

**AUDIENCIA NACIONAL***Sentencia de 6 de noviembre de 2024**Sala de lo Contencioso-Administrativo**Recurso n.º 564/2020***SUMARIO:**

**IS. Base imponible. Valoración de las operaciones vinculadas.** *Utilización por la administración de comparables basados en otras operaciones vinculadas.* El TEAC consideró que el informe de valoración expresa con suficiente detalle los fundamentos técnicos y fácticos que influyen en la valoración del bien así como el conjunto de cálculos técnicos-económicos conducentes a determinar el valor final de tasación de manera que el contribuyente puede contrastarlos y, en su caso, podría haber propuesto la tasación pericial contradictoria si los consideraba equivocados o discutibles, por lo que procede desestimar las alegaciones de la interesada en este punto. En la demanda no se cuestiona que la venta del inmueble litigioso tuvo lugar entre partes vinculadas, como tampoco se discute la procedencia de aplicar el art. 16.3 a) TRLIS para determinar el valor normal de mercado del inmueble transmitido, por su precio de mercado. Lo que en la demanda se plantea es si la valoración de la nave industrial efectuada por la Administración y que sirvió de base a la liquidación originariamente impugnada, resulta carente de la motivación y de los requisitos imprescindibles, lo cual implica el incumplimiento de la normativa reguladora de operaciones vinculadas, porque no se ha llevado a cabo una adecuada comparabilidad con bienes de características similares ni se han realizado de forma ajustada a derecho las correcciones necesarias para obtener la equivalencia. La Inspección optó por el método de comparación de operaciones similares y encomendó la determinación del valor de mercado a dicho Servicio Técnico que emitió un informe sobre el valor del inmueble objeto de comprobación sin que fuese reconocido personalmente por el perito, ni tampoco se justificase la innecesariedad de dicho reconocimiento "in situ", cuando en este caso concurrían -y así se reconoce en el propio informe-características especiales por la singularidad del uso de la nave industrial. Si la visita del inmueble transmitido es en principio exigible con carácter general con mayor razón será exigible el reconocimiento personal cuando se trata de valorar una nave por comparación con otras y se reconoce específicamente la singularidad de su uso. La valoración pericial no aporta la documentación justificativa de los comparables utilizados, sino que se invocan determinados informes publicados relativos a inmuebles localizados fuera de la población en que radica la nave valorada. Y respecto de las naves sitas en la misma población el perito se refiere a naves en venta -que no vendidas- y además cuatro años más tarde -en 2010, que no en 2006- sin justificar tampoco la procedencia del coeficiente de corrección aplicado. Y es que la comparación con bienes que podrían ser de características similares se ha referido a naves industriales en venta en agosto de 2010 (en lugar de 2006 que es cuando se vendió el inmueble. Aunque la Sala considera inadecuadamente motivada la valoración que sirvió a la Inspección para fijar el precio de venta del inmueble en 1.949.312 €, frente al fijado por la recurrente en su declaración, que fue de 480.000 €, pero ello no implica que deba aceptarse este último valor cuando la propia recurrente -quien por cierto no promovió la tasación pericial contradictoria, pudiendo hacerlo- se atuvo en su día a la valoración que ella misma aportó y que figura incorporada al expediente administrativo, por un importe de 1.005.544 €, precio sustancialmente más elevado que el precio de venta que se convino con su compradora vinculada y que, por lo demás, le ha servido para articular su pretensión subsidiaria en la demanda.

Síguenos en...

**SENTENCIA****AUDIENCIA NACIONAL****Sala de lo Contencioso-Administrativo****SECCIÓN SEGUNDA****Núm. de Recurso: 0000564/2020****Tipo de Recurso:****PROCEDIMIENTO ORDINARIO****Núm. Registro General:****03313/2020****Demandante:****HERGRUS, S.L.****Procurador:****ANTONIO GARCIA MARTINEZ****Demandado:****TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL****Abogado Del Estado****Ponente Ilma. Sra.:****D<sup>a</sup>. MARÍA ASUNCIÓN SALVO TAMBO****S E N T E N C I A N<sup>o</sup>:****Ilma. Sra. Presidente:****D<sup>a</sup>. MARÍA ASUNCIÓN SALVO TAMBO****Ilmos. Sres. Magistrados:****D. MANUEL FERNÁNDEZ-LOMANA GARCÍA****D. FRANCISCO GERARDO MARTINEZ TRISTAN****D. JAVIER EUGENIO LÓPEZ CANDELA**

Madrid, a seis de noviembre de dos mil veinticuatro.

