

# Sentència 11/2023 del TSJA. Càlcul de la plusvàlua. Valor segons estipulacions de l'escriptura

## Extracte facilitat per Strategos

**Resum:** L'objecte del plet és circumscriu al càlcul per determinar el valor d'adquisició a efectes de plusvàlua de les unitats immobiliàries.

En el cas concret, la compravenda del terreny on es desenvolupà la promoció immobiliària s'adquirí pactant una contraprestació del 24% del preu venda de les futures unitats, establint un import mínim de 400.000 euros.

En el recurs d'apel·lació el Govern sosté, entre d'altres motius per la seva impugnació, que l'import satisfet a la transmissió del terreny amb posterioritat a la transmissió, conseqüència de la regularització de la contraprestació per tractar-se aquesta d'un import variable, no s'ha de tenir en consideració com a valor d'adquisició.

El tribunal desestima el recurs i considera que el preu de compravenda que es va fixar des d'un primer moment fou el 24% del preu que s'obtingué per la venda de les edificacions. L'import de 400.000 euros només constituïria un mínim establert en garantia del venedor, pel cas que de la promoció no s'obtinguessin els resultats esperats.

**Resolució:** Confirma la sentència recorreguda (Tribunal de Batlles de 28 de juny de 2022) i desestima el recurs d'apel·lació presentat pel Govern.

Aquesta valoració no ofereix consells específics per a situacions determinades i concretes. Demaneu assessorament jurídic abans d'entaular accions concretes, en vista de les circumstàncies de cada assumpte.



C. Prat de la Creu, 59-65  
Escala A, 2a planta  
AD500 Andorra la Vella  
+376 805 705  
strategos@strategos.ad

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA  
Sala Administrativa  
Núm. de Protocol: 2000068/2021  
Núm. Rotlle: TSJA-0000072/2022

## SENTÈNCIA 11-2023

### PARTS:

**Apel·lant: GOVERN D'ANDORRA**  
Representant: Sra. VAX  
Advocada: Sra. EVC

**Apel·lat: I. SL**  
Representant: Sra. CRS

Advocat: Sr. JGI

## COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

|              |  |
|--------------|--|
| President:   | Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA                            |
| Magistrades: | Sra. Elsa PUIG MUÑOZ<br>Sra. Alexandra CORNELLA SOLÀ |

Andorra la Vella, el 3 de març de 2023.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número 2000068/2021.

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.-** La societat I. SL va interposar demanda jurisdiccional contra dues resolucions de la Comissió Tècnica Tributària núm. 0000XX/2021 i 0000YY/2021, dictades el 30 de setembre del 2021, mitjançant les quals no s'admetien a tràmit sengles recursos interposats contra les autoliquidacions en concepte de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

**2.-** En la sentència núm. 22/2022, del 28 de juny, el Tribunal de Batlles ha estimat parcialment la demanda, tot declarant que les resolucions impugnades no són ajustades a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa, únicament en la no admissió del recurs i en el càlcul del valor d'adquisició de les unitats immobiliàries concernides.

**3.-** En el seu escrit d'apel·lació el Govern estima, en substància, que:

- El criteri seguit pel Tribunal de Batlles és erroni pel que fa la factura emesa per la societat U., SL que fa referència a l'ajust del preu per un import de 548.000 euros, compte tingut que no pot ser computada com a valor d'adquisició.

- L'art. 8 del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions immobiliàries es refereix constantment al concepte "valor", i no parla de "preu", i el "valor" és el que ha de constar en l'escriptura notarial.

- En el moment de l'adquisició del terreny es paguen 400.000 euros i en aquesta data també es liquiden els impostos corresponents a la compravenda del terreny "T." (IGI i impost sobre les plusvàlues per part del transmissor), sense que es pugui tenir en compte el preu pagat a posteriori.

- A l'escriptura es va fer constar que "als efectes dels impostos als que tot seguit es fa esment, les parts afirmen que el "valor normal de mercat" o valor real dels drets objecte de la present coincideixen amb el preu mínim de la compravenda indicat a l'atorgament III (...)", pàg. 22 de l'escriptura, i si amb posterioritat hi ha hagut un ajust, aquest ajust no altera en cap cas el valor real dels béns.

- El pacte que determina el preu consignat en escriptura pública té com a finalitat disminuir la base de tributació de l'impost.

El Govern considera que cal revocar parcialment la sentència del Tribunal de Batlles, únicament pel que fa el càlcul del valor d'adquisició de les unitats immobiliàries en espècie, revocant els seus fonaments jurídics cinquè i sisè.

**4.-** En la seva contesta, la societat agent estima, en substància, que:

- A l'escriptura de compravenda es va consignar com a contraprestació per l'adquisició del terreny el 24% del preu pel qual es vendrien les unitats immobiliàries, tot i que es fixà un preu mínim de 400.000 euros.

- La sentència d'aquesta Sala Administrativa núm. 18/2022, de 25 de març, que cita la sentència apel·lada, confirma que la interpretació correcta és la que sosté la societat, i no la que defensa el Govern.

- La clàusula relativa al preu no té la finalitat de disminuir la base de l'impost, compte tingut que la pròpia U., SL ha repercutit l'IGI generat pel preu finalment obtingut en aplicar el 24% al preu de cada unitat immobiliària finalment venuda, la qual cosa s'ha acreditat mitjançant el document núm. 9 aportat a la causa 0000XX/2021, acumulada a aquesta.

**5.-** Ambdues parts han confirmat els seus arguments en els seus escrits de conclusions.

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

Registreu-vos a LesLleis.com per  
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.