



**Orde de .. de decembro de 2016 pola que se modifica a Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmobles a utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral.**

A orde do 28 de decembro de 2015 regula os medios de comprobación do valor dos bens inmobles a utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, así como a normativa técnica xeral aplicable. Nela detállanse pormenorizadamente os medios de valoración utilizados pola administración tributaria desta comunidade autónoma, medios que buscan determinar o valor real dos bens obxecto de adquisición, tendo en conta para iso todos aqueles factores que poidan influír no mesmo.

Neste sentido modifícase a Orde do 28 de decembro de 2015 na parte referente ao método de valoración por comparación hipotética, coa finalidade de dotar dun maior rigor e exactitude, en liña coa última xurisprudencia, as correlacións dos valores de bens para os efectos de homoxeneizar as mostras consideradas como comparables, introducindo dous novos coeficientes que contemplan, respectivamente, o tipo construtivo do edificio segundo as calidades dos distintos estándares e o estado de conservación do inmovible debida a unha posible deficiencia de mantemento básico.

De conformidade coa competencia atribuída polo artigo 7 do Texto refundido da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia, aprobado polo Decreto legislativo 1/1999, do 7 de outubro, e o artigo 27.Un do Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto Legislativo 1/2011, do 28 de xullo,

#### **DISPOÑO:**

*Artigo único. Modificación da Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmobles a utilizar, dos previstos no artigo 57 da lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos*



*sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral.*

A Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmobles a utilizar, dos previstos no artigo 57 da lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral, queda modificada nos seguintes termos:

Un. Modifícase o artigo 13 da Orde do 28 de decembro de 2015, que queda redactado como segue:

“Artigo 13. Normas reguladoras do procedemento de valoración segundo o criterio de comparación hipotética.

Se o perito optase polo método de comparación, utilizaranse as mostras de mercado dispoñibles máis relevantes, sen que sexa esixible un número mínimo e considerando a súa proximidade á data de devindicación, a súa comparabilidade espacial na trama territorial e a súa similitude de uso e de situación xurídico-urbanística, e homoxeneizaranse en relación ao inmovible que se pretende valorar.

O procedemento para seguir será similar ao que se establece no artigo 22 da Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras, coas seguintes puntualizacións:

1º) A inmobles-testemuña a usar como referentes xenéricos de comparación, independentemente dun estudo máis pormenorizado do propio perito actuante, proceden dos estudos de mercado adquiridos pola Axencia Tributaria de Galicia a diversas sociedades de taxación e tamén de datos sobre valores declarados polos contribuíntes á Administración. Dado que na mostra dispoñible, existen testemuñas que poden diferir coa data de devindicación, acóutase a dita mostra eliminando todos aqueles que superen os 5 anos de intervalo (posteriores ou anteriores) ao ano de devindicación. A continuación, e para evitar a dispersión de valores, desprézanse



aqueles que non estean comprendidos no intervalo definido pola media aritmética  $\pm$  a desviación típica.

2º) Unha vez realizado este proceso, cada un das testemuñas que compoñen a selección serán homoxeneizados mediante a aplicación dos correspondentes coeficientes (de proceder a súa aplicación en cada caso) que representan as características máis significativas de cada testemuña, para lograr un valor estándar unitario (en €/m<sup>2</sup>) a novo na data de devindicación. Estes coeficientes descríbense a continuación.

- a) Inverso do coeficiente de antigüidade do inmovible que serve como testemuña (1/Ca) que permite levar cada mostra para considerala nova na data de referencia. Deberase xustificar a súa procedencia.
- b) Coeficiente de situación por rúa-tramo ou por parroquia-lugar (Cr), que permite, en caso de non dispoñer de suficientes testemuñas na mesma rúa (ou parroquia) de situación do inmovible para valorar, partir das sitas noutras rúas (ou parroquias) o máis próximas ou parecidas posible (cumprindo o apartado 1º do artigo 21 da Orde ECO/805/2003 anteriormente sinalada para a mostra utilizada). Este coeficiente determinarase comparando inmovibles estándar en cada unha das rúas (ou parroquias). Deberase xustificar a súa procedencia.
- c) Coeficiente de actualización por data de cada testemuña (Cd), que permite ter en conta a inflación/deflación sufrida no intervalo entre a súa data de obtención e a de devindicación. Deberase xustificar a súa procedencia.
- d) Inverso do coeficiente de planta. Inclúe dous factores: 1) en garaxes (1/Cp), que ten en conta a diferenza de valor en cada planta onde se sitúe a praza de garaxe, 2) en vivendas (1/Cp), que ten en conta a diferenza de valor en cada planta por ausencia de ascensor, segundo o disposto na norma 10 do artigo 12 desta Orde..
- e) Inverso do coeficiente de superficie útil para locais comerciais (1/Cs), que permite ponderar a relación entre aquela e a lonxitude da fachada, segundo o disposto na norma 11 do artigo 12 desta Orde.
- f) Coeficiente por tipoloxía construtiva (Ct), homoxeneíza os valores de dous comparables tendo en conta os seus diferentes tipos construtivos, á marxe da súa antigüidade física. Deberase xustificar a súa procedencia.



g) Coeficiente por estado de conservación (Ce), homoxeneíza os valores de dous comparables tendo en conta os seus posibles distintos estados de conservación derivados do seu uso e mantemento, á marxe da súa antigüidade física. Deberase xustificar a súa procedencia.

3º) Unha vez calculado o valor estándar unitario (en €/m<sup>2</sup>) a novo na data de devindicación (valor de comparación), tómanse os coeficientes Ca, Cp, Cs, Ct e Ce que sexan de aplicación ao caso, e outros que se considere que poidan resultar necesarios, á vista da documentación que consta no expediente, para obter o valor real tendo en conta as características coñecidas nese momento, do inmovible que se vai valorar.

Dous. Modifícase a disposición final primeira da Orde do 28 de decembro de 2015, que queda redactado como segue:

“Disposición derradeira primeira. Habilitación normativa

Habilítase á Dirección da Axencia Tributaria de Galicia para actualizar, mediante resolución, os anexos incluídos na presente orde, que se publicará no “Diario Oficial de Galicia”, así como para realizar cantas actuacións sexan necesarias en execución do disposto na presente orde, no ámbito da súa competencia”.

*Disposición derradeira. Entrada en vigor*

A presente orde entrará en vigor o 1 de xaneiro de 2017 e aplicarase aos feitos impoñibles dos impostos sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos documentados e sobre Sucesións e Doazóns que se devindiquen desde o día de entrada en vigor.

Santiago de Compostela, ... de decembro de 2016

Valeriano Martínez García  
Conselleiro de Facenda