Esta Sala ha visto el recurso contencioso administrativo tramitado con el número **PO 564/2020**, interpuesto por la entidad **HERGRUS, S.L.**, representada por el Procurador D. Antonio García Martínez, contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 16 de enero de 2020, relativa al Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2006.

Ha comparecido como parte demandada la Administración General del Estado.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Por la representación procesal expresada se interpuso recurso contencioso-administrativo mediante escrito presentado en el Registro General de esta Audiencia Nacional el 15/4/2020, contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, de fecha 16 de enero de 2020, desestimatoria del recurso de alzada contra resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña, de 6 de febrero de 2019, relativa a la reclamación formulada frente al acuerdo de liquidación, por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2006, que había sido dictado en ejecución de otra anterior resolución del propio Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña de 9 de septiembre de 2015.

2. Admitido a trámite, se requirió a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo, ordenándole que practicara los emplazamientos previstos en el artículo 49 de la Ley de la Jurisdicción. Verificado, se dio traslado al recurrente para que dedujera la demanda.

3. Cumplimentando el traslado conferido, el Procurador de la parte actora presentó escrito de demanda el 9/10/2020 en el que, después de exponer los hechos y fundamentos que estimó pertinentes, solicitó a la Sala:

*"Que teniendo por presentado este escrito, se tenga por formalizada la demanda en autos de recurso contencioso-administrativo número 564/2020, interpuesto contra la Resolución del TEAC de 16 de enero de 2020 y en su día se dicte sentencia estimatoria del recurso por la que se anule la resolución impugnada, por no ser ajustada a Derecho, así como el Acuerdo de Liquidación del que trae su causa o, subsidiariamente, se anule dicho Acuerdo de liquidación y se dicte uno*

Síguenos en...

nuevo de acuerdo con la valoración en su día aportada por el obligado tributario y que se incorpora al expediente administrativo por un importe 1.005.544 euros."

4.El Abogado del Estado por escrito que tuvo entrada en la Audiencia Nacional en fecha 12/11/2020, tras alegar cuantos hechos y fundamentos jurídicos tuvo por conveniente, contestó la demanda, y terminó por suplicar a la Sala que dicte sentencia en cuya virtud desestime el recurso, confirmando los actos recurridos, e imponiendo las costas a la Recurrente.

5.Se fijó la cuantía del presente procedimiento en 514.259,20 euros y se concedió a las partes el término sucesivo de diez días para que presentaran sus conclusiones. Trámite evacuado por escritos incorporados a los autos, tras lo cual se declaró concluso el procedimiento, y se señaló para su votación y fallo el día 23 de octubre de 2024, fecha en la que ha tenido lugar. En el presente recurso contencioso-administrativo no se han quebrantado las formas legales exigidas por la Ley que regula la Jurisdicción. Y ha sido Ponente la Ilma. **Sra. D<sup>a</sup> María Asunción Salvo Tambo**, Presidente de la Sección.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### 1. Objeto del recurso.

Constituye el objeto del recurso la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, de fecha 16 de enero de 2020, desestimatoria del recurso de alzada deducido frente a la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña, de 6 de febrero de 2019, relativa a la reclamación formulada frente al acuerdo de liquidación por el concepto Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2006, que había sido dictado en ejecución de otra anterior resolución del propio Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña de 9 de septiembre de 2015.

Esa última resolución estimó en parte la reclamación promovida en su día por la hoy recurrente en el sentido de *"anular el acto y retrotraer las actuaciones con el fin de que se practique una nueva notificación de la liquidación, en la que conste expresamente la posibilidad que asiste al interesado de promover la tasación pericial contradictoria en corrección de los valores comprobados por la Administración tributaria"*.

En ejecución de esta última resolución se dictó un nuevo acuerdo de liquidación frente al cual se interpuso nueva reclamación que fue desestimada primero por el Tribunal Regional de Cataluña, en primera instancia y, en alzada, después, por el Tribunal Económico Administrativo Central mediante la resolución objeto de la actual impugnación.

