

Edición digital

Dictamen

1/2013

Sobre el proyecto de Orden del Consejero de Hacienda y Administración Pública por la que se aprueba la metodología de obtención de los precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones

Consejo Económico y Social de Aragón

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN
COLECCIÓN DICTÁMENES
Número 1/2013

Enero de 2013

© Consejo Económico y Social de Aragón, 2013

Esta publicación se edita únicamente en formato digital.

La reproducción de esta publicación está permitida citando su procedencia.

Consejo Económico y Social de Aragón
c/ Joaquín Costa, 18, 1º
50071 Zaragoza (España)
Teléfono: 976 71 38 38 – Fax: 976 71 38 41
cesa@aragon.es
www.aragon.es/cesa

En virtud de las competencias atribuidas al Consejo Económico y Social de Aragón por la Ley 9/1990, de 9 de noviembre, y de acuerdo con el procedimiento previsto en su Reglamento de organización y funcionamiento, aprobado por el Pleno el 9 de julio de 2012, la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Aragón acuerda, en su sesión de 18 de enero de 2013, emitir el siguiente

DICTAMEN

I. Antecedentes

Con fecha 19 de diciembre de 2012 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Aragón un escrito remitido por la señora Secretaria General Técnica del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, por el que se solicitaba el parecer de este Consejo sobre el "proyecto de Orden del Consejero de Hacienda y Administración Pública por la que se aprueba la metodología de obtención de los precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones". En el escrito se identificaba una dirección electrónica del Gobierno de Aragón y una clave a través de la que obtener el texto del proyecto de orden.

Siguiendo el procedimiento para la emisión de dictámenes e informes regulado en el artículo 30 del Reglamento de 9 de julio de 2012, y de acuerdo con la delegación realizada por el Pleno del Consejo al amparo de lo previsto en el artículo 15.4 de mismo Reglamento en relación con este dictamen, el proyecto de orden ha sido analizado por la Comisión de Economía, que acordó elevar a la Comisión Permanente el presente dictamen.

La Constitución Española, en su artículo 157, señala entre los recursos de las comunidades autónomas los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado.

En su desarrollo, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, prevé en su artículo 10 que tributos cedidos son "los establecidos y regulados por el Estado, cuyo producto corresponda a la Comunidad Autónoma", e indica que "se entenderá efectuada la cesión cuando haya tenido lugar en virtud de precepto expreso del Estatuto correspondiente".

El Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, señala en su disposición adicional segunda los tributos estatales cedidos totalmente, y entre ellos incorpora el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Sobre estos tributos cedidos totalmente, la Comunidad Autónoma tiene “competencia normativa en relación con la fijación del tipo impositivo, las exenciones, las reducciones sobre la base imponible y las deducciones sobre la cuota” (artículo 105.2 del Estatuto de Autonomía). Asimismo, corresponde a la Comunidad Autónoma, por delegación del Estado, la gestión, liquidación, recaudación, inspección y revisión de estos tributos (artículo 106.1 del Estatuto de Autonomía).

En relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el artículo 10 del texto refundido de su ley reguladora (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) señala que “La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda”.

Por su parte, en cuanto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, es el artículo 9 de su Ley reguladora (Ley 29/1987, de 18 de diciembre) el que señala que la base imponible del impuesto es el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el “valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles”.

Y, para la determinación de ese valor real, la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre) establece en su artículo 57.1.c que uno de los medios a disposición de la Administración tributaria para comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria será el de precios medios en el mercado.

Por fin, en cuanto al método para la determinación de esta forma de valoración, el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (Real Decreto 1.065/2007, de 27 de julio) señala en su artículo 158.2 que “la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes”.

En ejercicio de estas competencias normativas y de ejecución que corresponden a la Comunidad Autónoma, y en el contexto normativo indicado, el proyecto de orden sometido a dictamen del Consejo Económico y Social de Aragón tiene por objeto aprobar y publicar la metodología para la determinación de los precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón, a efectos de la aplicación de los impuestos señalados.

