

Núm. de Protocol: AD-0124-3/05
TSA: 40/06

S E N T È N C I A NÚM. 74-2006

PARTS:

Apel·lant: GOVERN
Representant: S.G.
Advocat: R.C.

Apel·lada: M.I S. S.A.
Representant: E.C.C.
Advocat: B.P.

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : M.I. Sr. Bernard Plagnet

Magistrats: M.I. Sr. Lluís Saura Lluvià
M.I. Sr. Albert Andrés Pereira

A la vila d'Andorra la Vella, el 23 de novembre de 2006

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número AD-0124-3/05.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. Bernard Plagnet** el qual expressa el parer del Tribunal.

A N T E C E D E N T S D E F E T

1.- La societat M. I S. SA va interposar recurs contra la resolució del Govern de data 27 de juliol del 2005, confirmant en alçada la decisió del Ministre de Finances de 29 d'abril anterior sol·licitant principalment la nul·litat dels actes impugnats, i subsidiàriament, declarant-los nuls i condemnant el Ministeri de Finances a adoptar una resolució que prengui en consideració un valor que s'ajusti a la situació i estat real dels bens immobles.

2.- En la sentència de l'11 de maig de 2006, el Tribunal de Batlles ha estimat la demanda promoguda per la societat M. I S. SA .

3.- En el seu recurs d'apel·lació de data 29 de juny del 2006, el MI Govern manifesta principalment que:

- l'Administració no ha estat ni parcial ni arbitraria;

- els peritatges encarregats per l'administració reflecteixen la fórmula i els càlculs emprats per determinar el valor real dels béns; no es pot prendre en consideració les previsions del POUP de Canillo, per a la determinació del valor real dels bens transmesos, ja que la valoració no es pot realitzar en base a una norma que ni ha estat aprovada, ni publicada i ni molt menys ha entrat en vigor;

- els perits nomenats per l'administració són tècnics especialitzats i son coneixedors de la situació urbanística existent en cada moment.

4.- En la seva contesta de data 19 de juliol de 2006, la societat M. I S. SA manifesta principalment que:

- la resolució ministerial és arbitraria i la decisió no està motivada;

- la taxació judicial realitzada en el marc del present litigi es troba fonamentada en un estudi comparatiu de preus i fixa un preu de les finques d'autes molt inferior al que Govern ha tingut en compte per realitzar la liquidació complementaria.

- la societat M. I S. SA demana el pagament de les costes processals.

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

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia és competent per a conèixer del present recurs, segons l'article 39.3 de la Llei Qualificada de la Justícia.

Segon.- El litigi comporta l'apreciació del valor que ha de servir de base al càlcul de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries

Les dades en aquest cas són les següents:

L'obligat tributari, la societat M. I S. SA, ha declarat, el 18 de juliol de 2003, un preu de 700 000 € per a l'adquisició de tres parcel·les (veure folis 28, 31 i següents.).

Segons les disposicions de la llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, l'administració ha procedit a una comprovació i ha fixat el valor real de les tres parcel·les a 1 602 967,95 €: carta del 26 de maig del 2004 (veure foli 35) i resolució de la Ministra de Finances de data 29 d'abril del 2005 (veure foli 11) confirmada per una resolució del Govern de data 27 de juliol de 2005 (veure foli 13). Aquesta avaluació es fonamenta sobre un informe redactat per l'empresa Peritaxa, datada el mes de maig de 2004 (veure foli 37 i següents.).

La societat M. I S. SA SA ha fet realitzar un peritatge de data 6 d'octubre de 2004, pel Sr. J.T.A. que considera que el valor real és de 948 875 € (veure foli 125).

Ja que els dos peritatges han donat lloc a resultats diferents, un tercer peritatge s'ha realitzat segons els termes de la Llei, ja mencionada de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries. Aquest tercer peritatge, realitzat el mes de febrer del 2005 per l'empresa Engitec considera un valor de 4 439 686,40 € (veure foli 52).