### 2. Sobre las razones de la resolución administrativa impugnada.

El Tribunal Económico Administrativo Central se pronuncia sobre una única cuestión; a saber: si la valoración por el normal valor de mercado de la nave industrial sita en Torrent d'en Baiell de Sentmenat, ha sido realizada conforme a Derecho.

La reclamante alegaba que la valoración de la nave industrial del caso estaba carente de la motivación y no reunía los requisitos de la normativa reguladora de las operaciones vinculadas. La valoración a precio de mercado de la nave industrial se fijó por la Inspección, sobre la base del informe de valoración del Gabinete Técnico de la Delegación de la Agencia Tributaria en Cataluña, en **1.949.312€**.

La valoración de la parte inicialmente e en su declaración ascendió a **480.000 €**y, posteriormente, aportó en vía económico-administrativa un informe que lo cifraba en **1.005.544€**.

El TEAC justifica así su decisión:

"CUARTO. - Pues bien, analizando las tachas opuestas por la reclamante, en primer lugar debemos remarcar el hecho de que inicialmente el TEAR de Cataluña estimó en parte la reclamación para que se ofreciera a la entidad interesada la posibilidad de acudir a la Tasación Pericial contradictoria prevista en el artículo 57.2 de la LGT y así poder contradecir la valoración de la Administración. Pese a ello, la entidad interesada no ha promovido la tasación pericial contradictoria y vuelve a plantear ante este Tribunal una serie de cuestiones eminentemente técnicas atinentes a la valoración del inmueble.

En lo que respecta a la valoración efectuada por el técnico de la Administración es preciso reseñar que ante una actuación de naturaleza valorativa este Tribunal Central, como cualquier órgano económico administrativo, no puede desempeñar una labor de carácter técnico, tratando de justificar o acreditar los criterios que, al amparo de su categoría profesional y su conocimiento del mercado, haya entendido de aplicación el técnico encargado de llevarla a cabo, pues para la verificación de estas cuestiones el interesado cuenta con el mecanismo de la tasación pericial contradictoria. Ahora bien, indudablemente este Tribunal Central sí puede referirse tanto a la

corrección formal del procedimiento como también a todo lo referente a la motivación que se le debe exigir como acto administrativo, refiriendo una adecuada justificación de los criterios empleados en base a los datos del bien considerado para que, en definitiva, el interesado al que va dirigida la tasación pueda conocer, completa y adecuadamente, los sustentos, técnicos y prácticos, de la valoración practicada o a la posible apreciación de incongruencias errores o desajustes que no requieran de una especialización pericial.

Así las cosas, este Tribunal considera que la valoración efectuada está suficientemente motivada, conteniendo los elementos de juicio y cálculos que han sido tenidos en cuenta para llegar al resultado final; concurren los datos necesarios para proporcionar al interesado elementos de juicio bastantes para permitirle unas posibilidades de contradicción. Se identifica y describe pormenorizadamente el inmueble, con planos y fotografías, se describen las características físicas y técnicas del inmueble objeto de valoración así como las fuentes utilizadas. Se describe la metodología seguida constanding una explicación y justificación de los parámetros y coeficientes tenidos en cuenta.

Además, en el propio informe de valoración emitido por el Gabinete Técnico se recogen las diferencias existentes entre los inmuebles tomados como referencia y el inmueble objeto de valoración a las que hace mención la entidad recurrente, y los cálculos efectuados para obtener el valor de mercado teniendo en cuenta precisamente dichas circunstancias singulares.

Por otra parte, manifiesta la entidad interesada que la Administración incrementa el valor de la nave a junio de 2006 en un 18% respecto del valor calculado para 2010 sin que se justifique el porqué de ese porcentaje. Al respecto debemos señalar que la Administración a la hora de calcular dicho porcentaje ha tomado como referencia la evolución de los precios de venta de las naves en la zona entre la fecha de referencia y el año 2010, estando expresamente recogido en dicho informe las fuentes y los datos que se han tenido en cuenta.

