INFORME CCUA Nº21/2016

A LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA.

Sevilla a 20 de abril de 2016

INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA A LA ORDEN 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 LIQUIDACION DE LOS HECHOS IMPONIBLES DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS 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.

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Hacienda y Administración Pública, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto de la Orden 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, y en este sentido venimos a efectuar las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Consideración General.

Como se viene reiterando ante distintas Consejerías, se echa en falta en el Preámbulo de la Orden que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra

Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

SEGUNDA.- Consideración General.

Este Consejo viene reiterando en sus diferentes informes sobre la materia la necesidad de que los proyectos anuales sobre modificación catastral que supone de suyo una variación de índole económica y que afecta directamente a los consumidores deban de ir acompañados de las correspondientes memorias justificativas de su imposición y cálculo para una correcta valoración y estudio, lo cual nuevamente, en el texto que nos ocupa echamos en falta y sin que a pesar de esta reiteración se le haya dado solución a esta petición.

Este Consejo duda en cuanto a la fiabilidad de las fuentes utilizadas para calcular el coeficiente de variación del mercado inmobiliario y para el cálculo del valor medio para cada municipio. En concreto, de las tasaciones hipotecarias en el supuesto de compraventas, así como las operaciones de compraventa elevadas a escritura pública. En todo caso debería de establecer la norma la posibilidad de admitir la prueba en contrario respecto de estos valores.

Además desde este Consejo, nos genera dudas el sistema de corrección de los precios en búsqueda del valor real de los mismos basados en coeficientes de corrección, ya que el valor real que jurídicamente debería tenerse en cuenta es el manifestado en las propias escrituras públicas, debiéndose ejercer mecanismos de control respecto a estos datos si efectivamente se entiende que los mismos se alejan de la realidad en lugar de establecer un sistema de corrección de los mismos.

TERCERA.- Consideración general

En este aspecto, es importante tener en cuenta que la situación económica actual sigue provocando distorsiones que hacen que el precio de mercado sea modificable y en realidad puedan estar ahora por debajo del valor real cuando en años anteriores, el valor de tasación era superior al valor real.

CUARTA.- Consideración general

Consideramos que, en el caso de que estén vigentes las ayudas y bonificaciones que en el ámbito autonómico son de aplicación a esta materia, se añadan en el preámbulo de la norma que nos ocupa, y ello a fin de dar a entender que independientemente de la aprobación de los coeficientes aplicables que regula la norma, existe regulación específica que potencia la exenciones parciales del pago de estos impuestos por motivos de aplicación de medidas sociales.

QUINTA.- Al artículo 1 Objeto.

A fin de concretar la aplicación de la norma este Consejo entiende que sería conveniente añadir a este artículo el nombre de “Objeto y ámbito de aplicación” añadiendo un apartado además al artículo que especifique “Andalucía” en cuanto a su ámbito

territorial de aplicación.

SEXTA.- Al art. 3. Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.

En el apartado 3 de dicho artículo se indica que la Administración "podrá" iniciar un procedimiento de comprobación del precio o contraprestación pactada en relación con las transmisiones de bienes o derechos sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Este Consejo considera que se ha de cambiar el término "podrá" por "deberá", al objeto de otorgarle un carácter obligatorio a dicha comprobación y no meramente potestativo.
Continuando con el análisis de este artículo, en el apartado 4 igualmente se ha de modificar el término "podrá" por "deberá".

SÉPTIMA.- A la disposición Adicional Segunda.

En cuanto al contenido de la Disposición Adicional segunda, "Habilitación para su ejecución", entendemos que la habilitación debe ir destinada al titular de la Dirección General de Financiación, Tributos y Juego y no a la Dirección General en sí. Por lo que solicitamos se haga constar que: **"**Se autoriza al Titular de la Dirección General>..".

OCTAVA.- Al Anexo I

Por cuanto respecta a la metodología (Anexo I), este Consejo entiende que debería de haberse aportado una memoria económica donde se especificara más ampliamente los mecanismos de obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario. Sería conveniente que se hiciera hincapié en la norma dejando constancia del lugar en el que vienen publicados los referidos coeficientes, las estadísticas y cuáles son los Departamentos de la Administración del Estado y el nombre de la Administración competente.

Por lo expuesto, procede y **A LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**: Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre la Orden 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, y si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados