

# LA COMPROBACIÓN DE VALORES A EFECTOS DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

ERNESTO ESEVERRI

CATEDRÁTICO DE DERECHO FINANCIERO

## Tratamiento tributario de los inmuebles urbanos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

**D**ESDE el viejo Impuesto de Derechos Reales, hasta el vigente Texto

Refundido del Impuesto sobre Transmisiones del año 1981, la normativa del tributo se ha debatido en un intento por gravar el valor real del bien transmitido que, en la mayoría de los supuestos, no ha pasado de mera tentativa, por lo que termina-

ba estableciendo un valor a efectos fiscales que no resultaba coincidente con el real de la transmisión.

Aún cuando el objeto del tributo venía determinado por el tráfico patrimonial de bienes llevado a cabo entre particulares, es lo cierto que,



*Un proyecto de Ley sobre el Impuesto del Patrimonio Neto, que establecía como regla general para la valoración de los bienes y derechos de naturaleza patrimonial el valor de mercado, nunca llegó a ser tramitado por las Cortes. (Salón de Conferencias del Senado.)*

durante un tiempo, lo que se estaba gravando era el documento acreditativo del cambio de la titularidad del bien. Esto explica, por ejemplo, que el Texto Refundido del año 1967, advirtiera en su artículo 8º que el Impuesto iba a recaer sobre el verdadero valor que los bienes y derechos tuvieran el día en que se celebrara el contrato o se causó el acto sujeto a tributación y, más adelante, su artículo 70 afirmaba que serviría de base imponible en las transmisiones el valor de los bienes y derechos declarados por los contribuyentes. Parece claro que al tomar como base el valor declarado, implícitamente, se estaba renunciando a conocer el valor real de la transmisión, pues éste pocas veces se consignaría en la declaración formulada por el sujeto pasivo; el resultado de la situación descrita era que, sistemáticamente, los órganos de la Administración se veían en la necesidad de acudir al expediente de la comprobación de valores, para hacer prevalecer el valor comprobado sobre el declarado por el contribuyente, aún a sabiendas de que el regulado administrativamente quedaba todavía lejos del valor real de la transmisión realizada. Con el paso del tiempo, poco ha cambiado en el desarrollo de

estos comportamientos.

En 1980 y con la promulgación del Real Decreto Legislativo que articula el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, se advierte la intención del legislador de que las transmisiones onerosas de bienes y derechos

queden sujetas al tributo atendiendo al valor real de la operación realizada y así, en su artículo 10, podía leerse que la base imponible se determinaba en atención al valor real del bien transmitido, añadiendo que, para concretarlo, debería estar a lo dispuesto en las normas



*En el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de 1980, se advierte ya la intención del legislador de que las transmisiones onerosas de bienes y derechos queden sujetas al tributo, atendiendo al valor real de la operación realizada.*

del Impuesto sobre el Patrimonio. En aquél entonces, reposaba en el Palacio de las Cortes, para su tramitación y discusión parlamentaria, un Proyecto de Ley del Impuesto sobre el Patrimonio Neto (que nunca llegó a aprobarse), en el que se establecía como regla general para la valoración de los bienes y derechos de naturaleza patrimonial, el valor real de mercado. Según esto, la sistemática empleada por el Impuesto sobre Transmisiones para gravar las producidas a título oneroso parecía del todo correcta, pues para determinar el valor de enajenación de un bien, se apoyaba en otra figura impositiva (el Impuesto sobre el Patrimonio Neto) que pretendía la localización de bienes y derechos para su gravamen, considerando su valor real.

El problema sobrevino, sin embargo, cuando ese Proyecto de Ley, que dormitaba en las Cortes, no llegó siquiera a ser discutido, con lo cual, las referencias contenidas en el impuesto transmisivo hubo que apoyarlas en el vigente en ese momento de naturaleza patrimonial (el Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio), que, como es conocido, se remite al valor real de bienes y derechos de carácter patrimonial como un valor residual o de segundo orden, manteniendo unas específicas reglas de valoración según la clase de bienes de que se trate que, en el caso de lo inmuebles de naturaleza urbana, se sitúa en su valor catastral. Y es en este punto donde se plantearon los tonos discrepantes entre Administración y contribuyentes sobre cuál debía ser el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana cuando era objeto de transmisión.