Finalmente alega la recurrente que no se ha justificado por qué el perito de la Administración no llevó a cabo un reconocimiento personal de la nave ni una inspección ocular de la misma, cuando resulta relevante en un supuesto en el que se valora la construcción de una nave por comparación con otras y se reconoce específicamente la singularidad de su uso.

Al respecto debemos aclarar que la valoración del bien a través de dictamen pericial requiere de una apreciación individualizada del bien concreto a valorar, ahora bien, el reconocimiento personal que exige el recurrente no está recogido en ninguna norma como requisito obligatorio para que la valoración tenga validez y surta efectos, no existiendo precepto alguno que obligue a los técnicos a realizarla. Así lo viene declarando este Tribunal Central en diversas Resoluciones, entre otras la de 27 de enero de 2011 (RG 6183/2008), 15 de junio de 2006 (RG 1224/2004) o de 15 de febrero de 2007 (RG 3483/2004) debiendo concluir que la falta de inspección ocular del bien a valorar no significa en todo caso que la valoración no se ajuste a derecho ya que, sin dejar de reconocer la relevancia que el reconocimiento personal de los inmuebles pueda tener en algunos casos de especial complejidad, no es una exigencia cuya omisión invalide la tasación, cuando por otros medios, estudios realizados y por los propios datos aportados por los interesados se puede llegar a formular un dictamen que se ajuste a las características del bien.

En definitiva, el informe de valoración expresa con suficiente detalle los fundamentos técnicos y fácticos que influyen en la valoración del bien así como el conjunto de cálculos técnicos-económicos conducentes a determinar el valor final de tasación de manera que el contribuyente puede contrastarlos y, en su caso, podría haber propuesto la tasación pericial contradictoria si los consideraba equivocados o discutibles, por lo que procede desestimar las alegaciones de la interesada en este punto."

Sobre esa base el TEAC acordó desestimar el recurso de alzada y confirmar la resolución del Tribunal Regional.

### 3. Sobre la posición de las partes.

En la demanda no se cuestiona que la venta del inmueble litigioso que realizó la recurrente a la entidad TINSERCLA, tuvo lugar entre partes vinculadas, como tampoco se discute la procedencia de aplicar el artículo 16.3 a) TRLIS, a la sazón vigente, para determinar el valor normal de mercado del inmueble transmitido, por su precio de mercado.

Lo que en la demanda se plantea - en los mismos términos que ya se hiciera en la vía económico-administrativa previa- es si la valoración de la nave industrial efectuada por la Administración y que sirvió de base a la liquidación originariamente impugnada, resulta carente de la motivación y de los requisitos imprescindibles. lo cual implica el incumplimiento de la normativa reguladora de operaciones vinculadas, porque no se ha llevado a cabo una adecuada comparabilidad con

Síguenos en...



bienes de características similares ni se han realizado de forma ajustada a derecho las correcciones necesarias para obtener la equivalencia. Las razones que aduce la recurrente, en síntesis, son las siguientes:

- a) No se ha realizado la Inspección ocular de la finca. Si la norma fiscal (operaciones vinculadas en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades) obliga a realizar la comparación con bienes de características similares, la visita del bien transmitido a valorar es, sin duda, esencial, máxime si se reconoce expresamente en el informe la singularidad del uso.
- b) La comparación se realiza con datos relativos a fincas no vendidas, esto es, sobre precios fijados de forma unilateral y respecto de fincas de las que se desconoce el precio final de venta.
- c) La comparación se sustenta en dos informes que no se adjuntan.
- d) Los datos obtenidos de los supuestos informes no contienen información relativa a edificaciones del municipio en el que radica el inmueble transmitido.
- e) Se reconoce que las naves tomadas como muestra de comparabilidad no son comparables, pero no se justifica porque se aplica un determinado coeficiente corrector y no otro.

El Abogado del Estado en su contestación a la demanda considera, por el contrario, que el informe cuestionado expresa de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado y la valoración asignada. Se hace constar expresamente los valores unitarios que aplica, con expresión de su procedencia y modo de determinación, poniendo también de manifiesto todas las circunstancias relevantes y otras que han sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de procedencia, sin que, por último, se haga referencia a ningún extremo que ponga de manifiesto la necesidad de inspección ocular de la finca en los términos exigidos en el artículo 160.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba 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.

