



RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2013, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la instrucción número 1/2013 por la que se determinan los inmuebles que serán objeto de reconocimiento personal por los peritos en las comprobaciones de valor.

La sentencia del Tribunal Supremo (en adelante STS) de 29 de marzo de 2012, resolviendo el recurso de casación para la unificación de doctrina núm. 34/2010, ha recordado que su criterio es que, para que puedan entenderse debidamente motivados los dictámenes periciales emitidos por la Administración Tributaria para la comprobación de valores respecto a bienes inmuebles, cuando para tal valoración sea necesaria o simplemente tenida en cuenta -circunstancia que solamente pueden ser consideradas a la vista del mismo-, resulta preciso que se haya realizado la visita correspondiente para la comprobación de la concurrencia y evaluación de tales circunstancias. De tal modo que no podría evacuarse el dictamen debidamente motivado sobre la base de circunstancias como el estado de conservación o la calidad de los materiales utilizados, si no es porque previamente han sido consideradas las mismas respecto al inmueble concernido en razón de la correspondiente visita y toma de datos.

Por su parte, el artículo 160, apartado 2, del 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, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, norma no aplicable en el recurso de casación resuelto por el TS por versar éste sobre liquidaciones giradas en 2004, establece que: "En el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. La negativa del poseedor del bien a dicho reconocimiento eximirá a la Administración tributaria del cumplimiento de este requisito".

A la vista de la aparente contradicción entre la jurisprudencia y la norma reglamentaria, y para fijar los supuestos en que la visita del perito resulta pertinente, se ha considerado adecuado dictar la siguiente:

INSTRUCCIÓN

Primero.

Dado que el artículo 160, apartado 2 del Real Decreto 1065/2007 no formaba parte del acervo normativo aplicable al recurso de casación antes citado, el criterio de la STS de 29 de marzo de 2012, sin perjuicio del carácter interpretativo que quepa atribuirle, no resultará aplicable en aquellas actuaciones de comprobación de valor que se realicen o se hayan realizado al amparo del Real Decreto 1065/2007.

Segundo.

Lo dispuesto en la norma reglamentaria atribuye un carácter excepcional al reconocimiento personal del perito del inmueble a valorar. Tal reconocimiento sólo resulta preceptivo cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. A estos efectos, se precisan en los apartados siguientes qué inmuebles pueden considerarse singulares y cuándo las fuentes documentales son suficientes.

No obstante, aunque por aplicación de esta Instrucción no resultara necesario, el perito puede, previa sucinta justificación a su superior jerárquico, decidir el reconocimiento personal cuando lo considere conveniente.

Tercero.— *Bienes singulares.*

La comprobación de valor de los inmuebles que se relacionan a continuación exigirá el reconocimiento personal del perito dada su condición de bienes singulares:

1) Inmuebles con instalaciones y características constructivas especiales, ocupados por grandes industrias destinadas tanto a la transformación y producción como al almacenaje, con una superficie construida mayor de 8.500 m², en parcelas superiores a 10.200 m².

2) Oficinas bancarias o de compañías de seguros en edificio exclusivo

3) Grandes servicios terciarios (grandes implantaciones de edificaciones terciarias en las que se acumula de forma concentrada, dentro de una misma área, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería que en su conjunto superan las dimensiones máximas previstas por la normativa sectorial correspondiente). También inmuebles destinados a centros comerciales y grandes superficies e hipermercados, con superficie superior a 10.000 m² construidos



4) Edificios, en uso exclusivo, destinados a espectáculos audiovisuales o conciertos, con aforo superior a 600 personas y superficie mayor de 1.000 m² construidos; casinos de juego y clubs sociales con superficie mayor a 2.000 m²

5) Centros de convenciones y congresos en edificio exclusivo

6) Edificios, en uso exclusivo, destinados a bibliotecas y museos con una superficie mayor a 1.000 m² construidos

7) Inmuebles destinados a alojamientos turísticos (hoteles, apartahoteles, balnearios, etc) con categoría de 4 estrellas o más, así como locales de restauración de 4 o más tenedores

8) Centros de atención sanitaria (hospitales y clínicas) en edificio exclusivo

9) Edificios destinados en su totalidad a residencias de la tercera edad o asilos

