



El Valor de Referencia Catastral. Ley 11/2021 Repercusión en el Sistema Tributario



1.- INTRODUCCIÓN

2.- CONCEPTO "VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL" (VRC)

3.- PROCEDIMIENTO TÉCNICO DE DETERMINACIÓN DEL "VRC"

4.- ENTRADA EN VIGOR y ÁMBITO TERRITORIAL DEL VRC

5.- EFECTOS DEL VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL EN ISD y ITPAJD

6.- REPERCUSIONES DEL VRC EN OTROS TRIBUTOS: IRPF, IP, IIVTNU

7.- OTRAS CUESTIONES SOBRE EL VRC

8.- CONCLUSIONES y PREGUNTAS

1- INTRODUCCIÓN





NORMATIVA

- **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.**
- **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.**
- **Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.**
- **Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**
- **Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.**
- **Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.**
- **Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.**
- **Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.**
- **Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos (BOE: 22-12-2021).**

1- INTRODUCCIÓN (II)



5

Orígenes del proyecto de “valor de referencia” (2004-2014)

- ▶ Proyecto de naturaleza técnica, autoimpuesto por la Dirección General del Catastro, sin reconocimiento legal.
- ▶ Tiene su origen en la dificultad del mantenimiento de los valores catastrales de los inmuebles urbanos en correspondencia con los valores de mercado.
- ▶ Persigue garantizar el conocimiento permanente del mercado inmobiliario, desligando los trabajos técnicos necesarias para ello de los planes de trabajos de valoración colectiva de carácter general.

Puesta a disposición de la AEAT y de las CCAA de un “valor de referencia” de los inmuebles urbanos (2015-2016)

- ▶ 2015: La Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de Castilla - La Mancha usa el valor de referencia como valor informativo (artículo 90 de la LGT, deber de información de valor de los BI a efectos fiscales)
- ▶ 2016: La Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de Castilla - La Mancha aprueba las normas para la aplicación del medio de comprobación de valores por precios medios de mercado a los bienes inmuebles de naturaleza urbana en el ámbito del ISD y del ITPAJD:

1- INTRODUCCIÓN (III)



6

Ley de Presupuestos Generales del Estado (2018)

- ▶ Creación del valor de referencia..
- ▶ Parte de la descripción catastral de los inmuebles.
- ▶ Valor informativo, con fines de transparencia, sin efectos fiscales.

Sentencia del Tribunal Supremo 843/2018, de 23 de mayo

El interesado no está obligado a acreditar que el valor que figura en la declaración o autoliquidación del impuesto coincide con el valor real, siendo la Administración la que debe probar esa falta de coincidencia.

Octubre de 2018: Trámite de información pública del Anteproyecto de Ley del fraude.

2019: Análisis de alternativas en el Consejo Superior para la Dirección y Coordinación de la Gestión Tributaria



LEY 6/2018 PRESUPUESTOS GENERALES 2018

Se introduce una nueva **disposición final tercera** en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la siguiente redacción:

«**Disposición final tercera. Valor de referencia de mercado.**

En la forma en la que reglamentariamente se determine, la Dirección General del Catastro estimará de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado, entendiendo por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga.

A estos efectos, elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.»

2020: Proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego

2021: Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego

1- INTRODUCCIÓN (VI)



9

Modificación de la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Modificación de la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Modificación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio

Modificación de la Ley del Mercado de Valores

Derivada en IRPF (ganancias y pérdidas patrimoniales a título lucrativo)

+ **Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (garantías técnico-jurídicas del procedimiento de determinación)**

2- CONCEPTO

"VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL" (VRC)



2- CONCEPTO "VRC" (I)



CONCEPTO VRC

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el valor de referencia de los bienes inmuebles, **como una de las características económicas de su descripción catastral.**

El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del **análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias que se realizan ante fedatario.** Así, el valor de referencia de los inmuebles se determinará, anualmente, por aplicación de módulos de **valor medio**, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante fedatario y obtenidos en el marco de informes anuales del mercado inmobiliario, en función de las características catastrales de cada inmueble.

En todo caso, esta Ley señala que **el valor de referencia se determinará con el límite del valor de mercado**, sin que pueda superarlo, y con este objeto se fijarán, mediante Orden de la Ministra de Hacienda, factores de minoración para los bienes de una misma clase.

2- CONCEPTO "VRC" (II)



12

VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO:

- ❑ Es un concepto NUEVO, con un nuevo modelo técnico y jurídico de determinación. Ruptura con “valores de referencia” anteriores.
- ❑ El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral y convive con el valor catastral.
- ❑ No afecta a los valores catastrales vigentes en modo alguno.
- ❑ Su existencia no implica impacto fiscal por sí misma.
- ❑ Puede no existir.
- ❑ Sólo es impugnabile cuando tiene efecto fiscal (nuevo titular catastral) sin perjuicio de la protección de los derechos de los titulares catastrales actuales, por los procedimientos actualmente previstos en la normativa catastral.



VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO:

- ▶ Es el determinado objetivamente por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario,

Los Notarios comunican diariamente a la Dirección General del Catastro los precios asociados a los hechos, actos y negocios con trascendencia real, gracias a la constancia de la referencia catastral en los documentos. Se tratan con el mismo rigor técnico-jurídico que el resto de la información catastral, integrándolos en los procedimientos catastrales y vinculándolos a la descripción catastral

en función de los datos obrantes en el Catastro.

Completitud de la base de datos catastral

Presunción de certeza legalmente reconocida.

Obligación tributaria de declaración en correspondencia con la realidad inmobiliaria.

Mantenimiento permanente (con colaboración de ayuntamientos).

Mecanismos de corrección a disposición de los titulares catastrales.

Actuaciones de oficio (planes de regularización, inspección, subsanación de discrepancias).

Seguridad jurídica: objetividad.



VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO:

- ▶ El valor de referencia de los inmuebles se determinará, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, *MVM* obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.
- ▶ Estos módulos se asignarán a los productos inmobiliarios representativos PIR por zonas del territorio llamadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, *ATH*.
y se corresponderán con los precios medios de las compraventas.

2- CONCEPTO "VRC" (V)



15

VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO:

- ▶ Los módulos de valor medio *MVM* aplicables en cada caso se publicarán en forma de mapas de valores, en la Sede Electrónica del Catastro.
- ▶ La forma de individualizar el valor de referencia de cada inmueble a partir de los módulos de valor medio correspondientes se detallará en resoluciones anuales de la Dirección General del Catastro, que se someterán a trámite de audiencia previa a su aprobación, y que serán recurribles en la vía económico-administrativa (reposición potestativa).



VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO:

El valor de referencia no superará el valor de mercado.

Para ello, se aplicará un factor de minoración en su determinación.

- ▶ El factor de minoración es 0,9.
- ▶ Este coeficiente puede ser modificado en función de la dinámica de mercado.

