



INSTRUCCIÓN 3/2018 DE 21 DE SEPTIEMBRE DE LA DIRECCIÓN DE LA AGENCIA TRIBUTARIA DE ANDALUCÍA POR LA QUE SE ESTABLECEN ACTUACIONES A SEGUIR EN LA COMPROBACIÓN DE VALOR EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, Y EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 23/2007, de 18 de diciembre, por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban medidas fiscales, establece en su artículo 1 que la Agencia Tributaria de Andalucía (en adelante la Agencia) es una agencia de régimen especial, con personalidad jurídica pública diferenciada, encargada de realizar, en régimen de autonomía de gestión, las actividades administrativas de aplicación de los tributos en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía.

El artículo 15.3.j) del Estatuto de la Agencia, aprobado por Decreto 4/2012, de 17 de enero, atribuye a la Dirección de la Agencia la competencia para orientar, coordinar, planificar, impulsar e inspeccionar la actividad de los servicios centrales y territoriales y del personal al servicio de la Agencia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), la Administración podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 del citado texto normativo, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración en aplicación de alguno de los mencionados medios.

En relación con los medios de valoración, el artículo 57.1 b) de la LGT establece que la comprobación de valor se podrá realizar mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Este medio de valoración, ha sido avalado por la Jurisprudencia y en resoluciones judiciales y administrativas . En este sentido, el Tribunal Supremo en sentencias de 6 de abril de 2017 establece en

FIRMADO POR	MANUEL VAZQUEZ MARTIN	21/09/2018	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm956PAAQRYLPVswzViP7jsQK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



el fundamento de derecho séptimo que “si la Administración tributaria se acoge al segundo de los medios previstos en el art. 57.1 de la Ley General Tributaria, que permite la aplicación de coeficientes multiplicadores, determinados y publicados por la Administración tributaria competente, a los valores que figuren en el Catastro Inmobiliario, no cabe plantear la improcedencia del método planteado, tan válido como cualquier otro técnico y objetivo de valorar”.

No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 23 de mayo de 2018 se aparta del criterio anterior y en el fundamento de derecho sexto señala que para la aplicación del método de comprobación regulado en el artículo 57.1 b) de la LGT para la valoración de bienes inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, este método debe complementarse con una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo.

En virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y con la finalidad de aclarar la aplicación de este medio de valoración por los órganos encargados de la aplicación de los tributos de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo recogida en la sentencia de 23 de mayo de 2018, se dictan las siguientes Instrucciones:

PRIMERA. COMPROBACIÓN DE VALOR DECLARADO DE LOS BIENES INMUEBLES.

Con la excepción de aquellos supuestos en los que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración, para la comprobación del valor declarado de los bienes inmuebles, se utilizará con carácter preferente los siguientes medios:

- El valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
- El valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros
- 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.

FIRMADO POR	MANUEL VAZQUEZ MARTIN	21/09/2018	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm956PAAQRYLPVswzViP7jsQK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.
- Precios medios en el mercado
- Dictamen de peritos.

De estos medios, se utilizará el que se estime más oportuno en aras a determinar el valor real en función de la naturaleza de los bienes y derechos cuyo valor se comprueba, de conformidad con lo establecido en el Plan de Control Tributario.

SEGUNDA. APLICACIÓN DEL MEDIO DE VALORACIÓN CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 57.1 b) LGT.

Para aplicar el medio de valoración contemplado en el artículo 57.1 b) LGT, en aplicación de la nueva doctrina del Tribunal Supremo se exige:

- Motivar que el valor declarado no es el valor real, sin que la simple aplicación de la Orden de coeficientes sirva como tal motivación.
- Justificar que este medio de valoración es idóneo para el caso concreto.
- Complementar la aplicación de la Orden de Coeficientes con una actividad comprobadora del inmueble singular.

De acuerdo con lo anterior, los órganos gestores deberán:

- Realizar una actuación de comprobación individualizada sobre el bien. Esta actuación se formalizará en un documento denominado Actuación de Comprobación Individualizada. En este sentido, el órgano gestor comprobará:
 - La identificación del bien inmueble por referencia catastral.
 - Las características físicas, económicas y jurídicas del bien para determinar que se corresponden con los datos de Catastro.

Esta actuación individualizada de comprobación se realizará sobre fuentes documentales contrastadas.

FIRMADO POR	MANUEL VAZQUEZ MARTIN	21/09/2018	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm956PAAQRYLPVswzViRo7jsQK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Justificar la procedencia de la comprobación de valor por no encontrarse encuadrado el valor declarado dentro del entorno del $\pm 25\%$ de los valores establecidos en los Estudios de Mercado realizado por el Área de Estudios y Análisis de Valores.
- Justificar la idoneidad del medio de valoración previsto en el artículo 57.1 b) de la LGT.

El Director

Manuel Vázquez Martín.

FIRMADO POR	MANUEL VAZQUEZ MARTIN	21/09/2018	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	Pk2jm956PAAQRYLPVswzVipRo7jsQK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	