

TRIBUTACIÓN

# El nuevo valor de referencia para bienes inmuebles

Una novedad introducida por la Ley contra el fraude fiscal, en tanto que afecta a los impuestos patrimoniales es la introducción en estos impuestos del valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario.



Qué es el valor de referencia de un inmueble? Es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de las características catastrales de cada inmueble.

El valor de referencia no superará el valor de mercado. Para ello, se aplicará un factor de minoración en su determinación.

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).

Finalmente, cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grave la adquisición de un inmueble, éste se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto

El nuevo valor de referencia no puede superar el valor de mercado y está diseñado para generar seguridad jurídica

sobre el Patrimonio al que, en su caso, se esté sujeto.

Por tanto, el valor de referencia sólo podrá afectar al Impuesto sobre el Patrimonio en lo que se refiera a inmuebles adquiridos a partir de 1 de enero de 2022, en ningún caso al patrimonio preexistente.

## CÓMO SE DETERMINA EL VALOR DE REFERENCIA

El valor de referencia de los inmuebles se determinará, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado

inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.

Puede darse el caso de que no estés de acuerdo con el valor de referencia de un inmueble. En ese caso, cuando el valor de referencia sirva de base imponible del ITP y AJD o del ISD, podrás impugnarlo ante la Administración tributaria correspondiente. En cualquier momento, en caso de disconformidad con los datos descriptivos del inmueble en el Catastro, se podrán instar, ante la Dirección General del Catastro, los procedimientos catastrales de incorporación o revisión previstos en la norma (subsanción de discrepancias, rectificación de errores...).

## EL CONSEJO DE LOS EXPERTOS

**MIQUEL VALLS**  
Socio Fundador de Miquel Valls Economistes  
Tel: 93 487 65 90  
[www.miquelvalls.com](http://www.miquelvalls.com)



El pasado 11 de julio se publicó la Ley 11/2021 de lucha contra el fraude fiscal que, entre otras medidas, sustituye el “valor real” por el “valor de referencia” a efectos de determinar la base imponible en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD).

Hasta ahora, para liquidar estos impuestos se aplicaba dicho valor real que, en principio, era el valor de mercado y que las Haciendas Autonómicas lo traducían a valores teóricos aplicando unos coeficientes sobre los valores catastrales.

Ello daba lugar a muchas reclamaciones por discrepancias entre ambas valoraciones, ya que a veces dicho valor era superior al valor del inmueble transmitido.

Se espera que estos “valores de referencia” se conocerán a partir del próximo año 2022 y lo definirá

el Catastro cada año a partir del análisis de las operaciones realizadas ante notario y en cada “territorio homogéneo de valoración”. Esta información será publica y, en su caso, se podrá impugnar.

En el caso de inmuebles rústicos dicho valor se calculará a partir del módulo de valor medio y de factores correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos.

Por tanto, este valor de referencia afectará al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y al Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Según el Catastro, no afectará al IBI. También afectará al Impuesto de Patrimonio, pero sólo para inmuebles adquiridos a partir del uno de enero de 2022, no para el patrimonio preexistente.

En definitiva, este nuevo valor no puede superar el valor de mercado y la disposición pretende generar seguridad jurídica.

**JAVIER SANTOLARIA**  
Socio Director de TAX Barcelona  
Tel: 972 677 254  
[www.tax.es](http://www.tax.es)



Una de las novedades importantes que introduce la nueva Ley 11/2021 de lucha contra el fraude fiscal, con efectos desde el 11 de julio de 2021, es la sustitución del valor real por el valor de referencia del Catastro en los impuestos patrimoniales (ISD, ITP y AJD). Este valor de referencia deberá ser calculado por parte de la Dirección General de Catastro para cada inmueble, que deberá publicar en su sede electrónica el valor de referencia de los inmuebles a través de un edicto, antes del 30 de octubre del año anterior al que el valor de referencia deba surtir efectos.

## ¿Cómo va a afectar este valor a las actuales diferencias de tributación de estos impuestos en las diversas Comunidades Autónomas?

Veamos un ejemplo de cómo está afectando la residencia en la tributación efectiva en IPRE, IP e ISD según donde vivas.

Pensemos en un cliente que ha percibido 75.000 euros al año por rendimientos del trabajo, ha fallecido con un único heredero y es titular de un patrimonio de 2 millones de euros. El supuesto de hecho es artificial, pero perfectamente real y demuestra las diferencias brutales de tributación: Mientras que el I.R.P.F. en Cataluña sería de 23.377 €; en Madrid, suman 22.796 € y 23.405 € en Andalucía. En cuanto al I.P., el resultante sería de 10.855 € en Cataluña y 9.669 € en Andalucía. Si hablamos del I.S.D., la diferencia se agranda: en Cataluña: 152.510 €, frente a los 6.025 € de Madrid y los 2.811€ de Andalucía. Realmente no parecen proporcionadas estas diferencias entre Comunidades ni que una misma renta tribute tres veces: por su obtención, por su propiedad y titularidad y por la futura sucesión.

## DESPACHOS RECOMENDADOS

|                                                                                                                           |                                                                                         |                                                                                                            |                                                                                                                           |                                                                                                         |                                                                                              |                                                                                               |                                                                                                             |                                                                                                                        |                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>ECM ASESORES &amp; CONSULTORES</b><br><a href="http://www.ecmasesores.com">www.ecmasesores.com</a><br>967 66 33 06 | <br><b>ESCURA</b><br><a href="http://www.escura.com">www.escura.com</a><br>93 494 01 31 | <br><b>FONT &amp; YILDIZ</b><br><a href="http://www.fontyildiz.com">www.fontyildiz.com</a><br>93 494 89 80 | <br><b>GM INTEGRA</b><br><a href="http://www.gmintegrarrhh.com">www.gmintegrarrhh.com</a><br>93 872 69 44<br>91 278 31 94 | <br><b>IGMASA</b><br><a href="http://www.igmasa.com">www.igmasa.com</a><br>93 488 24 52<br>91 781 16 60 | <br><b>JDA EXPERT LEGALTAX</b><br><a href="http://www.jda.es">www.jda.es</a><br>93 860 03 70 | <br><b>MATEOS LEGAL</b><br><a href="http://www.mateos.com">www.mateos.com</a><br>93 476 00 50 | <br><b>SPANISH VAT SERVICES</b><br><a href="http://www.spanishvat.es">www.spanishvat.es</a><br>91 599 52 49 | <br><b>TOMARIAL ABOGADOS</b><br><a href="http://www.tomarial.com">www.tomarial.com</a><br>96 339 47 53<br>91 076 70 24 | <br><b>ASESORES EMPRESARIALES ASOC.</b><br><a href="http://asesoresempresariales.com">asesoresempresariales.com</a><br>91 446 87 47 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|