Es de señalar la clara diferencia entre los valores catastrales y los valores de referencia. A pesar de que ambos conviven como descripciones económicas de los inmuebles, sirven a distintos efectos fiscales (tenencia vs. adquisición de inmuebles) y se determinan por procedimientos distintos, pero sobre todo, su actualización y los automatismos de corrección con las desviaciones del mercado son claramente diferentes.

En el caso de los valores de referencia, su determinación y actualización es como mínimo anual, lo que permite una plena adaptación a las circunstancias y evoluciones del mercado, conforme éstas se van produciendo.

El factor de minoración se añade a las garantías que el legislador ha impuesto a los valores de referencia (determinación a partir de módulos de valor medio, resultantes del análisis de todas las compraventas producidas ante fedatario).

3- PROCEDIMIENTO TÉCNICO DE DETERMINACIÓN DEL "VRC"





Actuaciones necesarias para la determinación de los valores de referencia:

1. Informe anual del mercado
que recogerá las conclusiones del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles efectuadas en escritura pública.
2. Mapa de valores
Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que se asignarán módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.
3. Resolución con los elementos necesarios para la determinación de los valores de referencia individualizados (TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTO)
4. Individualización de los módulos de valor medio en función de los datos obrantes en el Catastro -apreciación de circunstancias específicas de los inmuebles.
5. Aplicación del factor de minoración



Actuaciones necesarias para la determinación de los valores de referencia:

MODULOS DE VALOR MEDIO: Informes anuales del mercado y mapas de valores
PUBLICADOS EL 14 DE OCTUBRE DE 2021

Resoluciones sobre elementos necesarios para la determinación de los valores de referencia individualizados

PROPUESTAS PUBLICADAS DEL 14 DE OCTUBRE AL 4 DE NOVIEMBRE

TRÁMITES DE AUDIENCIA COLECTIVA DEL 14 DE OCTUBRE AL 4 DE NOVIEMBRE

(ANUNCIOS APERTURA DE TRÁMITE: BOE DEL DÍA 13 DE OCTUBRE)

(ANUNCIOS AMPLIACIÓN PLAZO ALEGACIONES: BOE DEL 25 DE OCTUBRE)

APROBACION RESOLUCIONES: 10 DE NOVIEMBRE

EDICTOS DE PUBLICACIÓN: 11 DE NOVIEMBRE

3- PROCEDIMIENTO TÉCNICO "VRC" (III)



DESDE 14-10-2021



Sede Electrónica del Catastro

Bienvenido a la Sede Electrónica del Catastro

VALOR DE REFERENCIA
Permite el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos.

MI CATASTRO
Inmuebles, Expedientes, Notificaciones

TRÁMITES ANTE CATASTRO
Declaraciones, recursos, solicitudes..., Cobro y descarga de documentos

BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRÁFICO
Permite el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario

ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC
Relativos a procedimientos catastrales de valoraciones colectivas relativos al valor de referencia

DIFUSIÓN DE DATOS CATASTRALES
Descarga de información cartográfica y alfanumérica, servicios web, formatos INSPIRE, datos estadísticos

VALIDACIONES GRÁFICAS
Informe de validación gráfica de parcelario e Informe de ubicación de construcciones

ASISTENTE COMUNICACIÓN CATASTRO CIUDADANO
Esta herramienta le ayudará a finalizar la comunicación con el Catastro según sus necesidades.

Normativa reguladora
Firma electrónica (firmas admitidas)
Sistema de verificación de la Sede
Política de privacidad
Accesibilidad
Buscador de inmuebles

Registro en la SEC
Accesos a información de inmuebles de un titular
Planificación de interrupciones de servicio
Calendario, fecha y hora oficial
Maps web
Condiciones de uso de la SEC

Guía de Servicios de la SEC
Estadísticas de acceso
Enlaces de interés



Valor de Referencia

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES URBANOS >	
Preguntas y respuestas frecuentes	
Anuncio de apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022	Publicación 13 de Octubre de 2021
Anuncio de ampliación del plazo del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.	Publicación 25 de Octubre de 2021
Propuesta de resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.	Publicación 14 de Octubre de 2021
Orden Ministerial por la que se aprueban los factores de minoración aplicables para la determinación de los valores de referencia	Publicación 14 de Octubre de 2021
Edicto de publicación de la aprobación de la Resolución de elementos precisos para la determinación del valor de referencia	Publicación 11 de Noviembre de 2021
Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.	Publicación 11 de Noviembre de 2021
Enlace a Presentación de recursos de reposición	
Enlace a Presentación de reclamaciones económico-administrativas	
Anuncio Informativo para general conocimiento de los valores de referencia del ejercicio 2022	Publicación 22 de Diciembre de 2021
Consulta de valor de referencia	



ANUNCIO INFORMATIVO PARA GENERAL CONOCIMIENTO DEL VALOR DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES PUBLICADO EN BOE



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 305

Miércoles 22 de diciembre de 2021

Sec. V-B. Pág. 75935

V. Anuncios

B. Otros anuncios oficiales

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

51671 *Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos.*

De conformidad con lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se procede a anunciar que los valores de referencia determinados conforme a la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, podrán ser consultados de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio.



14 DE OCTUBRE - EN ADELANTE



Sede Electrónica del Catastro

Valor de Referencia

VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022 >	
Preguntas y respuestas frecuentes	
Consulta de valor de referencia	
BIENES INMUEBLES URBANOS	
Mapas de valores urbanos	Publicación 14 de Octubre de 2021
Informe del Mercado Inmobiliario Urbano	Publicación 14 de Octubre de 2021
Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos	
Consulta de valor de referencia	
BIENES INMUEBLES RÚSTICOS	
Mapas de valores rústicos	Publicación 14 de Octubre de 2021
Informe del Mercado Inmobiliario Rústico	Publicación 14 de Octubre de 2021
Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos	
Consulta de valor de referencia	

De forma separada para BIENES INMUEBLES URBANOS y BIENES INMUEBLES RÚSTICOS, se incluyen los accesos a los MAPAS DE VALORES y a los INFORMES ANUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO, y al PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA de cada clase de inmuebles.

El enlace de PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES conduce siempre al portal del Catastro en Internet, donde se actualizará la información disponible, en función del momento en que nos encontremos.

3- PROCEDIMIENTO TÉCNICO "VRC" (VII)



Sede Electrónica del Catastro

[Inicio](#)

Valor de Referencia

[← Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	6188604TF5368N0001F5
Localización	CL REAL N: 1 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 11180 ALCALA DE LOS CAZULES (CÁDIZ)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	01/01/2022
Valor de Referencia	145.378,53 €

[CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA](#) [CERTIFICADO DE MOTIVACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA](#)

El certificado de valor de referencia, en caso de que éste no exista, será CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE VALOR DE REFERENCIA.

El certificado de motivación se puede descargar por cualquiera de los titulares catastrales del inmueble, que así se hayan identificado (con DNI y número de soporte, certificado o cl@ve).

La diferencia entre ambos es que el certificado de motivación detalla el cálculo del valor de referencia del inmueble, desglosando todos los coeficientes técnicos aplicados en la valoración.

