

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ093464

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 29 de abril de 2024

Vocalía 4.ª

R.G. 4699/2021

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Normas técnicas de valoración. Aplicación del coeficiente por gastos y beneficio de promoción (coeficiente G+B) en la valoración catastral de un inmueble. Considera la contribuyente que la valoración catastral del inmueble, una instalación hotelera cuya construcción promovió ella misma para explotarla posteriormente como parte de su actividad empresarial, no es ajustada a Derecho, por haber sido aplicado en su cálculo el coeficiente G+B dado que la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, determina que es improcedente en la obtención del valor catastral de un inmueble que no fue construido en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria, ni para su comercialización en el mercado inmobiliario, circunstancias que se dan en el presente caso.

Al respecto debe significarse que la normativa de cálculo del valor catastral de los inmuebles -integrada por el RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), así como por las distintas instrucciones y circulares dictadas por el centro directivo para la determinación del mencionado valor- establecen que, para llegar al producto inmobiliario final, ha sido necesaria una actividad industrial -promoción inmobiliaria- que lleva aparejados unos gastos de producción y unos beneficios industriales -Norma 9.2 del RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración)-, que son un componente más del valor de mercado y que fue cuantificado, en su momento, por esta normativa, en el 40 por 100 de la suma de los componentes suelo y construcción y se materializa por la aplicación del factor 1,4 a dicha suma, y de donde se desprende que el mencionado factor de gastos y beneficios no opera en los valores que figuran en las Ponencias, por lo que es obligada su aplicación posterior. Así, el componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40.

De ahí que el criterio del Tribunal Central, en relación con la aplicación de este componente de gastos y beneficios, es el de considerar que se trata de un coeficiente que goza de sustantividad propia conceptual y normativa. Conceptualmente, porque el producto inmobiliario final requiere siempre de una actividad empresarial que lleva aparejados unos gastos de producción y unos beneficios industriales; y normativamente por cuanto tiene su justificación en las normas técnicas de valoración mencionadas. Así pues, es un componente de la valoración de carácter y aplicación general, por serlo también las disposiciones legales en que se apoya y sin que existan otras excepciones a esta regla que las que se recojan en las Ponencias de Valores vigentes en los municipios como consecuencia de verter en las mismas, si procede, los criterios de valoración contenidos en las instrucciones y circulares dictadas por el Centro Directivo que han ido regulando y modulando su aplicación.

De lo anterior se infiere que, en la valoración de un inmueble situado en suelo urbano, construido, de acuerdo con lo establecido en la normativa, debe aplicarse una componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria -véase STS, de 10 de abril de 2024, recurso nº 8616/2022 (NFJ092822)-. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), art. 23.

RD 1020/1993 (Normas Técnicas de Valoración), normas 3, 9 y 16.

En Madrid, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver en única instancia la reclamación de referencia, tramitada por procedimiento general.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 23 de marzo de 2021, la mercantil **XZ S.A.** dirige escrito a la Gerencia Territorial del Catastro de **CIUDAD_1**, en relación con el inmueble de su propiedad de referencia catastral ...1FB, correspondiente a una instalación hotelera sita en la Urbanización ..., ..., en el **MUNICIPIO_1**, en **CIUDAD_1**, por el que manifiesta que la Sentencia número .../2021, de 25 de febrero de 2021, del Tribunal Supremo resuelve la cuestión de interés casacional relativa a la aplicación del coeficiente G+B en la valoración catastral, determinando que la aplicación de

dicho coeficiente es improcedente en la obtención del valor catastral de un inmueble que no fue construido en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria, ni para su comercialización en el mercado inmobiliario, circunstancias que se dan en el presente caso, en el que la entidad, desde su constitución, se dedica únicamente a la actividad hostelera y no la inmobiliaria, habiendo construido el presente inmueble a sus exclusivas expensas para su propia explotación, sin gastos ni beneficios de una promoción inmobiliaria que no se ha producido, lo que determina, a su vez, que el inmueble se encuentre fuera del mercado inmobiliario, todo lo cual se acredita mediante la diferente documentación que se adjunta y que se refiere, entre otras, al alta de la entidad en el correspondiente epígrafe de actividades económicas, declaración de obra nueva del inmueble, informes de Auditoria de Cuentas Anuales y de Gestión, etc. Por todo ello solicita que se dicte resolución por la que se anule el actual valor catastral del inmueble sustituyéndolo por otro en cuya determinación no se aplique el coeficiente (G+B) con efectos desde la fecha de alta del inmueble en la Base de Datos del Catastro.

