

Resultados

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes**

Documento seleccionado

Nº de consulta V0389-25

Órgano SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

Fecha salida 20/03/2025

Normativa Ley 29/1987 arts. 3, 9 y 18

Descripción de hechos El consultante ha heredado, junto con sus dos hermanos, un inmueble en Madrid. En la escritura de aceptación de herencia, se consignó un valor de 104.292,20 euros que considera incorrecto, ya que el valor de mercado real en el momento de la adjudicación se estima en 210.000 euros.

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones fue liquidado inicialmente con el valor de 104.292,20 euros. Si bien, el consultante, al detectar que ese valor no refleja adecuadamente el valor real del inmueble, plantea la posibilidad de corregir dicho valor.

El consultante plantea si, en defecto de poder valorar a efectos fiscales el inmueble heredado en el valor de mercado descrito (210.000 euros), podría ser valorado, al menos, en el valor de referencia publicado. Para lo cual, el consultante afirma que se ha obtenido un certificado del catastro que informa que el valor de referencia que tenía ese inmueble a fecha de fallecimiento del último progenitor propietario era de 116.156,66 euros.

Asimismo, desea conocer si, para aceptar el nuevo valor del inmueble, la AEAT exige haber rectificado también las escrituras de aceptación de herencia o simplemente bastaría con una liquidación complementaria del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Cuestión planteada Si es posible rectificar la valoración del inmueble heredado para adecuarlo a la realidad económica.

Contestación completa El artículo 3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE de 19 de diciembre) -en adelante, LISD- que establece el hecho imponible del impuesto, dispone lo siguiente en la letra a) de su apartado 1:

“Artículo 3. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible:

a) La adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio.

(...).”

Por lo que respecta a la determinación de la base imponible del ISD el artículo 9 de la LISD establece lo siguiente:

“Artículo 9. Base imponible.

1. Constituye la base imponible del Impuesto:

a) En las transmisiones «mortis causa», el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal el valor de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles.

(...)

2. A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los siguientes apartados de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados es superior al valor de mercado, esa magnitud se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

3. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados es superior a su valor de referencia, se tomará aquel como base imponible.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado.

(...)"

En relación con el valor declarado, el artículo 18 de la LISD dispone lo siguiente:

"Artículo 18. Normas generales.

1. La Administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos por los medios de comprobación establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, salvo que, en el caso de inmuebles, la base imponible sea su valor de referencia o el valor declarado por ser superior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley.

(...)"

Conforme a los preceptos transcritos, la base imponible del inmueble en cuestión se deberá determinar de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la LISD, del que se deriva lo siguiente: si existe valor de referencia, la base imponible está constituida por dicho valor, salvo que el valor declarado sea superior. Si no existe valor de referencia o no puede ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado.

En el caso planteado, el consultante podrá presentar autoliquidación complementaria con el fin de modificar la presentada con anterioridad conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 122 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), en adelante LGT, y conforme a lo previsto en el artículo 119 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (BOE de 5 de septiembre), en adelante RGAT.

El importe que deberá consignar en la autoliquidación complementaria será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto, esto es, 116.156,66 euros. Ese es el importe que debió declarar inicialmente, pues el valor declarado por el consultante en su día (el valor de 104.292,20 euros que fue el importe que se consignó en la escritura de aceptación de herencia) fue inferior al valor de referencia del inmueble. En ningún caso el consultante podrá consignar en la autoliquidación complementaria un valor superior al valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, ya que este actúa como base imponible salvo que el valor declarado sea superior, lo que no ha ocurrido en este supuesto.

CONCLUSIONES:

Primera. La base imponible del inmueble en cuestión se deberá determinar de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la LISD, del que se deriva lo siguiente: si existe valor de referencia, la base imponible está constituida por dicho valor, salvo que el valor declarado sea superior. Si no existe valor de referencia o no puede ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado.

Segunda. El consultante podrá presentar autoliquidación complementaria con el fin de modificar la presentada con anterioridad conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 122 de la LGT, y conforme a lo previsto en el artículo 119 del RGAT.

Tercera. El importe que deberá consignar en la autoliquidación complementaria será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto, esto es, 116.156,66 euros. Ese es el importe que debió declarar inicialmente, pues el valor declarado por el consultante en su día (el valor de 104.292,20 euros que fue el importe que se consignó en la escritura de aceptación de herencia) fue inferior al valor de referencia del inmueble. En ningún caso el consultante podrá consignar en la autoliquidación complementaria un valor superior al valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, ya que este actúa como base imponible salvo que el valor declarado sea superior, lo que no ha ocurrido en este supuesto.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