3- PROCEDIMIENTO TÉCNICO "VRC" (VIII)



Acceso con datos de su DNI / NIE
Los campos marcados con * son obligatorios

* Número de DNI / NIE

* Número de soporte/IDESP/EXESP

Validar DNI / Soporte

Acceso con otros sistemas

Certificado digital: CERES, DNIe, otros...

Cl@ve: PIB24, Cl@ve permanente,...

Aunque el dato del valor de referencia no está protegido, se pide la identificación de quien formula la consulta (por razones de control y como medida disuasoria de consultas masivas o indiscriminadas) por medio de DNI y número de soporte, certificado o cl@ve.

VALOR DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES

[¿Cómo conocer la referencia catastral?](#)

Los campos marcados con * son obligatorios

* Finalidad:

* Fecha:

* Referencia Catastral:

VALOR DE REFERENCIA

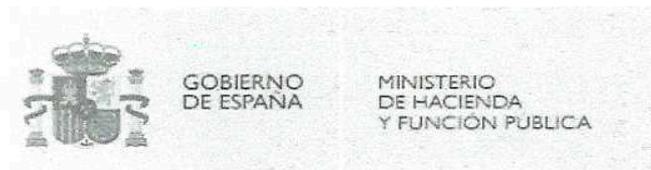
Para la consulta del valor de referencia de un inmueble se precisa incluir en la pantalla:

Finalidad:

- Seleccione una finalidad--
- EFECTOS INFORMATIVOS
- Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- Tributación en Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
- Otras

Fecha de valor: posterior a 1/1/2022, nunca superior a la fecha en curso.

Referencia catastral del inmueble (se incluye un enlace a “cómo conocer la referencia catastral”)



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 6149310VG4164G0008HX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL PINTOR VELAZQUEZ Nº: 16 Escalera: 1 Planta: 05 Puerta: 01
18002 GRANADA [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 03/01/2022

Valor de referencia: 325.503,36

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: 24173518N RODRIGUEZ VEGAZO ANDRES

Finalidad: Efectos informativos

Fecha de emisión: 03/01/2022



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia Catastral:	
Municipio: -----	
Localización: -----	
Clase: Urbano / Rústico sin construcción	Fecha de valor:
Uso principal: -----	Valor de referencia:
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.	
Solicitante:	
Finalidad:	
Fecha de emisión:	

3- PROCEDIMIENTO TÉCNICO "VRC" (XI)



CERTIFICADO DE MOTIVACIÓN BIENES INMUEBLES URBANOS

CLASE		REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE						
LOCALIZACIÓN			NÚMERO / PUNTO KILOMÉTRICO		BLOQUE/ESCALERA/PLANTA/Puerta	
DATOS VALORACIÓN						
PUBLICACIÓN SEC RESOLUCIÓN		MÓDULOS BÁSICOS		PUBLICACIÓN SEC MAPA VALORES		
FECHA		SUELO CONSTRUCCIÓN		FECHA		
MÓDULO DEL PIB		CARACTERÍSTICAS DEL PIB				ZONA VALOR
ATM	UNID. REF. (E/E(2013))	TIPOLOGÍA	CALEDA	E CONE. VIDA	ANTIGÜEDAD (A(2013))	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
MÓDULO DEL PIB		CARACTERÍSTICAS DEL PIB				ZONA VALOR
ATM	UNID. REF. (E)	TIPOLOGÍA	CALEDA	E CONE. VIDA	ANTIGÜEDAD (A(2013))	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VALORACIÓN DEL SUELO						
SUELO VALORADO POR UNITARIO						
RUR	SUPERFICIE (m ²)	ZONA DE VALOR	Nº DE REPARTO	CODIF. CORRECTORES		CODIF. CORREC. CONJUNT.
				B	D	E
				J	K	N
				VALOR UNITARIO (E/m ²)		G=H
				VALOR (E)		
SUELO VALORADO POR REPERCUSSION						
LOCAL	RUR	SUPERFICIE (m ²)	ORIGEN	ZONA DE VALOR	VALOR REF. SUP. RESIDENCIAL (E/m ²)	VALOR REF. SUP. RESIDENCIAL (E/m ²)
				TIPO DE VALOR DE REPERCUSSION		CODIF. CORREC.
				CODIF. CORREC. CONJUNT.		
				VALOR DE REPERCUSSION (E/m ²)		G=H
				VALOR (E)		
VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN						
LOCAL	RUR	SUPERFICIE (m ²)	ORIGEN	ANTIGÜEDAD	CODIF. CONSTRUCCIÓN	
				CODIF. CONSTRUCCIÓN		
				CODIF. CORREC.		
				CODIF. CORREC. CONJUNT.		
				VALOR DE REPERCUSSION (E/m ²)		G=H
				IMPORTE MBC (E/m ²)		
				VALOR (E)		
VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE						
FECHA DE VALOR	TOTAL SUELO (E)	TOTAL CONSTRUCCIÓN (E)	TOTAL (E)	FACTOR DE MINORACIÓN	VALOR DE REFERENCIA (E)	

DISEÑO: MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD / DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 DIFUSIÓN: MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD / DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

3- PROCEDIMIENTO TÉCNICO "VRC" (XII)



CERTIFICADO DE MOTIVACIÓN BIENES INMUEBLES RÚSTICOS

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro	CERTIFICADO MOTIVACIÓN DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA Solicitante: _____ Finalidad: _____ Fecha emisión certificado: _____												
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE															
CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	POLÍGONO	PARCELA	USO	SUPERFICIE (ha)									
LOCALIZACIÓN / PARAJE:															
DATOS DE VALORACIÓN															
FECHA DE PUBLICACIÓN EN SEC DE LA RESOLUCIÓN CON LOS ELEMENTOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA				FECHA DE PUBLICACIÓN EN SEC DEL MAPA DE VALORES QUE CONTIENE ATR Y MÓDULOS DE VALOR											
ATR	DENOMINACIÓN ATR	AC (COD+DENOM)	MÓDULO DE VALOR (€/m ²)	ACRIBACIÓN DE MUNICIPIO (AM)											
VALOR DE LAS SUBPARCELAS															
SUBPARCELA	AC	MÓDULO DE VALOR (€/m ²)	NÚMERO CONSTRUCCIONES	PENDIENTE	I.L.S.	I.A.	C.P.	I.E.				SUPERFICIE (ha)	CS	VALOR (€/m ²)	VALOR (€)
								DE-1	DE-2	DE-3	DE-4				
SUBPARCELA	AC	MÓDULO DE VALOR (€/m ²)	NÚMERO CONSTRUCCIONES	PENDIENTE	I.L.S.	I.A.	C.P.	I.E.				SUPERFICIE (ha)	CS	VALOR (€/m ²)	VALOR (€)
								DE-1	DE-2	DE-3	DE-4				
VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE															
FECHA DE VALOR		TOTAL VALOR (€)		FACTOR DE MINORACIÓN		VALOR DE REFERENCIA (€)									



Caso particular de
certificación: inexistencia
del valor de referencia



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral: -----	
Municipio: -----	
Localización: -----	
Clase: Urbano / Rústico / Rústico sin construcción	Fecha de valor: --/--/----
Uso principal: -----	No existe valor de referencia
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.	
Solicitante:	
Finalidad:	
Fecha de emisión:	



MAPAS DE VALORES URBANOS

Sede Electrónica del Catastro - F x +

sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?pest=urbana&from=OVCBusqueda&final=LAMIU&ZV=SI&ZR=NO&anyoZV=2022&tematicos=

MADRID (MADRID)
PARCELA DE VALORES URBANOS PARA 2022

6.750 €/m²

Informe Anual del Mercado Inmobiliario
Preguntas frecuentes
LEYENDA

MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2022.
USO RESIDENCIAL.

