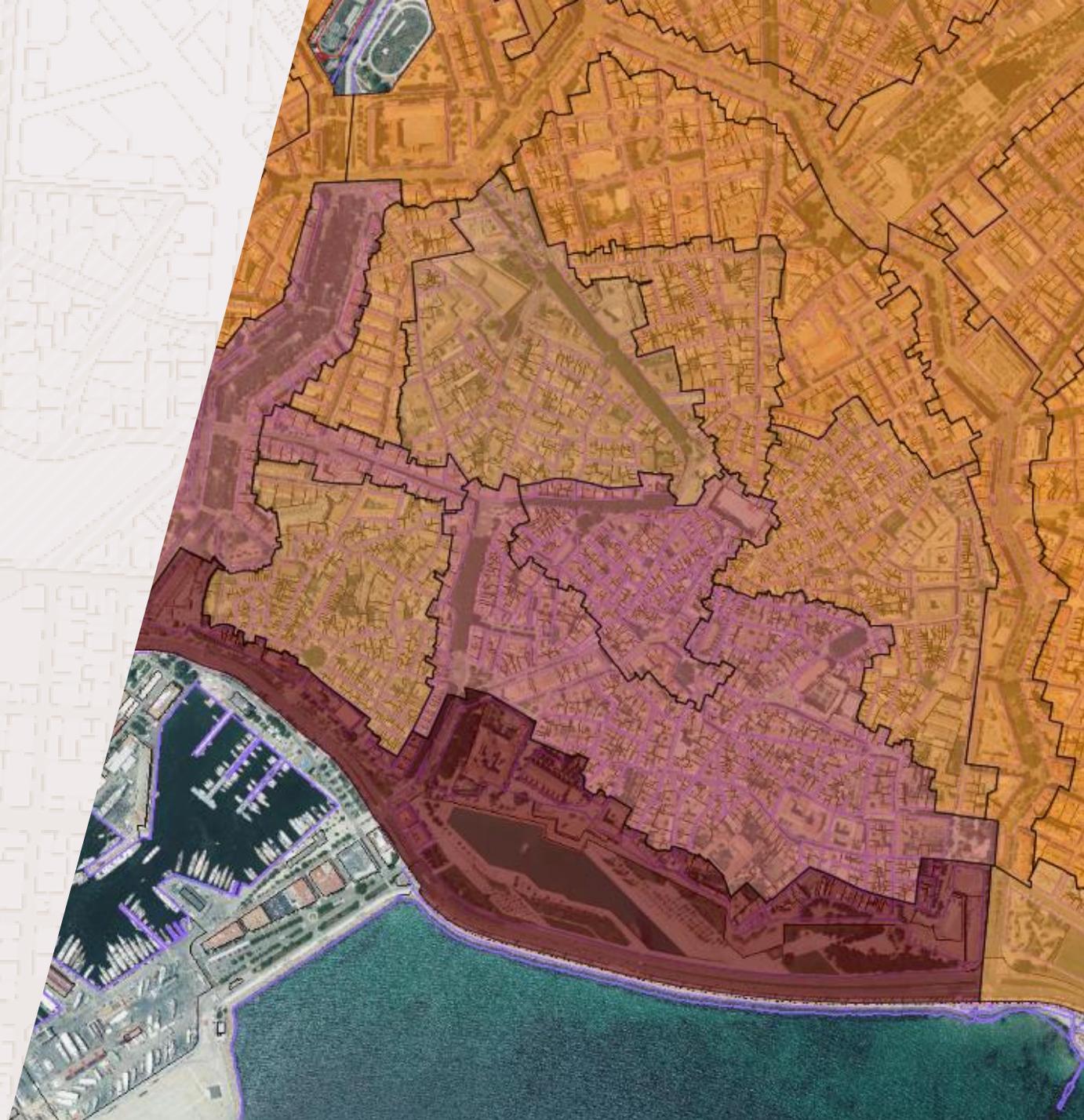


# *ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL VALOR DE REFERENCIA*

Jornada Tributaria  
*Mallorca. 25 de Abril 2024*



# ***INICIOS DEL PROYECTO TÉCNICO (2004 – 2018)***

**2004**

**COMIENZA COMO ESTRATEGIA PARA DETERMINAR UN VALOR ACTUALIZADO DE FORMA PERMANENTE.**

**CONSECUENCIA DEL OBSERVATORIO CONTINUO DEL MERCADO INMOBILIARIO.**

**2014**

**SE PONE EN CONOCIMIENTO DE LA AEAT Y DE LAS CCAA, QUE COMIENZAN A UTILIZARLO CON CARÁCTER INTERNO.**

**2017**

**NACE JURÍDICAMENTE CON VOCACIÓN DE VALOR INFORMATIVO, OBJETIVO, NO PROTEGIDO, ACTUALIZADO CADA AÑO. (LPGE 2018)**

# *EFECTOS FISCALES*

## *(LEY 11/2021)*

*MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA  
REGULADORA DEL ITPAJD Y DEL ISD.*

*MODIFICACIÓN DEL TRLCI*

### VALOR DE REFERENCIA

- ✓ BASE MINÍMA DE TRIBUTACIÓN.
- ✓ SIEMPRE QUE EXISTA VALOR DE REFERENCIA.
- ✓ DETERMINACIÓN OBJETIVA Y REGLADA.