La remisión al Impuesto sobre el Patrimonio realizada por el artículo 10 del Texto Refundido del Impuesto sobre transmisiones, llevaba a los contribuyentes a declarar como valores de adquisición por el tributo los que se deducían de los valores catastrales actualizados que pesaban sobre el inmueble urbano objeto de transmisión. Las oficinas liquidadoras del Impuesto no se mos-

*El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria está realizando un considerable esfuerzo para llegar a concretar unos valores catastrales para bienes de naturaleza urbana que puedan estimarse como actualizados. (Salón de actos de la sede del CGCCT.)*



traban conformes con el modo de proceder del sujeto pasivo y, argumentando que, según Ley, la base imponible la determinaba el valor real del bien transmitido, instruían el expediente comprobador oportuno para concretar ese valor real. Y las discrepancias de criterio Administración-contribuyentes se sustanciaban de manera dispar por los Tribunales Económico-Administrativos y los de Justicia.

Así las cosas, se produjo la conocida sentencia del Tribunal Supremo del 10 de marzo de 1986, en la que se mantiene que, cuando el sujeto pasivo declara como valor real del bien transmitido el que se desprende de las reglas valorativas del Impuesto sobre el Patrimonio, la Administración debe aceptar tal fijación del valor real y, por lo tanto, no es posible acudir al expediente comprobador para alcanzar otro valor diferente. Esta línea jurisprudencial se vio reforzada con la pronunciada ese mismo año y una semana antes por el propio Tribunal Supremo asentando el principio de la personalidad jurídica única de la Administración, en virtud de la cual obliga a sus órganos a actuar conforme al principio general que le impide ir contra sus propios actos, por lo que si, a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, acepta como válidos los valores catastrales de los inmuebles urbanos para fijar la base

imponible de ese tributo, ha de respetar esos mismos criterios de cuantificación cuando se produce la transmisión del bien urbano.

En definitiva, el efecto de la sentencia se reflejó en la imposibilidad administrativa de acudir al expediente de la comprobación de valores, pues siempre que el contribuyente declaraba como valor real de la transmisión el valor catastral actualizado según reglas del Impuesto sobre el Patrimonio, la oficina liquidadora tenía que aceptarlo por la remisión contenida en el artículo 10 del Texto Refundido del Impuesto transmisivo, y no cabía abrir ninguna actuación comprobadora para verificar cuál era su valor real.

La Ley de 18 de diciembre de 1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, zanjó definitivamente la cuestión planteada, pues su Disposición Adicional Segunda modifica los artículos 10 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones y establece que la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido y omite cualquier tipo de remisión a las reglas de valoración del Impuesto sobre el Patrimonio, al tiempo que convierte en preceptiva la potestad de la Administración en orden a la comprobación de valores. Esto significa que, por un lado, la valoración de los bienes inmuebles urbanos en el momento de su trans-

misión no va a depender de las reglas recogidas en otra figura impositiva del sistema, sino que como tal ha de determinarse el valor real de la transmisión efectuada; y, por otra parte, existe una especie de advertencia latente para los contribuyentes, en el sentido de que las oficinas liquidadoras del Impuesto, cuando duden de la veracidad de las declaraciones propuestas por los sujetos pasivos, pueden llegar a concretar ese valor real mediante el oportuno expediente de comprobación.

Para terminar con esta rápida visión sobre la determinación de la base imponible en el Impuesto de Transmisiones, cuando lo declarado por el contribuyente coincide con el valor real de la transmisión esto, en mi opinión, convierte al valor comprobado en el que va a condicionar la base imponible. Dicho en otros términos, en muchas ocasiones el valor comprobado administrativamente va a operar, de hecho, como el valor real de la transmisión. Sobre estas cuestiones tratará el siguiente epígrafe.

