



I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2021, del Director General de Tributos, por la que se dictan Instrucciones sobre el suministro de información de valores de bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, a los efectos de liquidación de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal y de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha introducido importantes novedades, entre ellas, el denominado “valor de referencia” como concepto determinante de la base imponible en el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el impuesto de Sucesiones y Donaciones, y en el impuesto sobre el Patrimonio.

En los dos primeros impuestos se modifica la base imponible, sustituyendo el valor real (concepto vigente hasta la citada Ley 11/2021, de 9 de julio) por el “valor de referencia” fijado por la Dirección General del Catastro, en la medida que se disponga del mismo, salvo que el declarado por los interesados o, en caso de transmisión onerosa, el precio sea superior.

Para los inmuebles que, a fecha de devengo del correspondiente impuesto, el Catastro les haya asignado un valor de referencia conforme a su normativa, la previsión informativa establecida en los artículos 90 y 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se verá cumplida con la remisión al correspondiente valor de referencia catastral y la advertencia ya señalada en caso de existencia de precio o valores declarados superiores.

Sin embargo, la propia naturaleza y dinámica de este proceso hace que la asignación por el Catastro de valores de referencia a los inmuebles necesariamente se realice de forma progresiva, considerando la imposibilidad de asignación de estos valores a todos los inmuebles y sus variadas tipologías desde el inicio del proceso. En los casos en que el Catastro todavía no haya asignado un valor de referencia a un determinado bien, la base imponible en ambos impuestos estará constituida por el “valor de mercado”, entendido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas. Valor de mercado que se configura como un concepto jurídico indeterminado de compleja concreción, que dificulta la obtención de certeza y seguridad demandada por el ciudadano y que sólo se obtiene con la fijación de un dato concreto.

Para estos supuestos en que los inmuebles carecen de valor de referencia del Catastro, la previsión informativa establecida en el 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se entiende cumplida con la aprobación de unos valores mínimos de carácter informativo, para determinados tipos de bienes inmuebles de características comunes, que sean puestos a disposición general, con periodicidad anual para cada ejercicio, permitiendo disponer al contribuyente de información a efectos fiscales en la liquidación del impuesto. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de valoración individualizada de los bienes que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión con los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley General Tributaria.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en los artículos 8 y 80.3 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, así como en el artículo 18 del Decreto 311/2015, de 1 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Hacienda y Administración Pública, dispongo:

Primero.— Con carácter anual, el Servicio de Valoración Inmobiliaria de la Dirección General de Tributos determinará las tipologías de bienes inmuebles en que sea posible realizar las actuaciones necesarias para calcular y proporcionar al contribuyente el “valor mínimo informativo” de los bienes inmuebles de características comunes que, en el ejercicio correspondiente, no tengan asignado valor de referencia del Catastro.

Esta información no excluye la posibilidad de proceder a las valoraciones individualizadas que correspondan conforme al artículo 90 de la Ley General Tributaria.

Segundo.— Por “valor mínimo informativo” se entiende aquel que, relativo a la plena propiedad de un inmueble, en ausencia de valor de referencia del Catastro y en función de datos estadísticos y estudios técnicos revisables periódicamente, asigna un valor de mercado para bienes inmuebles de características comunes, susceptible de ser declarado en la liquidación



de los tributos cuya gestión corresponda a esta Administración Tributaria, con los efectos previstos en el apartado cuarto.

Este valor podrá expresarse mediante la indicación de los criterios de valoración o, preferentemente, con una cuantía concreta expresada en euros o una cuantía en euros por la unidad de superficie en que se mida el inmueble.

Este valor informativo no es impugnable mediante recurso o reclamación en vía administrativa.

Tercero.— La información del valor de bienes inmuebles, sin perjuicio de otras posibles vías, se producirá preferentemente mediante su publicación en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la cual se proporcionará la siguiente información:

- a) el enlace a la sede electrónica del Catastro para la obtención del valor de referencia en aquellos inmuebles que dispongan del mismo,
- b) el acceso al portal de trámites del Gobierno de Aragón para la solicitud de valoraciones previas previstas en el artículo 90 de la Ley General Tributaria, y,
- c) los valores informativos a que se refiere el segundo apartado de esta Resolución, susceptibles de ser declarados en la liquidación de los tributos cuya gestión corresponda a esta Administración Tributaria para aquellas tipologías de bienes inmuebles de características comunes que no dispongan de valor de referencia del Catastro.

Cuarto.— Cuando el valor declarado por el contribuyente, en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones o en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sea igual o superior al “valor mínimo informativo” proporcionado por la Dirección General de Tributos, la comprobación del valor declarado no tendrá carácter preferente.

Considerando que el “valor mínimo informativo” no deriva de la utilización, por parte de la Administración Tributaria, de alguno de los medios de comprobación previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, su publicación e información no impedirá, de conformidad con lo establecido en el artículo 134 de dicha ley, una eventual comprobación posterior que, en todo caso y de acuerdo con el párrafo anterior, tendrá carácter excepcional.

No obstante, cuando exista un precio en la adquisición se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

- En ningún caso, el “valor mínimo informativo” puede sustituir en el documento de la transmisión al precio real.

- Cuando el precio real consignado en el documento sea superior al “valor mínimo informativo”, el valor a declarar, conforme a la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, será el precio de la transmisión.

- Cuando el precio real consignado en el documento sea inferior al “valor mínimo informativo”, el sujeto pasivo podrá declarar en su autoliquidación por tal valor e, incluso, por otro superior. De tal proceder no se derivará ninguna consecuencia distinta a las inherentes al procedimiento de presentación y pago de las correspondientes autoliquidaciones tributarias, excepto que, por las circunstancias concurrentes en la operación, pudiera apreciarse un negocio simulado, una conducta fraudulenta o un supuesto de donación onerosa.

Quinto.— En aquellos casos en los que, habiendo declarado el contribuyente conforme al “valor mínimo informativo”, una posterior comprobación de valor determinara un valor de mercado distinto del declarado, no se incoará procedimiento sancionador tributario.

Sexto.— Queda sin efecto la Resolución de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de Tributos, por la que se dictan instrucciones sobre la comprobación de valores (“Boletín Oficial de Aragón”, número 9, de 21 de enero de 2000).

Zaragoza, 21 de diciembre de 2021.

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