

¿CONVIENE PEDIR UNA VALORACIÓN PREVIA ANTES DE PAGAR EL ITP?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

En el mercado inmobiliario existen actualmente inmuebles disponibles que no tienen asignado un valor de referencia, que constituye la base mínima de tributación para la adquisición de inmuebles, ya sea a título gratuito u oneroso. No es extraño, por tanto, que puedan surgir dudas acerca del importe por el que se debería tributar en estos casos. O si sería conveniente pedir a la Administración una valoración previa antes de pagar el ITP. Lo cierto es que cuando el inmueble no disponga de un valor de referencia, según establece el art. 10 del RD Legislativo 1/1993, la base imponible del ITP será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado. Motivo por el que el adquirente podrá en principio tributar el ITP por el precio pagado. Y ello, sin perjuicio de que la Administración se

lo discuta iniciando una comprobación de valores.

El contribuyente también podrá solicitar a la Hacienda autonómica información sobre el valor de los bienes inmuebles a efectos fiscales, según prevé el art. 90 de la Ley 58/2003. Ahora bien, siempre que estos carezcan de valor de referencia, pudiendo obtener un certificado de valoración previa que tendrá efectos vinculantes, durante un plazo de tres meses y desde la notificación al interesado. Ello si se solicita antes de que finalice el periodo voluntario para presentar la correspondiente autoliquidación.

Si la valoración previa que se solicite es inferior al precio pactado, el adquirente deberá tributar en ITP según el valor de escritura. Y ello, conforme al citado art. 10 del RD Legislativo 1/1993, modificado por la Ley 11/2021, de lucha contra el fraude. Lo que no ocurría antes de la entrada en vigor de dicho texto. No en vano, el TEAR de Madrid consideró en resolución de 26-06-2023 que era posible tributar en ITP por debajo del precio, tomando como base la valoración previa vinculante solicitada por el contribuyente si fuera inferior. No obstante, dicha valoración previa puede resultar interesante si se están negociando los términos de la compraventa y las partes desean contar con una valoración del inmueble objetiva que les sirva de referencia. Pueden acordar que el precio del inmueble se ajuste a la valoración previa que designe Hacienda. En cuyo caso, el adquirente podría tomar dicho valor como base de la autoliquidación del ITP.

También es posible que la valoración previa designe un valor superior al precio convenido. En este caso, el adquirente se vería ante la tesitura de tener que tributar en ITP por encima del precio pagado, o bien tomar como base de la autoliquidación la contraprestación satisfecha. En este supuesto, la Hacienda autonómica competente iniciará a buen seguro una comprobación.

Por ello, solicitar una valoración previa puede conllevar un riesgo si ésta resulta superior al precio pagado por el inmueble. Pero

también puede suponer un límite frente al valor que la Administración pueda determinar en una comprobación de valores, si Hacienda discute el valor declarado y utiliza un método de valoración (tasación hipotecaria, dictamen de peritos, etc.), del que resulte un valor superior al de

la valoración previa vinculante que se solicite.

