

■ Tribunal Económico-Administrativo Central

■ Resolución de 10 de julio de 2008 (N° 00/4021/2006.Vocalía 2ª)

Actividad de promoción inmobiliaria. Estimación indirecta. Muestreo realizado entre compradores de viviendas sobre cantidades pagadas.

El TEAC declara que es procedente aplicar el régimen de estimación indirecta a la actividad de promoción inmobiliaria realizada por una entidad, cuando la Inspección había realizado un amplio muestreo entre los compradores de viviendas, llegando a la conclusión de que éstos habían realizado pagos en un importe superior al indicado en el contrato privado y en la escritura pública de compraventa. El método aplicado para fijar la base imponible consistía en deducir del muestreo realizado el porcentaje en que los pagos realizados superaban a los declarados, para aplicarlo a la totalidad de los compradores de las viviendas.

La única cuestión que se nos suscita respecto al caso es la necesaria constatación de los pagos realmente efectuados por los compradores de viviendas, pues las normas sobre la prueba contenidas en la Ley General Tributaria, no atribuyen a estas manifestaciones, sin más, valor probatorio.

I. Fundamentos de derecho

Cuarto.- ... en el presente expediente, se pone de manifiesto de los requerimientos efectuados a los compradores de las viviendas, que la mayoría del muestreo efectuado (67,79%) reconoce en diligencia haber satisfecho por la compra un importe superior al indicado en el contrato privado y en la escritura pública, indicando el importe de más pagado. También se pone de manifiesto que los compradores, previamente a la compra, han efectuado un reintegro de sus cuentas en efectivo que fue entregado a la promotora. En la resolución del Tribunal Regional se citan numerosas resoluciones en las que son estas declaraciones o testimonios con terceros los que han determinado la aplicación del régimen de estimación indirecta en sociedades inmobiliarias, justificando así lo argumentado en contra de la aplicación de dicho régimen por el reclamante.

Hay que indicar que, tal como indicó este Tribunal en anteriores ocasiones, la no comunicación al interesado reclamante de haber realizado actuaciones cerca de los compradores no supone indefensión para el mismo ya que pudo y debió alegar lo que estimó procedente en las distintas instancias, no existiendo por parte de la Administración obligación de comunicar al interesado la realización de actuaciones de información para con terceros, rechazando así cualquier consideración que al respecto pueda efectuar el reclamante.

... También se indica por el reclamante que la Inspección en lugar de realizar un muestreo debió recabar más información efectuando un cálculo aproximado del tiempo que tardaría la Inspección en obtener información de todos los compradores (un año) y determi-

nar la base imponible en régimen de estimación directa...A juicio de este Tribunal no puede tacharse de insuficiente el muestreo realizado por la Inspección cuando abarca a un total del 27,83% de la totalidad de los compradores de viviendas que es el elemento por el que se incrementan las bases imponibles...

Por tanto el método seguido por la Inspección para fijar la base imponible se basa, tal como se indica en el acta y en el informe inspector en las manifestaciones de los compradores de las viviendas reconociendo haber pagado un precio mayor...