

# Delegación del estado a las comunidades automas de las competencias en la gestion de determinados tributos y la determinación de las bases liquidables de los mismos el la junta de Andalucía

L. Cano\* - D. Ruiz\*\*

## Introduccion

Con la Ley 30/1983, de 28 de diciembre, el Estado cede a las Comunidades Autónomas el rendimiento en su territorio de:

- El Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.

- El Impuesto General sobre Sucesiones.

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto a transmisiones onerosas por actos intervivos de toda clase de bienes, constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas; constitución, aumento y disminución del capital, fusión, transformación y disolución de sociedades.

- Impuesto sobre el Lujo, en cuanto a adquisición con devengo en destino, tenencia y disfrute de embarcaciones y aeronaves.

- Tasas y demás exacciones sobre el juego.

Y, en consecuencia, atribuye a las Comunidades Autónomas, por Delegación del Estado, determinadas competencias en materia de gestión y liquidación, recaudación, inspección y revisión de esos tributos cedidos, como son la incoación de los expedientes de comprobación de valores, pero utilizando los mismos criterios del estado, y resolver los recursos de reposición y el conocimiento de las reclamaciones económico administrativas interpuestas contra los actos de gestión tributaria emanados de la propia Comunidad Autónoma.

---

\*Arquitecto. Jefe de Servicio de Valoración de la Dirección General de Tributos de la Junta de Andalucía.

\*\*Ingeniero Técnico Agrícola Jefe del Departamento de Valoración de Rústica de la Dirección General de Tributos de la Junta de Andalucía.

Esta transferencia exigía el correlativo traspaso de los servicios adscritos a las funciones propias de dichas competencias, con efectividad igual a la vigencia de la cesión del rendimiento de los tributos y “junto con los servicios pasan a depender de la Comunidad Autónoma el personal adscrito a los mismos”.

Con este procedimiento el número de funcionarios cedidos varía enormemente de unos servicios a otros y de unas provincias a otras.

### **La comprobación de valores**

Siguiendo los mismos criterios del Estado los procedimientos para la obtención del valor real de los bienes son, según el artículo 52 de la Ley General Tributaria:

a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje de la ley de cada tributo señale o estimación por los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

b) Precios medios de mercado.

c) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

d) Dictamen de peritos de la Administración

e) Tasación pericial contradictoria.

f) Cualquier otro medio que específicamente se determine en la Ley de cada tributo.

Así, si los técnicos valoradores eran los mismos del Estado o procedían de la Administración Central, está claro, que lógicamente, seguirán los mismos criterios del Estado. Lo que ya no estaba tan claro era la libertad que se concedía a las Comunidades Autónomas para disponer de los resortes decisivos para el rendimiento de sus tributos (como dice Arias Velasco) ante el “recelo de la Administración del Estado frente a la posibilidad de que la extensión de las competencias autonómicas o municipales pudiera convertirse en fuente de desigualdades interesaciales o de que... las valoraciones practicadas por el nivel inferior pudieran predeterminar las de la Administración Tributaria Estatal”.

## Medios de valoración.

Al principio la cosa fue fácil; los técnicos valoradores eran o procedían del Catastro, contaban con una dilatada experiencia y con un amplio conocimiento de su provincia o campo de acción y contaban con la base de datos catastrales. Por otro lado, tanto uno como otros se habían librado de parte de sus funciones anteriores a las Transferencias.

Había tiempo para poder seguir visitando el bien a valorar, hacer una ficha del mismo, con datos jurídicos y físicos, valores unitarios y coeficientes correctores, valor resultante "asignado" y en la que anotaba también el valor declarado.

Esta ficha se archivaba y serviría después para valoraciones posteriores de bienes similares o del mismo bien si se volvía a transmitir. Con lo que se garantizaba así la igualdad de trato y de criterios en las distintas valoraciones.

Cuando se fueron completando las transferencias los técnicos cedidos a las Comunidades Autónomas volvieron a asumir una serie de funciones además de la de valoración, tales como recepciones de obras e inventario de bienes patrimoniales de la propia Comunidad. Al mismo tiempo que los técnicos del Catastro tenían que afrontar la aceleración de las revisiones catastrales, con un extraordinario incremento de su trabajo.

Pero cuando los medios empleados hasta entonces o tradicionales se hicieron totalmente insuficientes para despachar el trabajo de valoración fue cuando las Administraciones Autónomas comprobaron la eficacia de los Peritos, frente a cualquiera de los otros procedimientos, para la elevación de las bases tributarias de los impuestos cedidos y se ordenó a las Oficinas Liquidadoras de estos impuestos que enviasen todos los expedientes para que los técnicos comprobasen los valores declarados. Hasta entonces los Liquidadores optaban por el procedimiento de comprobación que mejor les parecía dentro de los establecidos, y sólo enviaban a valorar por los técnicos de la Administración un limitado número de expedientes, que difería enormemente de unas oficinas a otras.

La tarea se hizo imposible aunque en ella colaboraran tanto los técnicos transferidos como los del Catastro. Había que estudiar soluciones y poner en marcha otros medios de valoración.

Como ilustración de la magnitud del problema diré que en la Comunidad Andaluza se despacharon durante el pasado año, 1.989, nada menos que 102.562 expedientes de valoración, de los que 83.500

eran de bienes urbanos.

Para valorar este ingente número de expedientes la Comunidad Andaluza procedió a:

- clasificar el territorio en áreas homogéneas.
- tipificar las edificaciones.
- realizar estudios de valores de mercado.

Con todo ello se obtuvieron unos valores representativos de las edificaciones y de los solares o terrenos, que se refundieron en cada provincia en lo que llamamos CRITERIOS ORIENTATIVOS PARA LA VALORACION DE BIENES URBANOS, de igual modo o de forma similar se hizo para bienes rústicos, así como una recopilación de valores de vehículos usados, que se facilitaron a las oficinas liquidadoras.

Al tiempo se creaban una serie de programas informáticos para la gestión, inspección y valoración de los tributos cedidos. Los relacionados con el tema de valoración han sido designados con los nombres: EXPEVAL, VABUR Y TRIBUTUM.

Con estos medios pretendemos despachar una gran masa de expedientes de valoración y limitar los que se envíen los técnicos, que se dedicarían así solamente a valorar bienes singulares, recursos o expedientes que incidan en la disposición adicional IV de la Ley de Tasas.

### **Criterios orientativos para la valoración de bienes urbanos.**

Previamente a los estudios de mercado los técnicos de cada provincia han dividido su territorio en áreas homogéneas, determinando los distintos sectores de las poblaciones importantes y agrupando los núcleos de población de características semejantes.

También previamente a los estudios de valores de mercado se tipifican los edificios existentes en cada sector, estableciendo para cada tipo una serie de variables que influyen en su valor y que dependen de las características tanto intrínsecas como extrínsecas del inmueble.

Las principales tipologías estudiadas son las siguientes:

- (A) Vivienda plurifamiliar de construcción antigua.
- (B) Vivienda plurifamiliar de construcción moderna tradicional.
- (C) Vivienda unifamiliar de construcción tradicional.
- (H) Vivienda unifamiliar de construcción tradicional.
- (C) Locales comerciales en planta baja.

- (Q) Locales comerciales en sótano o semisótano.
- (O) Oficinas en plantas de pisos.
- (T) Trasteros en sótanos o buhardillas.
- (G) Garages o aparcamiento de vehículos.
- (N) Naves industriales.
- (S) Solares o terrenos no edificados.
- (P) Promociones de edificios.

Entre las características intrínsecas de los bienes hay unas de carácter general para todas las tipologías, como superficies útiles y construidas, edad, conservación y calidad del edificio e instalaciones y otras particulares de cada tipo como: número de baños o piezas en las viviendas, o la posibilidad o cambio de uso en oficinas y naves industriales.

Las variables que se refieren a las características extrínsecas de los bienes dependen, en general, de su ubicación, de la calidad del barrio o zona y de la calidad de ubicación dentro de ese barrio o zona. Distinguiendo hasta cinco categorías de calidades.

Los estudios de mercado de valores se realizan después sobre estas bases de clasificación del territorio y de la tipología de los bienes. Se realizan por contratación, en concurso, con una empresa particular. Primeramente se hicieron estudios de mercado en todas las provincias. Ahora se están realizando nuevos estudios, más escuetos, en solo tres provincias, aquellas en las que hay mayor mercado y donde la fluctuación de precios es más acusada: Sevilla, Málaga y Granada.

También se han comenzado a hacer estudios de mercado de bienes rústicos en zonas determinadas de las provincias de Sevilla y Málaga.

Con un técnico de la Administración Autonómica como Director de los trabajos los estudios de mercado tienen por objeto obtener la información necesaria para conocer la realidad del mercado inmobiliario en cada provincia y, de esta manera, conseguir los valores actuales representativos de cada tipo de bien para poder establecer a continuación los CRITERIOS ORIENTATIVOS PARA LA VALORACION DE LOS BIENES de que se trate. Estos criterios serán finalmente incorporados a los programas informáticos creados para valoración.

La entrega de los trabajos de estos estudios de mercado se hará en papel y en soporte magnético, en formato DB3 y OA2 y contendrán:

- Relación de municipios de cada provincia y sus códigos, ordenados por ellos y alfabéticamente.
- Relación de sectores por municipios y sus códigos, igualmente ordenados.

- Relación de calles ordenadas por categorías, según sectores y/o municipios.

- Fichas de las muestras obtenidas de bienes en venta o recientemente vendidos, codificadas según tipologías de distintos colores de papel; serán todas perfectamente ubicables físicamente en los cuadros de resultados y en los planos municipales, con la información de todas las variables que se han fijado a su tipología.

Los resultados se darán por municipios y/o sectores, con callejero incluido con medias de valor y desviaciones típicas. Independientemente se aportarán hojas de resultados estadísticos para cada sector, tipología, etc.

LOS CRITERIOS ORIENTATIVOS PARA VALORACION DE BIENES que se obtengan de estos estudios no tienen carácter oficial ni se publican aunque sí se dan a conocer a las Oficinas Liquidadoras y a los Notarios, aclarando a todos que no vinculan en modo alguno ni a los contribuyentes (que tienen que declarar en verdadero valor del bien) ni a los técnicos de la Administración que han de comprobar dicho valor y lo harán aplicando sus conocimientos y experiencia para determinar los valores base y los coeficientes correctores que él considere más idóneos para obtener el valor del bien de que se trate.

Independientemente de estos Criterios Orientativos por la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía, se han confeccionado unas tablas para la actualización del valor en venta de las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, basadas en las normas establecidas en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y en los módulos de construcción y venta, que, para ellas, se establezcan cada año. Con estas tablas conociendo el régimen a que están acogidas y el año de la calificación definitiva podremos determinar el valor actualizado de venta en el año que deseamos.

Estas tablas tienen las mismas lagunas que observamos en el Reglamento en que están basadas: Viviendas de Renta Limitada Grupo II, las viviendas con acceso diferido a la propiedad, etc.

### **Analisis de la comprobacion de valor de bienes de naturaleza rustica.**

La comprobación de valor de los bienes de naturaleza rústica a efectos tributarios en la Comunidad Autónoma Andaluza esta condicionada por factores que intervienen directamente en la ejecución

de dicha comprobación de valor.

El factor fundamental y que tiene un mayor peso específico es el factor correspondiente a los medios humanos en el aspecto técnico.

Que duda cabe que lo ideal sería poder tener los facultativos necesarios en cada Delegación para que ellos asumieran la importantísima labor de la comprobación del valor de los bienes de esta naturaleza en cada provincia.

El segundo factor en importancia y que condiciona la comprobación del valor en estos bienes es la falta de información y la falta de datos a la hora de identificar un bien para la práctica del impuesto. La escritura de propiedad solo suele aportar la superficie, el término municipal en que está enclavada y las lindes. Estos datos, si pasan a mano de un experto conocedor de la zona, o de un facultativo de catastro den donde pueden consultar los planos topográficos parcelarios, las fotografías aérea, etc, quizás pueda identificarla y saber más o menos que calidad de tierra y que tipo de finca es respecto a su relieve, vegetación, cultivos, vías de comunicación, etc.

Otra forma posible de aportar datos para la identificación del bien sería el recabar la información necesaria del contribuyente que plasmaría en una ficha de características del bien en cuestión.

También se podría solicitar una certificación catastral, la cual ayudaría a identificar la finca por una persona que no tuviera a su alcance la información que tiene el Catastro.

Si analizamos todo lo expuesto hasta ahora nos encontramos con lo siguiente: la mayoría no tienen recibo de contribución a su nombre y no saben identificarla en un plano topográfico y parcelario de los usados en catastro. La aportación de la certificación catastral colapsaría la situación al tener que dedicarse los técnicos del catastro a cumplimentar una solicitud por cada expediente de comprobación de valor que se genere, aparte del problema para el contribuyente por motivo de distancia, tiempo, falta de preparación, etc.

Luego la realidad del tema es la siguiente: ni podemos tener un experto de cada zona para que la comprobación de valor sea justa ni se pide una declaración al contribuyente del bien en cuestión más que lo que facilita la escritura de propiedad ni podemos pedir una certificación catastral por lo expuesto anteriormente. Por todo ello no nos queda más que intentar facilitar la labor y poner los medios para que la comprobación de valor sea lo más justa posible dentro de los límites que la realidad nos marca.