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

- Código municipio: 900
- Código Ámbito Territorial Homogéneo: 96
- Número de inmuebles de uso residencial: 2.238
- Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 6.750 €/m²
- Tipología constructiva: Vivienda colectiva
- Superficie construida en m²: 112
- Calidad constructiva de la edificación: Alta
- Antigüedad de la edificación en años: 63
- Estado de conservación/vida: Normal

641874.63, 4475378.88 2 km

En el mapa de incluyen enlaces a **IIIFORME ANUAL DEL MERCADO IIMOBILIARIO**, **PREGUNTAS FRECUENTES**, y **LEYENDA**



MAPAS DE VALORES URBANOS

MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2022.
USO GARAJE-APARCAMIENTO.

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

- Código municipio: 900
- Código Ámbito Territorial Homogéneo: 735
- Número de inmuebles del uso garaje-aparcamiento: 783
- Módulo de valor medio del garaje representativo: 42.650 €
- Tipología constructiva: Garaje - aparcamiento
- Superficie construida en m2: 25
- Calidad constructiva de la edificación: Muy alta
- Antigüedad de la edificación en años: 50
- Estado de conservación/vida: Normal

En el mapa de incluyen enlaces a INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO, PREGUNTAS FRECUENTES, y LEYENDA



Los MVM módulos de valor medio a partir de los cuales se determinan los valores de referencia **se concluyen del análisis de todas las compraventas** de inmuebles efectivamente producidas ante fedatario (integridad, completitud y veracidad)

Informes del mercado inmobiliario:

Análisis realizado en dos escalas territoriales (Gerencias Regionales del Catastro y Subdirección General de Valoración e Inspección).

Conocimiento de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

Informe previo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Transparencia de conclusiones (publicación)

y accesibilidad de la información de los mapas de valores.

2021:

830.612 compraventas de inmuebles urbanos residenciales

315.069 compraventas de inmuebles urbanos de garaje - aparcamiento

433.754 compraventas de inmuebles rústicos

Publicado sin incluir la información de las compraventas (artículo 95 de la LGT)



Resolución de elementos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos

Ámbito de aplicación:

Determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos a efectos catastrales,

con **construcción principal de uso residencial y de almacén-estacionamiento,**

ubicados en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración de los mapas de valores

del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2021, de la Dirección General del Catastro.



No obstante lo anterior, las siguientes situaciones podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un bien inmueble no exista:

- a) Cuando en el bien inmueble existan construcciones de usos industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosas o singulares, salvo que se trate de construcciones vinculadas a los usos residencial o de almacén-estacionamiento.
- b) Cuando el bien inmueble se ubique en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.
- c) Cuando todas las construcciones del bien inmueble se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenezca el inmueble se encuentre infraedificada a efectos catastrales.
- d) Cuando se trate de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente.
- e) Cuando se trate de bienes inmuebles de uso residencial, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), y esto impida la libre disposición del inmueble por parte del propietario.
- f) Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea esta accidental o intencionada.



Bienes inmuebles urbanos

Necesidad de utilización de la normativa técnica de valoración catastral (en defecto de reglamento específico).

Esta normativa obliga a utilizar dos componentes, suelo y construcción, para valorar los inmuebles.

La normativa exige que el uso de la metodología de valoración catastral permita la reproducción de los módulos de valor medio, sin superarlos (garantía de que los valores de referencia derivan de los precios de las compraventas, a través del uso de los módulos de valor medio).



Bienes inmuebles urbanos

Del importe del módulo de valor medio, se detrae el coste de la construcción del producto inmobiliario representativo, para determinar el valor de suelo de zona.

Este valor de suelo de zona es aplicable para la valoración de referencia de todos los inmuebles de cada zona.

La componente de construcción de cada inmueble se calcula por el método técnico catastral, a partir de un módulo básico de la construcción, por aplicación de coeficientes que dependen de sus características catastrales.

Lo que se hace es ponderar las diferencias entre las características constructivas del inmueble a valorar, y las del producto inmobiliario representativo del ámbito.

Así, el módulo de valor medio se individualiza.



Individualización del valor.

Circunstancias que afectan a la construcción:

antigüedad;
estado de conservación;

Circunstancias que afectan a la parcela:

fondo excesivo sobre aquél que permite agotar las condiciones de edificabilidad;
exceso de superficie de parcela sobre el doble de la mínima permitida por el planeamiento.

Circunstancias que afectan a todo el inmueble:

depreciación funcional o inadecuación en caso de construcción, diseño o instalaciones que afecten gravemente a la funcionalidad o provoquen inadecuación al uso de la construcción - inexistencia de acceso a planta mediante ascensor en viviendas colectivas en primera planta o superior o plazas de garaje en primer sótano o inferior, acceso rodado mediante monta-coches sin fines exclusivos de mejora de la eficiencia;
viviendas interiores;
depreciación económica por baja demanda del mercado inmobiliario en municipios de baja o muy baja dinámica inmobiliaria;
depreciación económica por baja demanda del mercado inmobiliario de garaje-aparcamiento.



Resolución de elementos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones

Ámbito de aplicación:

Bienes inmuebles rústicos sin construcción.



No obstante lo anterior, las siguientes causas podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un inmueble no exista y no pueda ser certificado a una determinada fecha:

- a) Cuando el inmueble se encuentre en suelo urbanizable incluido en ámbitos o sectores sin ordenación detallada, en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.
- b) Cuando alguna de las subparcelas que forman parte del inmueble, no se corresponden con productos inmobiliarios representativos.
- c) Cuando las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.
- d) Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea accidental o intencionada.
- e) Cuando el grado de actualización de los datos obrantes en el Catastro impidan el cálculo del valor de referencia.



Individualización del valor.

Aptitud para la producción:

en función de la pendiente de la subparcela

Superficie excesiva:

En función de la distribución de superficies en cada agrupación de cultivos

Circunstancia de concentración parcelaria:

Aplicable a todas las parcelas de una zona concentrada.

Circunstancias de localización y socioeconómicas:

En función del municipio (características socioeconómicas) y el número de construcciones en un radio de 300 metros.

