

III. OTRAS DISPOSICIONES

CONSELLERÍA DE HACIENDA

ORDEN de 20 de agosto de 2012 por la que se modifica la Orden de 28 de diciembre de 2011 por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia para el ejercicio 2012.

La Orden de 28 de diciembre de 2011 por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia para el ejercicio 2012, desarrolló el medio de comprobación de precios medios en el mercado para que pueda ser utilizado en la aplicación de los tributos gestionados por esta comunidad autónoma cuya base imponible sea el valor real de los bienes inmuebles.

La citada orden se dictó en aplicación del dispuesto en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que señala los medios que la Administración tributaria puede utilizar para calcular el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria, entre los cuales cita, en su apartado c), el de precios medios en el mercado. En idéntico sentido se pronuncia el artículo 27. Uno del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, al señalar que «para efectuar la comprobación de valores, la Administración tributaria podrá utilizar, indistintamente, cualquier medio de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria». Esta misma ley detalla en su artículo 27. Tres cual debe ser la forma y el contenido de la norma que desarrolle este medio de valoración señalando: «En las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio establecido en el artículo 57.1º c) de la Ley 58/2003, general tributaria, la Administración tributaria aprobará y publicará la metodología empleada en su cálculo, que incluirá las tablas de los propios precios medios resultantes o bien las tablas de las componentes o valores básicos (suelo, construcción y gastos/beneficios), así como de los coeficientes singularizadores en adaptación de los precios medios a la realidad física del bien que se valore. Esta normativa técnica se aprobará mediante orden de la consellería competente en materia de hacienda.

Las tablas se actualizarán periódicamente conforme a las variaciones del mercado inmobiliario y pueden adoptarse, para este caso, los índices de variación de precios inmobiliarios publicados por las distintas administraciones públicas o por instituciones especializadas en estadística inmobiliaria».

Los valores que contemplaba esa orden procedían de un estudio de mercado realizado por la Dirección General de Tributos en las fechas anteriores a su promulgación, basado en testigos realizados por varias empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias y en testigos procedentes de los datos consignados por los obligados tributarios en sus declaraciones tributarias, para inmuebles de naturaleza urbana y rústica.

Durante el primer semestre del año 2012 se procedió a realizar un nuevo estudio de las mismas características con la finalidad de verificar la evolución de los precios de mercado hasta las fechas más recientes.

Ante una previsión a la baja de los precios de viviendas nuevas en los últimos meses del año 2012, motivada por la política de ventas más agresiva que están abordando las entidades bancarias, titulares de una parte importante del *stock* de viviendas nuevas procedente de embargos a los promotores que no pudieron asegurar su solvencia, y dado que en estas promociones el suelo se adquirió en su día a precios normales en un mercado más dinámico, parece aconsejable aplicar una reducción de los valores de las unidades de obra terminadas con cargo a los beneficios empresariales de promoción, es decir, con cargo al llamado «coeficiente de mercado» que pondera los gastos y los beneficios del promotor.

De esta manera, la norma 4 del anexo I de la Orden de 28 de diciembre de 2011 por la que se desarrolla el medio de comprobación de valores de precios medios de mercado aplicable a determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia se modifica en lo que respecta al valor asignado al coeficiente de mercado considerado estándar, que pasa del valor (1,4) que le asigna la norma 16 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración catastral a un nuevo valor (1,3). En el anexo II de la mencionada orden, donde se recoge un listado completo de los ayuntamientos de Galicia con la especificación, entre otros, de este coeficiente, deben entenderse corregidos a la baja, a partir de la entrada en vigor de la presente orden, aquellos registros en los que se aplicaba el valor estándar (1,4). El resto de ayuntamientos con coeficientes de mercado de valor inferior al estándar (1,2 o 1) no sufren variaciones.

Dado que los mayores ajustes a la baja de precios de inmuebles detectados en el primer semestre de este año 2012 están dándose en el mercado secundario (inmuebles usados), motivadas seguramente por la dificultad de obtener liquidez y/o financiación motivada, a su vez, por una política más restrictiva de las entidades de crédito, parece oportuno aumentar la distancia que separa los valores para el mercado primario (inmuebles nuevos) del secundario (usados). A estos efectos, se aumenta, a partir de la entrada en vigor de esta orden, la ratio de depreciación anual por antigüedad de la edificación, especificado en la norma 3.2.2

de la mencionada orden, del 2 % considerado normal en tiempos de estabilidad de precios a un 4 % dadas las características especiales que presenta un atípico mercado inmobiliario en retroceso. Por lo tanto, en los inmuebles usados, este aumento de la depreciación por antigüedad se viene a unir la bajada genérica aplicada al coeficiente de mercado expuesta en el párrafo anterior.

De conformidad con la competencia atribuida por el artículo 7 del Decreto legislativo 1/1999, de 7 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia, y el artículo 27.Uno del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio,

DISPONGO:

Artículo único. Modificaciones de la Orden de 28 de diciembre de 2011 por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia para el ejercicio 2012

Uno. Se modifica el epígrafe 3.2.2 de la norma 3 del anexo I, que queda redactado como sigue:

3.2.2. Coeficiente de antigüedad:

Al valor básico de construcción se le aplicará una depreciación que recoja el envejecimiento por el transcurso del tiempo, mediante un coeficiente, que obedece a una ley de tipo logarítmico (progresivamente decreciente) con una ratio de depreciación anual del 4%.

Se considerará un límite máximo a la depreciación por antigüedad que recoja el valor residual de los materiales reciclables o aprovechables para rehabilitación de un 30% del valor inicial de la construcción.

$$D = (1-r)^n$$

Donde D es la depreciación por antigüedad expresada en forma de coeficiente multiplicador, r es la ratio de depreciación anual y n el número de años de antigüedad.

Dos. Se modifica la norma 4 del anexo I, que queda redactada como sigue:

Norma 4: coeficiente de mercado.

Este coeficiente, tal y como es habitual en las valoraciones inmobiliarias, es el resultado de expresar en forma de coeficiente multiplicador el binomio gastos más beneficios de

promoción (anexo II). Este coeficiente se aplicará sobre la suma de los valores finales del suelo y la construcción.

Por norma general tomará el valor que le asigna la normativa catastral (1,4) corregido a la baja en una décima = 1,3 (norma 16 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio).

Para ayuntamientos del interior con dinámicas inmobiliarias y constructivas menos desarrolladas, los referidos del grupo 2, se podrá reducir hasta 1,2.

Para bienes inmuebles en situaciones netamente rurales, donde la edificación se lleva a cabo por autoconstrucción y sitios en zonas lejos de las áreas de influencia de las zonas urbanas y de la costa, se aplicará un coeficiente de mercado neutro de valor 1».

Tres. En el anexo II, para todos los ayuntamientos de Galicia que tienen asignado un coeficiente de mercado de 1,4, éste se modifica por un coeficiente 1,3.

Disposición adicional primera

La Administración tributaria pondrá a disposición de los obligados tributarios, en la oficina virtual tributaria, una herramienta de aplicación de esta orden que suministre el valor real a efectos fiscales de un bien inmueble.

Disposición adicional segunda

Se faculta a la persona titular de la Dirección General de Tributos para dictar los actos necesarios para el desarrollo y ejecución de esta orden.

Disposición final única

La presente orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y se aplicará a los hechos imposables devengados a partir de esa fecha.

Santiago de Compostela, 20 de agosto de 2012

Elena Muñoz Fonteriz
Conselleira de Hacienda