Segundo.

El 23 de abril de 2021, el Centro Gestor resuelve desestimar la solicitud realizada explicando que el cálculo del valor catastral está regulado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, cuyo artículo 24 determina que, con carácter general, se realiza mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores, que establece para el municipio de **MUNICIPIO_1**, como Coeficiente de Gastos y Beneficios de la promoción inmobiliaria el coeficiente de 1,6, contemplando la posibilidad de suprimirlo para valoraciones singularizadas como las de los puertos deportivos, campos de golf y campings. Así mismo también indica que las normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se contienen en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, señalan que el cálculo del valor del producto inmobiliario, que sirve de base para la valoración catastral incluirá, además del valor del suelo y el valor de las construcciones, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, tal como se establece en el Capítulo III del mismo texto legal, indicándose en la norma 15 la metodología general de valoración. Por último se advierte que el artículo 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece una presunción general de veracidad de los datos contenidos en Catastro, sin que de los datos consignados en el expediente de referencia quede probada la condición de autopromotor del interesado, que, de acuerdo con la definición hecha por el artículo 9 de la Ley 89/1999 de Ordenación de la Edificación, es la persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí, por lo que no se deduce la existencia de error en la valoración asignada a la finca.

Tercero.

Recibida notificación de la anterior resolución con fecha 12 de mayo de 2021, el siguiente día 8 de junio la mercantil deduce la presente Reclamación Económico Administrativa ante este Tribunal Central, en la que indica que, según resulta del acto administrativo impugnado, se estima que no queda probada la condición de autopromotor del interesado, lo que, en su opinión, no es más que una excusa para no atender a las pretensiones manifestadas ya que la documentación aportada y contenida en el expediente catastral de referencia, justifica sobradamente su condición de autopromotor en el marco de la LOE, habiéndose acreditado que se trata de una edificación ejecutada en autopromoción, en la que **XZ**, S.A.U. desempeña a la vez que el rol de promotor, propietario y usuario del edificio, habiéndose aportado también documentación mediante la que se justifica esa situación desde el punto de vista contable y fiscal, al estar reflejado en la partida del Inmovilizado Material del Balance de Situación de la entidad; advirtiendo, además, que la doctrina del Tribunal Supremo sentada en la Sentencia número 277/2021, de 25 de febrero de 2021, por la que se resuelve la cuestión de interés casacional en valoración catastral relativa a la aplicación del coeficiente G+B, trasciende la Ponencia de Valores del municipio de **MUNICIPIO_1**, por lo que al ser las circunstancias del inmueble del presente caso análogas a la del inmueble al que se refiere la citada Sentencia, le es de perfecta aplicación, Por todo ello solicita que se "*dicte resolución anulando el acto administrativo impugnado y ordenando que desde la fecha de alta en la Base de Datos del Catastro del inmueble propiedad de esta compañía, sito en el **MUNICIPIO_1 (CIUDAD_1)**, con referencia catastral ...1FB, se sustituya su valor catastral por otro para cuya determinación no se tome en consideración el coeficiente (G+B) del cálculo del valor de la construcción.*"

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Este Tribunal es competente para resolver de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), así como en el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa (RGRVA), aprobado por Real Decreto

520/2005, de 13 de mayo. No concurre ninguna de las causas de inadmisibilidad previstas en el artículo 239.4 de la LGT.

Segundo.

Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:

La conformidad a derecho de la resolución recurrida.

Tercero.

Considera la reclamante que la valoración catastral del inmueble, una instalación hotelera cuya construcción promovió ella misma para explotarla posteriormente como parte de su actividad empresarial, no es ajustada a Derecho, por haber sido aplicado en su cálculo el coeficiente GB dado que la doctrina establecida por el Tribunal Supremo en la Sentencia número 277/2021, de 25 de febrero de 2021, por la que se resuelve la cuestión de interés casacional relativa a la aplicación de dicho coeficiente en valoración catastral, determina que es improcedente en la obtención del valor catastral de un inmueble que no fue construido en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria, ni para su comercialización en el mercado inmobiliario, circunstancias que se dan en el presente caso.