Circunstancias de localización y agronómicas:

Inmuebles sin acceso directo a vías de comunicación terrestre,
Afectados por condiciones que afectan a su aprovechamiento,
Inmuebles que requieren una inversión que conlleva trabajos de reestructuración,
implantación de infraestructuras, recuperación o nueva implantación del cultivo a partir de cultivo previo arbustivo o arbóreo.

4.- ENTRADA EN VIGOR Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL "VRC"





ENTRADA EN VIGOR EL 01-01-2022

Por tanto, solo afecta a hechos imponible devengados a partir de dicha fecha.

No se aplica ni afecta a hechos imponible devengados hasta el 31 de diciembre de 2021, aunque se presenten con posterioridad a la misma. Ni siquiera como medio de comprobación de valores, rigiendo el valor declarado sin perjuicio de la comprobación de valores que sabemos que en los inmuebles, jurisprudencialmente está circunscrita al medio de dictamen de perito de la administración.

En especial, **en el ISD**, no se aplican a las herencias ni donaciones devengadas antes del 1 de enero de 2022. Y, al respecto, de acuerdo al art. 24.3 de la LISD:

I) Tanto en sucesiones como en donaciones y pactos sucesorios con atribuciones de presente: «Toda adquisición de bienes cuya efectividad se halle suspendida por la existencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquier otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan». En consecuencia, en las adquisiciones sucesivas como los fideicomisos de residuo es perfectamente posible que la adquisición del fiduciario quede sujeta al régimen anterior y la del fideicomisario al régimen actual; así como en los casos que por el título sucesorio o las cláusulas de la donación o del pacto sucesorio, la eficacia de la misma quede diferida por mediar término o condición suspensiva.

II) Recordemos que en las donaciones para que el devengo se entienda producido es precisa la aceptación por el donatario pues consuma civilmente la transmisión y el acto o contrato de donación.



ENTRADA EN VIGOR EL 01-01-2022

III) En las sucesiones generalmente el devengo coincide con el al fallecimiento del causante, no obstante, debemos advertir:

a) En los casos de **declaraciones de fallecimiento**, el devengo se produce a la fecha de la firmeza de la declaración de fallecimiento y no a la fecha que según dicha declaración se entiende producida la muerte. No obstante, la consulta de la DGT V3087-11, de 29-12-2011, reconociendo que el devengo se produce a la fecha de la firmeza de la declaración de fallecimiento, matiza que los elementos cuantificadores y personales se referirán a la fecha en que la declaración de fallecimiento considere como sucedido el fallecimiento.

b) Hay una cierta jurisprudencia menor (sentencia TSJ de Murcia de 23/7/2014 – sentencia 568/2014 – y sentencia TSJ de Valencia de 18/10/2021 – rec.1204/2020 –) que en la **sucesión intestada** el devengo se produce en la fecha de la resolución judicial, hoy el acta notarial, de declaración de herederos. Criterio que es discutible, pues nos encontramos ante una suspensión del plazo de presentación de la declaración, y no ante un retraso del devengo.

c) También es discutido el devengo en el caso de los **testamentos ológrafos** que deben procederse a advenir y protocolizar, hoy por conducto notarial. La STSJ de Madrid de 1/4/2014 considera que hay que atender a la fecha de protocolización del mismo; sin embargo, la resolución del TEAC de 4-6-2003 (rec. 849/2003) afirma que no se altera la regla general del devengo.



ENTRADA EN VIGOR EL 01-01-2022

.....

III) En las sucesiones generalmente el devengo coincide con el al fallecimiento del causante, no obstante, debemos advertir:

d) Los supuestos de **litigios sobre herencias** contemplados en el art. 69 del RISD, no constituyen casos de demora del devengo, sino de su suspensión del plazo de presentación.

IV) Finalmente, en los casos de **consolidación ordinaria del usufructo en el nudo propietario**, deben aplicarse las normas de la LISD y su Reglamento (art. 51.2): se liquida por el valor atribuido al usufructo en la constitución, siendo pues la fecha decisiva la del fallecimiento del causante o la de acto de la donación que determinan el desmembramiento.



ENTRADA EN VIGOR EL 01-01-2022

En sede del ITP y AJD, los casos de aplicación de devengos excepcionales son más escasos. Al menos apuntar:

I) La existencia de determinados supuestos **excluidos «per se»** antes de de la posible **aplicación de la comprobación de valores y ahora de la aplicación de los valores de referencia**, por estar su base imponible regulada por reglas especiales. Sin ánimo exhaustivo: arrendamientos, aparcerías, pensiones, préstamos hipotecarios, constituciones y aumentos de capital en sociedades que limitan la responsabilidad de los socios.

II) En todo caso, deben tenerse en cuenta los arts. 49 del TRITPAJD y 92 y 93 del Reglamento. En especial, el art. 49.2 del TR al decir que «Toda adquisición de bienes cuya efectividad se halle suspendida por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan». No obstante, debe advertirse en lo que atañe a la **cuota gradual de la modalidad de documentos notariales de AJD**, que tanto la la sentencia del TS de 18-11-2015 (rec. 1372/2014), como la consulta de la DGT V1942-11, de 5-8-2011, y la resolución del TEAC de 16-1-2014 (rec. 1429/2011), consideran que exista o no condición suspensiva, el devengo se produce el día que se formaliza el acto sujeto a gravamen.



ENTRADA EN VIGOR EL 01-01-2022

.....

En sede del ITP y AJD, los casos de aplicación de devengos excepcionales son más escasos. Al menos apuntar:

III) En cuanto a los hechos imponible contenidos en documentos privados debe tenerse en todo caso en cuenta el último inciso del art. 50.2 del TRITPAJD: «La fecha del documento privado que prevalezca a efectos de prescripción, conforme a lo dispuesto en este apartado, determinará el régimen jurídico aplicable a la liquidación que proceda por el acto o contrato incorporado al mismo». Aunque es una cuestión sumamente controvertida, especialmente si caben otros medios de acreditar su fecha que la concurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1.227 del Código Civil.



ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

Afecta a todas las CCAA de régimen común sujetas a la Ley 22/2009, aunque la atribución de competencias a las CCAA en materia de gestión corresponde en ambos impuestos a las mismas.

Sin embargo, la base imponible de ambos tributos es competencia estatal, por lo que es evidente que conlleva una regresión para las mismas, pues la comprobación de valores se pretende que sea residual.

Sin embargo, País Vasco y Navarra gozan de normativa propia en ambos tributos, por lo que en principio no es de aplicación.

Afecta a la AEAT respecto de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con competencia estatal de gestión en estos tributos (ITPAJD y ISD).

Afecta a la AEAT respecto de los sujetos pasivos no residentes, cuya competencia es de la ONGT.

5.- EFECTOS DEL VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL EN ISD Y ITPAJD





EL DOBLE EFECTO DEL VALOR DE REFERENCIA EN EL ISD Y EN EL ITP Y AJD.

