

Consell Tributari

Expediente: 141/7

El Consell Tributari, reunido en sesión de 2 de abril de 2008, conociendo del recurso presentado por C., ..., SL, ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Único.- En 23 de marzo de 2005, los Sres. F.P.C, G.F.C. y A.G.T., en calidad de liquidadores de la sociedad C., ..., SL, interponen recurso de alzada contra las liquidaciones complementarias de las autoliquidaciones presentadas en el año 2001 por el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana devengado por la transmisión de las fincas situadas en la calle C. de C., núm. .... Alegan haber autoliquidado el impuesto en base a los valores catastrales asignados a las dos fincas que han sido objeto de agrupación, división horizontal y venta de los departamentos resultantes; haber comunicado al Catastro las alteraciones producidas, sin que en ningún momento se haya notificado el valor catastral consecuencia de dichas alteraciones, que es el aplicado en las liquidaciones impugnadas; e improcedencia de revisar “a posteriori” unas autoliquidaciones hechas con las valoraciones vigentes en el momento de las transmisiones efectuadas.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero.- Según resulta del expediente, C., ..., SL, mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona Don J.L.P.S. en 10 de noviembre de 2.000, con número ... de protocolo, otorgó poderes mancomunados para la venta de “los distintos departamentos integrados, en régimen de propiedad horizontal, en el edificio sito en Barcelona, con frente a la calle C.de C. números ... y ..., cuya división en régimen de propiedad horizontal se practicó mediante escritura otorgada el 23 de enero de 1.999, ante el suscrito Notario, con el número ... de protocolo”. Con base en estos poderes C., ..., SL transmitió, en el mes de marzo de 2001, 41 fincas registrales contenidas en el citado inmueble, que no es necesario relacionar a efectos de este informe.

Segundo.- El Departamento de Recursos del Instituto Municipal de Hacienda en su informe puntualiza hechos que son de importancia para la resolución de este recurso. En primer lugar, que la vendedora era propietaria de dos solares, cuyos valores catastrales eran de 238.115,56 y 104.323,06 euros, los cuales fueron objeto de agrupación en escritura de 29 de enero de 1999. En segundo lugar, que al no constar aún la agrupación en el Catastro en el momento de la venta, la recurrente presentó dos autoliquidaciones por entidad vendida: una por cada uno de los solares agrupados. En tercer lugar, que los servicios del Catastro asignaron al solar resultante de la agrupación un valor catastral de 599.755,26 euros para el ejercicio 2001, superior por tanto a la suma de los antiguos valores catastrales correspondientes a los dos solares.

Tercero.- Frente a esta diferencia de valor, determinante de las liquidaciones impugnadas, alega la recurrente que la valoración aplicada en dichas liquidaciones se ha fijado el 31 de enero de 2005, es decir, cuatro años después de la realización del hecho imponible, sin que pueda tener efectos retroactivos, y que, habiendo presentado ante la Dirección General de Catastro la documentación necesaria para efectuar los cambios pertinentes en función de las alteraciones sufridas por los inmuebles, en ningún momento se le ha notificado el valor de la finca resultante de la agrupación.

Cuarto.- El apartado 3 del artículo 108 de la Ley reguladora de las haciendas locales (LHL), en la redacción vigente en el ejercicio 2001, disponía: “En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.” Pero esta regla no era absoluta, por cuanto el propio artículo 108.3, apartado tercero, en la redacción vigente en dicho ejercicio, disponía también que “cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado”. Así pues, en este caso, la Ley permite que el valor catastral fijado con posterioridad a la transmisión del terreno se aplique para la determinación de la base imponible del impuesto, dentro como es lógico de una ponencia de valores aprobada con anterioridad a la transmisión.

Quinto.- La otra cuestión que plantea el recurso es la relación que ha de haber entre la notificación del valor catastral y la fecha en que el nuevo valor tiene eficacia. Al respecto, el apartado 3 del artículo 75 LHL, vigente en 2001, disponía: “Las alteraciones de orden físico, económico o jurídico que se produzcan en los bienes gravados, así como los cambios de naturaleza y aprovechamiento a que se refiere el artículo 71.3 de esta Ley que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, experimenten aquéllos, tendrán efectividad en el período impositivo siguiente a aquel en que tuvieron lugar, sin que dicha eficacia quede supeditada a la notificación de los actos administrativos correspondientes”. De forma coincidente, el apartado 3 del artículo 77 en su segundo párrafo disponía: “Las modificaciones que se introduzcan en los datos obrantes en los catastros inmobiliarios a consecuencia de las alteraciones físicas, jurídicas o económicas que experimenten los bienes inmuebles y que no se deriven de los procedimientos de revisión o modificación catastral a que se refieren los artículos 70 y 71, apartados 1, 2 y 4, de esta Ley, se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y sin que sea de aplicación, a tal efecto, lo previsto en el apartado 4 del artículo 70 citado”, el cual fijaba la eficacia del valor catastral en el año siguiente al de la notificación. De la redacción de ambos artículos queda claro que en los casos de modificaciones derivadas de alteraciones físicas, jurídicas o económicas, el impuesto sobre bienes inmuebles no cuenta con la limitación de que el valor catastral aplicable haya de ser precisamente el notificado en el ejercicio anterior al que sea objeto de liquidación.

Sexto.- Por consiguiente, los transcritos artículos demuestran que el valor catastral debe ser notificado, pero que esta notificación no sólo es eficaz a partir del siguiente año sino que también tiene efectos para los años anteriores subsiguientes a la alteración del inmueble, y que igualmente en el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos es posible atribuir tales efectos retroactivos a valores catastrales que aún no estaban asignados en la fecha de la transmisión.

No se oponen a lo dicho las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid aducidas por la recurrente, por cuanto las mismas se refieren a hechos sucedidos con anterioridad a la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, que fue la que modificó los artículos 75.3, 77.3 y 108.3 LHL, en los términos recogidos en este informe. Por el contrario, las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17 de marzo de 2005, 12 de enero y 23 de marzo de 2006, dictadas en relación con hechos acaecidos después de la aprobación de la citada Ley, atribuyen eficacia retroactiva en el impuesto

sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana a la fijación de nuevos valores catastrales como consecuencia de alteraciones de orden físico, económico o jurídico que se produzcan en los bienes inmuebles en ejercicios anteriores a aquel en que se devengó el impuesto.

Séptimo.- Por último, habida cuenta que en el informe del Departamento de Recursos del Instituto Municipal de Hacienda se hace constar que no está acreditada la notificación a la entidad recurrente del valor catastral asignado al inmueble resultante de la agrupación, debe concluirse conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 30 de enero de 1999 y 10 de diciembre de 2002), que dicho valor no podía ser utilizado para el cálculo del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos devengado por las transmisiones de que se trata, debido precisamente a dicha falta de notificación. Por lo que deberán anularse las liquidaciones impugnadas, sin perjuicio de que, dada la eficacia retroactiva del nuevo valor catastral establecida en los fundamentos anteriores, se giren de nuevo una vez notificado el valor aplicable.

Por lo cual,

**SE PROPONE**

ESTIMAR el recurso; ANULAR las liquidaciones recurridas; PROMOVER la notificación del valor catastral del terreno, y una vez notificado, PRACTICAR nuevas liquidaciones sobre esta base.