

Actualidad de la web de la AEAT

APLAZAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS DE PAGO

LGT. RECAUDACIÓN. Se publica la Instrucción 1/2026, de 7 de abril, de la directora del departamento de recaudación de la agencia estatal de administración tributaria, por la que se modifica la instrucción 1/2023, de 31 de marzo, sobre las garantías necesarias para la concesión de aplazamientos y fraccionamientos de pago, y para obtener la suspensión de los actos administrativos objeto de recurso y reclamación.

Fecha: 15/04/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Instrucción 1/2026](#)

La modificación **adapta la instrucción cuarta de la Instrucción 1/2023 a lo ordenado por la Audiencia Nacional**, en la sentencia de 17 de marzo de 2025 ([rec. 35/2024](#)) y precisa el régimen de valoración de inmuebles ofrecidos en garantía, diferenciando el alcance del requisito de inscripción en registros especializados según se trate de solicitudes de suspensión o de aplazamiento o fraccionamiento.

La Audiencia Nacional, en su sentencia de 17 de marzo, **confirma la validez general de las Instrucciones 1/2023 y 2/2023 de la AEAT** en materia de aplazamientos y fraccionamientos de deudas tributarias, rechazando tanto el recurso de la Administración como la impugnación amplia de la AEDAF.

No obstante, declara nulo el requisito que imponía que la tasación de inmuebles aportados como garantía deba realizarse obligatoriamente por profesionales inscritos, al considerar que introduce una obligación nueva no prevista en la normativa y, por tanto, excede el carácter interno de una instrucción administrativa.

Como consecuencia de esta sentencia, la AEAT modifica la Instrucción 4 de la [Instrucción 1/2023](#) relativa a las "especialidades en la valoración cuando la garantía consista en derecho real sobre bienes inmuebles".

Instrucción 1/2023	Instrucción 1/2026
<p>CUARTA. ESPECIALIDADES EN LA VALORACIÓN CUANDO LA GARANTÍA CONSISTA EN DERECHO REAL SOBRE BIENES INMUEBLES</p> <p>La valoración de los bienes ofrecidos en garantía será realizada por un perito con titulación suficiente sin perjuicio de las especialidades establecidas en la Instrucción SÉPTIMA.</p> <p>Los artículos 46.4 b) del RGR para los aplazamientos y fraccionamientos y 40.2 b) del RGRVA para los supuestos de suspensión establecen que, si existe un registro de empresas o profesionales especializados, la tasación se realizará por ellos "preferentemente".</p> <p>El alcance de esa "preferencia" viene determinado en la Resolución de 21 de diciembre de 2005, de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos y Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se dictan criterios de actuación en materia de suspensión de la ejecución de los actos impugnados mediante recursos y reclamaciones y de relación entre los Tribunales Económico-Administrativos y la Agencia Estatal de Administración Tributaria, cuyo apartado Cuarto 1.9, requiere "valoración actualizada de los bienes o derechos sobre los</p>	<p>«CUARTA. ESPECIALIDADES EN LA VALORACIÓN CUANDO LA GARANTÍA CONSISTA EN DERECHO REAL SOBRE BIENES INMUEBLES</p> <p>La valoración de los bienes ofrecidos en garantía será realizada por un perito con titulación suficiente, sin perjuicio de las especialidades establecidas en la Instrucción SÉPTIMA.</p> <p>Los artículos 46.4 b) del RGR para los aplazamientos y fraccionamientos y 40.2 b) del RGRVA para los supuestos de suspensión establecen que, si existe un registro de empresas o profesionales especializados, la tasación se realizará por ellos "preferentemente".</p> <p>El alcance de esa "preferencia", para los supuestos de suspensión, viene determinado en la Resolución de 24 de septiembre de 2025, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se dictan criterios de actuación en materia de suspensión de la ejecución de los actos impugnados mediante recursos y reclamaciones y de relación entre los Tribunales Económico-Administrativos y la Agencia Estatal de Administración Tributaria, cuyo apartado Cuarto 1.6 b), requiere: "Valoración actualizada de los bienes o derechos sobre los que se constituirá la</p>

que se constituirá la garantía ofrecida realizada por una empresa o profesional debidamente inscrito en el registro de tasadores oficiales o, si no lo hubiere, por perito independiente con titulación suficiente”.

En base a lo expuesto, si existe un registro de empresas o profesionales especializados en la valoración de determinado tipo de bienes, será requisito indispensable que la misma sea realizada por empresa o profesional inscrito en dicho registro, siendo objeto de denegación las solicitudes en las que la valoración no cumpla el referido requisito.

Los informes de tasación tendrán una estructura que contendrá, como mínimo, los siguientes apartados:

- 1.- Solicitante de la tasación y finalidad. En este apartado deberá indicarse si la tasación se ha ajustado a algún modelo legalmente aprobado, así como el sentido de los métodos o criterios en ella utilizados.
- 2.- Identificación y localización del bien. Identificación completa y detallada del bien y, en caso de inmuebles, identificación registral y catastral del mismo.
- 3.- Comprobaciones y documentación.
- 4.- Análisis de mercado. En este apartado se describirán las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que sea objeto de valoración, cuando exista. También se indicarán las diferencias apreciadas entre el valor de mercado del bien al tiempo de la tasación y el valor hipotecario del mismo, que tendrá en cuenta la evolución futura previsible tanto del bien como del mercado en relación con el periodo de duración, determinable o estimado que tendrá de vigencia la garantía, así como las expectativas de oferta-demanda y de revalorización.
- 5.- Descripción y superficie del terreno. En este apartado se indicará el grado de adecuación de las características físicas del bien y el uso al que esté destinado, su vinculación a la normativa y planificación urbanística vigente, así como si está sujeto a algún tipo de protección urbanística o histórica.
- 6.- También se indicará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, expresamente, que no se tiene conocimiento de que se haya realizado en la finca, actividad alguna potencialmente contaminante del suelo.
- 7.- Descripción y superficie de la edificación.
- 8.- Descripción urbanística. En este apartado se indicará el grado de adecuación de las características físicas del bien y el uso al que esté destinado, su vinculación a la normativa y planificación urbanística vigente, así como si está sujeto a algún tipo de protección urbanística o histórica.
- 9.- Régimen de protección, tenencia y ocupación. En este apartado se valorará el estado de ocupación del inmueble, así como sus características y vigencia, si está afectado a algún tipo de explotación económica, así como la existencia de algún tipo de

garantía ofrecida realizada por una empresa o profesional debidamente inscrito en el Registro de tasadores oficiales o, si no lo hubiere, por perito independiente con titulación suficiente. **En ningún caso se considerará válida la valoración realizada por un agente de la propiedad inmobiliaria.”**

En base a lo expuesto, **en el caso de solicitudes de suspensión**, si existe un registro de empresas o profesionales especializados en la valoración de determinado tipo de bienes, será requisito indispensable que la misma sea realizada por empresa o profesional inscrito en dicho registro, siendo objeto de denegación las solicitudes en las que la valoración no cumpla el referido requisito.

En el caso de solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento, cuando exista un registro de empresas o profesionales especializados en la valoración de un determinado tipo de bienes, la valoración deberá efectuarse, preferentemente, por una empresa o profesional inscrito en dicho registro.

Los informes de tasación tendrán una estructura que contendrá, como mínimo, los siguientes apartados:

- 1.- Solicitante de la tasación y finalidad. En este apartado deberá indicarse si la tasación se ha ajustado a algún modelo legalmente aprobado, así como el sentido de los métodos o criterios en ella utilizados.
- 2.- Identificación y localización del bien. Identificación completa y detallada del bien y, en caso de inmuebles, identificación registral y catastral del mismo.
- 3.- Comprobaciones y documentación.
- 4.- Análisis de mercado. En este apartado se describirán las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que sea objeto de valoración, cuando exista. También se indicarán las diferencias apreciadas entre el valor de mercado del bien al tiempo de la tasación y el valor hipotecario del mismo, que tendrá en cuenta la evolución futura previsible tanto del bien como del mercado en relación con el periodo de duración, determinable o estimado, que tendrá de vigencia la garantía, así como las expectativas de oferta-demanda y de revalorización.
- 5.- Descripción y superficie del terreno. En este apartado se indicará el grado de adecuación de las características físicas del bien y el uso al que esté destinado, su vinculación a la normativa y planificación urbanística vigente, así como si está sujeto a algún tipo de protección urbanística o histórica.
- 6.- También se indicará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, expresamente, que no se tiene conocimiento de que se haya realizado en la finca, actividad alguna potencialmente contaminante del suelo.
- 7.- Descripción y superficie de la edificación.
- 8.- Descripción urbanística. En este apartado se indicará el grado de adecuación de las características físicas del bien y el uso al que esté destinado, su vinculación a la normativa y planificación urbanística vigente, así como si está sujeto a algún tipo de protección urbanística o histórica.
- 9.- Régimen de protección, tenencia y ocupación. En este apartado se valorará el estado de ocupación del inmueble, así como sus características y vigencia, si está afectado a algún tipo de explotación económica, así como la existencia de algún tipo de

gravamen o limitación, ya sea de naturaleza real, legal, urbanística o de protección pública del bien. En estos casos harán constar expresamente estos hechos y su afección cuantificable sobre el valor. Igualmente, en caso de ocupación del inmueble por arrendamiento, deberá aportarse el contrato suscrito.

10.- Datos y cálculo de los valores técnicos. Valores de tasación, entendiéndose como tal tanto el valor de mercado del bien al tiempo de elaborar la tasación como su valor sostenible en el tiempo, determinado por una valoración prudente de la posibilidad futura de realizar el bien a través de los procedimientos de enajenación, y que en todo caso tenga en cuenta la perdurabilidad del valor propuesto durante el tiempo de duración, determinable o estimado, de la suspensión de la ejecución del acto impugnado o del aplazamiento o fraccionamiento de pago solicitados.

11.- Fecha de emisión, caducidad y firmas.

12.- Documentación anexa al informe.

Las valoraciones aportadas no pueden estar sometidas a condicionante alguno. Si las mismas contienen advertencias de cualquier tipo que determine que el órgano de recaudación no obtenga un conocimiento exacto de la tasación efectuada, podrán ser tenidas en cuenta para dictar una resolución desestimatoria de la solicitud presentada.

Los órganos competentes para la tramitación de estos expedientes procurarán dar la mayor difusión posible a la estructura así diseñada para que los informes que le sean presentados se ajusten a ella lo más posible.

De esta manera, la presentación de un informe que no se adecue en su contenido a la referida estructura, podrá determinar la denegación de la solicitud presentada, a la luz de las carencias que se pongan de manifiesto tras el estudio del contenido de la tasación finalmente aportada, identificando en la propia denegación las concretas carencias detectadas y los efectos que tienen en términos de suficiencia jurídica y económica sobre los bienes o derechos ofrecidos como garantía.

gravamen o limitación, ya sea de naturaleza real, legal, urbanística o de protección pública del bien. En estos casos harán constar expresamente estos hechos y su afección cuantificable sobre el valor. Igualmente, en caso de ocupación del inmueble por arrendamiento, deberá aportarse el contrato suscrito.

10.- Datos y cálculo de los valores técnicos. Valores de tasación, entendiéndose como tal tanto el valor de mercado del bien al tiempo de elaborar la tasación como su valor sostenible en el tiempo, determinado por una valoración prudente de la posibilidad futura de realizar el bien a través de los procedimientos de enajenación, y que en todo caso tenga en cuenta la perdurabilidad del valor propuesto durante el tiempo de duración, determinable o estimado, de la suspensión de la ejecución del acto impugnado o del aplazamiento o fraccionamiento de pago solicitados.

11.- Fecha de emisión, caducidad y firmas.

12.- Documentación anexa al informe.

Las valoraciones aportadas no pueden estar sometidas a condicionante alguno. Si las mismas contienen advertencias de cualquier tipo que determine que el órgano de recaudación no obtenga un conocimiento exacto de la tasación efectuada, podrán ser tenidas en cuenta para dictar una resolución desestimatoria de la solicitud presentada.

Los órganos competentes para la tramitación de estos expedientes procurarán dar la mayor difusión posible a la estructura así diseñada para que los informes que le sean presentados se ajusten a ella lo más posible.

De esta manera, la presentación de un informe que no se adecue en su contenido a la referida estructura podrá determinar la denegación de la solicitud presentada, a la luz de las carencias que se pongan de manifiesto tras el estudio del contenido de la tasación finalmente aportada, identificando en la propia denegación las concretas carencias detectadas y los efectos que tienen en términos de suficiencia jurídica y económica sobre los bienes o derechos ofrecidos como garantía.»

Diferenciación entre suspensión y aplazamiento o fraccionamiento

La norma modifica la instrucción cuarta de la Instrucción 1/2023, relativa a las especialidades en la valoración cuando la garantía consista en derecho real sobre bienes inmuebles, para adaptarla a lo ordenado por la Audiencia Nacional.

- **solicitudes de suspensión que**, si existe un registro de empresas o profesionales especializados en la valoración de determinado tipo de bienes, será **requisito indispensable** que la misma sea realizada por empresa o profesional inscrito en dicho registro, siendo objeto de denegación las solicitudes en las que la valoración no cumpla el referido requisito.
- solicitudes de **aplazamiento o fraccionamiento**, que cuando exista un registro de empresas o profesionales especializados en la valoración de un determinado tipo de bienes, la valoración deberá efectuarse, **preferentemente**, por una empresa o profesional inscrito en dicho registro.

Aplicabilidad

La presente Instrucción entrará en vigor **al día siguiente de su firma, esto es a partir del 8 de abril de 2026**, y será de aplicación a todas las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento y suspensión que se encuentren en tramitación.