PRIMER EFECTO: un valor declarado igual o superior al valor de referencia resultante del Catastro excluye la comprobación de valores.

Así resulta del nuevo art. 46.1 del TRITPAJD al excluir de la comprobación de valores en el caso de inmuebles, aquellos supuestos en que la base imponible sea su valor de referencia o magnitud superior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del TRITPAJD. Y también del art. 18.1 de la LISD en muy parecidos términos.

SEGUNDO EFECTO: si el valor declarado es inferior al valor de referencia, la administración puede considerar de oficio y sin actuación adicional el valor de referencia como base imponible sin que ello constituya comprobación de valores.

También ello es evidente a la vista de la nueva redacción del art. 10.2 del TRITPAJD y 9.3 de la LISD. No estamos ante un medio de comprobación de valores, sino ante la determinación de la base imponible en ambos tributos.

Secuela de lo expuesto, es que no puede instarse en su corrección la tasación pericial contradictoria, reservada en el art. 57 de la LGT y en la normativa de cada tributo para confirmar o corregir el valor comprobado.



REGLAS APLICACIÓN DEL "VRC" EN EL ISD Y EN EL ITP Y AJD.

Reglas prácticas a seguir en el ISD.

En este tributo, aunque se pueda declarar un valor inferior, salvo casos evidentes de desproporción del valor referencia respecto al de mercado y se pretenda su combate, lo aconsejable es declarar el valor de referencia o superior.

En caso de declararse valores inferiores a los de referencia, parece ineludible que el Notario consigne advertencia expresa en tal sentido.

Reglas prácticas a seguir en el ITP y AJD.

La cuestión es más compleja en ITP y AJD, sobre todo tratándose de transmisiones y otros desplazamientos patrimoniales en que medie precio o contraprestación.

En los supuestos en que medie precio o contraprestación y éste o ésta sean de un valor inferior al valor de referencia, cabe:

- a) Declarar el importe real del precio o valor de mercado de la contraprestación y consignar, exclusivamente, a los efectos de la base imponible del tributo, el valor de referencia y autoliquidar por el mismo.
- b) Declarar y autoliquidar por el importe real del precio o valor de mercado de la contraprestación. En este supuesto, de nuevo parece inevitable que el Notario consigne advertencia expresa en tal sentido.



REGLAS APLICACIÓN DEL "VRC" EN EL ISD Y EN EL ITP Y AJD.

Posibilidad de sanciones consecuencia de declarar un valor inferior al valor de referencia.

La posibilidad de imposición de sanciones en el régimen anterior como consecuencia de la comprobación de valores era inexistente, dada la propia indeterminación ontológica del valor real.

Empero, en los casos del valor de referencia es distinto: estamos ante una cuestión de base imponible, por lo que, al menos en teoría, sí que puede ser constitutivo de infracción tributaria pues de acuerdo al art. 191.1 de la LGT: «Constituye infracción tributaria dejar de ingresar dentro del plazo establecido en la normativa de cada tributo la totalidad o parte de la deuda tributaria que debiera resultar de la correcta autoliquidación del tributo, salvo que se regularice con arreglo al artículo 27 o proceda la aplicación del párrafo b) del apartado 1 del artículo 161, ambos de esta ley».



REGLAS APLICACIÓN DEL "VRC" EN EL ISD Y EN EL ITP Y AJD.

ESPECIAL REFERENCIA A LOS EXCESOS DE ADJUDICACIÓN.(art. 27 LISD, arts.56 y 57 del RISD y arts. 7.2.B) y 46 del TRITPAJD)

En principio el régimen de los excesos de adjudicación se mantiene intacto con alguna variación:

a) Todos los preceptos se siguen refiriendo al valor declarado, tanto en sucesiones como en ITP y AJD, por tanto, si el valor declarado es inferior al valor de referencia, no se puede adoptar por la administración el valor de referencia para «aflorar» presuntos excesos de adjudicación que constituyan hechos imposables adicionales.

b) Se mantiene el supuesto excepcional en las particiones hereditarias de excesos de adjudicación resultantes de la comprobación de valores del art. 27.3 de la LISD y aquí, sí **cabe la posibilidad de aplicar el valor de referencia como valor comprobado**, pero deben concurrir los demás requisitos de dicho precepto:

-Que el valor de referencia exceda del 50% del valor que le correspondería en virtud de su título.

-Que el valor declarado sea inferior al resultante de la aplicación de las reglas del Impuesto sobre el Patrimonio.



1/1/2022 - EN ADELANTE



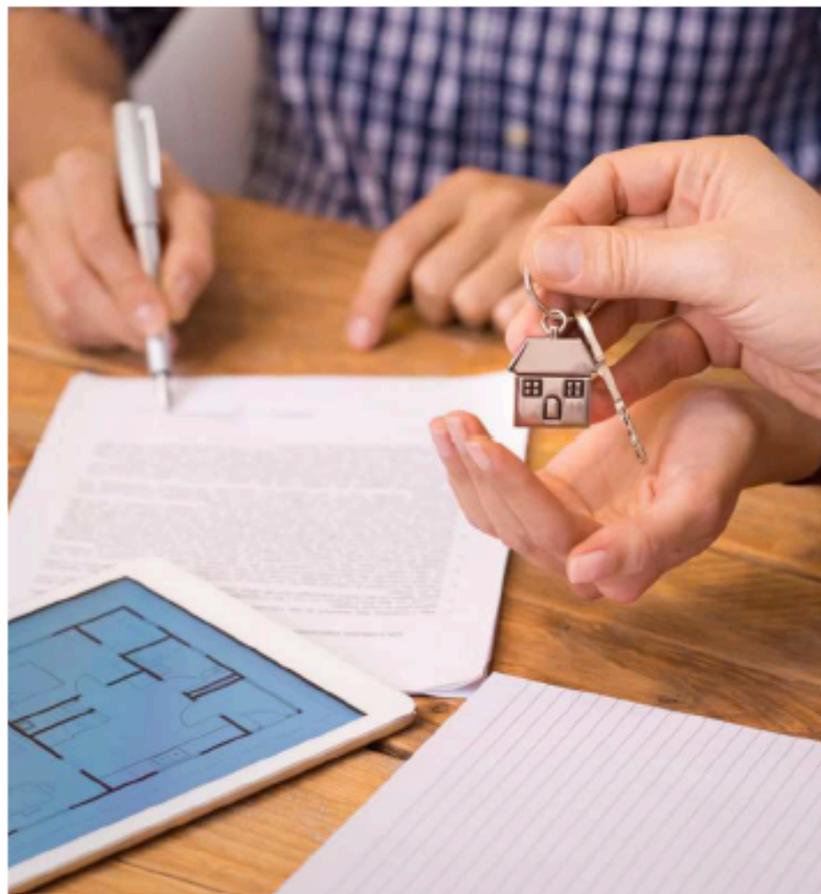
Compraventa sujeta a ITP
Fecha > 1/1/22
Precio > valor de referencia

Base imponible ITP:
Precio



55

1/1/2022 - EN ADELANTE



Compraventa sujeta a ITP
Fecha > 1/1/22
Precio
No existe valor de referencia

Base imponible ITP:
Mayor
precio / valor de mercado

Cabe comprobación de valores



1/1/2022 - EN ADELANTE



Compraventa sujeta a ITP
Fecha > 1/1/22
Precio < valor de referencia

Base imponible ITP:
Valor de referencia



CONSULTA DGT V0298-22 (17-02-2022)

El consultante va a adquirir una vivienda de segunda mano que tiene la calificación de Vivienda de Protección Pública, con un precio fijado por la Comunidad de Madrid de unos 350.000 €. El certificado catastral del valor de referencia es de 588.000 €.

¿Por qué valor debe liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados al realizar la compraventa, por el precio de venta fijado por la comunidad de Madrid o por el valor de referencia indicado en el **Catastro**?

CONCLUSIONES.

Primera: En las transmisiones de una vivienda la base imponible está constituida por el valor de referencia salvo que el precio o contraprestación o el valor declarado fueran superiores.

Segunda: El valor de referencia de una vivienda no puede superar el valor de mercado. Por tanto, no puede superar el precio de venta de dicha vivienda limitado administrativamente, ya que este sería su valor de mercado.

Tercera: En el supuesto planteado, presuponiendo la vigencia del régimen legal de vivienda protegida que sea aplicable, el valor de referencia de la vivienda no debería superar el precio máximo de venta asignado dicha vivienda. En caso de así fuese, el interesado, con independencia de la obligación de practicar autoliquidación por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD por el valor de referencia asignado, podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación en los términos establecidos en el **artículo 10 del TRLITPAJD**.

6.- REPERCUSIONES DEL VRC EN OTROS TRIBUTOS: IRPF, IP, IIVTNU





REPERCUSIONES DEL VALOR DE REFERENCIA EN OTROS TRIBUTOS: IRPF, IMPUESTO DE PATRIMONIO Y PLUSVALÍA MUNICIPAL (IIVTNU).

IRPF. La incidencia es distinta según el valor de referencia actúe en el ISD o en el ITP y AJD:

A) En el ISD, el valor de referencia es base imponible, salvo que el valor declarado sea superior, por lo que:

- En las transmisiones «inter vivos» sujetas al ISD (las derivadas de donaciones, pues en las «mortis causa» queda no sujeta la «plusvalía del muerto»), el valor de transmisión del transmitente es el valor de referencia por ser la base imponible en dicho tributo (art. 36 de la LIRPF).
- En las adquisiciones gratuitas, el valor de adquisición a efectos de ulteriores transmisiones, también será el valor de referencia por la misma razón y el mismo precepto.

B) En el ITP y AJD, en los casos que medie operación que conlleve una alteración patrimonial en el IRPF, no se puede establecer la misma ecuación o correspondencia y así, de acuerdo al art. 35 de la LIRPF:

- El valor de adquisición a efectos de ulteriores alteraciones patrimoniales lo constituye «el importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado», lo que no es coincidente con el valor de referencia.
- El valor de transmisión será «el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado». Si bien añade el último párrafo del apartado 2 que: «Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste».

Pero ello no conlleva que deba adoptarse el valor de referencia en caso de que el valor declarado sea inferior: el valor de mercado en inmuebles solo es valor de referencia en el ISD y en el ITP y AJD, no en el IRPF y no hay referencia normativa expresa que permita la transposición de la ecuación valor de mercado es igual a valor de referencia en el IRPF, ni directa, ni indirecta.



REPERCUSIONES DEL VALOR DE REFERENCIA EN OTROS TRIBUTOS: IRPF, IMPUESTO DE PATRIMONIO Y PLUSVALÍA MUNICIPAL (IIVTNU).

IMPUESTO DE PATRIMONIO.

La Ley 11/2021 también ha modificado el criterio de valoración de los inmuebles en el Impuesto de Patrimonio y podemos afirmar que se remite al "valor de referencia" cuando indica en el art. 10.Uno de la LIP al «determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.....».

Y ya hemos visto que el valor de referencia determina la base imponible en cuanto a los inmuebles en el ISD y en el ITP y AJD. Sin embargo, parece que no cabe «actualizar» el valor de un inmueble cada año en el IP atendiendo al valor de referencia que anualmente publique el Catastro, sino que hay que acotarlo al valor de referencia vigente a la fecha de ingreso del inmueble en el patrimonio del sujeto pasivo y, por tanto, solo con efectos para inmuebles adquiridos a partir de 2022.



REPERCUSIONES DEL VALOR DE REFERENCIA EN OTROS TRIBUTOS: IRPF, IMPUESTO DE PATRIMONIO Y PLUSVALÍA MUNICIPAL (IIVTNU).

Plusvalía municipal (IIVTNU): probable aplicación del valor de referencia para determinar los supuestos no sujetos de inexistencia de incremento de valor.

Tras la modificación operada en el TRLHL para adaptar este tributo a la doctrina del TC sentada en la sentencia de 26 de octubre de 2021, el nuevo apartado 5 del art. 104 del mismo introducido por el RDL 26/2021, establece la no sujeción en los supuestos de inexistencia de incremento de valor de los terrenos urbanos.

Y establece una prueba tasada legalmente para justificar dicha inexistencia. En concreto por el contraste entre el valor de adquisición pasado y el valor de transmisión presente y contiene:

- Una referencia general en todas las transmisiones al «que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria».
- Una referencia específica al «declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

Por tanto, no se puede emitir un pronunciamiento tajante en esta cuestión. Pero al menos apuntar la probabilidad que las administraciones locales pueden con un cierto sustento apoyarse en los valores de referencia en ITP y AJD o en el ISD para comprobar la inexistencia de incremento de valor.



OTROS ASPECTOS.

1- ¿Y si no hay valor de referencia de un inmueble en concreto?

Lo resuelve los arts. 10.2 del TRITPAJD y 9.3 de la LISD: «Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado».

Por tanto, en estos casos, presuntamente residuales, seguiríamos como hasta ahora: valor declarado sujeto a comprobación de valores por los medios del art. 57 de la LGT en los términos configurados por la jurisprudencia del TS.

2- ¿Se puede combatir el valor de referencia?

Sí, además de por la vía colectiva de su configuración, los nuevos artículos 10.3 del TRITPAJD y 9.4 y 5 de la LISD permiten:

(I) Su impugnación cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria (Recurso reposición o REA).

(II) Con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la LGT.

En ambos casos, aunque por vía de impugnación solo en el supuesto de interposición del recurso potestativo de reposición, disponen al unísono la nueva normativa en ITP y AJD e ISD que: «La Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada».

En REA el informe es potestativo solicitarlo la Administración Tributaria. Por supuesto, en todo caso, agotada la vía administrativa, queda abierta la contencioso-administrativa.



OTROS ASPECTOS.

3- Administraciones tributarias solicitantes de los informes sobre valor de referencia, consecuencia de impugnaciones, disconformidades o reclamaciones:

Es solicitante del informe la Administración tributaria encargada de la gestión del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados o sobre sucesiones y donaciones al que el valor de referencia haya servido como base imponible, esto es, según el caso:

La Comunidad Autónoma donde estuviera situado el inmueble en cuestión (en el caso de transmisiones patrimoniales, operaciones societarias y actos jurídicos documentados y de donaciones) o donde el fallecido tuviera su residencia habitual, independientemente de donde estuviesen situados los bienes que integren la herencia de la persona fallecida (en el caso de sucesiones).

Delegaciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Ceuta y Melilla, en el caso de que el inmueble en cuestión estuviera situado en una de estas Ciudades Autónomas (en el caso de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y de donaciones), o en el caso de que el fallecido tuviera en ellas su residencia habitual, independientemente de donde estuviesen situados los bienes que integren la herencia de la persona fallecida (en el caso de sucesiones).

La Oficina Nacional de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que tiene encomendada la gestión del Impuesto sobre sucesiones y donaciones cuando no esté cedida a ninguna Comunidad Autónoma, lo que se produce en los siguientes casos:

Si el causante (fallecido) no es residente en España a fecha de fallecimiento.

Si el sujeto pasivo (heredero, legatario, beneficiario de seguro de vida) no tiene su residencia habitual en España a fecha de fallecimiento.

Si el sujeto pasivo (donatario) no tiene su residencia habitual en España en el momento de recibir la donación.



OTROS ASPECTOS.

4- ¿Qué ocurre con los medios de comprobación de valores? ¿Y con la tasación pericial contradictoria?

El art. 57 de la LGT no se ha tocado, siguen vigentes, lo que sucede es que su aplicación será residual, limitada a supuestos muy reducidos:

- Casos en el valor declarado sea inferior al valor de referencia y la administración no aplique el valor de referencia, a lo que parece está obligada por ser la base imponible.
- Casos en que no haya valor de referencia.

Y, parece inexorable entender que la tasación pericial contradictoria queda acotada a combatir los valores resultantes de la comprobación de valores «estricto sensu», no siendo idónea para enervar los valores de referencia.

5- Apéndice a efectos de los aranceles notariales y registrales.

Se deduce que con los valores de referencia, que pueden obtenerse simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública, adquiere plena eficacia práctica, el párrafo segundo del apartado 2 de la DA tercera de la Ley 8/1989, de Tasas y Precios Públicos: «Los Aranceles se aplicarán sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento, salvo en aquellos casos en que las características de las actividades de los correspondientes funcionarios no lo permitan».

8- CONCLUSIONES Y PREGUNTAS





Resumen de la reforma normativa:

Además de su función descriptiva, el valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente.

No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Así, el valor de referencia del inmueble será la base mínima de tributación en estos impuestos.

Valor mínimo de tributación = estabilización de la tributación frente a factores coyunturales que afectan a los precios (como pueden ser la urgencia en la venta, la vinculación entre comprador y vendedor, y también, el fraude).

Impuesto sobre el Patrimonio:

Finalmente, cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grabe la adquisición de un inmueble, éste se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio al que en su caso, se esté sujeto. 2022



Resumen de la reforma normativa:

Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Adquisición onerosa por actos inter vivos del bien inmueble, o constitución de un derecho real sobre él (salvo los de garantía), por precio inferior al valor de referencia, salvo que se declare un valor superior al valor de referencia.

Operaciones societarias.

Solo en la disminución del capital social y la disolución de sociedades, cuando se entregue un inmueble al socio o se constituya a su favor un derecho real sobre un inmueble (salvo los de garantía), salvo que se declare un valor superior al valor de referencia. Los demás hechos imposables de operaciones societarias están exentos.

Actos jurídicos documentados, documentos notariales.

□ Primeras copias de escrituras notariales de operaciones de transmisión onerosa del inmueble o de la constitución de un derecho real sobre él (salvo los de garantía) realizada por empresario o profesional en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y gravadas por el Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando el valor de referencia sea superior al importe de la contraprestación, salvo que se declare un valor superior al valor de referencia.

□ Primeras copias de escrituras notariales en los casos de agrupación, agregación y segregación de fincas, salvo que el valor declarado por el interesado sea superior al valor de referencia.

Sucesiones.

Adquisición del bien inmueble o constitución de un derecho real sobre él por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, salvo que el valor declarado por el interesado sea superior al valor de referencia.

Donaciones.

Adquisición del bien inmueble o constitución de un derecho real por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito, inter vivos, salvo que el valor declarado por el interesado sea superior al valor de referencia.



Resumen de la reforma normativa:

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes:

- ISD el valor declarado por los interesados o el valor de mercado.
- ITP el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Inexistencia de los valores de referencia:

Implica una regla de tributación equivalente a la actual (facultad de comprobación de las Administraciones tributarias). No implica mejor/peor situación.

Se aprovecha por la Dirección General del Catastro para hacer una implantación gradual:

- Valores de referencia para los inmuebles mayoritarios
- Mayor cantidad de compraventas
- Garantía de transparencia de conclusiones



Antiguo escenario

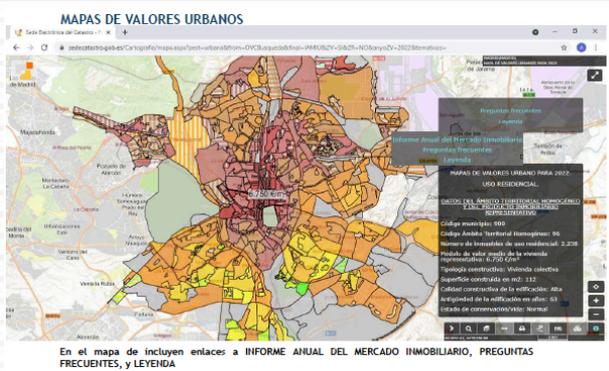
- ▶ El adquirente debe consignar como base imponible el valor real (se entiende, el de mercado).
- ▶ La Administración tributaria tiene facultad para comprobar la correspondencia con el valor de mercado -por determinados medios.

Nuevo escenario

- ▶ El adquirente debe consignar como base imponible el valor de referencia en la fecha de devengo (o precio o valor superior).
Si no lo hace así, o no declara, la Administración tributaria* (CCAA, AEAT Ceuta/Melilla, ONGT) tiene facultad para practicar liquidación, y cuantificar la deuda tributaria, usando el valor de referencia en la fecha de devengo (comprobación limitada o inspección).
- ▶ Si no hay valor de referencia del inmueble en la fecha de devengo, debe declarar el mayor importe, entre precio/valor declarado o valor de mercado, y en ese caso la Administración tributaria puede comprobar.



El Valor de Referencia Catastral. Ley 11/2021 Repercusión en el Sistema Tributario



FIN

VALENCIA
01-04- 2022

PONENTE: *Andrés Rodríguez Vegazo*
Inspector de Hacienda del Estado