



EL AUTO DE LA SEMANA

Valor de referencia versus informes periciales: el Tribunal Supremo se pronunciará sobre si el valor de referencia es una regla iuris tantum.

El Tribunal Supremo ha admitido a trámite mediante [Auto de 29 de abril de 2026](#), el recurso de casación interpuesto por el servicio jurídico del Gobierno de Canarias frente a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJ Canarias) sede de Santa Cruz de Tenerife, que estimó el recurso de la contribuyente, en materia de ITPAJD.

El objeto del auto de admisión es fijar pronunciamiento del Supremo sobre la interpretación de la sana crítica o de otros mecanismos de ponderación razonable del valor de un bien inmueble en procedimientos contra liquidaciones practicadas por Administraciones tributarias (ITPAJD) o resoluciones de rectificación de autoliquidaciones, en materia de "valor de referencia" de bienes inmuebles.

El contribuyente interpuso recurso contencioso-administrativo frente a resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Canarias (T.E.A.R. Canarias) que estimó parcialmente la reclamación de ingresos indebidos por ITPAJD. La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJ Canarias) estimó el recurso y anuló la resolución impugnada.

La sentencia de instancia establecía los siguientes fundamentos jurídicos:

a) Conforme a la nueva redacción del art 10 del TRLITPAJD, el valor fijado de referencia por la DG Catastro (DGC) goza de una presunción que puede ser enervada mediante impugnación del obligado tributario, en el presente recurso consta el informe pericial realizado por TINSA a efectos hipotecarios.

Informe emitido tras visita al inmueble, reflejando su calidad, año construcción, superficie construida, habitación y baños, garaje, estado conservación, acudiendo a tres distintos métodos de valoración (comparación -identificando los testigos que se encuentran en la zona-, método del coste y método residual) arrojando a través de dichos métodos un valor muy similar y en todo caso alejado del fijado como residual por la DGC.

La administración demandada y codemandada considera que el valor de referencia constituye la base imponible del ITPAJD con independencia de cual pudiese ser el valor de mercado del inmueble en cuestión o de cuál sea el valor asignado en una tasación del inmueble afectado, permitiendo solamente establecer como base imponible del impuesto el valor del bien inmueble declarado por los interesados o el precio o contraprestación pactada, si son superiores a su valor de referencia, circunstancia que no ocurre en este caso, sin que sea necesario para su determinación ni la visita del inmueble ni la apreciación de las características específicas del inmueble.

Sin embargo, dicha alegación choca con la previsión del propio art 10 del RDLegislativo 1/93 en el que se permite su impugnación y establece la necesidad de requerir informes vinculantes y preceptivos, lo que implica que no estemos ante un valor que goza de la presunción iure et de iure sino de una presunción iuris tantum, por ello susceptible de impugnación.

Difícilmente cabe su impugnación si con el informe emitido por la DGC y sin examinar el informe pericial departe se desestima, sin más dicha impugnación, tanto en vía administrativa como económica administrativa.

b) Partiendo de la posibilidad de impugnar el valor de referencia, tal como dispone el art 10 del TRLITPAJD, y siendo obligatorio para la Agencia Tributaria Canaria girar liquidación conforme a tal valor (tal como dispone el propio art 10), incumbe a los órganos de la jurisdicción contenciosa administrativa la revisión de la actuación llevada a cabo por la administración y proceder a examinar la valoración efectuada e impugnación presentada atendiendo al informe de la DGC e informe pericial aportado por la parte en el expediente administrativo.

Informe que fue emitido tras visita al inmueble adquirido, en el que consta no solo habiendo aplicado tres métodos, el de comparación (con seis testigos identificados y situados en la misma zona, por tanto, homogéneos), coste y residual. Conteniendo una identificación exacta de la vivienda adquirida, estado, situación concreta, elementos que la componen, distribución de modo individualizado sin acudir a conceptos más generales sino concretando la valoración sobre exactamente la finca adquirida.

Por ello, frente al valor residual fijado por la DGC en aplicación de la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referenciade los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022 en la que se parte de "Informes del mercado inmobiliario de los ámbitos de las Gerencias Regionales del Catastro. Por otro lado, ha reflejado las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas Inmobiliarias, en los correspondientes mapas de valores, con la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y la asignación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada uno de ellos." se aporta una pericial singularizada e individualizada en relación al bien transmitido y adquirido por la hoy recurrente.

Tasación que cumple con lo exigido por el TS en la sentencia 39/2021 cuando fija como doctrina "debemos ratificar, mantener y reforzar nuestra doctrina constante y reiterada sobre la necesidad de que el perito de la Administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar, como garantía indispensable de que se tasa realmente el bien concreto y no una especie de bien abstracto, común o genérico.

En particular: a) ha de razonarse individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, porqué resulta innecesaria, de no llevarse a cabo, la obligada visita personal

al inmueble; b) La mera utilización de valores de venta de inmuebles semejantes, por comparación o análisis, requiere una exacta identificación de las muestras obtenidas y una aportación certificada de los documentos públicos en que tales valores y las circunstancias que llevan a su adopción se reflejan, de acuerdo con lo que ha establecido el TEAC en el criterio que recoge la resolución impugnada en la Instancia; c) en los casos en que el heredero o contribuyente se haya sometido, en su declaración o autoliquidación, a los valores de referencia aprobados por la propia Administración cesionaria del tributo de que se trata, la motivación ha de extenderse a la propia necesidad de la prueba de peritos, correctora de tales valores y, además, al desacierto de la declaración del contribuyente en ese punto."

De modo que cumpliendo dichos requisitos la tasación aportada por la parte, efectuada por TINSA, y efectuada por esta Sala valoración de dicho informe, así como del valor de referencia determinado por la DGC, conforme a las reglas de la sana crítica, estimamos que el aportado por la parte reúne los requisitos exigidos por el TS de individualización y corrección del valor sobre el bien concreto objeto de transmisión.

Cuestión casacional

El Tribunal Supremo deberá pronunciarse sobre si, en las transmisiones de bienes inmuebles, el valor de referencia fijado por la Dirección General del Catastro conforme a lo establecido en el artículo 10 Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, es el que debe servir de base imponible en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en todo caso; o, se trata de una presunción iuris tantum que puede ser desvirtuada en vía contencioso administrativa mediante otros medios de prueba, incluidos los informes periciales, que permitan acreditar que el valor del bien es inferior al valor de referencia.

La reproducción, copia, uso, distribución, comercialización, comunicación pública o cualquier otra actividad que se pueda realizar con el contenido de este documento, incluida su publicación en redes sociales, queda condicionada a previa autorización de la AEDAF.