

**DIRECCIÓ GENERAL
DE TRIBUTS I JOC**

Gregorio Gea, 14.
46009 VALENCIA

NÚMERO DE CONSULTA: V0002-15

DATA D'EIXIDA: 24/04/2015

Qüestions Plantejades:

Se sol·licita aclariment sobre la interpretació de l'apartat 2.1.f de l'Ordre 4/2014, de 28 de febrer, de coeficients aplicables en 2014 al valor cadastral a l'efecte de la comprovació de valors de determinats béns immobles urbans, en concret, quan s'entén que un bé és objecte de demolició, reconstrucció o rehabilitació integral, i, específicament, si es considera requisit imprescindible a aquest efecte que a la data de la comprovació de valors s'haja iniciat o finalitzat la rehabilitació integral o si basta que el bé immoble requerisca la rehabilitació integral esmentada per a garantir unes condicions d'habitabilitat mínimes.

Contestació:

L'article 2, apartat 1 de l'Ordre 4/2014, de 28 de febrer, per la qual s'estableixen els coeficients aplicables en 2014 al valor cadastral als efectes de la comprovació de valors de determinats béns immobles de naturalesa urbana en l'àmbit dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, així com la metodologia emprada per a la seua elaboració i determinades regles per a la seua aplicació, estableix que els coeficients esmentats s'han d'aplicar a tots els béns immobles de naturalesa urbana amb una sèrie d'excepcions, entre les quals es troba, en la lletra f, "Els immobles declarats en ruïna o amb expedient de declaració de ruïna incoat, i els immobles que seran objecte de demolició, reconstrucció, o rehabilitació integral".

En relació al segon dels supòsits inclosos en la lletra esmentada, a què es refereix la consulta plantejada (immobles que seran objecte de demolició, reconstrucció, o rehabilitació integral), l'expressió emprada en el precepte permet concloure que l'essencial a l'efecte de l'exclusió de l'aplicació de la norma és la intenció o voluntat de dur a terme la demolició, reconstrucció o rehabilitació integral, i, per tant, que aquesta intenció o voluntat de l'adquirent siga manifesta (per exemple, a través d'una manifestació de l'adquirent en el mateix document d'adquisició presentat juntament amb la declaració tributària) i que la intenció esmentada es derive de circumstàncies de fet que poden resultar acreditades a través de qualsevol mitjà admissible en dret (per exemple, en atenció a les característiques objectives físiques, econòmiques o urbanístiques del bé que exigisquen una intervenció en els seus elements comuns i privatis perquè les condicions i prestacions de la vivenda complisquen amb la normativa vigent en matèria d'habitatge i edificació), sense que siga necessari estrictament que a la data de la comprovació de valors la demolició, reconstrucció o rehabilitació integral s'hagen iniciat o finalitzat.



**DIRECCIÓ GENERAL
DE TRIBUTS I JOC**

Gregorio Gea, 14.
46009 VALENCIA

**DIRECCIÓ GENERAL
DE TRIBUTS I JOC**

Gregorio Gea, 14.
46009 VALENCIA

Com que es tracta d'una norma procedimental que determina l'aplicació o no d'aquest mitjà de comprovació de valors, en compte d'altres possibles, com el dictamen pericial, no resulta tan determinant l'efectivitat final o no en fets de la voluntat inicial de demolir, reconstruir o rehabilitar integralment, encara que la no-efectivitat de la rehabilitació en un determinat espai de temps podrà ser un referent a apreciar per a efectuar una comprovació de valors d'acord amb aquest mitjà, si permet concloure que la voluntat i la conveniència o necessitat de reconstruir o rehabilitar no eren reals, amb més raó si va acompanyada de l'acreditació d'altres circumstàncies com l'habitació de l'immoble per l'adquirent durant aquest període en les mateixes condicions en què es trobava en el moment de l'adquisició, la venda immediata a un tercer, etc.

Aquesta contestació s'efectua d'acord amb la informació proporcionada en l'escrit de consulta, sense tindre en compte altres circumstàncies no mencionades o que concorregueren efectivament. El que comuniqui a vostè amb efectes vinculants, d'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 89 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.