- ✓ RESULTANTES DEL ANÁLISIS DE PRECIOS DE COMPRAVENTAS EFECTUADAS ANTE NOTARIO
- ✓ INDIVIDUALIZADO PARA CADA INMUEBLE A PARTIR DE LOS DATOS DEL CATASTRO.

# EN ENERO DE 2022 SE PUBLICAN POR PRIMERA VEZ LOS VALORES DE REFERENCIA

SE DETERMINAN AÑO A AÑO DE FORMA OBJETIVA Y REGLADA

SON EL RESULTADO DEL ANÁLISIS DE LOS PRECIOS DE LAS COMPRAVENTAS FORMALIZADAS EN ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO

LAS CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS SE PUBLICAN EN UN MAPA DE VALORES QUE CONTIENE LOS MÓDULOS DE VALOR MEDIO PARA LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS MÁS REPRESENTATIVOS EN CADA ZONA O ÁMBITO

SE APRUEBAN EN CADA EJERCICIO LOS CRITERIOS CONCRETOS PARA SU DETERMINACIÓN POR INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS MÓDULOS DE VALOR MEDIOS

SE APLICA UN FACTOR DE MINORACIÓN A MERCADO PARA GARANTIZAR QUE NO SUPERA EL LÍMITE DEL VALOR DE MERCADO



# DATOS DE PARTIDA

(Informe anual del mercado inmobiliario 2023)