#### **4. Sobre la cuestión suscitada: motivación del informe valorativo que sirvió de base a la liquidación controvertida.**

La regularización efectuada por la Inspección consistió, en síntesis, en aplicar el valor normal de mercado a la operación consistente en la venta por parte de la recurrente a la referida sociedad vinculada, el 21 de junio de 2006, de la nave industrial referida, por importe de 480.000 €.

Dichas sociedades estaban vinculadas al participar los mismos socios en el cien por cien del capital de ambas entidades, por lo que en virtud del artículo 16 del TRLIS se inició un procedimiento para la práctica de la valoración normal de mercado de dicha operación.

Para obtener la valoración normal de mercado de la nave industrial, la Inspección solicitó informe de valoración al Gabinete Técnico de la Agencia Tributaria, concluyéndose en dicho informe que el valor de la nave, en la fecha de la venta, era de 1.949.312 €.

Y, en consecuencia, se procedió a la determinación del beneficio por enajenación de inmovilizado según el valor de mercado entre entidades vinculadas lo que dio lugar a la liquidación controvertida modificando el valor declarado.

El artículo 160 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba 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 (RGAT), se refiere a la motivación de los informes periciales de la Administración y señala:

*"3. La propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, deberá ser motivada. A los efectos de lo previsto en el artículo 103.3 de dicha ley, la propuesta de valoración recogerá expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación. En particular, deberá contener los siguientes extremos*

*c) En los dictámenes de peritos se deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia".*

El apartado 2 del propio artículo. 160 RGAT, se refiere a la inspección ocular de los peritos de la Administración y dispone:

Síguenos en...

"(...) 2. En el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. La negativa del poseedor del bien a dicho reconocimiento eximirá a la Administración tributaria del cumplimiento de este requisito".

En relación con el reconocimiento personal del inmueble por el perito como garantía de acierto para la motivación de la comprobación de valores, la STS de 26-11-2015, RCA 3369/2014 citada en las de 18-1-2016 y 24-5-2017 e invocada en la demanda, declaró lo siguiente:

"Resulta necesario, en la mayoría de las ocasiones, el examen personal del bien a valorar por parte del perito para entender correctamente realizado el procedimiento de peritación, salvo que por las circunstancias concurrentes resulte acreditado que no es precisa esa inspección detallada, bien entendido que esta justificación ha de basarse en datos contrastados y cuyos justificantes queden debidamente incorporados al expediente de valoración.

Este Tribunal Supremo ha exigido la inspección personal del objeto de la comprobación. En la sentencia de 29 de marzo de 2012 (casa. 34/2010 (RJ 2012, 5643), asumiendo la doctrina de la sentencia aportada de contraste, se afirma categóricamente que '...el principio general ha de ser la inspección personal del bien como garantía de acierto en la singularización de la valoración y con ello de la suficiente motivación de la resolución. Solo en casos muy concretos, y que deberán ser razonados y fundamentados, con constancia en el expediente de esa fundamentación cabrá admitir la falta de inspección personal'.

En este mismo sentido se ha pronunciado esta Sala en las sentencias de 22 de noviembre de 2002 ( casa. 3754/1997 ( RJ 2002, 10698), 20 de septiembre de 2012 (RJ 2012 , 9394) ( casa. 659/2010 ) y en la de 26 de marzo de 2014 ( casa. 3791/2011 ).

Hemos destacado la necesidad de que la comprobación de valores sea, como se ha señalado, 'individualizada', esto es, la necesidad de que los elementos que determinan la valoración se refieran singularmente al bien concreto valorado. A estos efectos resulta exigible el reconocimiento directo y personal del inmueble por el perito.

Esta doctrina jurisprudencial sobre la necesidad de proceder a un reconocimiento personal del bien valorado ha sido incorporada a nuestra normativa sobre el procedimiento de comprobación de valores(...)".

Ciertamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido destacando la necesidad de que la comprobación de valores sea individualizada, así como la necesidad, con carácter general, de proceder a un reconocimiento personal del bien a valorar. Y tal reconocimiento personal por el perito del inmueble a valorar viene exigido por la norma reglamentaria (art.160.2 RGAT) cuando se trate de bienes singulares o aquellos de los que no pueda obtenerse todas sus circunstancias relevantes de fuentes documentales contrastadas.

