

Núm. de Protocol: 1000096/2017

Núm. Rotlle: TSJA-0000031/2019

SENTÈNCIA 69-2019

PARTS:

Apel·lant: Sr. JAB

Representant: Ídem

Advocada: Sra. NAC

Apel·lat: GOVERN D'ANDORRA

Representant: Sra. IOM

Advocada: Sra. MBV

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL

President: Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: Sr. Bernard PLAGNET

Sra. Elsa PUIG MUÑOZ

Andorra la Vella, el dinou de juliol de dos mil dinou.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número **1000096/2017**.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent la magistrada Sra. **Elsa PUIG MUÑOZ**, la qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

1.- El Sr. JAB va interposar demanda jurisdiccional contra la resolució de GOVERN número 218748/2017, de data 3 de juliol del 2017, que desestimava el recurs interposat contra la Resolució de la Direcció Adjunta i Atenció al Contribuent, de data 8 de març de 2017, que acorda la pèrdua de la exempció atorgada el 8 de febrer del 2011, generant un deute de 9.100,59 euros, import calculat sobre la valoració de béns continguda a la taxació aportada per l'interessat, més els interessos moratoris generats, que aleshores ascendien a la quantitat de 1.408,37 euros.

2.- En la sentència 15/2019, de 26 de febrer, el Tribunal de Batlles ha desestimat la demanda promoguda per l'agent.

3.- En el seu escrit d'apel·lació de data 24 d'abril, el Sr. JAB estima, en substància, que:

- sí que va aportar la documentació requerida per obtenir l'exempció;

- no és cert que hagués admès no residir a l'habitatge de forma permanent i efectiva durant el termini de quatre anys establert legalment, sinó que únicament va dir que durant una temporada, i degut a una baixa laboral per malaltia, havia alternat la seva estada diürna al pis, amb les nits a casa dels seus pares, i que l'article 4.11.b) de la Llei 7/2006 permet l'absència temporal del immoble;

- les cartes dels veïns, ratificades en presència judicial, demostren que va viure al pis adquirit;

- degut a la baixa mèdica i la manca d'ingressos durant els anys 2001 i 2012, no va donar l'alta el gas per la calefacció per estalviar, fent servir estufes elèctriques.

L'agent ha confirmat els seus arguments en el seu escrit de conclusions del proppassat 19 de juny.

4.- En la seva contesta de data 20 de maig, el GOVERN estima en substància:

- l'agent no ha acomplert amb les seves obligacions d'aportació de documentació per poder gaudir de l'exempció;

- a més que l'interessat va manifestar verbalment que l'habitatge pel qual se li va concedir l'exempció no era la seva residència habitual, també ho va reconèixer en l'escrit d'al·legacions que va presentar;

- els rebuts presentats demostren que hi va haver mesos sense cap consum;

- la valoració del pis que s'ha pres pel càlcul de l'impost és la que consta en el peritatge que va presentar el propi agent.

El GOVERN ha confirmat els seus arguments en el seu escrit de conclusions de data 19 de juny de 2019.

5.- Trameses les actuacions a aquesta Sala, s'ha designat la magistrada ponent i han quedat vistes les actuacions per a deliberar i decidir.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- Competència

El Tribunal Superior, Sala Administrativa, és competent per conèixer del recurs, en aplicació de l'article 39.3 de la Llei qualificada de la Justícia.

Segon.- Prèviament, s'ha de presentar un breu resum dels fets a l'origen del litigi:

El Sr. JAB va sol·licitar el 23/12/2010 una exempció de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries (en endavant ITPI) del pis situat a la planta tercer, porta X, bloc X, del Conjunt Residencial La T. a la parròquia d'Encamp, juntament amb un aplaça d'aparcament i un traster (ambdós amb el número XX), per un valor declarat de transmissió de 160.000.

No obstant, el valor segons taxació pericial aportada amb la sol·licitud d'exempció era de 227.514,81 euros.

L'exempció fou concedida per resolució de 8 de febrer del 2011.

Com sigui que l'agent no havia presentat la documentació preceptiva per mantenir l'exempció (no s'havien presentat els rebuts de telèfon, aigua ni calefacció dels quatre anys en el que l'agent estava obligat a residir), el Departament d'Habitatge va posar-se en contacte amb el Sr. JAB qui aleshores va manifestar que l'apartament adquirint

l'any 2011 no ha estat mai el seu habitatge, moment en el que s'inicia un procediment per reclamar el deute.

Tercer.- L'article 11 de la Llei de l'ITPI estableix com a requisits per gaudir de l'exempció de l'impost, entre d'altres, que el bé immoble sigui la primera adquisició d'habitatge i que hagi de constituir l'habitatge habitual i permanent de l'adquirent.

El mateix precepte estableix que es considera primera adquisició d'habitatge la primera transmissió d'habitatge en favor de l'adquirent, i que es considera habitatge habitual i permanent el que serveix principalment de residència permanent i habitual de l'adquirent i del conjunt de persones que hi conviu, independentment de si hi ha una relació de parentiu o no, en un període superior a sis mesos i un dia per any natural.