### Qué es el valor real

El artículo 10 del Texto Refundido del Impuesto entiende que la base imponible en la transmisión de bienes vendrá constituida por el valor real de aquélla y, al no identificar este concepto, el intérprete de la norma se sitúa en el dilema de precisar qué es el valor real; ¿se trata del valor de mercado o es el valor en venta del bien?; aunque también podría considerarse como tal su valor en uso. Y en cualquier caso, ¿a través de qué medios se va a determinar el valor real?, ¿atendiendo, por ejemplo, a precios medios de mercado o teniendo presente su valor catastral actualizado y ponderándolo con algunos índices correctores de alza o de baja? La cuestión no deja de plantear dudas que debieran subsanarse en la medida de lo posible.

El Diccionario de la Lengua nos dice que el sustantivo *valor* es el grado de utilidad que tienen las co-

sas, aunque también lo entiende como *renta, fruto o producto de una cosa*; y con el adjetivo *real* se indica *que tiene existencia verdadera y efectiva*. Luego, en una aproximación interpretativa, se podría entender que el valor real es el producto o renta efectiva de una cosa. Sin embargo, el precio efectivo de un objeto no tiene por qué coincidir con su precio de mercado. Normalmente tenderá a identificarse con él, pero no tiene por qué ser siempre así, y puede darse la circunstancia de que el precio real pagado por la adquisición de un bien sea superior al que tiene en el mercado, o al contrario, que se satisfaga una cantidad inferior a la que se estima como precio medio de mercado. Por tanto, en mi opinión, el valor real del bien transmitido que se toma como base imponible para las transmisiones onerosas, no tiene por qué coincidir siempre con el de mercado o con los precios medio de mercado, de los que puede divergir.

En este sentido, todo parece apuntar a que el legislador fue consciente de tales situaciones y, partiendo del objeto del Impuesto, de lo que se pretende gravar con un impuesto que incide sobre la transmisión de bienes, invita a los contribuyentes a declarar el valor real de la transmisión realizada, esto es, el efectivamente satisfecho por las partes (que puede coincidir, o no, con su valor en el mercado); y, además, ordena a las oficinas liquidadoras que, en el ejercicio de sus competencias, traten de averiguar el valor efectivo de la operación realizada por las partes, poniendo a su disposición la apertura del expediente para la comprobación del valor, utilizando los medios que describe el artículo 52 de la Ley General Tributaria y cualquier otro que se adecúe a la naturaleza del objeto que se pretende valorar.

Y en este esfuerzo constante por conocer el valor real de la transmisión de un inmueble urbano hay que situar la presunción que establece la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Tasas y Precios Públicos, a la que antes me refería,

pues conociendo comprador y vendedor que la diferencia en más de un 20 por 100 entre el valor escriturado por transmisión y el comprobado administrativamente puede tener las consecuencias tributarias de una donación o un incremento patrimonial lucrativo entre las partes, siempre que esa diferencia exceda de dos millones de pesetas, los contribuyentes que quieran romper con la presunción legal tratarán de aproximarse al valor efectivamente concertado o, lo que es igual, procurarán declarar la transmisión en función de su valor real.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el valor que se toma como referencia para aplicar los efectos de la Disposición Adicional Cuarta es el valor comprobado por la Administración, con lo cual, y como antes señalaba, éste se convierte en el valor determinante de la base imponible del tributo cuando se trata de transmisiones onerosas. Y, muchas veces, el valor comprobado no es el valor real o efectivo de la operación, no sólo cuando adquirente y transmitente escrituran por un precio inferior al efectivamente pactado, sino también cuando lo hacen muy por encima de dicho valor porque quieren introducir dinero en el circuito legal de circulación que se hallaba oculto y no declarado a la Hacienda Pública. Si a esto se une el dato de que las oficinas liquidadoras comprueban el valor de transmisión de un inmueble urbano tomando como referencia los precios medios de mercado (del solar, según coeficientes correctores tendiendo al número de fachadas, su longitud, fondo, superficie, conforme a datos geográficos y urbanísticos, antigüedad media de la zona, categoría del barrio, usos existentes, etc.), se puede concluir sin temor a equívocos que, en la mayor parte de los casos, la determinación del valor real a efectos del Impuesto sobre Transmisiones se convierte en una utopía, pues a todo lo más que se llega es a determinar las bases imponibles en atención a los precios medios de mercado. De manera que, aún no siendo coincidentes los valo-

res de mercado y el concepto de valor real, en la mayoría de los supuestos este último se alcanza por referencia al primero.

#### Unicidad o estanqueidad en las valoraciones

Desde un punto de vista procedimental es éste un problema constante en el ámbito de las valoraciones fiscales con el que se quiere plantear si, a los efectos impositivos, la valoración que reconoce la norma tributaria para un bien determinado y respecto de un impuesto concreto, debe tomarse como único valor admisible cuando se trate de gravar ese mismo bien por otra figura tributaria. En suma, lo que se cuestiona es la conveniencia, o no, de una ley de valoraciones fiscales susceptible de ser aplicada en cualquier figura tributaria de nuestro sistema.

Las ventajas que se anuncian para esta ley de valoraciones, rodean siempre los postulados que conlleva la seguridad jurídica en la tributación: qué duda cabe que la asignación de un mismo valor a un determinado bien para que se aplique a cualquier tributo que pudiera afectarle constituye un grado de seguridad para el contribuyente que debe pagar el tributo y para la Administración que pretende exigirlo. Sin embargo, las experiencias extraídas del derecho comparado no harían aconsejable la publicación de esa ley de valoraciones: por el coste administrativo que supondría su implantación, porque sus resultados no siempre se corresponden con el ideal de justicia tributaria, y porque, al tener las figuras impositivas un objeto diferente que someter a gravamen, no siempre el valor unitario refleja el que se correspondería con la naturaleza del impuesto, según los casos. Sea como fuere, la adopción de un criterio único de valoración superando la estanqueidad impositiva, constituye ante todo una decisión política, y en clave política ha de ser, en principio, valorada y aceptada su conveniencia.

Ahora bien, la ausencia de uni-

dad normativa en la determinación de valores a efectos tributarios no debe estar reñida con un cierto grado de uniformidad en las valoraciones cuando la naturaleza de los tributos así lo permitan, de forma que los criterios de valoración que sirven para fijar la base tributaria de un bien puedan ser extrapolados a otra pieza del sistema impositivo que pretenda gravar ese mismo bien, pero atendiendo a otros parámetros. Unicidad en las valoraciones no quiere decir exactamente uniformidad en los criterios que se utilicen para concretar el valor de un bien en el ámbito tributario.

El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria está realizando un considerable esfuerzo en los últimos tiempos, para llegar a concretar unos valores catastrales para bienes de naturaleza urbana que puedan estimarse como actualizados. Por su parte, la Ley de 28 de diciembre de 1988, Reguladora de las Haciendas Locales, al establecer el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (heredero en la tributación de las desaparecidas Contribuciones Territoriales), y tras describir su hecho imponible como el constituido por la propiedad de los bienes

inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal (artículo 61), señala que la base imponible estará constituida por el valor de los bienes inmuebles, y añade: *Para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste.* (Artículo 66.)

Fiel a la indicación del legislador, el Centro de Gestión Catastral ha promovido la práctica de una serie de revisiones extraordinarias de carácter urgente en las zonas del país en que se ha experimentado un notable desfase entre valores catastrales y de mercado, que afecta a 437 Municipios y a un total de, aproximadamente 10 millones de Unidades Urbanas<sup>1</sup>, con el fin de que los valores catastrales se sitúen en el 70 por 100 del valor de mercado, lo que va a permitir disponer de una base imponible de suficiente fiabilidad y estabilidad, según palabras del Director General del Centro.