**2.291.011** COMPRAVENTAS  
INMOBILIARIAS

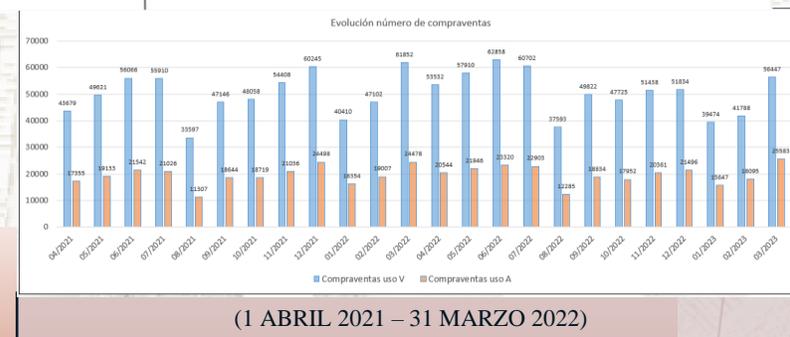
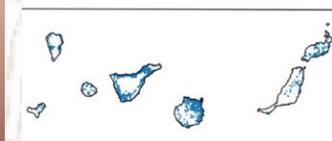
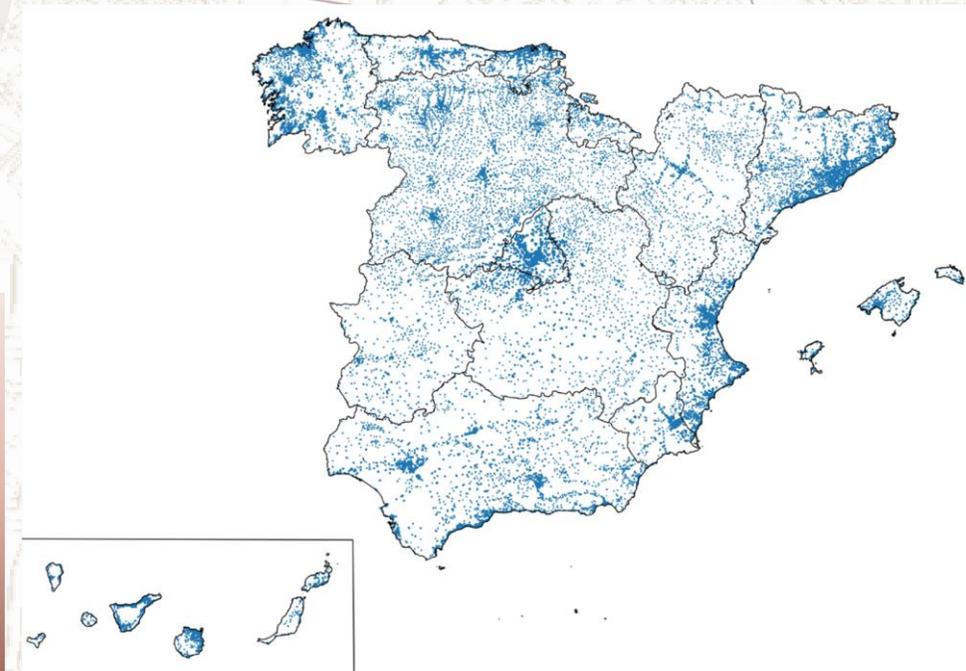
**1.644.104** COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES  
URBANOS

**646.907** COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES  
RÚSTICOS

**15** COMUNIDADES AUTÓNOMAS

**2** CIUDADES AUTÓNOMAS

**7.610** MUNICIPIOS

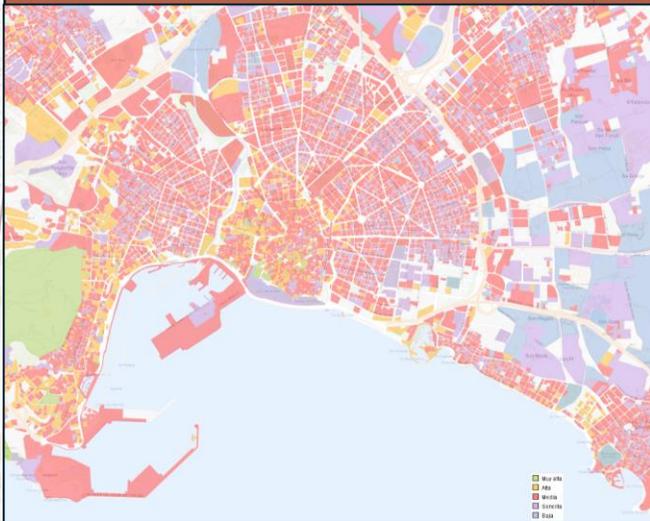


TODO EL TERRITORIO NACIONAL  
(EXCEPTO PAIS VASCO Y NAVARRA)

