

ORDEN de 26 de diciembre de 2016 por la que se modifica la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general

DOG 28 Diciembre 2016

INTRODUCCIÓN

La Orden de 28 de diciembre de 2015 regula los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, así como la normativa técnica general aplicable. En ella se detallan pormenorizadamente los medios de valoración utilizados por la Administración tributaria de esta comunidad autónoma, medios que buscan determinar el valor real de los bienes objeto de adquisición, teniendo en cuenta para ello todos aquellos factores que puedan influir en el mismo.

En este sentido se modifica la Orden de 28 de diciembre de 2015 en la parte referente al método de valoración por comparación hipotética, con la finalidad de dotar de un mayor rigor y exactitud, en línea con la última jurisprudencia, las correlaciones de los valores de bienes a los efectos de homogeneizar las muestras consideradas como comparables, introduciendo dos nuevos coeficientes que contemplan, respectivamente, el tipo constructivo del edificio según las calidades de los distintos estándares y el estado de conservación del inmueble debido a una posible deficiencia de mantenimiento básico.

De conformidad con la competencia atribuida por el artículo 7 del texto refundido de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia, aprobado por el Decreto legislativo 1/1999, de 7 de octubre, y el artículo 27.uno del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio,

DISPONGO:

Artículo único Modificación de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general

La Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 13 de la Orden de 28 de diciembre de 2015, que queda redactado como sigue:

«Artículo 13 Normas reguladoras del procedimiento de valoración según el criterio de comparación hipotética

Si el perito optase por el método de comparación, se utilizarán las muestras de mercado disponibles más relevantes, sin que sea exigible un número mínimo y considerando su proximidad a la fecha de devengo, su comparabilidad espacial en la trama territorial y su similitud de uso y de situación jurídico-urbanística, y se homogeneizarán en relación con el inmueble que se pretende valorar.

El procedimiento a seguir será el que se establece en el artículo 22 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con las siguientes especialidades:

1º. Los inmuebles-testigo a usar como referentes genéricos de comparación, sin perjuicio de un estudio más pormenorizado del propio perito actuante, proceden de los estudios de mercado adquiridos por la Agencia Tributaria de Galicia a diversas sociedades de tasación y también de datos sobre valores declarados por los contribuyentes a la Administración. Dado que en la muestra disponible, existen testigos que pueden diferir con la fecha de devengo, se acota dicha muestra eliminando todos aquellos que superen los 5 años de intervalo (posteriores o anteriores) al año de devengo. A continuación, y para evitar la dispersión de valores, se desprecian aquellos que no estén comprendidos en el intervalo definido por la media aritmética \pm la desviación típica.

2º. Una vez realizado este proceso, cada uno de los testigos que componen la selección serán homogeneizados mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes (de proceder su aplicación en cada caso) que representan las características más significativas de cada testigo, para lograr un valor estándar unitario (en €/m²) a nuevo en la fecha de devengo. Estos coeficientes se describen a continuación.

a) Inverso del coeficiente de antigüedad del inmueble que sirve como testigo (1/Ca) que permite llevar cada muestra a considerarla nueva en la fecha de referencia. Se deberá justificar su procedencia.

b) Coeficiente de situación por calle-tramo o por parroquia-lugar (Cr), que permite, en caso de no disponer de suficientes testigos en la misma calle (o parroquia) de situación del inmueble a valorar, partir de los sitios en otras calles (o parroquias) lo más próximas o parecidas posible (cumpliendo el apartado 1 del artículo 21 de la Orden ECO/805/2003 anteriormente señalada para la muestra utilizada). Este coeficiente se determinará comparando inmuebles estándar en cada una de las calles (o parroquias). Se deberá justificar su procedencia.

c) Coeficiente de actualización por fecha de cada testigo (Cd), que permite tener en cuenta la inflación/deflación sufrida en el intervalo entre su fecha de obtención y la de devengo. Se deberá justificar su procedencia.

d) Inverso del coeficiente de planta. Incluye dos factores: 1) en garajes (1/Cp), que tiene en cuenta la diferencia de valor en cada planta donde se sitúe la plaza de garaje, 2) en viviendas (1/Cp), que tiene en cuenta la diferencia de valor en cada planta por ausencia de ascensor, según lo dispuesto en la norma 10 del artículo 12 de esta orden.

e) Inverso del coeficiente de superficie útil para locales comerciales (1/Cs), que permite ponderar la relación entre aquella y la longitud de la fachada, según lo dispuesto en la norma 11 del artículo 12 de esta orden.

f) Coeficiente por tipología constructiva (Ct), homogeneiza los valores de dos comparables teniendo en cuenta sus diferentes tipos constructivos, al margen de su antigüedad física. Se deberá justificar su procedencia.

g) Coeficiente por estado de conservación (Ce), homogeneiza los valores de dos comparables teniendo en cuenta sus posibles distintos estados de conservación derivados de su uso y mantenimiento, al margen de su antigüedad física. Se deberá justificar su procedencia.

3º. Una vez calculado el valor estándar unitario (en €/m²) a nuevo en la fecha de devengo (valor de comparación), se toman los coeficientes Ca, Cp, Cs, Ct y Ce que sean de aplicación al caso, y otros que se estime que puedan resultar necesarios, a la vista de la documentación obrante en el expediente, para obtener el valor real teniendo en cuenta las características conocidas en ese momento, del inmueble a valorar».

Dos. Se modifica la disposición final primera de la Orden de 28 de diciembre de 2015, que queda redactada como sigue:

«Disposición final primera *Habilitación normativa*

Se habilita a la Dirección de la Agencia Tributaria de Galicia para actualizar, mediante resolución, los anexos incluidos en la presente orden, que se publicará en el Diario Oficial de Galicia, así como para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente orden, en el ámbito de su competencia».

Disposición final *Entrada en vigor*

La presente orden entrará en vigor el 1 de enero de 2017.