

## PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

La Comunidad Autónoma de Murcia sigue con el sistema de la comprobación de valores para las transmisiones de inmuebles urbanos y rústicos ubicados en la Región de Murcia, basado en el establecimiento de unos **Precios Medios de Mercado (PMM)**. La Administración Regional pretende garantizar al contribuyente el coste fiscal de la operación, ya que quien se acoja al mismo no verá modificada su autoliquidación por una ulterior comprobación de valores.

### 1. Características

Tras la aprobación de los valores de referencia, quedan excluido del sistema de valor por **precios medios de mercado (PMM)** los bienes que tengan asignado el **valor de referencia** previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario. Así, para aquellos bienes que no dispongan valor de referencia, los sujetos pasivos de los impuestos de ITP o Sucesiones y Donaciones pueden optar (es **voluntario**) por el PMM como valor real de los bienes inmuebles transmitidos.

**No es un medio de comprobación** de valores ni un sistema objetivo de determinación de Base Imponible, sino que refleja los criterios para seleccionar, en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. Quienes deseen acogerse, determinarán el **PMM** de los inmuebles sujetos a los mencionados impuestos con arreglo a unas **tablas de valores** (que tenemos a su disposición), opción manifestada al cumplimentar la declaración correspondiente.

Si todos los elementos descriptivos del inmueble declarados son correctos y la determinación del **PMM** se hace conforme a las instrucciones de aplicación, la CARM aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado. No obstante, la Administración podrá comprobar, en todo caso, el valor de aquellas fincas urbanas cuyo valor como solar supere al de la construcción.

- **Prevalencia del mayor valor:** si el valor declarado en el documento, escritura pública, o el valor catastral fuese mayor que el obtenido por el sistema de **PMM**, la liquidación se hará tomando el **mayor** de esos tres valores.
- **Viviendas de Protección Oficial:** En el caso de viviendas, no descalificadas, acogidas a algún régimen de Protección Oficial que les sea de aplicación en el momento de devengo de alguno de los impuestos al que se aplica este sistema, el **PMM no podrá ser superior** al precio máximo oficial de venta de las mismas.
- **Comprobación de valor declarado:** Si el valor declarado fuese menor al resultante de aplicar el sistema **PMM**, la Comunidad Autónoma comprobará el valor declarado conforme a las normas reguladores de los respectivos impuestos.

### Supuestos excluidos:

Conforme a la Orden de 27 de diciembre de 2021 la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de

determinados inmuebles urbanos radicados en la Región de Murcia para 2022, el sistema **PMM** no se podrá aplicar a los siguientes **Inmuebles Urbanos**:

1. Quedan expresamente excluidos de la aplicación de los precios medios en el mercado aprobados por la presente orden los bienes que tengan asignado el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, quedan igualmente excluidos los siguientes bienes:

**a) Bienes urbanos:**

1.º Bienes inmuebles urbanos situados fuera de la Región de Murcia.

2.º Solares y terrenos sin edificar, cualquiera que sea su clasificación urbanística.

3.º Edificaciones en estado de ruina para demoler o para rehabilitar.

4.º Edificios, instalaciones o locales de uso residencial, oficinas (excepto cuando la oficina forme parte de un inmueble de uso industrial), deportivo para espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos o edificaciones singulares de carácter histórico o artístico, así como los destinados a estaciones de servicio u otro tipo de estaciones, las naves industriales destinadas a garajes y las construcciones industriales destinadas a aparcamientos.

5.º Locales comerciales cuya superficie total construida en planta baja exceda de 400 metros cuadrados.

6.º Locales comerciales situados en planta semisótano o entresuelo en un edificio de uso mixto (residencial, oficina, otros...) con acceso directo desde la calle o desde las zonas comunes de la propia edificación, que constituyen finca registral independiente. 7.º Locales comerciales en planta baja que dispongan de superficie en planta semisótano o sótano. 8.º Galerías comerciales, Comercios en edificios exclusivos, mercados e hipermercados. 9.º Naves industriales en parcelas individuales cuya superficie total de la parcela exceda de 4.000 metros cuadrados.

**b) Bienes rústicos.**

**2 Prevaloración**

Para los bienes excluidos del sistema de PMM se prevé la solicitud de prevaloración de bienes inmuebles por parte de la Comunidad Autónoma. Por tanto recomendamos que para los inmuebles, tanto rústicos como urbanos excluidos del sistema PMM, solicitar la prevaloración antes de efectuar cualquier operación que esté sujeta a los ITP y AJD, Sucesiones y Donaciones.

La CARM tiene establecida una "*Tasa por prevaloraciones tributarias*". El hecho imponible de esta tasa lo constituye la realización por perito de la Administración, con titulación adecuada a la naturaleza de los bienes, de valoraciones tributarias de bienes inmuebles radicados en el territorio de la Región de Murcia.

La tasa se pagará en el momento en que se solicite la valoración, mediante autoliquidación. No se prestará el servicio en tanto no se acredite el pago de la tasa. Esta tasa será objeto de devolución, sin abono de intereses de demora, y bajo determinados requisitos cuando el bien o bienes valorados por perito de la Administración sean objeto de transmisión a

título oneroso o lucrativo mediante actos o negocios jurídicos, inter vivos o por causa de muerte.

La prevaloración dada por la Comunidad Autónoma tiene una **validez de tres meses**.