II. Contenido

El proyecto de orden consta de una exposición de motivos, ocho artículos y dos disposiciones finales, y va acompañado de tres anexos.

En la exposición de motivos se expone el marco normativo tributario en que se dicta la orden, señala su objeto y pone en valor algunas de las ventajas que supondrá su aplicación.

El artículo primero señala el objeto de la norma, ya indicado en los antecedentes de este dictamen; el artículo segundo establece que será de aplicación a los inmuebles de naturaleza urbana situados en determinados municipios, relacionados en el anexo segundo; el artículo tercero limita la tipología de bienes incluidos a viviendas, garajes y trasteros; el artículo cuarto expone la base metodológica para la obtención de los precios medios en el mercado y remite al desarrollo contenido en el anexo primero; los artículos quinto, sexto y séptimo prevén las condiciones y consecuencias de la utilización de este medio de valoración por los obligados tributarios y por la Administración; y el artículo octavo prevé una aplicación informática para la determinación de valores, cuyas características técnicas se fijan en el anexo tercero.

La disposición final primera habilita al titular de la Dirección General de Tributos, del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, para el desarrollo, ejecución, actualización y extensión territorial de lo dispuesto en el proyecto de orden; y la disposición final segunda prevé su inmediata entrada en vigor tras su publicación.

Tal como se ha señalado, en el anexo I se expone la metodología de valoración, estableciendo las definiciones de los conceptos utilizados, el procedimiento y fórmula utilizada para el cálculo y las fechas en que se actualizarán los valores de las compraventas registradas. En el anexo II se recogen los veintiocho municipios en los que podrá aplicarse el método aprobado. Y en el anexo III se fijan los requerimientos técnicos del sistema informático para la aplicación del método de valoración, los requisitos y contenidos del formulario electrónico para la identificación del inmueble y el contenido y características del informe de valoración, así como los sistemas de firma o certificación electrónica necesarios.

III. Observaciones de carácter general

I

Los precios medios en el mercado

El Consejo Económico y Social de Aragón valora positivamente la iniciativa del Departamento de Hacienda y Administración Pública de aprobar una metodología que permita la utilización de los precios medios en el mercado como medio para la

estimación de la base imponible de determinados bienes inmuebles a efectos de la liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de Sucesiones y Donaciones, cedidos totalmente a la Comunidad Autónoma de Aragón.

Esta iniciativa del Gobierno de Aragón continúa la línea emprendida con la “Orden de 23 de agosto de 2012, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sobre los hechos imposables devengados o que se devenguen durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención”.

En relación con el proyecto de esta última Orden, el Consejo se pronunció de modo favorable, al entender que facilitaba una aproximación al “valor real” de los bienes o derechos, que es en definitiva la base imponible de los tributos citados, lo que derivaría en una mejora “tanto en agilización de los procedimientos de liquidación, inspección y revisión tributaria, evitando comprobaciones masivas y aliviando la carga de valoraciones para la Administración tributaria, como en seguridad jurídica para los contribuyentes”.

El proyecto de orden sometido ahora a dictamen del Consejo Económico y Social profundiza en esa misma línea: continúa la aproximación de la base imponible de los tributos a la que los ciudadanos consideran más adecuada (el valor de venta de los inmuebles en el mercado), facilita el cumplimiento de las obligaciones tributarias, simplifica las tareas de gestión e inspección tributaria, y consolida la seguridad jurídica al ponerse a disposición de los ciudadanos una herramienta cuya correcta utilización asegura la no incoación del procedimiento de comprobación de valores.

II

La variabilidad del mercado inmobiliario

En el dictamen 2/2012, relativo a la citada Orden de 23 de agosto de 2012, el Consejo Económico y Social ponía de manifiesto algunas de las dificultades que el método de coeficientes aplicables a los valores catastrales tenía para adaptarse a la realidad en una situación de importante variabilidad del mercado inmobiliario, que mantiene desde hace varios años una dinámica de fuerte descenso.

El Consejo señalaba incluso las incertidumbres que para el mercado inmobiliario podían generar los procesos de saneamiento de activos de las entidades financieras, incertidumbres que, al menos hasta ahora, no ha resuelto la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria –Sareb, más conocida como “banco malo”– (creada por Ley 9/2012, de 14 de

noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, y regulada por Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos).

El proyecto de orden adopta como datos de referencia para determinar la base imponible de los impuestos los precios de las últimas compraventas de bienes inmuebles similares registradas en las mismas zonas a que pertenecen los inmuebles a gravar. De este modo se eliminan buena parte de las dificultades que el Consejo puso de manifiesto en relación con los coeficientes aplicables a los valores catastrales, ya que el sistema de asignación de valor podrá tener en cuenta la verdadera situación del mercado inmobiliario en cada momento, independientemente de su tendencia, incluso si no se adoptase ninguna decisión de carácter general para modificar unos determinados coeficientes.

El Consejo considera acertado no sólo facilitar la utilización de los precios medios en el mercado como sistema de valoración de los bienes inmuebles a efectos de ambos tributos cedidos, sino establecer, tal como hace el artículo 6.2 del proyecto de orden, una preferencia por este medio de comprobación por parte de la Administración, capaz de adaptarse a la realidad del mercado inmobiliario, frente al de coeficientes a aplicar sobre los valores catastrales, mucho menos sensible a las tendencias del mercado.

III

La metodología de obtención de los precios medios en el mercado

El Consejo Económico y Social quiere poner de manifiesto la importancia de que las normas jurídicas incorporen los elementos necesarios que permitan una valoración de su racionalidad, de modo que su aplicación pueda ser compartida por sus destinatarios. En esta línea, es un acierto la publicación de la metodología de obtención de los precios medios en el mercado.

No obstante, tratándose de una materia compleja, para obtener esa presunción (apariencia, resultado...) de racionalidad a ojos de los ciudadanos, es imprescindible que la descripción de la metodología aúne varios requisitos que pueden parecer contradictorios. Por un lado, esa descripción ha de ser técnicamente correcta y completa, de modo que pueda ser reproducida o comprobada por quien posea suficientes conocimientos técnicos y disponga del acceso a los datos necesarios para ello. Por otro lado, ha de ser suficientemente expresiva para que quien carezca de tales conocimientos pueda comprender la esencia del funcionamiento del método expuesto.

Para alcanzar estos objetivos, la descripción metodológica que se contiene en el proyecto de orden necesita de algunas aclaraciones, que se señalan con mayor detalle en el capítulo de Observaciones de carácter específico de este dictamen, en relación con cuestiones como la determinación de las zonas homogéneas, el

intervalo temporal representativo, la fórmula de cálculo o la aplicación de las tasas de variación de precios.

Dada la complejidad técnica ya señalada, se sugiere la posibilidad de dar a conocer además un documento técnico completo y detallado que exponga todas las consideraciones necesarias sobre el método estadístico y justifique suficientemente las opciones escogidas. No sería necesario que este documento formase parte de la norma a aprobar, sino que podría quedar a disposición de los interesados, como documentación de carácter informativo, para servir de referencia en caso de comprobación. Este fue el modo de actuar de ese mismo Departamento de Hacienda y Administración Pública cuando solicitó dictamen sobre la repetidamente citada Orden de 23 de agosto de 2012, sobre coeficientes aplicables al valor catastral.

Por otro lado, la metodología contenida en el anexo del proyecto prevé la actualización periódica de determinados coeficientes de ajuste de acuerdo con la evolución del mercado inmobiliario, lo que hace necesaria una habilitación normativa para esa actualización.

En relación con esta habilitación, conviene poner de manifiesto que, según el artículo primero del proyecto de orden, el objeto único de la norma es “aprobar y publicar la metodología para la determinación de los precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles”. Al mismo tiempo, el apartado segundo de la disposición final primera habilita al Director General de Tributos para “la actualización de la metodología de la que resultan los precios en el mercado”. Esta habilitación no condicionada o limitada, podría entenderse como un descenso en la jerarquía normativa de la materia regulada: una vez que se hiciese uso de la habilitación, la determinación del modo de calcular los precios medios en el mercado ya no quedaría regulado por orden de un departamento, sino por mera resolución de una dirección general.

Partiendo de que no es ésta la voluntad contenida en la norma, convendría concretar, por un lado, el objeto de la norma y, por otro, el alcance de la habilitación.

- En cuanto al objeto, podría indicarse que alcanza no sólo a aprobar la metodología, sino también el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes –como acertadamente indica el título de la norma– y, sobre todo, a determinar las consecuencias de la utilización de este medio de determinación de valores por parte de los obligados tributarios o de la propia administración.
- En cuanto a la habilitación, convendría concretar si alcanza únicamente a los coeficientes de ajuste al mercado inmobiliario, a todos los elementos incluidos en el anexo I del proyecto de orden, o incluso al artículo 4 “Metodología técnica de obtención de los precios medios en el mercado”.

IV

La puesta a disposición de los ciudadanos de una aplicación informática

El Consejo Económico y Social quiere resaltar el valor que tiene la puesta a disposición de los ciudadanos de una aplicación informática que facilite la utilización de este sistema de valoración de inmuebles a través de los precios medios en el mercado. De este modo se avanza hacia una administración ágil y sin demoras, fácilmente accesible para los ciudadanos y plenamente disponible en jornadas y horarios.

En todo caso, la transición hacia ese modelo de administración electrónica no es sencilla, ni puede completarse en un plazo breve. Por ello, sería conveniente adoptar las medidas necesarias para facilitar una atención directa y personalizada a disposición de los obligados tributarios que carezcan de los medios necesarios para el acceso a la aplicación informática prevista.

V

El ámbito territorial de aplicación de la metodología

Del mismo modo que, según se ha indicado en el apartado III de estas Observaciones de carácter general, es necesario facilitar que los ciudadanos compartan las decisiones incorporadas por la norma, sería adecuado explicar los motivos que han llevado a la elección de unos u otros municipios como ámbito territorial de aplicación del sistema de valoración.

Si bien resulta evidente que en municipios de escasa población el método puede resultar inadecuado por falta de un mercado inmobiliario mínimo que permita un número suficiente de transmisiones inmobiliarias urbanas, no es posible hallar en la norma explicación para que en el anexo II no se recojan municipios capital de provincia como Huesca o Teruel, otros municipios de tamaño medio como Tauste, Zuera o Fuentes de Ebro, o muchos de los del entorno de la ciudad de Zaragoza, como Utebo, Cuarte de Huerva, La Puebla de Alfindén, Villanueva de Gállego o María de Huerva.

IV. Observaciones de carácter específico

Al artículo 1.

De acuerdo con lo indicado en el apartado III de las Observaciones de carácter general, podría resultar de interés incorporar expresamente como objeto de la orden, además de aprobar la metodología para la determinación de los precios, fijar el medio de acceso de los ciudadanos a los valores resultantes y concretar las consecuencias de su utilización.

Al apartado 1 del artículo 5.

Partiendo de la valoración favorable que merece al Consejo la no obligatoriedad en el uso del precio medio en el mercado obtenido mediante la aplicación que se facilita a los contribuyentes, en cuanto al periodo de vigencia de nueve meses, parecería –en principio y a falta de mayor justificación– más adecuado vincular ese periodo a alguno de los previstos en la normativa tributaria o extenderlo hasta los doce meses.

Al apartado 2 del artículo 6.

