

EL VALOR DE MERCADO EN LAS OPERACIONES ENTRE PERSONAS O SOCIEDADES VINCULADAS (Ley 36/2006)

Con la entrada en vigor el 1 de diciembre de 2006 de la Ley 36/2006 de *Medidas para la prevención del fraude fiscal*, se ha puesto sobre el tapete una expresión que cuando menos ha puesto a cavilar desde hace no poco tiempo tanto a legisladores como a profesionales de la tasación y funcionarios de la hacienda pública en sus distintas administraciones: Valor de mercado.

El artículo primero de dicha Ley modifica el texto refundido de la Ley de del Impuesto de Sociedades (R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo), cuyo artículo 16 comienza diciendo que *“las operaciones efectuadas entre personas o entidades vinculadas se valorarán por su valor normal de mercado”*.

Pero... ¿qué es el *valor normal de mercado*? Siguiendo con la redacción del artículo 16 de la citada Ley, se entenderá por *valor normal de mercado* aquel que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia.

Definición ésta que sin duda deja perplejos tanto al obligado tributario como a sus asesores en su ánimo de dar cumplimiento a la Ley. Y más aún, con la difícil situación por la que está atravesando actualmente el mercado inmobiliario en el país. Porque hoy día es tal el desequilibrio existente en la balanza de la oferta y la demanda que hace harto improbable que exista operación de compraventa en la que puedan intervenir *personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia*. Porque hoy día es difícil imaginar una operación de compraventa sin que sea determinante la intervención de un tercero (agente financiero) que va a condicionar su valor de realización. Porque hoy día el valor de compraventa de cualquier inmueble variaría drásticamente con el mero hecho de cambiar alguno de los actores que intervienen (comprador, vendedor, financiera...). ¿Dónde situamos por tanto el *valor normal de mercado*?

Consultamos la legislación más reciente y especializada en esta materia:

La O.M. ECO 805/2003 (modificada por la Orden EHA/3011/2007) sobre *normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras* define en su art. 4 al Valor de Mercado o venal de un inmueble como *el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el*



supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Y añade:

A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.*
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.*
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.*

Definitivamente, estos términos suponen una profunda quimera para aquél que quiere cumplir con sus obligaciones tributarias a la hora de realizar este tipo de operaciones entre *personas o entidades vinculadas*.

Una vez más, se pone de relieve la necesidad de consultar al profesional especializado, el cual va a determinar a través de un completo informe debidamente motivado cuál es el valor de mercado del inmueble en cuestión, ya sea en la fecha actual (para operaciones a realizar), ya sea en la fecha pretérita en que tuvo lugar la operación.

Las Sociedades de Tasación surgieron en España con la publicación de la Ley 2/1982 de Regulación del Mercado Hipotecario, y los requisitos para su homologación por el Banco de España quedaron establecidos en el R.D. 685/1982 de 17 de marzo. Con posterioridad a la entrada en vigor de estas disposiciones, se han aprobado varias normas, culminando en la publicación el 13 de junio de 1997 del R.D. 775/1997 sobre *Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación*. En su artículo 1 (ámbito de aplicación), cita como preceptiva la homologación de la sociedad tasadora para que las valoraciones que realicen puedan surtir efecto, entre otros, en caso de *“cualquier otro en que la normativa exija que la valoración haya de realizarse por una sociedad o servicio de tasación”*.

Si bien la Ley 36/2006 objeto de esta disquisición ciertamente no exige en ninguno de sus artículos la intervención de una *sociedad o servicio de tasación*, podemos considerar que es el camino más recto y la opción que ofrece mejores garantías para documentar el valor de realización en una operación entre personas o sociedades vinculadas. Si seguimos con el modificado art. 16 de la Ley del Impuesto de Sociedades, en su punto 4.1º dice que *“Para la determinación del valor normal de mercado se aplicará alguno de los siguientes métodos: a) Método del precio libre comparable, por el que se compara el precio del bien o servicio en una operación entre personas o entidades vinculadas con el precio de un bien o servicio idéntico o de características similares en una operación entre personas o entidades independientes en circunstancias equiparables, efectuando, si fuera preciso, las correcciones necesarias para obtener la equivalencia y considerar las particularidades de la operación ...”*.

Esto no es ni más ni menos que la definición del Método de Comparación y su ajuste para determinar el valor de mercado, aplicado por las sociedades tasadoras y regulado en los artículos 20 a 23 de la mencionada Orden ECO 805/2003.

La intervención profesional de una sociedad tasadora homologada por el Banco de España es por tanto fundamental para documentar las operaciones entre personas y sociedades vinculadas, considerándose como tales aquellas que define el modificado art. 16.3 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Juan Jiménez del Castillo
Arquitecto Técnico
Delegado de zona Granada-Jaén de GESVALT, SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.