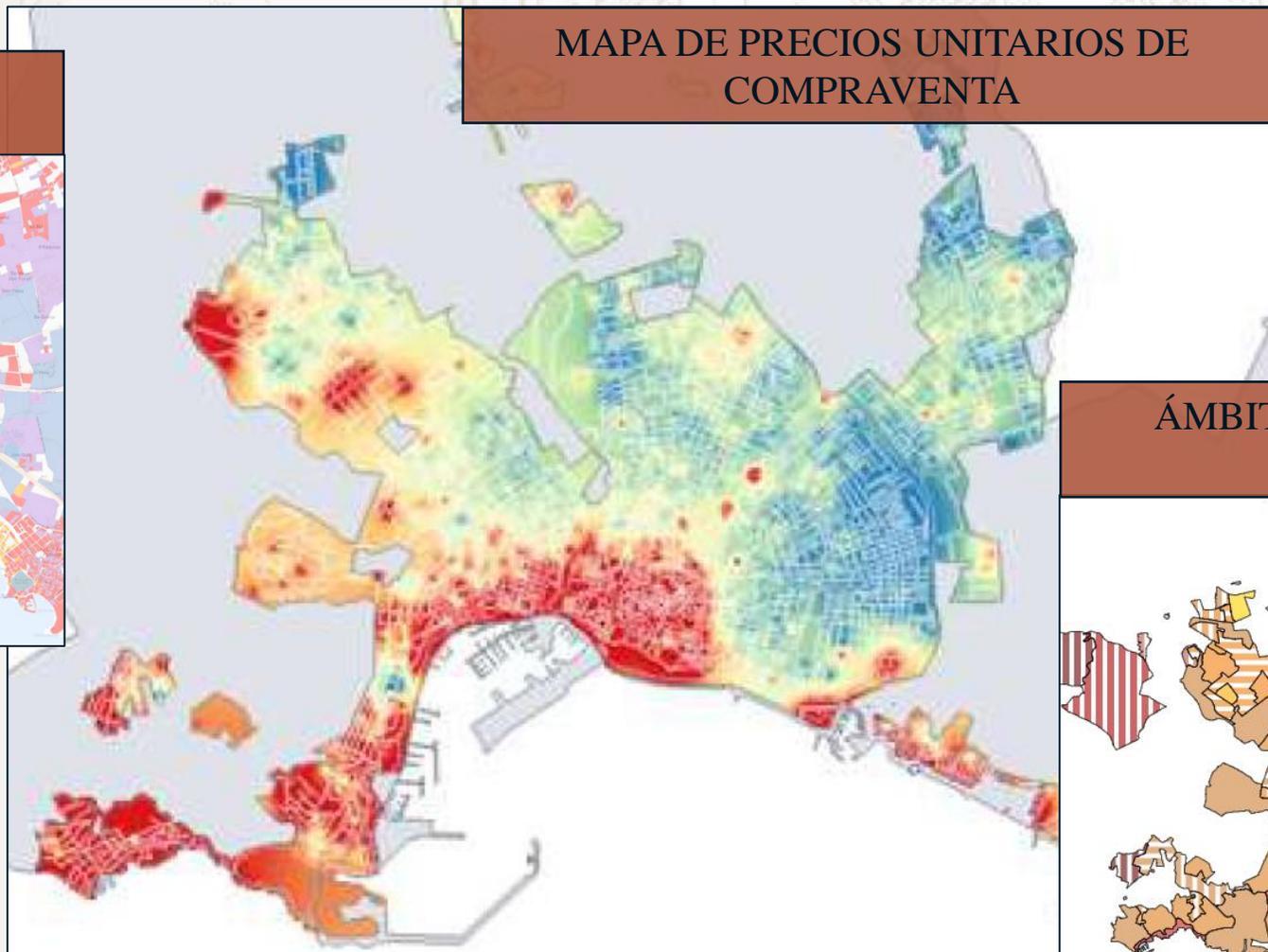
# DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE VALORACIÓN

## DEFINICIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS EN EL MAPA DE VALOR

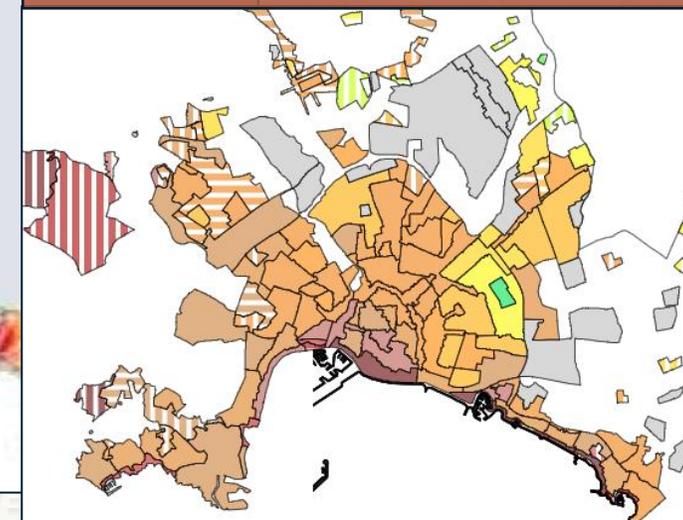
MAPA DE CATEGORÍA  
CONSTRUCTIVA



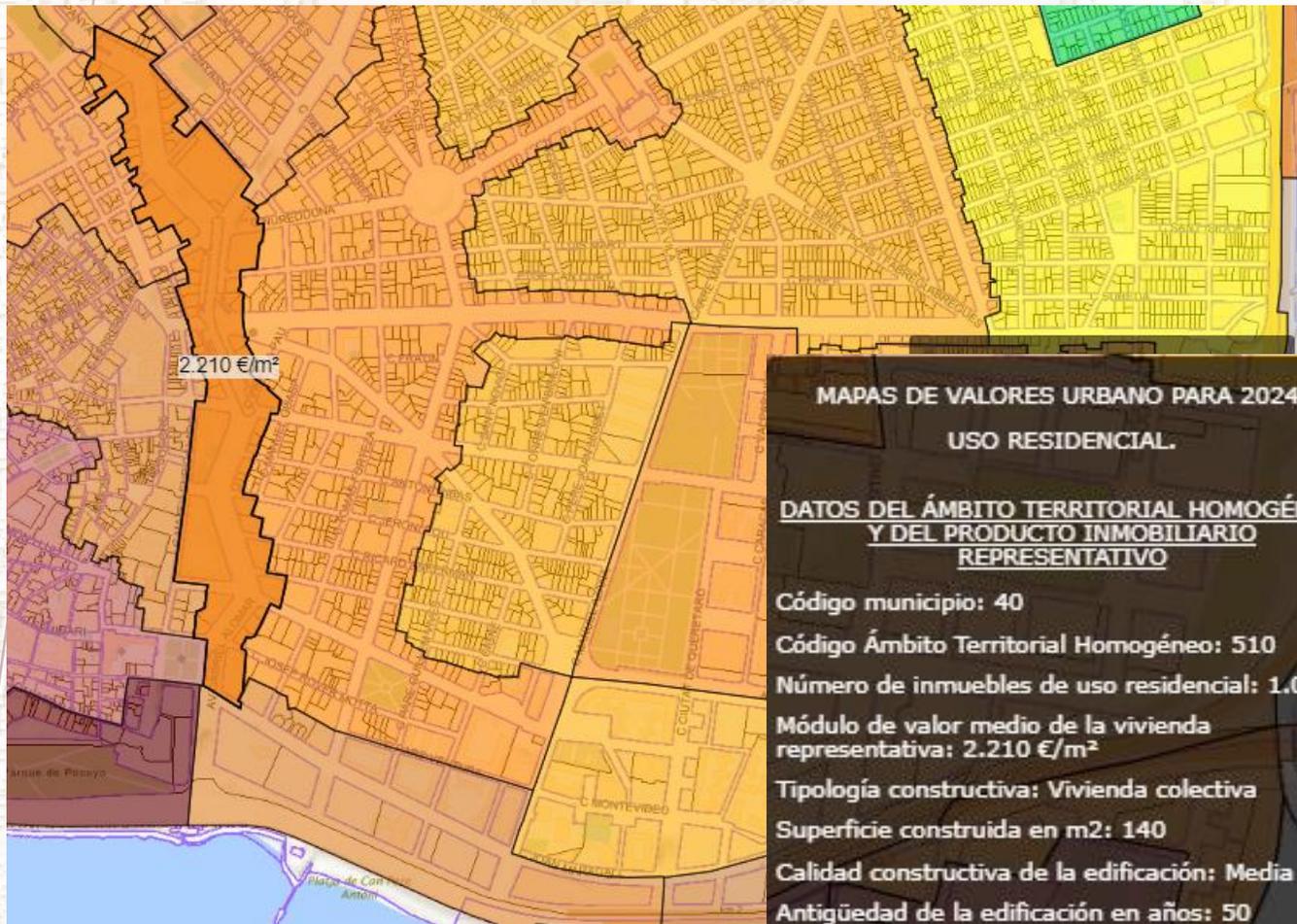
MAPA DE PRECIOS UNITARIOS DE  
COMPRAVENTA



