GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO
Gregorio Gea, 14.
46009 VALENCIA

NUMERO DE CONSULTA: V0002-15

Cuestiones Planteadas:

Se solicita aclaración sobre la interpretación del apartado 2.1f) de la Orden 4/2014, de 28 de febrero, de coeficientes aplicables en 2014 al valor catastral a los efectos de la comprobación de valores de determinados bienes inmuebles urbanos, en concreto, cuando se entenderá que un bien va a ser objeto de demolición, reconstrucción o rehabilitación integral, y, específicamente, si se considera requisito imprescindible a tal efecto que a la fecha de la comprobación de valores se haya iniciado o finalizado la rehabilitación integral o si basta con que el bien inmueble requiera de dicha rehabilitación integral para garantizar una mínimas condiciones de habitabilidad.

Contestación:

El artículo 2, apartado 1 de la Orden 4/2014, de 28 de febrero, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2014 al valor catastral a los efectos de la comprobación de valores de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación establece que los citados coeficientes se aplicarán a todos los bienes inmuebles de naturaleza urbana con una serie de excepciones, entre las que se encuentra, en su letra f), "*Los inmuebles declarados en ruina o con expediente de declaración de ruina incoado, y los inmuebles que vayan a ser objeto de demolición, reconstrucción, o rehabilitación integral*".

En relación al segundo de los supuestos incluidos en la citada letra, al que se refiere la consulta planteada (*inmuebles que vayan a ser objeto de demolición, reconstrucción, o rehabilitación integral)*, la expresión empleada en el precepto permite concluir que lo esencial a los efectos de la exclusión de la aplicación de la norma es la intención o voluntad de llevar a cabo la demolición, reconstrucción o rehabilitación integral, y, por tanto, que tal intención o voluntad del adquirente sea manifiesta (por ejemplo, a través de una manifestación del adquirente en el propio documento de adquisición presentado junto con la declaración tributaria) y que dicha intención se derive de circunstancias de hecho que pueden resultar acreditadas a través de cualquier medio admisible en derecho (por ejemplo, en atención a las características objetivas físicas, económicas o urbanísticas del bien que exijan una intervención en sus elementos comunes y privativos para que las condiciones y prestaciones de la vivienda cumplan con la normativa vigente en materia de vivienda y edificación), sin que resulte necesario estrictamente que a la fecha de la comprobación de valores tal demolición, reconstrucción o rehabilitación integral se hayan iniciado o finalizado.

Al tratarse de una norma procedimental que determina la aplicación o no de este medio de comprobación de valores, en lugar de otros posibles, como el dictamen pericial, no resulta tan determinante la efectividad final o no en hechos de la voluntad inicial de demoler, reconstruir o rehabilitar integralmente, aunque la no efectividad de la rehabilitación en un determinado lapso de tiempo podrá ser un referente a apreciar para efectuar una comprobación de valores con

arreglo a este medio, si permite concluir que la voluntad y la conveniencia o necesidad de reconstruir o rehabilitar no eran reales, tanto más si va acompañada de la acreditación de otras circunstancias como la habitación del inmueble por el adquirente durante ese periodo en las mismas condiciones en que se encontraba en el momento de la adquisición, la venta inmediata a un tercero, etc

La presente propuesta se realiza conforme a la información proporcionada en el escrito de consulta, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas o que concurrieran efectivamente.