

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA
Sentencia de 20 de marzo de 2001.
Ponente: Ilmo. Sr. D. Isaac Merino Jara

Valor fiscal de las Viviendas de Protección Oficial a efectos del IBI.

La cuestión del valor fiscal de las VPOs, que suscitó abundante jurisprudencia en relación al ITPAJD, viene ahora a reabrir la polémica en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la determinación del valor catastral.

El TSJ de Extremadura llega a la conclusión de que el precio oficial de estos inmuebles no tiene que ser un referente ni límite para el valor catastral ya que la LRHL no ordena ninguna remisión al ITPAJD, pues “mientras la base imponible en el IBI es el va-

lor catastral en el Impuesto sobre Transmisiones es el “valor real... Para el ITP lo relevante es el precio máximo de venta, pero para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles lo relevante es el valor”.

Por otra parte, y respecto de la limitación establecida en el artículo 66.2 de la LRHL donde se establece que para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los inmuebles el valor catastral de los mismos, el cual se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso, pueda exceder del mismo, la Sala afirma que “Lo que no tiene que superar el valor catastral de una vivienda de protección oficial es el valor de mercado de dicha vivienda”, no siendo correcta “la equiparación entre precio máximo de venta y valor de mercado”.

Este razonamiento no es compartido por otros Tribunales que, al contrario, entienden que el precio máximo de venta en las VPOs ha de equipararse al valor de mercado. Así, la reciente sentencia del TSJ de Castilla y León. (Burgos) de 5 de abril de 2001 (Ponente: Ilmo. Sr. Valentín Varona Gutiérrez).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Segundo.- (...) *La cuestión que se suscita en este recurso consiste en determinar cual es el valor a efectos del IBI de las viviendas de protección oficial, si el establecido por su legislación específica como precio máximo de venta o por el contrario el resultante de la aplicación de lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y, en las normas que la desarrollan, particularmente en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. La primera tesis es la que sostiene el recurrente que aduce en su favor que el Tribunal Supremo viene declarando que no cabe la comprobación de valores, tratándose de la transmisión de viviendas de protección oficial, lo cual supone, en la práctica, equiparar valor de mercado a precio máximo de venta.*

Antes que nada, debemos recordar que “en la determinación de la base imponible, es clara la aplicación de los principios de legalidad, reserva de ley y estanqueidad fiscal, éste último recogido en el artículo 9.1 b) de la Ley General Tributaria que somete a los tributos cualquiera que sea su naturaleza y carácter al régimen de las leyes propias” (el TS. (S.T.S. de 7 de febrero de 1991) de suerte que la vinculación entre impuestos sólo existe cuando las leyes de unos se remiten a las de otros. Pues bien, mientras la base imponible en el IBI es el valor catastral en el Impuesto sobre Transmisiones es el “valor real”. Es cierto que artículo 66.2 de la L.R.H.L. establece que para la determinación de la base imponible se tomara como valor de los inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste”. La forma de determinar el valor catastral es la prevista, actualmente, en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que constituye el desarrollo de lo dispuesto en los artículos 66 y 67 de la recién mencionada Ley. La Norma 14

del Anexo de la Orden de 28 de diciembre de 1989 por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, si preveía un coeficiente corrector de los valores del suelo y de las construcciones, -coeficiente 0- para los inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta, pero esta norma ha sido derogada por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, y éste no contempla un coeficiente similar. Ello no significa, naturalmente, que por ese motivo el valor catastral que se asigne a una vivienda de protección oficial sea contrario a lo dispuesto en el artículo 66.2 de la L.R.H.L., si ese valor catastral es mayor que el precio máximo de venta de la vivienda en cuestión, sencillamente porque ese modo de razonar parte de la base de algo que no es exacto cual es la equiparación entre precio máximo de venta y valor de mercado. Lo que se establece en la legislación de las viviendas de protección oficial es un precio máximo de venta, en ningún caso un valor. Para el ITP lo relevante es el precio máximo de venta, pero para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles lo relevante es el valor. Como quiera que para la determinación del valor catastral la Ley Reguladora de las Haciendas Locales no se remite a ninguna otra Ley, y, particularmente no lo hace al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales –y mucho menos a la legislación sobre viviendas de protección oficial- carece de apoyo legal sostener que el valor catastral de una vivienda de protección oficial no puede superar su precio máximo de venta. Lo que no tiene que superar el valor catastral de una vivienda de protección oficial es el valor de mercado de dicha vivienda, y, en esta ocasión, ni siquiera sabemos cual es este valor, pues todas las pruebas se han encaminado a demostrar cual es el precio máximo de venta, que no el valor de mercado de los bienes inmuebles propiedad del actor. Las viviendas de protección oficial también tienen un valor de mercado, que no tiene porqué coincidir con el precio máximo de venta, “además, en determinadas condiciones, el precio tasado a los efectos jurídico-privados de las VPOs puede superarse, tal como prevé su normativa singular, adaptándose dichos inmuebles al precio libre de mercado” (STSJ de La Rioja de 29 de septiembre de 1999).”