<sup>1</sup> Previsiones referidas a la modificación de valores catastrales durante 1989.



El CGCCT ha promovido la práctica de una serie de revisiones extraordinarias de carácter urgente en las zonas del país en que se ha experimentado un notable desfase entre valores catastrales y de mercado.

Y a partir de aquí es desde donde me gustaría dejar constancia de mi tesis sobre la posible uniformidad —que no unidad— en las valoraciones. Si el esfuerzo por aproximar los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos a sus valores de mercado se realiza plenamente, quiere decir esto que esos valores a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se situarán en el 70 por 100 del valor de mercado, lo que en la práctica significaría que esa valoración pudiera ser tomada como referencia de los precios de mercado. Teniendo presente, además, que el valor comprobado por la Administración en el Impuesto sobre Transmisiones se alcanza en la práctica tomando como referencia los precios medios de mercado, la propuesta que desde estas páginas me atrevo a formular sería la siguiente: ¿Por qué no tomar como valor de referencia para los inmuebles urbanos, su valor catastral actualizado al 70 por 100 del que sea el valor de mercado? En el entendimiento de que estaría produciendo un comportamiento uniforme en el actuar de los órganos de la Administración (el comportamiento del Centro Directivo y las oficinas liquidadoras del Impuesto sobre Transmisiones) esa actuación redundaría en seguridad jurídica para el contribuyente

sin necesidad de acudir a una ley de valoraciones, al menos en el caso de los inmuebles urbanos, se podría alcanzar un valor aceptado que afectaría al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al de Patrimonio, al valor en renta del bien urbano y al que derivaría de su transmisión onerosa, gratuita o *mortis causa* (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones). Las dosis de simplificación introducidas por esta vía serían considerables y dignas de ser estudiadas o tenidas en cuenta. De todos es conocido que el mejor sistema tributario no es el que convierte en más complejas sus figuras, sino el que las hace más sencillas. Y los tributos sencillos son fácilmente cumplidos por los contribuyentes y eficazmente aplicados por la Administración.

No obstante, conviene señalar que la necesidad de introducir un grado de uniformidad (que no significa otra cosa que *de racionalidad*) en el sistema de valoración de los inmuebles urbanos para sujetarlos a tributación es una consecuencia que tiene su causa en la, a mi entender, multiplicidad de figuras impositivas que gravan la vivienda en nuestro país. Por su condición de bien raíz y, por tanto, fácilmente controlable como índice de capacidad económica,

los inmuebles urbanos han tributado tradicionalmente y desde tiempos inmemoriales por las figuras integradoras de nuestro sistema impositivo. Esa tradición continúa hoy, aderezada por la complejidad de algunos tributos, lo que convierte a la vivienda en un signo de riqueza permanente sobre el que reposa una buena parte de nuestra realidad fiscal.

Si prescindimos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (nuevo tributo que crea la Ley Reguladora de Haciendas Locales de diciembre de 1988, para sustituir el viejo arbitrio de plusvalía municipal, y que pretende gravar el aumento de valor de los terrenos en el momento de su transmisión por lo que, directamente, no incide sobre la vivienda urbana) la fiscalidad que rodea a los bienes inmuebles de esa misma naturaleza se ve afectada por un impuesto estatal (el que grava la renta de los contribuyentes); dos tributos del Estado que ha cedido a las Comunidades Autónomas (el impuesto sobre el Patrimonio y el aquí estudiado sobre las Transmisiones Patrimoniales de carácter oneroso, o bien el que grava Sucesiones y Donaciones); y un impuesto local, el que ahora se llama sobre Bienes Inmuebles. Aunque

*Por su condición de bien raíz, y por tanto, fácilmente controlable como índice de capacidad económica, los inmuebles urbanos han tributado tradicionalmente y desde tiempo inmemorable por diversas figuras integradoras de nuestro sistema impositivo. (Conjunto residencial.)*



cada uno de ellos tiene un objeto de tributación diferente, de una forma o de otra el criterio que se tiene en cuenta para determinar el *quantum* de los inmuebles urbanos es, preferentemente, el valor catastral de los mismos.

