

## ► FISCALIDAD



La Consejería de Agricultura actualizó en 2013 los precios de las tierras tras los años de crisis.

ARCHIVO

### Asunción Fdez. de Castillejo

La publicación en el BOJA hace unos días de la orden de Hacienda que actualiza los precios de la tierra en Andalucía, con vistas a fijar los impuestos que se han de pagar en las transmisiones (compraventas, herencias, etc.) ha causado algo más que revuelo entre los agricultores, que han podido comprobar cómo la crisis no ha devaluado el valor de la tierra a los ojos de la Hacienda andaluza tanto como lo ha hecho a los ojos de la propia Consejería de Agricultura de la misma Junta de Andalucía. Y esa distinta manera de ver las cosas entre un departamento y otro hace sospechar que lo que haya sea un afán recaudatorio.

Desde la Consejería de Hacienda obvian la comparación de sus valoraciones de la tierra con la que hace la Consejería de Agricultura y aseguran que se limitan a cumplir con "lo que manda la Ley General Tributaria". También rechazan que se pueda comparar los precios que se fijaban en 2011 con los que se fijan ahora y para ello alegan que en 2015 se han introducido casi 3.000 referencias más (tipos de tierra y cultivo por municipio) que en 2011. Sin embargo, lo cierto es que aunque haya nuevas referencias hay muchas más que son comparables, pues se refieren a los mismos tipos de tierra en los mismos municipios que ya se recogían en 2011.

En cualquier caso, desde la organización agraria Asaja, no dudan en acusar a la Junta de ignorar –para recaudar– sus

● La orden de la Consejería Hacienda fija los valores para tributar en transmisiones sin tener en cuenta los que había fijado en 2013 la Consejería de Agricultura

# La Junta se corrige a sí misma sobre el precio de la tierra, que sube a la hora de recaudar

propios datos sobre el precio de la tierra e inflar los valores de las fincas rústicas para seguir cobrando unas tasas que califican de "desproporcionadas" respecto al valor real que tiene la tierra tras seis años de crisis y de devaluación de los bienes inmuebles en general y de las fincas rústicas en concreto.

De hecho, tanto Asaja Sevilla como Asaja Córdoba, realizaron hace ya ocho meses –cuando se presentó el proyecto de orden desde la Consejería de Hacienda– sendas alegaciones formales al mismo, pidiendo que se adecuaran esos precios a la realidad en función, en el caso de Asaja Sevilla, de la propia Encuesta so-

bre Precios de la Tierra de la Consejería de Agricultura andaluza que había actualizado, a fecha de 2013, los precios de antes de la crisis a los actuales; y, en el caso de Córdoba, a un estudio encargado por la organización agraria a Tinsa, empresa de prestigio especializada en valoraciones de inmuebles. En ambos casos, las alegaciones también comparaban los precios de la orden de 2015 con la anterior de 2011, que se ha venido aplicando hasta ahora. En cualquier caso, las alegaciones no han sido tenidas en cuenta, puesto que la orden de Hacienda que se acaba de publicar en BOJA no ha modificado casi ninguno de los datos

que había en el proyecto que presentaron en octubre.

En concreto desde Asaja Sevilla, aseguran que en su momento –el pasado mes de octubre– acogieron con satisfacción el borrador de reforma de la orden de 2011, si bien, dicho borrador "mantenía aún unos valores muy elevados", dado que no recogía los porcentajes de rebaja de los precios reflejados en la Encuesta sobre el Precio de la Tierra de la Consejería de Agricultura, problema que se trasladó a Hacienda en sus alegaciones. En este sentido, Asaja reconoce que la nueva orden de Hacienda sí rebaja, en la mayor parte de los casos, los valores de la tierra respecto a la de

2011 que se venía aplicando hasta ahora. O sea, la actual es mejor, pero crítica que aún siendo mejor, no recoge la realidad y ni siquiera los valores más recientes dados por la propia Consejería de Agricultura, con los que hay diferencias más o menos sustanciosas según comarcas y tipos de tierras.

