

Sentència 18-2022 del TSJA. Impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries. Determinació del preu d'adquisició quan es fixa en un percentatge sobre el preu de venda dels habitatges construïts. No es poden afegir en aquella data al valor d'adquisició les despeses associades a la promoció immobiliària.

Extracte facilitat per Strategos

Resum: Les parts discuteixen en relació a les despeses que formen part del certificat del valor d'adquisició actualitzat a efectes de determinar la base de tributació de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

La primera qüestió recau en establir l'import d'adquisició acordat pel solar. En l'escriptura pública s'acordà el 24% del preu de venda de les futures construccions amb un import mínim de 4,3 milions d'euros. El Tribunal, ratificant la sentència de primera instància, considera que l'import venia fixat clarament d'un inici i que, per tant, l'excés de l'import mínim facturat posteriorment com a resultat del preu de venda de la promoció no prové de cap pacte ulterior entre les parts.

La segona qüestió versa sobre si pot formar part del valor d'adquisició les factures rebudes pel serveis d'administració i gestió de la promoció immobiliària. Es rebutja la pretensió del contribuent al considerar que no poden incloure factures que no suposen directament una inversió o millora en l'immoble. No obstant, s'assenyala que, des de l'entrada en vigor de la [modificació introduïda per la Llei 2/2020, de 27 de febrer](#), aquesta despesa ara si estaria inclosa.

Resolució: Confirma sentència recorreguda (Tribunal de Batlles 28 de maig de 2021) i desestima el recurs d'apel·lació presentat pel contribuent i pel Govern d'Andorra.

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

Núm. de Protocol: 2000034/2020
Núm. de Rotlle: TSJA-0000064/2021

SENTÈNCIA 18-2022

PARTS:

Apel·lant: P. SLU

Representant: Sra. CRS
Advocat: Sr. JGI

Apel·lant: GOVERN D'ANDORRA

Representant: Sra. VAX
Advocada: Sra. EVC

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President:	Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA
Magistrades:	Sra. Elsa PUIG MUÑOZ Sra. Alexandra CORNELLA SOLÀ

Andorra la Vella, vint-i-cinc de març de dos mil vint-i-dos.

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa, ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número **2000034/2020**.

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

ANTECEDENTS DE FET

1.- La representació de l'entitat P., SLU va interposar sengles demandes contra el Govern, que van ser acumulades, en què s'impugnaven les resolucions de la Comissió Tècnica Tributària de 2 de març i 29 de juny de 2020, que havien desestimat els recursos interposats contra les certificacions del valor d'adquisició de les cases unifamiliars 6, 7, 8, 9 i 10, que formen part del conjunt residencial de cases adossades a la urbanització Solà del Tarter – fase II, així com les autoliquidacions corresponents a l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

La sentència de 28 de maig de 2021 de la Secció Administrativa del Tribunal de Batlles ha estimat parcialment aquestes demandes acumulades, declarant que les resolucions impugnades no són ajustades a dret, únicament pel que fa a la no inclusió en el valor d'adquisició de les cases esmentades, del preu finalment satisfet per cadascuna d'elles.

2.- La representació de la part agent ha interposat recurs d'apel·lació contra la referida sentència de la Batllia, el qual es fonamenta, en síntesi, en les següents al·legacions:

- S'han de tenir en compte, als efectes d'augmentar el valor d'adquisició de cada casa, les factures emeses per l'entitat I. SL, que va assumir, segons el contracte subscrit amb l'agent, els serveis de gestió i administració de les obres necessàries per dur a terme la promoció immobiliària. Es tracta, doncs, d'un cost associat a l'obra nova o promoció.
- La sentència ha associat el concepte de "promoció" a la comercialització o publicitat de l'obra finalitzada, quan aquí es tracta de les activitats necessàries per executar la construcció dels habitatges destinats a tercers.
- L'Administració va acceptar com a valor d'adquisició algunes de les factures emeses per I. SL respecte de les cases 7 i 10 d'aquesta promoció, el que demostra que es tracta d'un cost associat a la construcció dels habitatges, i aquest mateix criteri s'ha d'aplicar a la resta de les factures d'aquesta empresa.

3.- La representació del Govern ha formulat igualment recurs d'apel·lació contra la sentència del Tribunal de Batlles, que es fonamenta en les al·legacions següents:

- Per a determinar el valor d'adquisició, s'ha de tenir en compte el preu consignat en l'escriptura de compravenda, mentre que les factures emeses per l'entitat U. SL no han d'incrementar-lo, ja que es tracta d'un ajust del valor d'adquisició, que es realitza a posteriori i no en el moment de la compravenda.
- Els [articles 7 i 8 de la Llei de l'impost](#) disposen que s'ha de fer constar en l'escriptura o document que acrediti l'adquisició el valor de la mateixa, per la qual cosa les factures que documenten els pagaments ulteriors no poder incrementar-lo.

4.- Es va donar trasllat de cadascun dels recursos a la respectiva contrapart, que els van contestar oposant-se als mateixos en els termes

que resulten de les actuacions.

5.- En l'acte de la vista oral, les parts van exposar les consideracions que van considerar més adients a la defensa de llurs interessos.

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

Registre gratuït

Subscripció

Ja Estic Registrat