

Caída de precios inmobiliarios. Menos para Hacienda

La comprobación alcista de los valores en compraventa de inmuebles se ha convertido en una práctica sistemática para exigir nuevas cantidades.

En esta Institución venimos observando que cada vez son más numerosas las quejas en las que contribuyentes denuncian que han sido o están siendo sometidos a un procedimiento de comprobación de valores, al considerar la Agencia Tributaria autonómica que, tras la adquisición de un bien a través de cualesquiera de los medios previstos en la ley, el valor declarado no coincide o no se ajusta al valor real de éste.

En bastantes casos, el procedimiento de comprobación de valores concluye en virtud de Resolución por la que se acuerda que efectivamente el valor comprobado es superior al valor declarado, procediéndose a liquidar al contribuyente por la diferencia existente entre ambos valores, declarado y comprobado.

Pues bien, los contribuyentes afectados por un procedimiento de esta naturaleza se quejan de que la Administración tributaria parece ignorar las consecuencias de la crisis económica en el mercado inmobiliario, destacando el hecho de que muchas

compraventas se están teniendo que formalizar por un precio que en la práctica es inferior al valor fijado por la Administración.

Según exponen, la realidad actual del mercado inmobiliario está muy alejada de la que pretende imponer la Administración utilizando unos valores catastrales que son anteriores a la crisis del sector y aplicando a los mismos unos coeficientes correctores que en vez de adaptar el valor del bien a unos precios reales en continuo descenso, lo incrementan aún más.

A este respecto, resultan llamativos los casos de personas que han sido objeto de

resoluciones de comprobación de valores en relación a inmuebles adquiridos en las subastas organizadas por las entidades bancarias para la liquidación del patrimonio inmovilizado que obra en su poder, por considerar esa Administración que los valores resultantes de tales subastas son inferiores a los reales de mercado. De igual modo, llaman la atención de esta institución supuestos de comprobación de valores que habrían afectado a adquisiciones de viviendas en régimen de protección oficial.

En la mayoría de estos casos, relacionados con operaciones de compraventa de inmuebles, los adquirentes se han visto



obligados a concertar un préstamo hipotecario para hacer frente a la adquisición, asumiendo con ello unos gastos y unos compromisos de pago de las cuotas hipotecarias que les dejan en una situación económica límite y sin capacidad para afrontar el pago de las elevadas cantidades que ahora se les exigen como consecuencia de la comprobación de valores realizada por la Administración. Cantidades que no estaban incluidas en el préstamo hipotecario inicialmente concertado y cuya financiación difícilmente va a ser asumido por una entidad financiera sino es a cambio de unas condiciones crediticias muy gravosas.

En estas circunstancias, algunas familias, ante la imposibilidad de hacer frente a estas liquidaciones, ven como son embargadas sus cuentas, salarios, y hasta el bien objeto de la comprobación, que con frecuencia constituye su domicilio familiar, produciéndose así auténticos dramas familiares.

Ante la situación descrita, consideran estos ciudadanos que la Administración

Tributaria Andaluza debería adoptar medidas para acompasar la actuación tributaria a la realidad actual del mercado inmobiliario. En este sentido, señalan que, si bien es cierto que la Administración autonómica carece de competencias para revisar los valores catastrales, que son los que sirven de base para el cálculo de la base liquidable del ITPAJD, es más cierto que los coeficientes que se aplican al valor catastral del bien para la obtención de la referida base liquidable sí son establecidos por ese organismo con plenas competencias.

Es por ello, que consideran que para ajustar el valor tributario del bien al valor de mercado en estos momentos deberían aplicarse por la Administración unos coeficientes a la baja.

Algo que, según denuncian

Los

ciudadanos, es exactamente lo contrario de lo que realmente está haciendo la Administración tributaria andaluza, como lo demuestra el dato de que desde el año 2006 a 2010 este coeficiente se ha incrementado al alza.

Ante los hechos relatados esta Institución, de conformidad a la posibilidad contemplada en el artículo 10 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre, del Defensor del Pueblo Andaluz, ha adoptado la decisión de iniciar una Actuación de Oficio, -queja 11/5399- al objeto de comprobar la veracidad de los hechos denunciados y con el fin de conocer la realidad del problema y proponer soluciones al mismo.

(Ver Sección Segunda. Cap. VIII)