Otro motivo de crítica para la organización agraria es que la orden, pese a estar redactada ya el pasado mes de octubre, no se ha publicado hasta ahora. En concreto, denuncian que "pese a que el precio de la tierra acumula seis años consecutivos de descenso, la Consejería de Hacienda no ha revisado hasta ahora los valores oficiales para establecer los precios que fijó en 2011 y que se calcularon con datos tomados fundamentalmente del periodo 2006-2009, cuando las operaciones de compra-venta de fincas rústicas se hacían a unos precios muy elevados, pues no reflejaban aún el pinchazo de la burbuja inmobiliaria". Según la organización profesional, esta circunstancia ha propiciado que los agricultores y ga-

Asaja denuncia valores "inflados" para seguir cobrando tasas "desproporcionadas"

naderos andaluces que compraron o heredaron alguna finca rústica entre 2011 y junio de 2015 "hayan sufrido un tratamiento impositivo absolutamente abusivo, pues a efectos fiscales se han visto obligados a tributar con unos precios teóricos sobrevalorados, muy por encima de los valores de compraventa que refleja la Consejería de Agricultura en su Encuesta de Precios de la Tierra en Andalucía".

Pero aún ahora, con la nueva orden en vigor –según denuncia Vicente Pérez, secretario general de Asaja Andalucía– "los andaluces que quieren comprar una finca rústica deberán hacer frente a unas liquidaciones de impuestos patrimoniales muy superiores a las que deberían corresponder al valor real de la finca, dado que la revisión realizada por Hacienda para actualizar los valores erróneos establecidos en función de los precios de mercado anteriores a la crisis, ha ignorado los datos oficiales más fidedignos con los que se cuenta, los que maneja la propia Consejería de Agricultura que elabora anualmente la Encuesta de Precios de la Tierra de Andalucía". Esa encuesta, la elabora la Consejería de Agricultura teniendo en cuenta las transacciones que se han llevado a cabo en Andalucía y los precios que se han fijado y con datos aportados por los técnicos de la Junta que trabajan en las OCA (oficinas comarcales agrarias) y los de personal que contrata la

Agricultura expresamente para recoger estos datos.

En el caso de la provincia de Sevilla, Daniel Martín, experto en cuestiones fiscales de la organización agraria, elaboró para hacer las alegaciones ante Hacienda un exhaustivo cuadro en el que se comparan las cuantías por las que se tributaba hasta ahora (según la orden de 2011), las que fija la nueva orden de 2015 y la diferencia entre estas últimas y las que establece la Encuesta sobre Precios de la Tierra de la Consejería de Agricultura. Como ejemplos de esa diferencia, cabe señalar que en la provincia de Sevilla, en labor de riego, Hacienda establece un menor descenso –de entre un 5,8% y un 8,10% menos– del que recoge la encuesta, mientras que en labor de secano el descenso del precio por hectárea es también menor para Hacienda que el contemplado por la encuesta, en concreto entre un 2,90% y un 23,30%. Otros ejemplos de discrepancia –siempre a favor de una mayor tributación a Hacienda– son: el

Los importes son más elevados para el organismo fiscal que para el agrario

caso de el naranjo de regadío, en el que la Encuesta cifra el descenso del precio de la tierra en un 37,10%, mientras que para Hacienda los descenso, según comarcas, oscilan sólo entre un máximo del 20,80% y un mínimo del 16,70%; Igualmente, el caso de los frutales de hueso, la encuesta de Agricultura cifra el descenso del precio de la tierra en un 36,80%, mientras que la orden de Hacienda los baja sólo entre un 11,20% y un 11,60%.

Igualmente, en la provincia de Córdoba, las diferencias entre los valores que da Hacienda (siempre más altos) a la tierra y los que le da Tinsa son grandes: por ejemplo, en las tierras de labor de secano del Alto Guadalquivir la diferencia es del 30,10%; en las tierras de labor y de olivar de La Campiña, del 19,30%; en la comarca del Guadato, para tierras de labor y olivar en secano, del 39,75%; o en el caso de los frutales de regadío de La Vega, del 27%.

Así, Carlos Molina, secretario general de Asaja Córdoba, critica que la Junta publique ahora unos valores oficiales que, aunque inferiores a los que se venían aplicando desde 2011, siguen estando muy por encima de los recogidos en la citada Encuesta de Precios de la Tierra en Andalucía y también superiores a los establecidos por el estudio de Tinsa que se encargó precisamente para efectuar las alegaciones al proyecto de orden.

