

# Comprobación de valor por coeficientes

Cuenta la leyenda que hace años (probablemente ya prescribió) un paisano recibió una carta de Hacienda en relación con el piso que había comprado al vecino. La carta decía que el piso realmente valía más de lo que decía la escritura de compraventa, basándose en unos cálculos, coeficientes y tablas. El paisano, que no entendía esos cálculos, contestó a Hacienda diciendo que él pagó lo que su vecino pedía, y que no entendía nada. Además, adjuntó fotos que dejaban ver el estado ruinoso del inmueble.

La Administración actuante, que se encontraba relativamente lejos de la aldea en cuestión, le dio la razón al paisano. Lo que Hacienda nunca llegó a saber era que, de haber realizado una inspección visual, se habría dado cuenta que las fotos aportadas eran de un inmueble colindante al adquirido, y que éste último estaba en un estado mucho más aceptable.

No sabemos con certeza si la leyenda se refiere a que el paisano utilizara esta triquiñuela o que Hacienda le diera la razón a las primeras de cambio. Lo que parece claro es que, si la Administración adapta su actuación a lo establecido en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de mayo de 2018 (número 843/2018), es muy difícil que esta situación se vuelva a dar.

La Sentencia determina sin ambigüedades que el método de comprobación de valores consistente en la aplicación de índices o coeficientes referenciados a valores catastrales “no es idóneo, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto” cuando se trata de determinar el valor real, salvo que se complemente con una actividad “comprobadora” del inmueble, es decir un examen individualizado del mismo.

Una primera lectura de la Sentencia da a entender que se da carpetazo al asunto de la “comprobaciones de valores”. Ya desde hace años la mayoría de comunidades autónomas (algunas como Castilla La Mancha y Comunidad Valenciana más activas que otras) venían utilizando este método de manera indiscriminada. Visto desde la perspectiva de la Administración, la elección del método de coeficientes como método preferente podría obedecer a un uso eficaz y económico puesto a su disposición por la Ley General Tributaria (este método ya se regulaba en 1963). Era el método perfecto para automatizar el trabajo y, con pocos medios, poder abarcar el mayor número de transacciones.

Desde el punto de vista del contribuyente, se podía pensar que el uso de este método obedecía más a un automatismo recaudatorio que a tratar de valorar el bien correctamente. Porque, ¿quién con un interés legítimo en un inmueble no realiza como mínimo una visita al mismo?

## Partida de ajedrez

Si bien en muchas ocasiones por desconocimiento, cuantía inmaterial o miedo a las cartas de Hacienda, se procedía al pago de la diferencia de valoración, la litigiosidad a este respecto ha sido siempre muy alta y, como en la moda, estaba sometida a las tendencias según el año, región y órgano (juez ponente) actuante.

Así, este tira y afloja ha sido como una partida de ajedrez, donde Administración y tribunales trataban de matizar, interpretar y sacar punta al concepto indeterminado de “valor real” y la forma más adecuada de obtenerlo en un procedimiento de comprobación.

Es posible que esta Sentencia no sea sino otro movimiento en dicha partida de ajedrez, en la cual ahora le tocaría mover ficha a la Administración. No obstante, a lo mejor sería cuestión de plantear unas tablas, ir a la raíz del asunto y preguntarse si ha llegado el momento de cambiar la normativa y eliminar este método de valoración, al menos cuando se trate de hallar el valor real de un inmueble.

---

**Hay que ir a la raíz del asunto y preguntarse si es el momento de cambiar la normativa**

da carpetazo al asunto de la “comprobaciones de valores”. Ya desde hace años la mayoría de comunidades autónomas (algunas como Castilla La Mancha y Comunidad Valenciana más activas que otras) venían utilizando este método