La redacción propuesta podría generar, en determinados supuestos, dificultades de interpretación. Por un lado, parece contradictoria con la del apartado 1 del mismo artículo, ya que éste no limita ni condiciona la discrecionalidad de la administración tributaria a la hora de elegir un método de valoración en el procedimiento de comprobación de valores; mientras que, por su parte, el apartado 2 establece una preferencia absoluta –siempre que resulte posible– por el método de precios medios en el mercado.

Por otro lado, la segunda frase de este apartado segundo (“Sólo cuando el bien a valorar [...] podrá ser valorado por el medio consistente en dictamen de perito de la Administración”) parecería estar desplazando el resto de los medios de valoración previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria.

Al apartado 3 del artículo 6.

La redacción de este precepto es susceptible también de generar no pocas dudas de interpretación. A pesar de la frase introductoria, cuya propia dicción ya da idea del problema que se plantea (“Manteniendo la adecuada diferenciación entre ambos métodos”), parece que en las zonas que alcanza el ámbito territorial de aplicación del sistema de valoración el dictamen de perito de la administración puede basarse únicamente en el resultado de la aplicación informática anunciada.

Al margen de la posible confusión entre dos distintos métodos de los previstos en la Ley General Tributaria, sí que esta previsión (“se podrá tomar como referencia, a efectos de motivación suficiente, tanto los precios medios de mercado que resultan de la metodología aprobada en esta orden como los datos en los que se sustenta”) puede conllevar una más débil posición del obligado tributario. Partiendo de que el resultado de la valoración efectuada según la metodología de este proyecto únicamente incluye, según señala el apartado 4 del anexo III, la identificación del inmueble, la fecha a que se refiere la valoración y el resultado de la misma, cuando el obligado tributario no esté conforme con la valoración comprobada por la administración, no tendrá posibilidad ninguna de

contrastar qué datos ha tenido en consideración la administración para asignar tal valor, ya que sería “motivación suficiente” el mero resultado de la aplicación informática.

Resulta claro que esta previsión es de gran interés para agilizar la carga de valoraciones en el seno de la administración tributaria, pero en este caso podría estar generando una lesión en los derechos del contribuyente.

Para evitarlo sería necesario, por una parte, la publicación completa de la metodología estadística que aprueba la norma y, por otra, garantizar la posibilidad de acceso, a solicitud de los interesados, a todos los datos y operaciones consideradas por la aplicación informática para la determinación del precio medio de mercado del bien de que se trate.

Al apartado 5 del artículo 6.

Una redacción como la propuesta conllevaría aplicar retroactivamente la valoración mediante precios medios en el mercado con independencia del carácter favorable o desfavorable para el contribuyente: si el valor declarado antes de la entrada en vigor de esta norma es distinto del valor de referencia –o del resultante de la aplicación del coeficiente al valor catastral–, la administración podría optar por aplicar el resultante de esta metodología aunque fuera superior del que habría aplicado antes de esa entrada en vigor.

El principio constitucional de irretroactividad de las normas no favorables o restrictivas de derechos individuales recomienda aclarar la redacción de este precepto. Se propone la siguiente redacción:

“Los valores resultantes de la aplicación de la metodología aprobada en el anexo I de esta Orden no serán de aplicación a los hechos imposables devengados con anterioridad a su entrada en vigor si resultan superiores al valor de referencia fijado por la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón o los valores resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral regulados en la Orden de 23 de agosto de 2012, del Consejero de Hacienda y Administración Pública o en aquellas que la actualicen o sustituyan”.

Al artículo 8.

De acuerdo con lo indicado en la observación al apartado 3 del artículo 6, sería conveniente que en este artículo se especificasen, por un lado, los elementos mínimos que debe contener el informe de valoración y, por otro, se estableciese el medio de acceso por los obligados tributarios a todos los datos considerados por la aplicación informática para calcular el precio medio de mercado del bien, al menos cuando se proceda a la comprobación de valores por la administración.

Al apartado 2 de la disposición final primera.

