

El valor de referencia de los bienes inmuebles

La reciente Ley de medidas contra el fraude fiscal ha implementado el llamado valor de referencia, que es un valor que se va a calcular por el Catastro y que todos los años aparecerá actualizado en su sede electrónica.

Este valor será público, de tal forma que todos lo podrán conocer (no así el nombre del titular del inmueble, que es un dato reservado). De momento, sólo se determinará el valor de referencia de los inmuebles urbanos residenciales y de estacionamiento (garajes, etc.), así como el de los rústicos sin construcción. Este valor pretende situarse algo por debajo del valor de mercado, en torno al 90 por ciento. Precisamente el 14 de octubre se publicó la Orden 1104/21 de 7 de octubre que concretó ese coeficiente en (0,9), lo que supone una reducción del 10 por ciento.

El valor de referencia sólo se aplicará en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y en el Impuesto sobre el Patrimonio. El valor de referencia sustituirá al llamado valor real, que era la base imponible de aquellos dos primeros impuestos y que, dada su difícil concreción, fue causa de muchos problemas. Era muy habitual que el valor que declaraba el contribuyente acabara siendo elevado por la Administración Tributaria a través de un expediente de comprobación de valores.

A partir de ahora, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales ya no adoptarán como criterio el valor real, que tantas controversias ha generado, sino el valor de referencia (en realidad, el mayor de los siguientes: valor de referencia, valor declarado y, en operaciones onerosas, el precio o la contraprestación); es decir, un valor objetivo que, por ser concreto, ya no va a ser comprobado por Hacienda.

El Catastro va a calcular este valor teniendo en cuenta los datos de los notarios y los registradores sobre las operaciones que se hayan realizado en la misma zona. Para 2022, el organismo ha utilizado como base 563.309 compraventas registradas por los fedatarios públicos en los tres primeros trimestres de 2021. Es decir, los valores de referencia se calcularán con los precios del año anterior. Si el contribuyente considera que el valor de referencia es incorrecto, podrá solicitar su rectificación en el momento en que autoliquide uno de los impuestos. Antes de contestar, la Administración autonómica deberá solicitar un informe preceptivo y vinculante al Catastro, que podrá ratificar o corregir el valor, o incluso entender que carece de la información suficiente y declarar que ese inmueble no posee valor de referencia. Si ese informe no le da la razón al contribuyente, podrá impugnar la posterior liquidación, hasta llegar a los tribunales.

Obsérvese que el valor de referencia se determina todos los años, pero no se podrá recurrir en el momento de su publicación, sino sólo cuando se realice una operación gravada por aquellos impuestos, en cuyo caso se generará una concreta obligación que permitirá su impugnación en los términos que se han expuesto más arriba.

Los inmuebles que no tengan asignado un valor de referencia se valorarán por el mayor de los siguientes: precio, contraprestación, valor declarado y valor de mercado. Como en este caso se otorga relevancia al valor de mercado, que es un concepto jurídico indeterminado, será viable -ahora sí- la comprobación de valores por la Administración Tributaria.

En realidad, el valor de referencia tendrá éxito y logrará asentarse si se calcula adecuadamente, lo que implicará que en la mayoría de los casos se encontrará algo por debajo del valor de mercado. Si así sucede, la Hacienda autonómica garantizará la razonable recaudación de aquellos tributos, y el contribuyente aceptará un sistema que le obliga a tributar por valores que puede considerar razonables.

En cambio, el valor de referencia fracasará si un número notable de ellos supera el valor de mercado, o si las diferencias que guarden respecto del valor de mercado no son homogéneas, ya que en ese caso perderá su credibilidad.

El Catastro tiene por delante un gran reto. Veremos si estará a la altura de dicho reto.

[Illeslex Abogados](#)

[Javier Blas](#)

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a ILLESLEX en info@illeslex.com

©2021 ILLESLEX | Todos los derechos reservados. | Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por ILLESLEX. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de ILLESLEX. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio así como la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de ILLESLEX.