Com ja s'ha indicat més amunt, el MI Govern ha confirmat l'avaluació de 1 602 967,95 € i és aquesta suma que va contestar la societat Marfany i Sans SA per la via jurisdiccional (recurs del 20 de setembre de

2005, veure pàgina 9). Demanava l'anul·lació de la resolució adoptada pel Govern i subsidiàriament « condemnant al Ministeri de Finances a adoptar una nova resolució que tingui un valor que s'ajusti a la situació i estat real dels bens immobles, d'acord amb la taxació realitzada per l'enginyer J.R.A. amb la taxació judicial realitzada en el marc dels presents autes ».

El Batlle va designar un perit, l'empresa TecniTasa, i aquesta ha avaluat el valor real en la suma d'1 204 014,00 €, el 18 de gener de 2006 (veure foli 168 i següents.).

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 aquest cas, l'avaluació de 4 439 686,40 € no ha estat acollida pel Ministeri de Finances. Queden per tant en litigi quatre avaluacions: la que correspon a la declaració inicial, de 700 000 € ; la fixada pel Ministeri de Finances, d'1 602 967,95 € ; la fixada pel perit de l'obligat tributari, de 948 875 € ; el valor fixat pel perit nomenant pel Batlle, d'1 204 014,00 € (pàgina 180).

Convé resoldre aquest litigi aplicant els principis citats més amunt i apreciant la pertinença de cadascuna de les avaluacions.

Quart.- Cal recordar que existeixen tres parcel·les que són objecte d'una avaluació separada. És d'altra banda el que fan els diferents informes, excepte el peritatge realitzat pel perit de l'obligat tributari, que es limita a donar una avaluació global de 948 875 € (veure foli 125).

Cal per tant examinar separatament les avaluacions respectives de les tres parcel·les.

La parcel·la 2 té una reduïda superfície (49 m2) i té « un comprador natural » (un veí, veure foli 177). Els perits estan d'acord en fixar un preu nul o simplement simbòlic. Sembla raonable de fixar un valor nul.

Per la parcel·la 3 :

Els càlculs efectuats per l'empresa Peritaxa i per l'empresa TecniTasa no són fonamentalment diferents, excepte sobre el preu per metre quadrat.

La superfície bruta és de 5367,00 m², la reducció per accessos i vials és del 30 % per Peritaxa i del 35 % per TecniTasa; la superfície edificable és de 6574,58 m² per Peritaxa i 6977,10 per TecniTasa. Les diferències d'avaluació són d'1577 899,20 per Peritaxa (veure foli 40) i de 931 443,00 € per TecniTasa (veure foli.178) essent fixat la diferència de preu per m²: 240 € per Peritaxa i 133,50 € per TecniTasa. Cal remarcar que Peritaxa no justifica el preu que fixa, es limita a senyalar que, « s'ha considerat una repercussió acceptable en la zona de 240 € / m² » (veure foli 40). Per contra, l'empresa TecniTasa ha procedit a comparacions molt precises amb d'altres transaccions (veure foli 173 i següents i Annex 1 de l'informe). Per tant, l'avaluació presentada per l'empresa TecniTasa està millor argumentada que aquella presentada per Peritaxa i és aquesta la que s'ha de fixar per aquesta parcel·la, és a dir de 931 443,00 €.

Per la parcel·la 4, l'empresa Peritaxa remarca que « la parcel·la de terreny no disposa d'accés directe » i aquesta li atribueix un valor patrimonial per m² de 0,45 €, és a dir una avaluació global de 24 468,75 € (veure foli 41). L'empresa TecniTasa constata igualment que « presenta forta pendent...Té l'inconvenient afegit de que, rodejat de terrenys comunals, no disposa d'accés » (veure foli 172). Per tant, l'empresa TecniTasa fixa per aquesta parcel·la un valor de 96,40 € per m², és a dir una avaluació global de 272 571,00 € (veure foli 179). Tenint en compte les característiques d'aquest terreny, sobre el qual els dos perits estan d'acord, l'avaluació presentada per l'empresa Peritaxa és la més raonable, és a dir de 24 468,75 €.

En conseqüència, el valor total de les tres parcel·les és de: 24 468,75 + 931 443,00 = 955 911,75 €.

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

DECISIÓ

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

Primer: Estimar parcialment el recurs d'apel·lació presentat pel MI Govern

Segon: Declarar que la base de càlcul de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries és de 955 911,75 €.

Tercer: De no efectuar cap condemna en costes.

Aquesta sentència es 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.