Nos encontramos, pues, con la necesidad de un análisis casuístico para apreciar una carencia de motivación suficiente del dictamen pericial.

Pues bien, en el Informe cuestionado se realiza la siguiente valoración:

"La construcción objeto de valoración es similar a las naves seleccionadas como referencia, aunque tiene más superficie construida y es exenta, no pareada ni adosada.

Sin embargo, el inmueble (conjunto de suelo y edificación) se diferencia de los inmuebles de referencia en lo siguiente:

. Su superficie de suelo es mucho mayor que la de los inmuebles de referencia.

. La finca está infra edificada respecto al máximo establecido en el planeamiento. Así, el suelo está ocupado en un 19% respecto al máximo susceptible de ser ocupado y está edificado en un 12% de la edificabilidad total máxima permitida, circunstancia que no se da en los inmuebles de referencia, con toda la edificabilidad materializada.

Por las circunstancias singulares que concurren en el inmueble, en este caso el valor de mercado del mismo se obtendrá efectuando los siguientes cálculos:

-En primer lugar, se calcula el valor de la nave industrial con parte del suelo total de la finca asociado a ella, la parte cuya superficie corresponde al doble del suelo edificado en planta baja, que sería una parcela virtual con la ocupación agotada, aunque no la edificabilidad.

-En segundo lugar, se calcula el valor del suelo restante del inmueble aplicando un valor unitario del suelo que tiene en cuenta que es un suelo que no se puede independizar y cuyo potencial edificatorio en principio solo podría materializarse si cesara el uso y destino de la actividad que se desarrolla en el mismo, que requiere un espacio libre amplio.

-Finalmente, se obtiene el valor de mercado del inmueble como la suma de los dos valores calculados anteriormente".

Y el Informe refiere ese primer cálculo así:

Síguenos en...

"El valor de la nave industrial de superficie construida 515,08 m<sup>2</sup> con una superficie de suelo de 812,58 m<sup>2</sup> (el doble de 406,29 m<sup>2</sup> que es la superficie de la planta baja) se obtiene por comparación a partir de los valores de referencia.

El valor unitario medio de venta actual de la oferta de naves seleccionada en el apartado anterior es 1.332 €/m<sup>2</sup> de superficie construida.

Puesto que se trata de un valor procedente de datos de oferta, se minorra aplicando un coeficiente de 0,95 estimado por márgenes de comercialización y negociación.

$1.332\text{€/m}^2 \times 0,95 = 1.265 \text{ €/m}^2$ .

Este valor unitario de venta sería el actual. Atendiendo a lo indicado anteriormente respecto a la evolución de los precios de venta de las naves en la zona entre la fecha de referencia de la valoración y lo más cercano a la actualidad, se considera que en junio de 2006 el valor sería superior en un 18% al actual.

Por tanto, el valor unitario será

$1.265\text{€/m}^2 \times 1,18 = 1.493 \text{ €/m}^2$

y el valor de mercado de la parcela virtual definida sería:

$515,08 \text{ m}^2 \times 1.493 \text{ €/m}^2 = 769.014 \text{ €}$

En relación con el valor del suelo restante del inmueble se dice:

"El valor del resto del suelo del inmueble, cuya superficie es

$4.184,86 \text{ m}^2 - 812,58 \text{ m}^2 = 3.372,28 \text{ m}^2$

Se obtiene aplicando un valor unitario de suelo a partir de estimar un valor en 2006 de 500 €/m<sup>2</sup> de suelo industrial con edificabilidad 1 m<sup>2</sup> techo /m<sup>2</sup> suelo para la zona polígono industrial consolidado valor que se corrige aplicando un coeficiente de 0,70 en función de lo siguiente:

-El suelo de la finca es indivisible por su superficie.

-Aunque en la finca se puedan edificar 3.669,78 m<sup>2</sup> más de los que hay construidos ahora, actualmente este aprovechamiento del inmueble es teórico ya que es improbable que se materialice por el momento puesto que es incompatible por razones de espacio con la actividad que se desarrolla en la misma.

