



**Projecte d'ordre per la qual s'aproven els coeficients multiplicadors aplicables al valor cadastral per estimar el valor real de determinats béns immobles urbans als efectes de la comprovació d'aquest valor en la liquidació dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, s'estableixen les regles per aplicar aquests coeficients i es publica la metodologia que s'ha seguit per obtenir-los**

## 2. Memòria general

---

2.1. Justificació de la necessitat de la disposició i adequació d'aquesta als fins que es persegueixen

### I. Antecedents

Per comprovar el valor real dels béns als efectes de la liquidació dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions, l'article 57.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, estableix un conjunt de mitjans que per als béns immobles són, bàsicament, l'estimació per referència als valors cadastrals, afectats o no per coeficients multiplicadors, els preus mitjos de mercat, els dictàmens pericials i els valors assignats en les taxacions realitzades a efectes de concessió de préstecs hipotecaris per a la seva adquisició.

El precepte esmentat no estableix cap preferència d'un dels mitjans sobre els demés i per tant l'Administració gaudeix de discrecionalitat per escollir el mitjà de comprovació, sempre que sigui un mitjà idoni per a la valoració del bé de que es tracti.

Fins ara l'Administració tributària catalana ha utilitzat com a mitjà preferent el dictamen pericial del tècnic de l'Administració, aplicant els criteris que s'especifiquen en el document "Valors bàsics del sòl i de la construcció per comprovar el valor dels béns immobles" que s'ha vingut publicant anualment al portal *e-tributs* o a la Seu de l'Agència Tributària de Catalunya.

El Tribunal Suprem ha declarat la idoneïtat de la utilització del mètode establert en l'article 57.1.b) de la Llei 58/2003, de 18 de desembre, general tributària, en les sentències número 639/2017 i número 640/2017, de 6 d'abril, sobre l'Ordre 23/2013 i l'Ordre 4/2014 de la Conselleria d'Hisenda i Administració Pública de la Generalitat Valenciana per la qual s'estableixen els coeficients aplicables el 2013 i 2014 al valor cadastral en l'àmbit dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions.

Es considera que l'instrument més adequat per assolir una gestió eficaç i atorgar una major seguretat jurídica als contribuents en les seves declaracions tributàries d'ambdós impostos és l'aprovació i la publicació d'uns coeficients multiplicadors aplicables al valor cadastral per estimar el valor real de determinats béns immobles urbans d'ús residencial, aparcament o comercial als efectes de la comprovació d'aquest valor en la liquidació dels impostos esmentats, a més d'establir les regles per aplicar-los i donar publicitat a la metodologia que s'ha seguit per obtenir-los.

L'aprovació d'aquesta Ordre, a més a més, s'adapta als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica i transparència.



## II. Estructura

El projecte d'Ordre conté quatre articles, quatre disposicions addicionals i una disposició final.

Els quatre articles regulen, successivament, l'objecte de l'Ordre, l'àmbit objectiu, les regles per aplicar els coeficients i els efectes de la seva aplicació en les declaracions dels contribuents.

Pel que fa a les disposicions addicionals, la primera regula l'aplicació d'un coeficient reductor quan l'immoble estigui arrendat amb contractes que comporten una pròrroga forçosa, la segona fa referència a la valoració dels immobles que radiquin en una altra comunitat autònoma, la tercera estableix el criteri que s'ha de seguir en l'aplicació dels coeficients en el cas de creació d'un municipi i la quarta regula l'habilitació per a l'execució.

Per últim la disposició final preveu l'entrada en vigor.

### 2.2. Marc normatiu en què s'insereix

El marc normatiu en que s'insereix aquest Projecte d'ordre el constitueix:

- La Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.
- El Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desplegament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs.
- El Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
- La Llei 29/1987, de 18 de desembre, de l'impost sobre successions i donacions.

### 2.3. Relació de disposicions afectades i taula de vigències i derogacions resultants

Disposició afectada	Precepte	Tipus d'afectació
Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol	158.1	Desenvolupa

### 2.4. Competència de la Generalitat sobre la matèria

La Generalitat de Catalunya, d'acord amb les competències atribuïdes per l'article 133.2 de la Constitució i l'article 203.2 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, té capacitat normativa per dictar les disposicions necessàries de desplegament per a l'aplicació dels tributs cedits totalment.

### 2.5. Relació motivada de les persones i les entitats a les quals s'ha d'atorgar el tràmit d'audiència

La tramitació s'ha d'ajustar al què estableix l'article 67 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya.

El projecte d'ordre s'ha de sotmetre al tràmit d'audiència, mitjançant notificació adreçada personalment als interessats representatius dels interessos dels col·lectius que a continuació es detallen, per un termini de quinze dies hàbils:



- Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios
- Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya
- Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya (APCE)
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Girona
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Lleida
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Tarragona
- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya
- Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya
- Federació d'Associacions de Professionals Immobiliaris

#### 2.6. Procedència de sotmetre l'expedient a informació pública

A efectes d'una major seguretat jurídica, i per aconseguir que totes les persones i entitats que acreditin drets o interessos legítims afectats pel projecte d'ordre tinguin accés a la matèria que es regula, es considera convenient obrir un tràmit d'informació pública.

El projecte d'ordre s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública, mitjançant Edicte publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, per un termini de quinze dies hàbils.

Barcelona,

Eduard Vilà Marhuenda  
Director