

LITIGACIÓN TRIBUTARIA



Fiscal

Validez de la comprobación de valores basada en la tasación hipotecaria

El Tribunal Supremo, en sentencias de 26 y 27 de febrero del 2026, ha consolidado su doctrina sobre la validez de la comprobación de valores mediante la tasación hipotecaria prevista en el artículo 57.1g de la Ley General Tributaria.

ROCÍO ARIAS PLAZA

ADRIÁN BOIX CORTÉS

REMEDIOS GARCÍA GÓMEZ DE ZAMORA

Equipo de Litigación Tributaria de GA_P

SATURNINA MORENO GONZÁLEZ

Catedrática de Derecho Financiero y Tributario

Consejera académica de GA_P

En dos sentencias de fechas consecutivas, de 26 y 27 de febrero del 2026 (recursos números 4439/2024 y 4890/2024), el Tribunal Supremo ha consolidado su doctrina sobre la comprobación de valores mediante la tasación hipotecaria prevista en el artículo 57.1g de la Ley 58/2003, de 18 de diciembre, General Tributaria (LGT). En ambos casos, la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) casa dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que, por entender insuficiente la motivación administrativa, habían anulado las liquidaciones practicadas por la Comunidad de Madrid derivadas de sendos procedimientos de comprobación de valores; asimismo, la Sala desestima las pretensiones de los contribuyentes. El alto tribunal, en línea con la jurisprudencia que ya había establecido en diversas sentencias de diciembre del 2024 y que había reiterado en enero del 2026¹, considera correctamente motivada la comprobación de valores realizada por la Administración al asumir la tasación hipotecaria, sin que dicha comprobación haya quedado desvirtuada por las pruebas de parte, al carecer éstas de la idoneidad técnica necesaria.

El origen de ambos asuntos es similar: el contribuyente había presentado la autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en relación con la compraventa de un inmueble, siendo el valor declarado, correspondiente al precio de la compraventa, inferior al valor resultante de la tasación hipotecaria incorporada a la escritura de préstamo hipotecario que había sido otorgado en la misma fecha de la compraventa y respecto del

mismo inmueble. Ante dicha discrepancia, la Comunidad de Madrid inició un procedimiento de comprobación de valores y determinó como valor del bien el resultante de la tasación hipotecaria, al amparo del artículo 57.1g de la Ley General Tributaria (LGT). Frente a la liquidación practicada, se interpuso una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid que fue desestimada, confirmando el tribunal regional la liquidación. Interpuesto un recurso contencioso-administrativo, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid anuló la liquidación sosteniendo que «la tasación hipotecaria no determina *per se*, el valor de mercado del bien en la fecha de la transmisión, sino que si se quiere utilizar dicho dato debe motivarse por qué en el caso concreto y a la vista de la documentación, ese valor se corresponde con el valor real, y careciendo el acto administrativo examinado de dicha motivación, procede declarar la nulidad del mismo».

Como ya hemos adelantado, en sus sentencias de 26 y 27 de febrero del 2026, el Tribunal Supremo casa y anula las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, remitiéndose a su doctrina y precisando lo siguiente: que la disparidad relevante entre el valor declarado y el valor de tasación hipotecaria —acreditada con certificación emitida conforme a la legislación hipotecaria, conocida por el obligado y no impugnada en su momento— justifica por sí sola el inicio del procedimiento de comprobación; que la motivación de la propuesta es suficiente cuando la Administración se limita a asumir la tasación hipotecaria regular, y que corresponde

¹ Sentencias de 4 de diciembre del 2024 (rec. núm. 2810/2023), de 9 de diciembre del 2024 (rec. núm. 5884/2023), de 17 de diciembre del 2024 (rec. núm. 3707/2023) y de 26 de enero del 2026 (rec. núm. 4976/2024 y 4292/2024).

al contribuyente desvirtuar esa valoración con prueba pericial idónea.

El interés de este criterio jurisprudencial, que ya había sido establecido en las sentencias previas de diciembre del 2024, reside en tres aspectos que suelen entremezclarse: el estándar para iniciar la comprobación, el canon de

de fraude u ocultación, o un análisis de mercado previo.

Con carácter general, la comprobación de valores basada en la tasación hipotecaria es válida, sin perjuicio de la facultad probatoria del contribuyente

motivación de la propuesta de valoración y el régimen probatorio ulterior.