# La fórmula que aplica Hacienda

La Consejería dice que se ciñe a la Ley Tributaria y desde Asaja se discute la forma en que lo hace

La respuesta de la Consejería de Hacienda a la pregunta de cómo se han establecido esos precios y por qué no coinciden con los publicados por la Consejería de Agricultura es la siguiente: “La base imponible en el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones se encuentra constituida por el valor real de los bienes. Para comprobar cual es ese valor, la Ley General Tributaria pone a disposición de la Administración precios medios y una metodología para su cálculo”.

Sí añaden que “no obstante, son medias aritméticas que no significan que suba el valor real de un bien concreto”. Según la explicación de la Consejería de Hacienda, por provincias, “las medias que aumentan son las de Jaén y Huelva”. Y dicen que “en el caso de Jaén la media sólo se actualiza al alza en muy pocos municipios, en el resto baja. Y se trata de una actualización a la que la Junta de Andalucía está obligada por la Ley General Tributaria”.

“Además –dicen– los precios medios de la Orden de 2011 y de la actualización de 2015 no son

comparables, ya que en el año 2011 figuran 16.622 referencias (es decir, precios medios por hectárea, dependiendo del tipo de cultivo y del municipio), mientras que en 2015 figuran 19.353 referencias.

Para el experto fiscal de Asaja, Daniel Martín, “estas frases de Hacienda no aclaran –pese a que la orden en el preámbulo dice que quiere aportar transparencia– cómo han valorado las tierras”. Así, en primer lugar alega que “lo que dice la Ley General Tributaria es que el valor de los bienes determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración Tributaria por los medios recogidos en su art. 57.1, en cuya letra c está el medio que nos afecta: *precios medios en el mercado*”.

Según este experto, “en desarrollo de ese artículo en cuanto a los medios de comprobación de valores, el artículo 158.2 del 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 establece: “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”.

Así, según asegura este experto fiscal, “la Ley General Tributaria permite (no obliga) que se use como medio de valoración precios medios de mercado y que esos precios medios calculados por la Administración se publiquen. “Evidentemente –añade– la Ley General Tributaria no fija esos precios medios, que deben ser calculados por la Junta de Andalucía”.

Y ahí viene el asunto más embrollado, pues, según critica Daniel Martín, es ese cálculo del precio medio el que resulta imposible de verificar pues parte, como dice la propia Orden de 2015, de “valores declarados por los contribuyentes en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y sobre Sucesiones y Donaciones de fincas rústicas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Andalucía, así como los valores recogidos en los estudios de campo realizados por los técnicos de rústica de las oficinas coordinadoras de oficinas liquidadoras de Distrito Hipotecario de Andalucía y de las gerencias provinciales de la Agencia Tributaria de Andalucía, en las tasaciones hipotecarias realizadas por sociedades homologadas por el Banco de España y, finalmente, en estudios de carácter oficial, como son la Encuesta de

Precios de la Tierra en Andalucía y el Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario Rústico, referido a la comunidad autónoma de Andalucía y elaborado por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía, esto es, de datos no publicados salvo los estudios de carácter oficial, como es la Encuesta de Precios de la Tierra de Andalucía de la Consejería de Agricultura”. Y ésta es la razón, según Daniel Martín, de que tanto las alegaciones como las críticas que ahora se efectúan a la orden tomen como punto de partida, “los únicos datos verificables por estar publicados (Orden anterior, Orden nueva y porcentajes de evolución según la Consejería de Agricultura)”.

Sobre el argumento de que no son comparables al existir más referencias en la orden de 2015 que en la Orden anterior, el experto de Asaja dice que “no se sostiene, pues las referencias de la Orden anterior, con los detalles de los cultivos más comunes, se mantienen en esta nueva Orden. Concretamente, Daniel Martín dice que sólo se han incorporado a la nueva Orden –y no existen por tanto datos anteriores– las referencias de los siguientes cultivos: huerta regadío, árboles de ribera, eucaliptos, frutales de secano, pinar maderable, viña de secano y regadío, almendros secano, frutales de secano y especies mezcladas.



En la orden de Hacienda aparecen valores para las tierras superiores a los fijados por Agricultura.