Al respecto debe significarse que, como ya se ha pronunciado reiteradamente este Tribunal, por todas, en su resolución de 29 de septiembre de 2022 (R.G. 5296/2020), la Normativa de cálculo del Valor Catastral de los inmuebles (integrada por Las Normas Técnicas de Valoración Catastral, aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, así como por las distintas instrucciones y circulares dictadas por el centro directivo para la determinación del mencionado valor) establecen que, para llegar al producto inmobiliario final, ha sido necesaria una actividad industrial (promoción inmobiliaria) que lleva aparejados unos gastos de producción y unos beneficios industriales (Norma 9.2 del Real Decreto 1020/1993 citado), que son un componente más del valor de mercado y que fue cuantificado, en su momento, por esta normativa, en el 40 por 100 de la suma de los componentes suelo y construcción y se materializa por la aplicación del factor 1,4 a dicha suma, y de donde se desprende que el mencionado factor de gastos y beneficios no opera en los valores que figuran en las Ponencias, por lo que es obligada su aplicación posterior.

Cuarto.

Así, el apartado 2 de la Norma 3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, establece que *«El valor catastral de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere. La expresión que recoge todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la norma 16.1»*, mientras que, por su parte, la Norma 16 determina que:

1. *Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$Vv = 1,40 [Vr + Vc] FL$$

en la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m2 construido.

Vr = Valor de repercusión del suelo en euros/m2 construido.

Vc = Valor de la construcción en euros/m2 construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

De modo que la componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40.

De ahí que el criterio de este Tribunal Central, como se recoge en su resolución 00/04769/2001, de 11 de abril de 2002, dictada en unificación de criterio, en relación a la aplicación de este componente de gastos y beneficios, es la de considerar que se trata de un coeficiente que, como se ha visto, goza de sustantividad propia conceptual y normativa. Conceptualmente, porque el producto inmobiliario final requiere siempre de una actividad

empresarial que lleva aparejados unos gastos de producción y unos beneficios industriales; y normativamente por cuanto tiene su justificación en las normas técnicas de valoración mencionadas. Así pues, es un componente de la valoración de carácter y aplicación general, por serlo también las disposiciones legales en que se apoya y sin que existan otras excepciones a esta regla que las que se recojan en las Ponencias de Valores vigentes en los municipios como consecuencia de verter en las mismas, si procede, los criterios de valoración contenidos en las instrucciones y circulares dictadas por el Centro Directivo que han ido regulando y modulando su aplicación.

De lo anterior se infiere que en la valoración de un inmueble situado en suelo urbano, construido, de acuerdo con lo establecido en la normativa extractada, debe aplicarse una componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

Quinto.

A lo anterior opone la reclamante que su aplicación en el presente caso vulnera la Sentencia del Tribunal Supremo 277/2021, de 25 de febrero de 2021 (rec. 117/2019), que determina que dicho coeficiente debe ser aplicado sólo en los casos en que exista promoción inmobiliaria, ya que nos encontramos ante un bien inmueble que no fue construido para su comercialización en el mercado inmobiliario, ni en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria, sino por la propia entidad que lo explota y que se dedica a la prestación de servicios hoteleros.

Al respecto cabe significar que la Sentencia de la Audiencia Nacional de 8 de octubre de 2018 (recurso nº 473/2015) establece que:

"Los antecedentes de interés para resolver el litigio, a la vista de los documentos que integran el expediente administrativo y de los aportados a los autos son, en resumen, los siguientes:

1) *La entidad actora es titular del denominado HOSPITAL NISA SEVILLA ALJARAFE, así como del edificio destinado a Residencia de la Tercera Edad ubicado junto a dicho Hospital, situados ambos en la calle Plácido Fernández Viagas de Castilleja de la Cuesta (provincia de Sevilla).*

2) *La construcción de los edificios tiene su origen en un expediente administrativo de enajenación de una parcela por el Ayuntamiento de la citada ciudad cuya finalidad era que una empresa especializada y dedicada a la actividad sanitaria construyera un hospital y un centro geriátrico y desarrollase la actividad propia de los mismos al menos durante diez años.*

