

Paseo de Roma, s/n. Edificio "B". Planta 2ª
06800 MÉRIDA
Teléfono: 924 00 54 28
Fax: 924 00 55 73
<http://www.gobex.es>

INFORME DE NECESIDAD Y OPORTUNIDAD SOBRE LA ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR DE COSTE DE LA OBRA NUEVA DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES, RADICADOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA, A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, PARA LOS HECHOS IMPONIBLES QUE SE DEVENGUEN EN EL AÑO 2025, SE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA SU APLICACIÓN Y SE PUBLICA LA METODOLOGÍA PARA SU OBTENCIÓN.



Con carácter general, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, la base imponible tanto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por lo que a los inmuebles se refiere, es el valor de referencia. De esta forma, se sustituye el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado. No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Para el caso en que no se disponga, o no sea posible certificar dicho valor de referencia, se establece la regla alternativa para la determinación de la base imponible.

En el supuesto de sujeción al ITP y AJD en la modalidad de actos jurídicos de las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto inmuebles, cuando la base imponible se determine en función de su valor, éste no podrá ser inferior a su valor de referencia, si existiera.

Para la obra nueva, sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados, actualmente, no se dispone de valor de referencia de modo que en estos casos la regla alternativa para la determinación de la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

Csv:	FDJEXQCBHQ65BNKBPVRZJ7XPK4QBHQ	Fecha	29/10/2024 19:36:33
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	1/4



El artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, establece que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración Tributaria mediante precios medios en el mercado.

Por su parte, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece en el artículo 158.2 que “cuando en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes”.


Como ha venido sucediendo en los ejercicios precedentes, el desarrollo del medio de comprobación de valores establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley General Tributaria, permite dotar de un marco de seguridad jurídica al contribuyente en las declaraciones de obra nueva a efectos del ITPAJD y del ISD y, al mismo tiempo, seguir reduciendo la conflictividad que se genera en el ámbito administrativo y contencioso como consecuencia de la comprobación de valores.


Mediante la presente Orden se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

En primer lugar, permitir al contribuyente conocer anticipadamente el valor de coste de la obra nueva que la Administración Tributaria va a atribuir a la edificación que se declare, facilitando a las personas interesadas y a los operadores jurídicos que intervengan o tengan relación con el hecho imponible conocer su valor, haciendo efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley General Tributaria y 95 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril. De este modo, la presente Orden supone una manifestación más del principio de transparencia.

En segundo lugar, desarrollar el medio de comprobación de valores establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

En tercer lugar, disponer de un criterio de valoración objetivo, común y homogéneo en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad de documentos notariales.

Csv:	FDJEXQCBHQ65BNKBPVRZJ7XPK4QBHQ	Fecha	29/10/2024 19:36:33	
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos			
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	2/4	



En cuarto lugar, servir como medio de comprobación de valores de coste de las obras nuevas declaradas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.


De acuerdo con la habilitación contenida en el Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado, la presente Orden aprueba los precios medios en el mercado y se hacen públicos los valores resultantes a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las escrituras de declaración de obra nueva de determinados bienes inmuebles, determina el periodo de tiempo de validez, establece las reglas para su aplicación y, asimismo, publica la metodología seguida para su obtención, dando cumplimiento al mandato contenido en las normas antes citadas.


Cabe señalar que en esta Orden se da cumplimiento a los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, la norma es respetuosa con los principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad en tanto que con ella se consigue el fin perseguido, la aprobación exigida por norma reglamentaria, no tratándose de una norma restrictiva de derechos o que imponga obligaciones a las personas interesadas.

Asimismo, la iniciativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico tanto nacional como de la Unión Europea, sus objetivos se encuentran claramente definidos y no impone nuevas cargas administrativas, cumpliendo así los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En este sentido, el precio medio en el mercado para estimar el valor de coste de la obra nueva (PMMON), se obtiene multiplicando el coste medio regional del Presupuesto de Referencia de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, actualizado con el índice anual de costes del sector de la construcción, publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, para el año 2023, por los coeficientes correctores en función del nivel medio de calidad de la edificación (Q) y en función del uso y la tipología de la edificación (UT).

De este modo, se sigue el criterio señalado por el Tribunal Supremo en Sentencia de 29 de mayo de 2009, por la que se resuelve el recurso de casación en interés de Ley nº 13/2008, cuando establece, en cuanto a la posibilidad de comprobación del coste de la obra nueva, que la Administración puede valorar el coste de ejecución material mediante la aplicación de los módulos de costes de construcción establecidos por los Colegios de Arquitectos.

Csv:	FDJEXQCBHQ65BNKBPVRZJ7XPK4QBHQ	Fecha	29/10/2024 19:36:33	
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos			
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	3/4	




El coeficiente corrector en función del nivel medio de calidad de la edificación hace referencia al nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones de los edificios.

El coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación hace referencia a las distintas tipologías de edificación de los edificios.

Por estas razones se hace oportuno y necesario aprobar mediante orden los precios medios en el mercado para estimar el valor de coste de la obra nueva de determinados bienes inmuebles, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establecer las reglas para su aplicación y publicar la metodología para su obtención.

Documento firmado electrónicamente por la Directora General de Tributos.

Csv:	FDJEXQCBHQ65BNKBPVRZJ7XPK4QBHQ	Fecha	29/10/2024 19:36:33	
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos			
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	4/4	

