



I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

ORDEN HAP/1284/2019, de 9 de septiembre, por la que se modifica la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de 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.

La Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de 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 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 105, de 31 de mayo de 2013), establece, para los supuestos previstos, la metodología seguida para la obtención del valor real de un bien inmueble por el medio de Precios Medios en el Mercado, previsto en el artículo 57.1.c), de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En ocasiones, puede suceder que el inmueble cuyo valor es objeto de comprobación se encuentre arrendado, circunstancia que tendría incidencia en la determinación del valor del inmueble. Para estos supuestos, y en coherencia con lo previsto en la Norma Técnica de Valoraciones, aprobada por Resolución de 18 de octubre de 2017, del Director General de Tributos, se prevé la posibilidad de aplicar un coeficiente corrector sobre el valor obtenido según la metodología prevista en la Orden de 16 de mayo de 2013. Este coeficiente resultaría de aplicación en las comprobaciones de valor por la condición de arrendamiento acreditada que sobre el inmueble subsista a la fecha que va referida la valoración.

De esta forma, el contenido de la Orden consiste, en primer lugar, en adicionar un nuevo apartado al artículo 7 de la citada Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, para aplicar, a instancia de parte y previa acreditación documental del arrendamiento, en las comprobaciones de valores, a los inmuebles urbanos arrendados con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, y cuyo contrato de arrendamiento subsista en el momento del devengo del impuesto correspondiente, un coeficiente reductor sobre el valor conjunto de suelo y construcción, que variará en función de la fecha de celebración del contrato y de la existencia o no de prórroga forzosa según la legislación aplicable en cada momento.

Asimismo, la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, en su anexo I (apartado 4. Procedimiento y fórmula de cálculo, subapartado a) Vivienda), establece que “los coeficientes de ajuste de la antigüedad, superficie y calidad se actualizarán anualmente de acuerdo con las cifras de evolución del mercado”. Asimismo, en su subapartado b) Garajes y trasteros, señala que “los coeficientes de ajuste de superficie se actualizan anualmente de acuerdo con las cifras de evolución del mercado”.

Atendiendo a esta indicación se ha realizado el correspondiente análisis estadístico de regresión para cada tipología de bien inmueble (vivienda, garaje y trastero) con respecto a cada una de las variables contempladas en su modelo de valoración (antigüedad, superficie y calidad), generando los correspondientes resultados actualizados de los factores correctores. En todos los casos se han obtenido los factores correctores tomando las compraventas del periodo 2014 - primer trimestre de 2019, según la tipología de bien inmueble.

En el ejercicio de la correspondiente iniciativa normativa se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en tanto que la presente norma persigue un objetivo de interés general, mediante medidas proporcionadas al fin propuesto, se integra completamente en la normativa de referencia, y facilita la eliminación de trámites innecesarios para la Administración tributaria y los obligados tributarios. Además, en garantía de los principios de seguridad jurídica y de transparencia, la presente actualización y modificación será objeto de publicación, además de en el boletín oficial correspondiente, en el portal de tributos de la página web del Gobierno de Aragón, junto al resto de la normativa tributaria aplicable.



Por ello, dispongo:

Artículo único. *Modificación de la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública.*

Uno. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 7 de la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de 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, con la siguiente redacción:

4. En las comprobaciones de valores, a los inmuebles urbanos arrendados con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, y cuyo contrato de arrendamiento subsista en el momento del devengo del impuesto correspondiente, se les aplicará, a instancia de parte y previa acreditación documental del arrendamiento, un coeficiente reductor sobre el valor conjunto de suelo y construcción, según la tabla siguiente:

Contratos celebrados antes de 9 de mayo de 1985 (Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre de 1964, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos).	0,70
Contratos celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994 con prórroga forzosa (Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica).	0,70
Contratos celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994 sin prórroga forzosa (Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica).	0,80

Dos. Se actualizan los coeficientes de ajuste aplicables a la superficie, calidad y antigüedad de las viviendas, así como a la superficie de garajes y trasteros, del punto 4 (Procedimiento y fórmula de cálculo), letras a) y b), del anexo I (Metodología de valoración inmobiliaria y reglas para su aplicación a determinados bienes inmuebles urbanos) de la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, sustituyendo las fórmulas actuales por las siguientes:

a) En la letra a) del punto 4 del citado anexo I, las fórmulas siguientes:

$$P_{Pisos} = P_{medioUZA} \left(\frac{Ant}{Ant_{medio}} \right)^{-0,1458} \left(\frac{Sup}{Sup_{medio}} \right)^{-0,1535} \left(\frac{Cal}{Cal_{medio}} \right)^{-0,0780}$$

$$P_{Unifamiliar\ res} = P_{medioUZA} \left(\frac{Ant}{Ant_{medio}} \right)^{-0,1651} \left(\frac{Sup}{Sup_{medio}} \right)^{-0,3028} \left(\frac{Cal}{Cal_{medio}} \right)^{-0,2477}$$

b) En la letra b) Garajes y Trasteros, del punto 4 del citado anexo I, las fórmulas siguientes:

$$P_{garajes} = P_{medioUZ}^2$$

$$P_{trasteros} = P_{medioUZ}^2 \left(\frac{Sup}{Sup_{medio}} \right)^{-0,3792}$$

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el 1 de diciembre de 2019.

Zaragoza, 9 de septiembre de 2019.

**El Consejero de Hacienda
y Administración Pública,
CARLOS PÉREZ ANADÓN**