3) *Como relata la entidad recurrente, una vez realizada la construcción de las dos edificaciones recibió de la Gerencia Regional del Catastro Andalucía-Sevilla una notificación de inscripción de alteración de las características catastrales en inmueble urbano, referencia catastral 0226201QB6402N0001PA, que incluía la valoración catastral del mismo por la que se asignaba al suelo un valor de 11.832.647,93 de euros y a las construcciones de 30.606.465,62 euros.*

4) *Frente a este acuerdo interpuso NISA recurso de reposición que fue parcialmente estimado por resolución de la Gerencia Regional del Catastro Andalucía-Sevilla de fecha 2 de octubre de 2008 en la cual, si bien se mantuvo el valor de las construcciones en el inicialmente determinado de 30.606.465,62 de euros, el del suelo se redujo a 636.321,56 euros de los iniciales 11.832.647,93 euros.*

5) *Presentada contra la citada resolución reclamación económico administrativa ante el TEAR de Andalucía, éste la desestimó con fecha 28 de julio de 2011.*

6) *Interpuesto recurso de alzada, mediante resolución de 16 de abril de 2015 el TEAC lo desestimó igualmente no obstante declarar la incongruencia omisiva del pronunciamiento del TEAR y resolver las cuestiones no analizadas por éste.*

Segundo.

En su demanda, la mercantil actora esgrime como primer motivo de impugnación la improcedencia de aplicar el coeficiente GB (1,40, correspondiente a gastos y beneficios) al inmueble en cuestión.

Para justificarlo, aduce que las dos edificaciones que incluye el inmueble, un hospital y una residencia de tercera edad, no están destinados a la venta, ni se construyeron para ser comercializadas. Antes al contrario, su venta estaría expresamente excluida en virtud del pliego de condiciones aprobado por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta para la enajenación de la parcela donde se ubican los edificios. Advierte que su construcción se llevó a cabo en una parcela enajenada previamente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta mediante un expediente de adjudicación cuya finalidad era que una empresa especializada y dedicada a la actividad sanitaria edificara un hospital y un centro geriátrico en dicha parcela y desarrollara la actividad sanitaria y asistencial en los mismos. Destaca que el pliego de condiciones, además de restringir la adjudicación únicamente a empresas con amplia experiencia (más de 20 años en el sector sanitario), imponía al adjudicatario la obligación de no transmisión

a un tercero de la finca objeto del concurso en un plazo de 10 años contados desde la terminación del edificio e instalaciones.

(...)

Sobre esta cuestión interesa recordar que el coeficiente controvertido se contempla en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En particular, la norma 16 de las citadas normas técnicas de valoración determina la aplicación de un coeficiente GB (de gastos y beneficios) para hallar el valor en venta del producto inmobiliario, coeficiente que fija en 1,40. Dice la referida norma, bajo la rúbrica "Modulación de los valores", lo siguiente:

"1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$Vv = 1,40 [VR + VC] FL$ en la que:

VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

VC= Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio- económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes: 1,2857 FL0,7143"

Pues bien, entiende la Sala que ha quedado acreditado de manera suficiente que no ha habido actividad empresarial de promoción y que fue la misma recurrente propietaria del inmueble quien soportó para sí misma los costes de construcción, no habiéndose llevado a cabo ésta con fines de venta, sino con objeto de ser utilizada por la entidad titular para el ejercicio de la actividad que le es propia, justificando que se trata de una sociedad que forma parte de un grupo empresarial, GRUPO NISA, "... que regenta y explota hasta siete hospitales y diversos centros sanitarios repartidos por diversas provincias españolas..." .

A ello se suma que, en el condicionado de adjudicación, la venta estaba expresamente excluida por un período de diez años establecido por el cedente, el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta.

Por lo tanto, las circunstancias expuestas nos llevan al claro convencimiento de que los edificios destinados a hospital y a residencia de la tercera edad valorados por el Catastro no se construyeron para su comercialización, sino para su explotación por la misma entidad titular, además de pesar sobre ellos una expresa exclusión de venta que determina que no puedan considerarse dentro del mercado inmobiliario ni resultar de aplicación, en consecuencia, el controvertido coeficiente GB 1'40 que atiende, precisamente, a la determinación del valor en venta del inmueble.

(...)"

Sentencia que ha sido posteriormente confirmada en casación por el Tribunal Supremo (STS 605/2021, de 25 de febrero, recurso 117/2019), señalando, en sus Fundamentos de Derecho:

FJ1º Objeto del presente recurso de casación.

