calcular la liquidación de los impuestos.

El Gobierno busca descargar así la tasación en el llamado Valor de Referencia del Mercado (VRM), calculado por el Catastro a través de una serie de variables que permite a las Haciendas autonómicas superar el valor real de los inmuebles. **En la mayoría de casos, el valor no se corresponde con el de la escritura y puede exceder el verdadero precio de mercado del inmueble, por lo que exigen más impuestos en la liquidación.**

«Hay que asegurar que se tasa realmente el bien concreto y no una especie de bien abstracto, común o genérico», apunta el Tribunal.

Al mismo tiempo, el Supremo destaca en su Sentencia, que «esta mera utilización de valores de venta de inmuebles semejantes, por comparación o análisis, requiere una exacta identificación de las muestras obtenidas y una aportación certificada de los documentos públicos en que tales valores y las circunstancias que llevan a su adopción se reflejan». Los magistrados insisten en que **«ha de razonarse individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, por qué resulta innecesaria, de no llevarse a cabo, la obligada visita personal al inmueble»**.

Además, el Supremo establece que **«en los casos en que el heredero o contribuyente se haya sometido, en su declaración o autoliquidación, a los valores de referencia aprobados por la propia Administración cesionaria del tributo de que se trata, la motivación ha de extenderse a la propia necesidad de la prueba de peritos, correctora de tales valores y, además, al desacierto de la declaración del contribuyente en ese punto»**.

Enmienda al Supremo

Sin embargo, el proyecto de ley presentado por la ministra Montero apuntalará, las tasaciones por parte de las Comunidades Autónomas a través del Catastro. El texto recoge que «el valor de referencia que establece el Catastro se convierte en la base imponible de los tributos patrimoniales, de forma objetiva». Según Hacienda, la medida «cuenta con el apoyo de las comunidades autónomas de forma unánime».

Al mismo tiempo, fuentes de Hacienda sostienen que «ese valor de referencia de cada inmueble se basa en todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas y formalizadas ante fedatario». Explican que «se calcula con unas reglas técnicas justas y transparentes y se fijará por Catastro mediante un garantista procedimiento administrativo para su general conocimiento».

Los tribunales tumban de forma sistemática las tasaciones de los inmuebles en compraventas, herencias o donaciones que efectúan las Haciendas autonómicas para recaudar más por los impuestos que tienen cedidos, como Trasmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados o Sucesiones y Donaciones. **El Supremo critica la práctica administrativa habitual de valorar los inmuebles en base a tablas y bases de datos sin examinar in situ el inmueble.**

De hecho, el Alto Tribunal se atreve a dar unas pautas de cómo debe ser la valoración pericial:

- ▶ **En primer lugar, debe razonarse caso por caso por qué resulta innecesaria la obligada visita personal a la vivienda.**
- ▶ **En caso de usarse valores de venta de inmuebles semejantes, deben identificarse exactamente las muestras obtenidas.**
- ▶ **Cuando el contribuyente haya declarado conforme a los valores de referencia aprobados por la propia Administración, debe probarse el error de tales valores, y el porqué de su corrección. O el desacierto del contribuyente al utilizarlos, porque no le eran aplicables.**

Cómo impacta la sentencia del Supremo al comprador o heredero de una vivienda

Debemos recordar que estamos ante una Sentencia importante que puede usarse para anular todas aquellas comprobaciones de valores en las que el perito no haya visitado el inmueble, sin haberse justificado las razones de tal ausencia de visita. Y esto independientemente del método empleado. En cualquier caso, siempre debe visitar la vivienda un perito para hacer un reconocimiento particular del inmueble para evitar que la valoración que haga la hacienda autonómica esté basada en tablas.

Acceso al texto íntegro de la **SENTENCIA de 21 de enero de 2021**:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d5a3a2133e9d3be6/20210208>