

### El valor es más alto

*¿Qué puede hacer el comprador si, tras adquirir un inmueble y pagar todos los impuestos pertinentes, acaba de recibir una liquidación adicional donde se le dice que el valor real es superior al declarado?*

El comprador encontró una oportunidad única las condiciones de compra eran muy ventajosas, y liquidó el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) tras declarar el precio realmente abonado. Por ello cree injusto que la Administración le diga ahora que le girará una "declaración complementaria" por considerar el valor declarado del inmueble bastante inferior al real.

#### **Multiplicación**

**Evitar problemas.-** Una forma de evitar estas liquidaciones complementarias es declarar como valor real del inmueble *el calor catastral multiplicado por un coeficiente corrector fijado por el municipio donde aquél se ubique.*

**¡Atención!** Pero incluso así la Administración podrá comprobar el Valor real de los bienes transmitidos (aunque acepte en principio dicha valoración). **Apunte.** Y, precisamente porque la Administración siempre puede comprobar el valor real, el comprador también puede declarar un valor inferior cuando el importe pagado así lo justifique.

#### **Necesidad de pruebas**

**Correspondencia.-** Quien ha adquirido un inmueble por un valor muy bajo (*sea porque presenta problemas estructurales severos, sea porque está en estado de abandono desde: hace muchos años...*), de-be generar algún tipo de prueba que ayude a demostrar que el valor que le asignó se correspondía realmente con el valor real, dado el estado en que ahora se encuentra.

**Apunte.-** Conviene solicitar entonces el informe de un técnico cualificado (arquitecto, aparejador...), o bien conservar las facturas relativas a las reformas practicadas, en el supuesto de que éstas se hayan

ejecutado. Después cabe formalizar un acta notarial que incluya fotografías relativas al estado del inmueble en el momento de la adquisición.

**Defensa.-** De esta forma, si la Administración decide girar una "liquidación complementaria", será útil poder demostrar desde un buen principio (y antes de la notificación) que el valor asignado al inmueble se corresponde con su valor real.

**Más argumentos.-** Además de la prueba sobre el estado real del edificio, también podrá oponerse a la liquidación girada por la Administración si ésta ha cometido algún error de procedimiento: La valoración administrativa deberá ser *individualizada y motivada.* Es decir, deberá incluir los criterios utilizados y los datos tenidos en cuenta para efectuarla (*como el estado y antigüedad del inmueble, precios medios de la zona etc.*). De esta forma usted podrá conocer los criterios en que está fundamentada, para optar después por aceptarlos o no.

Debe haberla hecho un técnico facultativo (habitualmente, un arquitecto superior).

#### **Peritaje propio**

**Iniciativa propia.-** Por último, recuerde que en última instancia usted puede promover una "tasación pericial contradictoria", a través de la que presentará su propia valoración, hecha también por persona habilitada. Si dicho perito y el de la Administración no se ponen de acuerdo, se nombrará un tercer perito por sorteo, quien (lamí la valoración definitiva. ¡Atención! Pero sea prudente a la hora de promover esta tasación: los costes de peritaje podan ir a su cargo si el valor final fuese similar al fijado por la Administración, muy apartado del que usted defendió.

***Conviene solicitar el informe de un técnico cualificado, o bien conservar las facturas de las reformas practicadas, en el caso de que éstas se hayan ejecutado: así podrá demostrar que el valor asignado en la compra se corresponde con el real.***