Ya se ha hecho referencia en el apartado III del capítulo de Observaciones de carácter general a la conveniencia de especificar el alcance de la habilitación normativa fijada en favor del director general de Tributos. Para ello convendría indicar con claridad si la "actualización de la metodología" que se prevé alcanza únicamente a los coeficientes de ajuste de actualización periódica, a todo el contenido del anexo I de la Orden, o incluso al artículo 4 de ésta.

Por otro lado, la última frase de este precepto puede generar confusión, ya que la orden proyectada no parece tener vocación de transitoriedad, sino más bien de permanencia (como se deduce de sus previsiones metodológicas en cuanto a las fechas de actualización de valores), por lo que aparentemente carece de sentido la previsión de que la orden "se entenderá prorrogada para los ejercicios siguientes a los de su aplicación".

Al apartado 3, "Definiciones", del Anexo I.

La determinación de "zona homogénea", que es uno de los elementos claves del método diseñado, resulta inconcreta y, con la información que se aporta en este apartado, imposible de contrastar. A estos efectos, es interesante tener presente que uno de los argumentos más esgrimido en los recursos planteados ante el Catastro de Bienes Urbanos, tanto a la ponencia como a las notificaciones individuales, fue ese concepto o criterio de zona homogénea. En este sentido, sería conveniente indicar, al menos, si la codificación de sectores y grupos de calles a que se alude es coincidente con la realizada por el Catastro, y, si responde a diferentes estudios de mercado, éstos habrían de resultar accesibles para los interesados.

Del mismo modo, sería de interés que quedase mínimamente justificada la elección de los distintos coeficientes aplicables para la conversión de superficie construida en superficie útil.

Al apartado 4, "Procedimiento y fórmula de cálculo", del Anexo I.

Este apartado exigiría en su conjunto, tal como ya se ha señalado en el capítulo de Observaciones de carácter general, una mejor exposición y justificación de decisiones adoptadas. A falta de ésta, son múltiples las interrogantes que la determinación de la fórmula genera. Sin ánimo de exhaustividad, que sería inoportuna en un dictamen de las características de éste, se señalan a continuación algunas cuestiones que habrían de ser aclaradas.

En primer lugar, no se indica el modo de operar con las compraventas a considerar para obtener el "precio medio por metro cuadrado de la zona homogénea (PmedioUZ4)". En los primeros párrafos del apartado 4 se alude a este concepto como resultante de "todas las compraventas de la misma naturaleza del

bien inmueble que han sido objeto de transmisión en la zona homogénea para el periodo identificado”, pero no se indica el modo de realizar la operación estadística. Por tanto, la operación resulta absolutamente opaca incluso conociendo los datos a considerar.

En relación con esta misma cuestión del “precio medio por metro cuadrado de la zona homogénea”, se prevé la aplicación a aquellas compraventas formalizadas en trimestres anteriores al último trimestre de referencia, de un coeficiente corrector. A este respecto, es necesario realizar dos consideraciones.

- Por una parte, el coeficiente corrector, cuya necesidad no se discute, no lo será “en función del comportamiento del precio del correspondiente bien inmueble” –tal como se indica–, sino que solo podrá serlo en función de la evolución general del mercado de vivienda libre, que es el objeto de la serie estadística publicada por el Ministerio de Fomento y de la que se obtiene el coeficiente (o de las series de precios elaboradas por el Colegio de Registradores en cuanto a garajes y trasteros).
- Por otra parte, nada se dice acerca de cómo actuará técnicamente este coeficiente. Por ello, no es posible despejar la duda acerca de si es la misma operación de corrección a que se alude en el último párrafo del apartado 6, “Fechas de actualización de valores”, de este mismo anexo, en el que se vuelve a prever la aplicación de un factor corrector, correspondiente también a una tasa de variación trimestral de precios, hallado a partir de la misma serie estadística. En tanto esta duda no se despeje, es razonable pensar que puede estar aplicándose por dos veces un mismo coeficiente corrector, lo que supondría una distorsión del resultado obtenido.

