

¿ES POSIBLE UTILIZAR UNA TASACIÓN HIPOTECARIA FRENTE AL VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO?



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

El valor de referencia de Catastro es, desde el 1 de enero de 2022, la base imponible de impuestos como el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), y del de Sucesiones y Donaciones (ISyD). En estos casos, por tanto, cuando se vean implicados inmuebles en las operaciones gravadas, existe obligación de tributar como mínimo por el valor de referencia de Catastro. Ello, salvo que el contribuyente haya declarado o escriturado por un valor superior.

Obviamente, dicho valor puede ser impugnado por parte del contribuyente. Sin embargo, el problema es que la carga de la prueba sobre la incorrección del valor de referencia recae en el propio contribuyente. Y en esta tesitura, se plantea si la tasación hipotecaria solicitada para obtener la financiación bancaria con la que se adquirió el inmueble, podría ser una prueba válida frente al valor de referencia de Catastro.

Este interés viene a colación de la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 2024, en la que el Alto Tribunal ha otorgado a la tasación hipotecaria como medio de comprobación de valores (57.1.g, Ley General Tributaria), una presunción de idoneidad y aptitud que la sitúa como medio privilegiado de comprobación. Así, la Administración, cuando utilice este



método de comprobación, no tendrá que justificar el inicio de la comprobación de valores. Además, será el contribuyente el que deberá aportar prueba en contrario para desvirtuar la tasación en la que se fundamente la comprobación de la Administración. Pues bien, aprovechando precisamente la elevada consideración en que el Tribunal Supremo tiene a las tasaciones hipotecarias, son muchos los contribuyentes que ya se han planteado su aportación como prueba frente al valor de referencia de Catastro. En concreto, para demostrar que éste es superior al valor de mercado del inmueble, lo cual tiene prohibido. Y ya se están sucediendo los primeros pronunciamientos judiciales al respecto. Ejemplo de ello es la sentencia de 11 de febrero de 2025 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Sala de Burgos), en la que el órgano judicial ha declarado que la tasación hipotecaria no puede utilizarse para sustituir sin más al valor de referencia, utilizándose ésta como base imponible en lugar de dicho valor. Sin embargo, añade el Tribunal que lo anterior

no quita para que dicha tasación, si se aporta convenientemente explicada, por sí sola o conjuntamente con otros elementos probatorios - dictámenes periciales normalmente -, pueda servir para desvirtuar el valor de referencia, cuando sea superior al de mercado. En definitiva, los contribuyentes que cuenten con tasaciones hipotecarias del inmueble pueden perfectamente aportarlas como prueba cuando pretendan combatir el valor de referencia. Eso sí, dicha prueba conviene aderezarla con una explicación de las bondades de dicha tasación, y la justificación de por qué de la misma resulta de forma indubitada el valor de mercado del inmueble. Entre estas bondades, será bueno remitirse a los argumentos de la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 2024, y a la presunción de idoneidad y aptitud de la tasación hipotecaria antes indicada. Además, será conveniente aportar cualquier otra prueba complementaria de la que se disponga en apoyo de dicha tasación, como pueden ser fotografías del inmueble, ofertas inmobiliarias, u otra pericial si se cuenta con ella.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza