

Núm. de Protocol: 2000059/2015
Núm. Rotlle: TSJA-0000123/2016

SENTÈNCIA 32-2017

PARTS:

Apel·lant: GOVERN D'ANDORRA

Representant: Sr. CPS

Advocada: Sra. MBV

Apel·lat: A. SA

Representant: Sr. ACR

Advocat: Sr. DAT

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President: M. I. Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: M. I. Sr. Bernard PLAGNET

M. I. Sra. Marie CONTE

Andorra la Vella, vint d'abril de dos mil disset.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa, ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número **2000059/2015**.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **M.I. Sr. Bernard PLAGNET**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

1.- La societat A. SA va interposar demanda jurisdiccional contra la resolució de la Comissió Tècnica Tributària del 22 de juny de 2015 demanava la seva nul·litat i subsidiàriament la seva anul·lació.

2.- En la sentència del 26 d'octubre de 2016 el Tribunal de Batlles ha estimat la demanda promoguda per la societat A. SA.

3.- En el seu escrit d'apel·lació de data 22 de desembre de 2016, el GOVERN estima en substància que la valoració efectuada pel tercer pèrit contractat per l'Administració és ajustada al valor real, prenent com a base elements objectius.

El GOVERN ha confirmat els seus arguments en el seu escrit de conclusions de data 21 de febrer de 2017.

4.- En la seva contesta de data 27 de gener de 2017, la societat A. SA estima en substància que l'informe realitzat pel taxador de l'Administració no està degudament motivat, per quant no identifica les mostres reals que s'han utilitzat per a determinar el preu de venda de la superfície destinada a local comercial i no fonamenta per quin motiu ha emprat el mètode de cost per a la seva valoració en detriment del mètode de comparació, que és d'utilització preferent quan hi ha transaccions similars.

La societat A. SA ha confirmat els seus arguments en el seu escrit de conclusions de data 20 de febrer de 2017.

5.- Trameses les actuacions a aquesta Sala, s'ha designat el magistrat ponent i han quedat vistes les actuacions per a deliberar i decidir.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- Competència.

El Tribunal Superior, Sala Administrativa, és competent per conèixer del recurs, en aplicació de l'article 39.3 de la Llei qualificada de la Justícia.

Segon.- Prèviament, s'ha de presentar un breu resum dels fets:

La societat I. SL va donar amb plena propietat a la societat A. SA, mitjançant escriptura pública del 29 de desembre de 2011, una finca composta de parcel·la de terreny i edificació bastida al damunt

coneguda com "X", situada a l'Avinguda Y. núm. X, d'Andorra la Vella. (folis 22 i s.); el valor declarat era 13.185.342,06 €.

En una carta de data 1 de desembre de 2014, el Director adjunt d'Inspecció Tributària escriu: *"En el resultat de l'esmentada comprovació, tal com figura a l'annex, s'ha detectat que el bé objecte de comprovació està sobrevalorat, havent-hi una diferència de base de tributació total de -6.200.842,06 €"* (foli 62).

Mitjançant escrit de data 18 de desembre de 2014, la societat A. SA va manifestar oposició a la notificació realitzada per l'Administració adjuntant la taxació pericial contradictòria del bé comprovat efectuada per l'empresa P. i aquesta taxació contradictòria va donar un resultat de base de tributació total de 13.185.842 €, xifra que no suposa cap diferència entre el valor declarat en el moment de la transmissió patrimonial immobiliària i el del peritatge encarregat pel mateix obligat tributari.

El Departament de Tributs i de Fronteres, el dia 26 de gener de 2015 va encarregar a l'empresa E. SL la valoració econòmica del bé objecte d'aquesta comprovació: aquesta tercera valoració, rebuda en data 19 de febrer de 2015, va donar un resultat de base de tributació total de 8.064.024,67 €, xifra que suposa una diferència de - 5.121.317,39 € respecte dels valors declarats en el moment de la transmissió patrimonial immobiliària (foli 80).

Per resolució de data 22 de juny de 2015, la Comissió Tècnica Tributària estima que *"el valor real de l'immoble és el que consta a la segona taxació sol·licitada per l'Administració (8.064.024 €), en lloc dels 13.185.342,06 € inicialment declarats per la part recurrent; es considera que el valor que s'ha de regularitzar a efectes fiscals, des del 29 de desembre del 2011, és de -5.121.317,39 €"* (foli 91, revers).

El litigi versa sobre la valoració de l'immoble. En el seu recurs d'apel·lació, el GOVERN sol·licita que la Sala *"dicti sentència que consideri que el preu real dels béns tramesos és de 8.064.024,67 €"*.