La cuestión planteada es si, en las circunstancias descritas en los antecedentes, resulta o no procedente aplicar, para determinar el valor catastral del inmueble, el coeficiente 1,40 recogido en el RD 1020/1993 y en la OM de 14 de octubre de 1998, relativo a "gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción" del "producto inmobiliario".

(...)

FJ3º (...) La Norma 16 del RD 1020/1993 lleva consigo la aplicación del coeficiente GB, expresado en el coeficiente 1,40, de manera que su aplicación es obligada, pues de lo contrario se quebraría la determinación del valor catastral. Sucede, sin embargo, que en las particulares circunstancias del caso que estamos enjuiciando no ha habido actividad empresarial de promoción, ni la construcción se ha realizado con fines de venta, de modo que, aun siendo cierto que el art. 23 del R.D Legislativo 1/2004, afirma que para la determinación del valor catastral se han de tener en cuenta, entre otros, los gastos y beneficios de la actividad empresarial de promoción y que dichos gastos y beneficios tienen su reflejo en la citada norma 16 de las Normas Técnicas de Valoración aprobadas por el Real Decreto 1020/1993 se plasman en ese coeficiente 1'40, en nuestro supuesto por cuanto, dadas las peculiares circunstancias de los inmuebles, ni ha habido gastos de promoción ni ha habido beneficios del promotor.

A la vista de ello, fijamos el siguiente criterio: para la determinación del valor catastral de la construcción de un inmueble, el coeficiente de 1,40, referido a los "gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción" en lo que respecta a un determinado "producto inmobiliario", conforme a la norma 16 del RD 1020/1993 y el apartado segundo.2 de la OM de 14 de octubre de 1998, en relación con el artículo 23.1 TRLCI, no resulta

aplicable en un supuesto como el de autos, en el que el inmueble cuyo valor catastral se discute, no fue construido para su comercialización en el mercado inmobiliario - y, por tanto, en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria- sino para la explotación de un hospital y una residencia de tercera edad, con prohibición de enajenación durante un periodo de 10 años como condición impuesta en la cesión municipal.

Esto es, el criterio establecido por el Alto Tribunal es que si bien el coeficiente G+B es de aplicación obligada, no lo es de manera excepcional en el caso que examina, que es el de un inmueble que no ha sido construido para su comercialización en el mercado inmobiliario, sino para la explotación de un hospital y una residencia de tercera edad, y con prohibición expresa de enajenación durante un determinado periodo de tiempo, circunstancias que, sin embargo, no se dan en el caso que nos ocupa, en el que ni el inmueble se encuentra destinado al ejercicio de una actividad hospitalaria y asistencial, ni existe impedimento alguno para su comercialización en el mercado inmobiliario, lo que constituyen diferencias sustanciales y fundamentales respecto del supuesto al que se refieren las Sentencias indicadas y que impiden que el criterio en ellas establecido sea de aplicación al presente supuesto, procediendo, por ello, la desestimación de la reclamación.

En este mismo sentido, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 10 de abril de 2024, n.º de recurso 8616/2022, que ratifica el criterio sustentado por este Tribunal Central, en cuyo fundamento de derecho tercero establece:

TERCERO. Juicio de la Sala

(...)

En la sentencia de 25 de febrero de 2021, rec. 117/2019, se fijó como doctrina que "para la determinación del valor catastral de la construcción de un inmueble, el coeficiente de 1,40, referido a los "gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción" en lo que respecta a un determinado "producto inmobiliario", conforme a la norma 16 del RD 1020/1993 y el apartado segundo.2 de la OM de 14 de octubre de 1998, en relación con el artículo 23.1 TRLCI, no resulta aplicable **en un supuesto como el de autos**, en el que el inmueble cuyo valor catastral se discute, no fue construido para su comercialización en el mercado inmobiliario- y, por tanto, en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria- sino **para la explotación de un hospital y una residencia de tercera edad, con prohibición de enajenación durante un periodo de 10 años** como condición impuesta en la cesión municipal."

(...;)

La Norma 16 del RD 1020/1993 lleva consigo la aplicación del coeficiente GB, expresado en el coeficiente 1,40, de manera que su aplicación es obligada, pues de lo contrario se quebraría la determinación del valor catastral."