10) Centros de enseñanza media o superior, colegios mayores y residencias de estudiantes, en edificio exclusivo

11) Inmuebles de carácter religioso (iglesias, capillas, monasterios, conventos, mezquitas, sinagogas, etc)

12) Bienes inmuebles de Interés Cultural, categoría Monumento, (art.º 12.2.A de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés) así como los bienes de interés cultural asumidos por ministerio de la Ley, Disposición Adicional segunda "... los castillos, escudos, emblemas, cruces de término y cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre y los monumentos megalíticos en toda su tipología existentes en Aragón...". Igualmente serán de obligada visita los bienes incluidos en los Catálogos del Patrimonio Arquitectónico de los Planes Generales de Ordenación Urbana como bienes de interés monumental o arquitectónico.

13) Yacimientos arqueológicos y paleontológicos y otros elementos de interés patrimonial (molinos, azudes, y otros dispositivos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, agraria, etc)

14) Bienes inmuebles destinados a aeropuertos y puertos comerciales o deportivos, aeródromos, estaciones de ferrocarril o de autobuses (con superficie construida mayor de 1.200 m² construidos), intercambiadores

15) Dentro de bienes inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo: Las centrales nucleares, hidráulicas, y térmicas. Las presas, saltos de agua y embalses. Parques eólicos (con 15 o más aerogeneradores) y fotovoltaicos (superficie mayor de 100 ha).

16) Inmuebles destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes (captación, tratamiento, distribución de agua y depuración de aguas residuales, tratamiento de residuos (> 1 ha), suministro de servicios esenciales o de interés general)

17) Complejos deportivos, cubiertos o no, y pabellones deportivos, dedicados a la práctica y/o espectáculo deportivo con aforo superior a 1.000 personas, con superficie mayor de 3.000 m² construidos en planta

18) Inmuebles destinados a camping de 1.ª categoría (con capacidad > de 800 plazas). Campos de golf con superficie superior a 20 ha. pistas de ski, deportes de aventura

No será preciso realizar la visita de los bienes singulares objeto de comprobación de valor en los siguientes supuestos:

- Cuando la visita se haya realizado con anterioridad en un plazo inferior a tres años.

- Cuando se haya efectuado en dicho plazo la comprobación de valor de la declaración de Obra Nueva y/o División en Propiedad Horizontal.

- Cuando el bien se haya incluido en el Censo General del Patrimonio Cultural Aragonés en los tres años anteriores a la fecha de la comprobación.

- Cuando en el municipio se haya realizado la revisión total del Catastro Inmobiliario en un plazo menor o igual a tres años

- Cuando en el momento de la comprobación haya desaparecido la circunstancia que hacía singular el bien en cuestión.

Siempre que se hace referencia a los límites de superficie construida, se entiende que en ella no está incluida la superficie de parcela destinada a urbanización interior, jardines, viales, aparcamientos en superficie, etc.

Cuarto.— *Suficiencia de fuentes documentales.*

El reglamento de aplicación de los tributos exime de la visita ocular cuando el perito pueda obtener todos los datos relevantes de fuentes documentales contrastadas.

A estos efectos se considerará que, cuando todos los datos necesarios para la valoración puedan ser acreditados por su descripción en documento público o por su obtención del registro de la propiedad o del Catastro, así como de los sistemas de información geográfica oficiales como puede ser SITAR, SIGPAC..., no será necesaria la visita del perito. En estos



casos deberá citarse expresamente en el informe de qué fuente se ha obtenido cada uno de los datos manejados en el dictamen.

Quinto.— *Alcance del reconocimiento personal.*

El reconocimiento personal supondrá la inspección presencial del inmueble. Se estará a su entorno pero especialmente a características constructivas. El perito hará constar, cuando sea el caso, que dichas características se ajustan a la información existente sobre el inmueble en las fuentes documentales a las que haya tenido acceso, debiendo expresar en caso contrario los aspectos más relevantes de las mismas, tales como la tipología, sistema constructivo empleado, calidad de los materiales utilizados, instalaciones disponibles, uso, reformas realizadas y estado de conservación.

Zaragoza, 14 de febrero de 2013.

**El Director General de Tributos,
FRANCISCO POZUELO ANTONI**