D'altra banda, l'habitatge ha de ser l'habitatge habitual i permanent durant un període mínim de 4 anys a comptar des del moment de l'ocupació.

Igualment s'estableix que, en cas d'incompliment del període de 4 anys, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de la transmissió, inclosos els interessos de demora corresponents, i que, a aquests efectes, la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeixi l'incompliment.

L'adquirent ha d'ocupar l'habitatge en un termini màxim de 6 mesos posteriors a la seva adquisició.

En el present cas la discrepància rau en el fet que l'Administració considera que l'agent no ha demostrat que l'habitatge adquirit fou la residència habitual de l'agent durant el període de 4 anys, mentre que aquest considera que sí.

Doncs bé, a la vista de la documentació que obra a les actuacions s'ha de concloure que l'agent no ha demostrat el compliment del requisit esmentat. En efecte, sense perjudici del reconeixement explícit per part del Sr. JAB a les manifestacions verbals efectuades un cop l'Administració li va requerir que aportés la documentació que hi mancava –que es recullen per la pròpia Administració a l'informe obrant a les actuacions, informe s'ha de presumir vàlid- de que, en efecte, no vivia al pis adquirit, aquest reconeixement també es va fer per escrit a les al·legacions presentades el 3 de març del 2017:

“la meva intenció va ser sempre la d'anar-hi a viure totalment el més aviat possible però al poc temps d'ocupar el pis vaig tenir una baixa laboral per malaltia de gairebé un any i restant la hipoteca del meu salari no dispensava de suficients ingressos per anar-hi a viure:

“els ingressos durant aquell temps mai en varen ser suficients per poder-hi anar a viure de forma continua i alternava la meva estada entre aquesta i la dels meus pares”

Però és que, a més, els rebuts finalment presentats demostren que hi va haver mesos durant els quals tampoc es generen consums, i fins i tot quatre anys després de l'adquisició de l'habitatge, l'agent encara tenia domiciliats els rebuts a casa dels seus pares, ço que es indicatiu de la manca d'ocupació efectiva del pis adquirit.

Pel que fa les manifestacions dels veïns sobre que es creuaven amb l'agent, no són incompatibles amb l'anterior conclusió ja que si va fer obres al pis –com manifesta el Sr. JAB, tot i que, segons diu, no les va poder concloure per manca de recursos-, aquestes trobades ocasionals amb els veïns poden ser de quan probablement les visites al pis eren freqüents durant el transcurs de les obres.

A l'últim, resta analitzar sobre quin import s'ha de calcular la devolució. D'acord amb l'art. 7 de la Llei de l'ITPI la base de tributació està constituïda pel valor real dels béns transmesos o del dret que es constitueix o cedeix.

Així, com aquesta Sala ha declarat de forma reiterada, el valor per les avaluacions immobiliàries ha de ser la del valor real o valor d'intercanvi (sentència 74-2005), o bé la sentència 74-2006:

“Tercer.- Aquesta Sala ha precisat els principis aplicables a les avaluacions immobiliàries en la sentència n° 72-2005. L'avaluació s'ha de realitzar de manera objectiva, en funció de la situació real en el moment del fet generador de l'impost, a saber la data de la transmissió. Aquesta avaluació de ser possible s'ha de justificar per comparacions amb altres transmissions efectuades en el mateix sector. Les avaluacions s'han d'efectuar cas per cas, en funció de cada situació particular.”

En el cas que ens ocupa fou el propi agent qui va aportar el peritatge en el que es valorava el bé en 227.514,81 euros, seguint el mètode de comparació i després que el tècnic realitzés un estudi de preus de mercat de la zona de unitats similars, comparant-lo amb altres sis unitats que es trobaven a la venda per un preu superior al declarat pel Sr. JAB.

Per això, cal confirmar íntegrament la sentència apel·lada.

Quart.- No s'aprecien circumstàncies determinants d'una especial condemna al pagament de les despeses d'aquesta segona instància.

DECISIÓ

En atenció a tot el què s'ha exposat, la Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en nom del poble andorrà, decideix:

Primer.- Desestimar el recurs d'apel·lació presentat pel Sr. JAB.

Segon.- Confirmar la sentència recorreguda i declarar que la resolució de GOVERN número 218748/2017, de data 3 de juliol del 2017, que desestima el recurs interposat contra la Resolució de la Direcció Adjunta i Atenció al Contribuent, de data 8 de març de 2017, que acorda la pèrdua de la exempció atorgada el 8 de febrer del 2011, és ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa.

Tercer.- De no efectuar cap condemna en costes.

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Manem que una vegada s'hagi complert el que disposa l'article 76 de la Llei de la Jurisdicció Administrativa i Fiscal es lliurin els autes originals amb la certificació d'aquesta sentència al Tribunal de Batlles, Secció Administrativa del qual procedien, i que s'arxivin les actuacions del Tribunal.

Així, per aquesta nostra sentència, definitivament jutjant, ho manem i signem.