El anterior pronunciamiento viene referido a la determinación del valor catastral de una edificación que estaba destinada a albergar un hospital y una residencia de ancianos, con una prohibición de enajenación de diez años; circunstancias de las que se derivaba que no hubo actividad empresarial de promoción, ni la construcción se había realizado con fines de venta, de modo que se entendió que no había ni gastos de promoción ni beneficios del promotor.

El caso que en el presente recurso se dirime es diferente, sus circunstancias, como luego se dirá, son distintas a las que determinaron aquel pronunciamiento, aún cuando las normas a aplicar son comunes.

Como se ha indicado, así se recoge en el auto de admisión, **la presente controversia radica en discernir si el coeficiente de 1,40 por gastos y beneficios de promoción (coeficiente GB) previsto en la norma 16 del Real Decreto 1020/1993, en desarrollo del artículo 23.1.c) del TRLCI resulta de aplicación en aquellos supuestos en los que no ha existido actividad empresarial de promoción, ni la construcción se ha realizado con fines de venta, pero no concurren limitaciones ni prohibiciones para su enajenación**. Se plantea, de nuevo, la aplicación del coeficiente G+B, si bien en lo que atañe a una **edificación en régimen de autopromoción**. Entiende la parte recurrente que se debe excluir este coeficiente en la medida en la que no ha existido actividad empresarial de promoción, habiendo soportado los costes de producción-autopromoción- y no existiendo fines de venta.

La resolución del presente conflicto pasa necesariamente por despejar y delimitar la significación del coeficiente G+B y entender cómo opera, como factor en el que se fija la suma de costes de producción y beneficios de la promoción recogiendo la particularidad de cada tipo de mercado.

(...;)

En el caso de la STS de fecha 25 de febrero de 2021 se descartó ya ab initio que nos encontrásemos ante un "producto inmobiliario" dado que un hospital y una residencia de tercera edad no había sido construido para su comercialización en el mercado inmobiliario - y, por tanto, en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria- sino para la explotación de un hospital y una residencia de tercera edad, con prohibición de enajenación durante un periodo de 10 años como condición impuesta en la cesión municipal.

En definitiva, la existencia de una actividad de promoción en una edificación no depende de la acreditación formal de la existencia de una venta, sino basta la mera potencialidad de que dicha edificación pueda estar destinada a la enajenación, salvo que se constaten circunstancias excepcionales que permitan desechar esa eventual finalidad

a la que está ligada toda promoción como ocurrió en el caso de los hospitales, pues entonces se verificó una prohibición de venta.

Ello es así, en cuanto el coeficiente G+B es un valor objetivo de carácter abstracto e independiente del coste que tiene por objeto proceder a calcular el valor del inmueble y dicho valor del inmueble esta referenciado al valor de mercado que opera como límite según el art. 23 TRLCI. Recordemos que en el presente procedimiento no se ha acreditado en ningún momento que el valor catastral supere al valor de mercado.

Esto es, el valor catastral se calcula teniendo en cuenta el precio por el que el inmueble libre de cargas podría venderse entre partes independientes o en relación con lo que nos ocupa, trata de determinar el precio máximo que un promotor estaría dispuesto a pagar para llevar a cabo una promoción.

Es indiferente si el edificio se ha construido en régimen de autopromoción o promoción, pues el valor del edificio es independiente de quien ha asumido la promoción del mismo o si existe la voluntad real o no de comercializarlo, pues basta la mera potencialidad. Sólo se podría descartar su aplicación en aquellos supuestos en los que concurran circunstancias particulares que excluyan la posibilidad de enajenación.

Todo lo cual debe llevarnos a considerar que **para determinar el valor catastral de un inmueble no cabe inaplicar el coeficiente del 1,40 por gastos y beneficios de promoción (coeficiente GB) previsto en la norma 16 del Real Decreto 1020/1993, en desarrollo del artículo 23.1.c) del TRLCI, en aquellos casos de autopromoción en los que no ha existido actividad empresarial de promoción, ni la construcción se ha realizado con fines de venta, pero no concurren limitaciones ni prohibiciones para su enajenación."**

Por lo expuesto

Este Tribunal Económico-Administrativo

ACUERDA

DESESTIMAR la presente reclamación, confirmando el acto impugnado.
Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Públicas