Tercer.- Aquesta Sala ha definit els principis aplicables per la valoració dels immobles que forma la base de tributació:

La sentència d'aquesta Sala núm. 2005-72, de 16 de desembre de 2005, va declarar:

"...En segon lloc, es tracta de precisar els principis de determinació del "valor real" que l'Administració ha de seguir en el quadre de les seves competències de comprovació. L'article 14, ja citat, disposa que

"l'Administració ha d'utilitzar un sistema de valoració basat en una taxació pericial, suficientment motivada". Però l'obligat tributari ha de poder contestar les avaluacions notificades per l'Administració. Per tant, el text mencionat indica que la decisió de l'Administració ha

d'estar suficientment motivada. La decisió administrativa, per tant, ha d'indicar clarament a l'interessat els criteris d'avaluació del valor real. Des d'aquest punt de vista, resulta dels principis aplicats en dret comparat que el control dels valors resulta principalment de la comparació amb transaccions similars. Per altra banda, l'Administració ha d'indicar a l'interessat els elements de comparació que s'han utilitzat, de tal manera que pugui utilitzar-los per contestar. Només es podran utilitzar altres mètodes d'avaluació quan no existeixi cap transmissió de béns similars".(v. també la sentència núm. 49-2011 del 15 de setembre de 2011).

En aquest cas, la Comissió Tècnica Tributària estima que *"el valor real de l'immoble és el que consta a la segona taxació sol·licitada per l'Administració (8.064.024 €), és a dir, la valoració efectuada per E. en l'informe de data 13 de febrer de 2015"* (foli 81).

En el seu informe, E. precisa: *"Per el càlcul del valor del terreny, s'utilitza el Mètode residual del sol"* (foli 82) *"...Per al seu càlcul es consideren els valors de mercat d'immobles de similars característiques, homogeneïtzats en funció de la naturalesa de cada mostra..."* i el valor unitari homogeneïtzat retingut (habitatge) és 5597,47 € m2 (foli 83, revers).

Però, per carta adreçada a la Batllia en data 15 de desembre de 2015, E. escriu: *"Relatiu al contenciós-administratiu 2000059/2015, relatiu a la demanda de les mostres que varem utilitzar per a indicar el preu metre quadrat de la superfície destinada a local comercial de l'edifici situat a l'avinguda Y número X, d'Andorra la Vella, volem exposar: «no disposem d'aquestes dades ja que l'arxiu informàtic que les contenia s'ha corromput i ens resulta impossible accedir als valors de mercat de data 2011»"* (foli 685). D'altra part, E. facilita preus de mercat publicats en premsa de l'any 2012, però reconeix que *"la ubicació del local de Y X és més cèntrica, i la dificultat que suposa la obtenció de mostres comparables amb la del bé objecte de valoració, considerem correcte homogeneïtzar els valors donats als 13.000 € m2 (comercial) considerats en el nostre peritatge"* (foli 685). Tampoc no són localitzats en l'avinguda Y els immobles citats en els folis 686 i s. (localitzats a Escaldes-Engordany).

Aquests elements són poc precisos i no constitueixen una prova de la sobrevaloració del valor de l'immoble.

Es pot afegir les consideracions següents:

El preu satisfet en data 30 de juliol de 1999 per la compra de l'Edifici X fou 9.315.687,62 € (folis 95 i s., preu expressat en pessetes). En un informe de data 29 de juliol de 2016, el pèrit judicial immobiliari manifesta: *"Tot i que resulta difícil certificar de manera exacta si l'any 2011 els preus eren inferiors als de l'any 1999, però cal dir que els preus a l'any 2011 eren superiors als del any 1999"* (foli 724).

Es pot subratllar la situació particular de l'edifici, com l'escriu el pèrit judicial immobiliari citat més amunt: *“els preus quasi no es varen moure per la senzilla raó deguda a la poca oferta i la demanda per la seva excel·lent situació recordant que es troba al centre neuràlgic del país propera als hotels, bancs, centres comercial, on guanya atractiu i interès sen un edifici ideal per molts usos comercials, oficines i d'habitatges”* (foli 724).

En el seu informe de data 24 d'octubre de 2011 l'empresa P. justifica la valoració de 13.185.342 € en els termes següents: *“El mercat immobiliari es troba en una fase d'important estancament amb una forta constricció de la demanda hipotecària. A més tenim constància de que les poques operacions de compravenda que s'estan realitzant durant aquest períodes tanquen amb circumstàncies particulars, que són difícilment estimades en el seu conjunt donat que depenen de les perspectives de cada venedor”* (foli 78, revers).

Compte tingudes aquestes particularitats, s'ha de concloure que el GOVERN no ha aportat la prova de la de la sobrevaloració del valor de l'immoble.

Quart.- No s'aprecien circumstàncies determinants d'una especial condemna al pagament de les despeses d'aquesta segona instància.

DECISIÓ

En atenció a tot el què s'ha exposat, la Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en nom del poble andorrà, decideix:

Primer.- Desestimar el recurs d'apel·lació presentat pel GOVERN.

Segon.- Confirmar la sentència recorreguda i declarar que la resolució de la Comissió Tècnica Tributària del 22 de juny de 2015 no és ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa, havent de declarar la seva anul·lació.

Tercer.- De no efectuar cap condemna en costes.

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Manem que una vegada s'hagi complert el que disposa l'article 76 de la Llei de la Jurisdicció Administrativa i Fiscal es lliurin els autes originals amb la certificació d'aquesta sentència al Tribunal de Batlles, Secció Administrativa, del qual procedien, i que s'arxivin les actuacions del Tribunal.

Així, per aquesta nostra sentència, definitivament jutjant, ho manem i signem.