El Impuesto sobre la Renta trata de averiguar el valor en renta de los inmuebles de naturaleza urbana y, utilizando en cierto casos un valor estimativo (no de determinación directa), aproxima ese valor en renta del bien a lo que podríamos entender como su valor en uso. De este modo, y tratándose de bienes urbanos en arrendamiento, el valor en renta coincide con el precio de alquiler satisfecho por el arrendatario; si el inmueble es utilizado por su propietario, su rentabilidad se estima en el 2 por 100 de su valor patrimonial, pero como éste se averigua teniendo en cuenta su valor catastral he aquí cómo, en última instancia, es ese valor catastral el determinante del valor en uso del inmueble urbano.

El Impuesto sobre el Patrimonio, por su parte, intenta gravar los bienes y derechos de naturaleza patrimonial cuya titularidad corresponda al sujeto pasivo, de modo que su ámbito de aplicación también afecta a los bienes de naturaleza urbana y, como es conocido, la

Ley reguladora del tributo renuncia a considerar el valor de mercado de esos bienes, para atender a otra regla de valoración más acorde con la naturaleza patrimonial del gravamen y, al efecto, vuelve la mirada a los valores catastrales —si bien, actualizados— para fijarlos como criterio adecuado de valoración. Nuevamente, el valor catastral se convierte en regla de estimación que refiere el valor patrimonial del bien urbano. Podría cuestionarse la oportunidad de recurrir a esos valores para determinar el que corresponda a los inmuebles de naturaleza urbana en un tributo que recae sobre elementos patrimoniales. Dicho en otros términos, podemos preguntarnos si, efectivamente, el valor patrimonial de un bien urbano es identificable con su valor catastral, sobre todo teniendo en cuenta que estos valores, durante un tiempo, han reflejado valores históricos como consecuencia de una falta de actualización, por lo que ha sido necesario el empleo de unos índices correctores que lo aproximarán a su realidad según Catastro; índices correctores que, como se comprenderá, no tienen porqué reflejar la justeza en su cuantía que debiera corresponder a la situación, características y emplazamiento del bien urbano, de forma que, sin preten-

derlo, la normativa del tributo se alejaba de la determinación del valor patrimonial de los bienes de esta naturaleza.

Todo indica que ese temor o sospecha apuntados se encuentra en vías de desaparecer, pues, como antes señalaba, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se halla empeñado en la tarea de actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos para aproximarlos al 70 por 100 de su valor de mercado, con lo cual, y si se consigue ese acercamiento, no existirá inconveniente alguno en afirmar que se da una relación directa y aproximada entre valor catastral y valor de mercado, con lo que habrá que concluir también en que el valor catastral es un adecuado criterio de valoración para este tipo de bienes y a los efectos de un impuesto que se preocupa de alcanzar valoraciones patrimoniales.

Finalmente, el vigente Impuesto sobre los Bienes Inmuebles grava la propiedad de los mismos. Se distancia así del objeto de gravamen de estos mismos bienes en renta —que pretende averiguar su valor en uso—, y del Impuesto sobre el Patrimonio—, que incide sobre valores patrimoniales y para ello toma también en consideración el valor catastral de los inmuebles urbanos, esto es, el que aparece integrado por los valores del suelo y la construcción. Con todo, lo que resulta evidente es que este valor configurado a los efectos de las viejas Contribuciones Territoriales, es el que nos sirve de regla-tipo para proyectarlo después sobre otras figuras impositivas, con lo cual, y aunque la intención del legislador no haya sido, evidentemente, la de proponer una regla única de valoración para los bienes urbanos, lo cierto es que, indirectamente, se ha logrado ese grado de uniformidad al que antes se ha hecho alusión.