En segundo lugar, en cuanto a la determinación del precio en el caso de las viviendas, quedan, a juicio del Consejo Económico y Social, algunas cuestiones sin explicación suficiente.

- Por una parte, en la página 12 del proyecto de orden se señala cómo se obtendrá el precio final de la vivienda objeto de valoración; sin embargo, de la fórmula transcrita a continuación parece deducirse que el resultado no será ese precio final de la vivienda, sino el precio por metro cuadrado (ya que el “PmedioUZ4” es precio medio por metro cuadrado de la zona homogénea y no se incorpora un factor para multiplicar el resultado por la superficie real de la vivienda a valorar).
- Por otra parte, la elección de los coeficientes de ajuste de antigüedad, superficie y calidad merecen una mínima justificación, que si excediese de lo que cabe incorporar en una norma de estas características, bien podría incorporarse en la documentación de carácter informativo que se ha propuesto en el apartado III del capítulo de Observaciones de carácter general. Así, por ejemplo, resulta comprensible que los coeficientes de ajuste por antigüedad y calidad actúen depreciando el valor del inmueble

(exponentes de signo negativo), pero ello no resulta tan claro en el caso de la superficie.

En el mismo sentido de esta última observación, en el caso de garajes y trasteros merecería también una mínima justificación que el coeficiente de ajuste por superficie en garajes actúe apreciando el valor en relación con la superficie (exponente positivo), mientras que en el caso de trasteros lo haga depreciándolo (exponente negativo).

Al apartado 5, "Zonas homogéneas", del Anexo I.

Partiendo de la complejidad del análisis estadístico que se propone, y sin poner en cuestión la validez de fórmula propuesta, quiere llamarse la atención sobre la gran sensibilidad de su resultado al error que se esté dispuesto a admitir en cada caso, lo que no puede conocerse con los datos suministrados. Del mismo modo que se ha indicado en apartados anteriores, la voluntad de transparencia en la aplicación de la metodología aconsejaría una referencia respecto a la magnitud de ese error.

Conviene tener presente que esta cuestión es especialmente sensible en la comprensión de la adecuación del sistema por parte de los ciudadanos, ya que de ella depende el número de compraventas mínimo necesario para poder obtener un "precio medio de mercado" para cada zona homogénea.

Al apartado 6, "Fechas de actualización de valores", del Anexo I.

Tal como ya se ha señalado en observación al apartado 5 del artículo 6, la determinación de los valores trimestrales aplicables a las transmisiones parece ser contradictorio con su posible aplicación retroactiva a hechos imponible devengados con anterioridad a su entrada en vigor.

En segundo lugar, y como también se ha señalado ya en observación al apartado 4 de este anexo I, resulta necesario aclarar cómo y cuándo actúa el factor corrector previsto. Si se corrigen los datos de cada compraventa, actualizándolos a la fecha del último de referencia, tal como señala la fijación del PmedioUZ4, no tendría sentido volver a actualizar el resultado obtenido con las operaciones.

Si en este último caso se tratase únicamente de actualizar el valor entre el último trimestre de referencia ("periodo al que corresponden los datos") y el momento de devengo ("periodo de valoración"), convendría indicarlo así.

V. Conclusiones

El Consejo Económico y Social de Aragón considera de especial interés la aprobación de la metodología de obtención de los precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos imponibles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, puesto que se trata de un sistema capaz de adaptarse a la evolución real del mercado inmobiliario, es fácilmente accesible para el ciudadano y adecuado para agilizar la tramitación en la Administración tributaria.

No obstante, el proyecto de orden es susceptible de incorporar importantes mejoras, que se han señalado en los dos capítulos anteriores de observaciones generales y específicas, muy especialmente en cuanto a la descripción y justificación de la metodología propuesta.

Zaragoza, a 18 de enero de 2013

V.º B.º

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO
ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN

Natividad Blasco de las Heras

LA SECRETARIA GENERAL

Belén López Aldea