ÁMBITOS DEL MAPA DE  
VALORES



# DEFINICIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS REPRESENTATIVOS



## MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2024.

### USO RESIDENCIAL.

#### DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

Código municipio: 40

Código Ámbito Territorial Homogéneo: 510

Número de inmuebles de uso residencial: 1.064

Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 2.210 €/m²

Tipología constructiva: Vivienda colectiva

Superficie construida en m2: 140

Calidad constructiva de la edificación: Media

Antigüedad de la edificación en años: 50

Estado de conservación/vida: Renovado

## PIR

PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DEL ATH

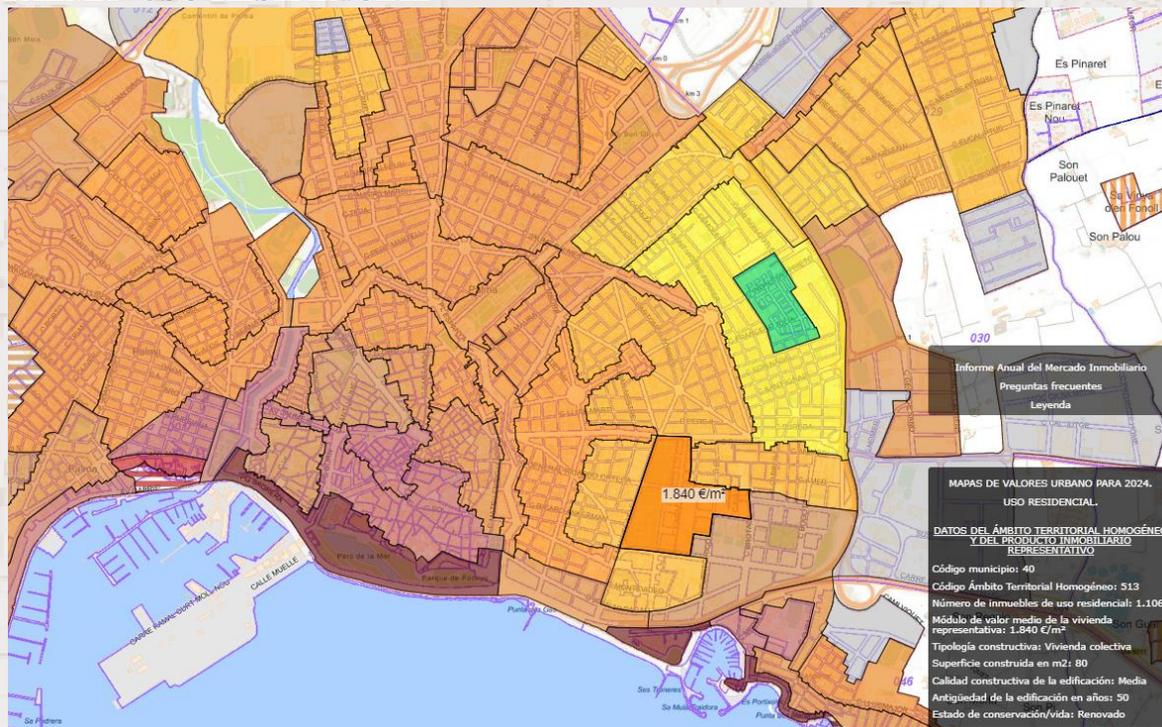


PRODUCTO INMOBILIARIO CUYAS CARACTERÍSTICAS DE SUPERFICIE Y CONSTRUCTIVAS SON LAS PREDOMINANTES EN EL ATH

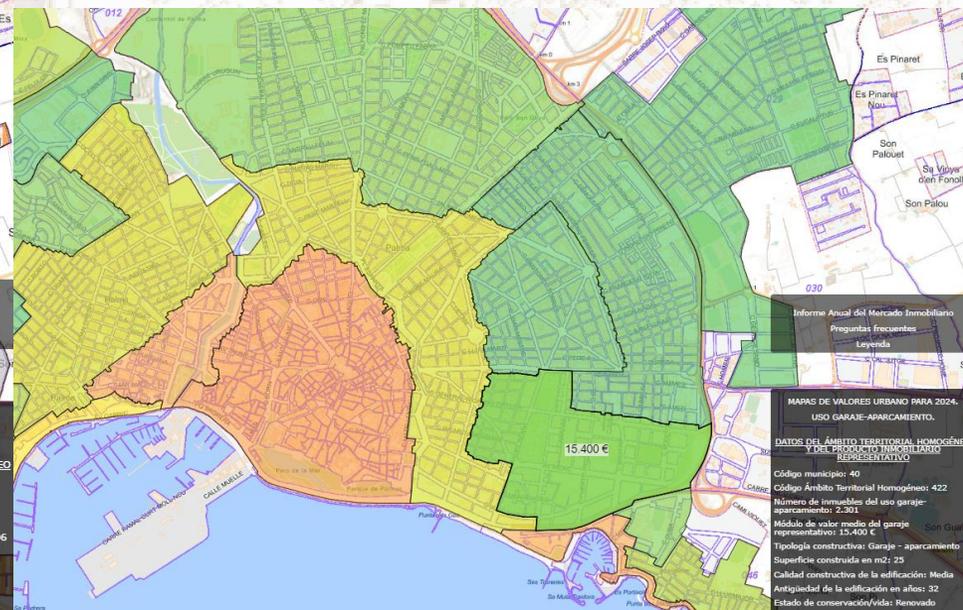
# CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE COMRAVENTAS. MAPAS DE VALORES

## MÓDULOS DE VALOR MEDIO DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS REPRESENTATIVOS EN CADA ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO

### PALMA- USO RESIDENCIAL



### PALMA - USO GARAJE-APARCAMIENTO



86.680 ÁMBITOS HOMOGÉNEOS DE VALORACIÓN

86.447 ATH URBANOS (Residencial y de Garaje-aparcamiento)

233 ATH RÚSTICOS

# CALENDARIO ACTUACIONES VALORES REFERENCIA 2024

○ **21 SEPT:**

**CSCI Propuesta resoluciones de elementos**

Conocimiento e informe previo al inicio de su tramitación

○ **26 SEPT:**

**Publicación BOE inicio trámite de audiencia previo a la aprobación**

○ **27 SEPT:**

**Publicación SEC propuestas de resolución**

de elementos para la determinación de los valores de referencia

○ **Publicación IAMI y MAPAS DE VALOR**