Donde la situación no queda tan clara es en el caso de la transmisión (onerosa o gratuita) del inmueble urbano, pues el Impuesto sobre Transmisiones, como también el de Sucesiones y Donaciones, según vi-





*En el Impuesto de Transmisiones y en el de Sucesiones y Donaciones, los criterios seguidos por la Administración para comprobar los valores declarados, tienen tanta relevancia como el propio conocimiento del valor real de la enajenación realizada.*

mos, establecen como base imponible el valor real de la transmisión realizada que, naturalmente, no es concepto identificable con el de valor catastral del inmueble urbano objeto de enajenación. Si la Administración tributaria considera que el valor declarado por el sujeto pasivo no es el real de la transmisión, incoará el expediente de comprobación que proceda, y, en base a él, girará la consiguiente liquidación por el Impuesto sobre Transmisiones. Luego tan interesante es llegar a conocer el valor real de la enajenación realizada, como los criterios seguidos por la Administración para comprobar los valores declarados.

En este punto, sólo es posible comentar la experiencia que conozco más de cerca, y que se refiere a los sistemas de valoración acordados por la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía cuando proceda acudir a la comprobación de los valores declarados por el Impuesto sobre Transmisiones. El sistema en cuestión se conoce con el nombre de *Tributum* y es un método

informático de valoración, automático, que incorpora los conocimientos y hábitos de un tasador experto mediante técnicas de inteligencia artificial. Para la valoración de edificios, por ejemplo, se tiene en cuenta el valor del solar corregido por una serie de coeficientes como pueden ser, el número de fachadas, su longitud, fondo y superficie y atendiendo también a sus características geográficas y de superficie. Sin embargo, y esto interesa destacarlo a los efectos de la presente exposición, cuando existen datos catastrales y la superficie catastral difiere de la contenida en escritura —dentro de una variación del diez por ciento— el proceso se simplifica notablemente, pues se acude al Catastro para tomar de él los porcentajes de las parcelas o subparcelas que compongan la finca urbana y se les asigna directamente el coeficiente corrector que les corresponda, de manera que el valor del inmueble queda completado en función de las calles y circunstancias urbanísticas, lo que, juntamente con los correctores aplicados, permiten averiguar el

valor de las subparcelas consideradas y su valor total.

En cuanto a los métodos seguidos para la valoración en sí, hay que decir que difieren poco de los que estableciera la Ley de Regularización del Mercado Hipotecario, de 21 de marzo de 1985. Se trata de acudir al valor de mercado o de realización, que es el que tendría el bien para su tasación en el mercado libre de cargas y arrendamientos. Puede también utilizarse su valor de reposición, esto es, la suma de los valores del suelo y del costo de reposición de la edificación; o bien puede atenderse a su valor en venta (capitalización de las rentas que es susceptible de producir el inmueble) y a su valor de explotación (aquél por el que el empresario compraría un inmueble ligado a sus negocios), aunque también se puede obtener el valor del edificio ligándolo a los ingresos y gastos de la explotación.

De todo lo señalado se desprende que no es fácil determinar el valor comprobado por referencia al valor catastral del inmueble, aunque esa dificultad no signifique en modo alguno imposibilidad, pues, como he dicho unas líneas más arriba, en ocasiones los criterios de valoración de que se parte son los que se extraen del Catastro y de los valores consignados en él, por lo que el valor catastral también puede ser tenido en cuenta en la instrucción de un procedimiento comprobador.

Y termino. Estas páginas no deben significar otra cosa para el lector que un análisis descriptivo sobre el tratamiento de la transmisión onerosa de bienes inmuebles de naturaleza urbana, y, a través del mismo, he pretendido apuntar algunas líneas de racionalidad en la apreciación de los criterios que pueden emplearse para valorar esos bienes en proceso de enajenación, coordinando esos criterios con los que preexisten en otras figuras de nuestro sistema impositivo que, también, intentan gravar los inmuebles urbanos atendiendo a otras circunstancias.