- Sobre el inicio del procedimiento, el Tribunal Supremo precisa que la presunción legal de certeza de los datos declarados (art. 108.5 LGT), que había sido invocada por los contribuyentes, no condiciona el ejercicio de la potestad comprobadora a la previa acreditación de ocultación o fraude. En este sentido, es suficiente para justificar el ejercicio de dicha potestad la existencia de una diferencia relevante entre el valor declarado y el valor de tasación hipotecaria cuando ambos valores constan y son conocidos por el contribuyente en el tráfico jurídico (escritura de compraventa y consecutiva de préstamo) y no hubo reacción frente a la tasación. Esta sola circunstancia satisface, a juicio de la Sala, la exigencia de justificar la apertura del procedimiento, sin necesidad de que exista una sospecha o indicio

- En segundo lugar, en relación con la necesaria motivación de la propuesta de valoración a la que se refiere el artículo 134.3 de la Ley General Tributaria, el tribunal insiste en que es suficiente con la asunción por la Administración del certificado de tasación emitido conforme a la normativa hipotecaria, cuando ese certificado es regular (entidad homologada, visita al inmueble, metodología explicitada y finalidad de subasta/garantía) y se da a conocer al interesado. No se exige, por tanto, una motivación reforzada ni una justificación previa que acredite que el valor asignado a efectos hipotecarios coincide con el valor real ajustado a la base imponible del impuesto.

- En tercer lugar, sin perjuicio de la validez de la comprobación de valores basada en la discrepancia entre el valor declarado y el derivado de la tasación hipotecaria, el Tribunal Supremo reconoce la facultad del contribuyente de contradecir dicha comprobación y el medio de valoración utilizado (la tasación hipotecaria), tanto en la vía administrativa como en la judicial, a través de los medios de prueba idóneos que permitan desvirtuar la valoración resultante de dicha comprobación.

Este último punto, relativo a la prueba aportada por el contribuyente, es el determinante del fallo del Tribunal Supremo en ambas sentencias. En los dos casos, la Sala se remite a la prueba aportada por el contribuyente, calificada de parte como «prueba pericial», y re-

salta las carencias recurrentes de los informes privados aportados: cualificación del perito no acreditada o insuficiente; ausencia de identificación y trazabilidad de comparables; falta de explicación de los criterios de selección, homogeneización y tratamiento de atípicos, y ausencia de fuentes auditables. A juicio del Tribunal Supremo, tales deficiencias impiden considerar el dictamen aportado como prueba pericial eficaz que iguale o supere la fuerza probatoria del certificado de tasación hipotecaria emitido por sociedades sujetas a exigencias de homologación y control de calidad.

Cabe resaltar, asimismo, un cierto reproche por parte del Tribunal Supremo a los tribunales de instancia cuando se limitan a anular por «falta de motivación» sin abordar la valoración del material probatorio existente. Así, en la sentencia de 26 de febrero, el alto tribunal constata que la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid no habría entrado a valorar la prueba que el recurrente manifestaba haber aportado, anulando la liquidación por entender insuficiente la motivación basada en la tasación hipotecaria. Por su parte, en la sentencia de 27 de febrero, la Sala considera que el tribunal de instancia se habría limitado a transcribir su doctrina previa, estimando el recurso sin verdadera ponderación probatoria. Por ello, en ambos casos, el Tribunal Supremo no sólo casa, sino que entra a resolver el fondo y desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el contribuyente por considerar que la prueba aportada no era idónea para desvirtuar la valoración derivada de la tasación hipotecaria.

Desde la perspectiva práctica y de defensa del contribuyente, la consolidación de esta doctrina

por parte del Tribunal Supremo implicaría reconocer que, en aquellos casos en los que exista una tasación hipotecaria reciente e incorporada a la escritura de préstamo con una divergencia relevante sobre el valor declarado, el inicio de una comprobación de valores sobre la base de dicha tasación hipotecaria sería válido y la motivación de la propuesta (y de la liquidación subsiguiente) resultaría adecuada si se incorpora el certificado (con identificación de la entidad homologada, fecha de inspección, método aplicado y valor a efectos de subasta/garantía) y se deja constancia de la disparidad con el valor declarado. En este escenario, el estándar probatorio requerido al contribuyente para enervar dicha valoración se eleva y se precisa: ya no basta con un dictamen de parte genérico o de autoría con cualidades indeterminadas, sino que se requiere una pericia firmada por un profesional con cualificación y experiencia acreditables que identifique y documente debidamente los comparables y que, en última instancia, permita un control judicial efectivo sobre la robustez del método. Sólo así podrá neutralizarse la fuerza probatoria del certificado hipotecario.

Conviene, no obstante, subrayar un matiz relevante: estas sentencias no proclaman, de manera absoluta, que el valor de tasación hipotecaria equivalga sin más al valor real ni instauran una presunción *iuris et de iure* en favor del certificado de tasación, sino que se limitan a reconocer que el 57.1g de la Ley General Tributaria es un medio legal, apto e idóneo cuya mera asunción satisface el canon de motivación y que desplaza la carga de la prueba hacia el contribuyente, el cual conserva íntegramente la posibilidad de contradecir con prueba idónea.