

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS COEFICIENTES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS HECHOS IMPONIBLES DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES; SE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS MISMOS Y SE PUBLICA LA METODOLOGÍA SEGUIDA PARA SU OBTENCIÓN.**

---

En el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se establece que la base imponible de ambos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos. A este respecto, el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Concretamente, se recoge en este artículo que «dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario».

En este sentido y en virtud de las competencias normativas atribuidas a la Comunidad Autónoma por la Ley 18/2010, de 16 de julio, del Régimen de Cesión de Tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión, el artículo 37.2 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, o norma que lo



sustituya, establece que cuando se utilice el medio de comprobación de valores referido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal.

Para ello, al valor catastral correspondiente a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores. Asimismo, se establece en el referido artículo 37.2 que la Consejería competente en materia de Hacienda publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención.

Por tanto, en el ejercicio de la habilitación señalada, se dicta la presente Orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral a efectos de la liquidación de los hechos imponibles que se devenguen durante la vigencia de la presente Orden, se establecen las reglas para su aplicación y, asimismo, se publica la metodología seguida para su obtención.

En cuanto al contenido de la Orden, debe señalarse que la misma tiene en cuenta lo dispuesto en el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.1 establece que, en caso de aplicación del medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, se exigirá que «la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar».

Los cálculos, metodología y consideraciones aplicadas para la definición de los coeficientes multiplicadores que sirven de fundamento a la presente Orden para aprobar los coeficientes, permiten alcanzar los siguientes objetivos:



1.º Desarrollar el medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

2.º Facilitar a las personas interesadas el valor de los bienes inmuebles objeto de adquisición o transmisión para hacer efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, y 38 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

De esta manera, la presente Orden establece los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana correspondientes a cada municipio de Andalucía para aquellos hechos imponible que se devenguen durante la vigencia de la presente Orden.

Al igual que se hacía en órdenes anteriores, se incluye en la presente Orden una cautela procedente de la redacción dada al artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en la que se establece que «Cuando el valor declarado por las personas interesadas fuese superior al resultante de la comprobación, aquél tendrá la consideración de base imponible. Si el valor resultante de la comprobación o el valor declarado resultase inferior al precio o contraprestación pactada, se tomará esta última magnitud como base imponible».

Como consecuencia de lo anterior, se señala en la presente Orden que la Administración tributaria podrá comprobar el precio o contraprestación pactada entre las partes.

Merece especial mención como novedad, que para la realización de los cálculos necesarios en la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral se ha desarrollado una aplicación



informática específica sustentada en una base de datos que permite la incorporación y tratamiento de datos de las distintas fuentes de información utilizadas en el proceso de cálculo. El uso de esta nueva herramienta ha permitido una mayor certeza e integridad de los cálculos realizados, garantizando de este modo el ajuste a la realidad de valor real inmobiliario.

Asimismo, es importante destacar que un grupo de expertos integrado por organismos estatales, autonómicos y municipales, registradores, notarios, agentes de la propiedad inmobiliaria y sociedades de tasación, ha revisado la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores con el objetivo de perfeccionar y elaborar esta orden con una amplia participación y consenso, de forma que sea mejor entendida y aceptada por la ciudadanía. La principal conclusión del citado grupo es que la metodología técnica utilizada es ajustada a Derecho, basada en un método técnico sólido y avalada por el Tribunal Supremo (STS núm. 5574/2015, 639/2017 y 640/2017).

Por último, la presente Orden se adecua a los principios de buena regulación referidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. De acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, esta Orden se justifica por una razón de interés general: facilitar a las personas contribuyentes el derecho a conocer la valoración que la Administración atribuye a los bienes que se adquieren o transmiten, lo que posibilita la transparencia en el funcionamiento de los poderes públicos.

De este modo, el método establecido contribuye a reducir la conflictividad en la aplicación de los tributos y a incrementar la seguridad jurídica, ya que permite a las personas contribuyentes conocer, a través de un procedimiento ágil y sencillo, el valor a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones de los bienes que adquiere o transmite.



Por otra parte, la regulación que contiene la norma es proporcionada a la finalidad perseguida, no impone carga administrativa alguna a los ciudadanos, sino que, al contrario, las minora, por lo que se da satisfacción a los principios de eficiencia y proporcionalidad.

Sevilla, 25 de abril de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS



*[Handwritten signature]*

Fdo. Diego Martínez López.



