

La aplicación de los precios medios de mercado a los impuestos autonómicos

# La construcción tumba en los tribunales las valoraciones "irreales" de Facenda a solares

Las diferencias sobre el mercado pueden llegar a hasta 300.000 euros en operaciones de un millón ► El pago de impuestos supera incluso el precio de venta en fincas rústicas

JULIO PÉREZ • Vigo

El grave problema de las valoraciones disparadas de la Consellería de Facenda sobre edificaciones e incluso participaciones de capital en sociedades para aplicar sobre ellas sus impuestos por una venta o las herencias afecta de lleno a la recuperación del mercado inmobiliario porque también las empresas que trabajan en él lo sufren directamente. El sector clama contra las tasaciones "irreales" por parte de la administración autonómica en la adquisición de solares. A ellos también les toca pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) en las transacciones de suelo y soportan "enormes diferencias", según confirman las patronales de la construcción y las promotoras en Galicia, entre el coste de mercado y lo que luego fijan las liquidaciones tributarias de la Xunta. Por eso, al igual que los contribuyentes particulares, las firmas vinculadas al negocio del ladrillo están recurriendo ante el Tribunal Económico-Administrativo regional y en el Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG), donde la mayoría quedan anuladas.

"Están usando baremos de 2007 y 2008, están desfasados", critican

te fuera de lugar". En el último encuentro de la patronal abordaron la situación, "que se está repitiendo con la última revisión del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras", en manos de los concellos. "Están usando baremos de los años 2007 y 2008, por lo que quedan desfasados", critica Campos, que recuerda "la gran presión fiscal" sobre todo el proceso. Desde la adquisición de los terrenos, la formalización del crédito, la declaración de obra y la división horizon-

tal de la propiedad. El cliente después vuelve a pagar Actos Jurídicos Documentados para su hipoteca y el ITP si la vivienda es usada.

"Lo que hoy se escritura es el valor real y no es de recibo que Facenda, en un claro ánimo recaudatorio, no actualice de verdad sus valores", asegura Benito Iglesias, presidente de la Federación Galega de Empresas Inmobiliarias (Fegein). La organización ha intermediado con la Consellería de Facenda "para que cobre en función del mercado re-

al". De hecho, la orden de precios medios que la Axencia Tributaria de Galicia (Atriga) emplea para las valoraciones ajustó un 30% el precio del metro cuadrado en su revisión de 2014, con una caída "media", según el Ejecutivo regional, del 12% en el importe final.

Las inmobiliarias se encuentran frecuentemente con esas oscilaciones que denuncian los constructores entre sus clientes. Operaciones de pisos de segunda mano que, por ejemplo, se cierran por entre 80.000 y 100.000 euros "y que la liquidación de Facenda eleva luego a 140.000". Iglesias afirma que en las principales ciudades de la comunidad las diferencias no son tan elevadas como en las poblaciones medianas, "donde están la mayor parte de los problemas por la falta de actualización". Desde las delegaciones territoriales de Facenda es habitual que se excusen "con la falta de medios". El envío de peritos a analizar en detalle una propiedad es excepcional. "Pero eso no se le puede decir al contribuyente -sostiene el responsable de Fegein-. Es sangrante".

"Conozco multitud de casos en fincas rústicas donde el pago del impuesto supera incluso al precio de compra", explica Benito Iglesias. Con la devaluación del mercado y, sobre todo, el abandono del rural, "el valor de la tierra es mínimo". La gente -ilustra- prefiere que la administración se quede al final con la finca".



Pisos en venta en Vilagarcía. // Iñaki Abella

## El TSXG insta a una retasación de las propiedades

Una de las últimas sentencias del TSXG respecto a la polémica de las valoraciones de Facenda es, precisamente, la contestación a una constructora ourensana por la demanda contra la Xunta y el Tribunal Económico-Administrativo en el pago del ITP en un solar. Al margen de la discusión sobre la caducidad del procedimiento, el

tribunal se mete de lleno en la actuación de la administración, que opta en este caso por el llamado método comparativo. El valor se fija en función de bienes parecidos de los que sí hay información.

"El propio informe reconoce la imposibilidad de encontrar en el mercado un solar de similares características", recuerda el fallo, que

revela que la Xunta usa datos propios de transacciones y "estudios de mercado comprados" a una tasadora. El tribunal reprocha que no se elijan ejemplos de la misma vía donde está ubicado. Aunque está "formalmente motivado", del análisis "se desconocen aspectos necesarios para poder verificar la homogeneización".

"Hay muchas reclamaciones", apunta José Luis Campos, líder de la patronal de la construcción en Pontevedra. "Es -añade- un auténtico problema". El también presidente de la federación gallega destaca casos con diferencias sobre precio de mercado "de 200.000 y 300.000 euros". "Y cuando compras una parcela de un millón de euros, no es lo mismo desde luego -continúa-. Los criterios están totalmen-