Se aplicará pues un valor unitario de

$500\text{€/m}^2 \times 0,70 = 350\text{€/m}^2$

Por tanto, el valor del resto del suelo del inmueble será

$3.372,28 \text{ m}^2 \times 350\text{€/m}^2 = 1.180.298 \text{ €}$

Por último, se suman los dos valores anteriores concluyendo:

"VALOR DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE

El valor de mercado del inmueble se obtiene como la suma de los dos valores calculados anteriormente

$769.014\text{€} + 1.180.298\text{€} = 1.949.312\text{€}$ "

Sobre la base de lo anterior hemos de llegar a la conclusión de que en este caso el informe de valoración emitido por el Gabinete Técnico de la Delegación Especial de la AEAT de Cataluña no está adecuadamente motivado.

En efecto, en este caso la Inspección optó por el método de comparación de operaciones similares y encomendó la determinación del valor de mercado a dicho Servicio Técnico que emitió un informe, fechado el 2/09/2010, sobre el valor del inmueble objeto de comprobación sin que fuese reconocido personalmente por el perito, ni tampoco se justificase la innecesaridad de dicho reconocimiento "in situ", cuando en este caso concurrían -y así se reconoce en el propio informe- características especiales por la singularidad del uso de la nave industrial (página 8 del informe). Si la visita del inmueble transmitido es en principio exigible con carácter general ( STS de 26 de noviembre de 2015, arriba ya citada) con mayor razón será exigible el reconocimiento personal cuando se trata de valorar una nave por comparación con otras y se reconoce específicamente la singularidad de su uso.

No menos razón asiste a la recurrente cuando denuncia que la valoración pericial no aporta la documentación justificativa de los comparables utilizados, sino que se invocan determinados informes publicados relativos a inmuebles localizados fuera de la población en que radica la nave valorada. Y respecto de las naves sitas en la misma población (Sentmenat) el perito se refiere a naves en venta -que no vendidas- y además cuatro años más tarde -en 2010, que no en 2006- sin justificar tampoco la procedencia del coeficiente de corrección aplicado. Y es que la comparación con bienes que podrían ser de características similares se ha referido a naves industriales en venta en agosto de 2010 (en lugar de 2006 que es cuando se vendió el inmueble en cuestión), tratándose de fincas en venta, es decir de ofertas y no de fincas vendidas, por lo que se trata de precios ofertados -que no de precio final de venta- que se sustentan, cómo

decíamos, en dos informes (Aguirre Newman y Forcadell) que se citan como fuentes pero que no se adjuntan al informe.

Tampoco, en último término, se justifica la aplicación de los coeficientes correctores aplicados ni su concreta cuantificación .

Por todo ello hemos de considerar que la valoración que soporta la liquidación del caso no se ajusta a Derecho al estar insuficientemente motivada.

#### **5. Procedencia de la estimación parcial del recurso.**

Si bien lo anterior nos ha llevado a considerar inadecuadamente motivada la valoración que sirvió a la Inspección para fijar el precio de venta del inmueble en 1.949.312 €, frente al fijado por la recurrente en su declaración, que fue de 480.000 €, no por ello hemos de aceptar este último valor cuando la propia recurrente -quien por cierto no promovió la tasación pericial contradictoria, pudiendo hacerlo- se atuvo en su día a la valoración que ella misma aportó y que figura incorporada al expediente administrativo, por un importe de **1.005.544 €**, precio sustancialmente más elevado que el precio de venta que se convino con su compradora vinculada y que, por lo demás, le ha servido para articular su pretensión subsidiaria en la demanda.

#### **6. Sobre las costas.**

Las costas, dada la estimación parcial del recurso, no se impondrán a ninguna de las partes, con arreglo al artículo 139 de la LJCA.

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

**ESTIMAR EN PARTE** el recurso contencioso-administrativo nº **564/2020**, interpuesto por la representación procesal de la entidad **HERGURS, S.L.**, y anular la resolución de TEAR en los presentes impugnada, así como la liquidación de la que trae su causa que deberá ser sustituida por otra en la que se tome como valor de la operación regularizada el de 1.005.444 €.

Sin costas.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el día siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen, junto con el expediente, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.**-La anterior Sentencia ha sido publicada en la fecha que consta en el sistema informático. Doy fe.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).