**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO,  
SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN  
DE LOS VALORES DE REFERENCIA  
DE LOS BIENES INMUEBLES  
DEL EJERCICIO 2024**

## ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE ELEMENTOS (INMUEBLES URBANOS)

La resolución será de aplicación en todo el territorio nacional,

salvo País Vasco y Navarra,

para la 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 2023, 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:

## CAUSAS DE NO EXISTENCIA DE LOS VALORES DE REFERENCIA (INMUEBLES URBANOS)

- 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**.
- c) Cuando 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, ocupados ilegalmente, 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.
- g) Cuando se trate de inmuebles con **precio de transmisión fijado por subasta pública, notarial, judicial o administrativa**, en el periodo de efectos de esta resolución.
- h) Cuando la coherencia lógico-informática de **la descripción del inmueble en la base de datos catastral adolezca de algún defecto que imposibilite la obtención matemática del valor de referencia** del mismo.

# CALENDARIO ACTUACIONES VALORES REFERENCIA 2024

○ **28 SEPT-10 OCT:**

Plazo de presentación de alegaciones

○ **27 OCTUBRE:**

Publicación resoluciones de  
elementos aprobadas

○ **15 DICIEMBRE:**

Publicación BOE Anuncio para general  
conocimiento de los valores de referencia 2024

○ **1 ENERO:**

Publicación valores de referencia

# DETERMINACIÓN DE VALORES DE REFERENCIA INDIVIDUALIZADOS

LAS RESOLUCIONES QUE SE APRUEBAN ANUALMENTE RECOGEN LOS CRITERIOS DE CÁLCULO PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS MÓDULOS A LAS CARACTERÍSTICAS CONCRETAS DE CADA INMUEBLE



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral: 3576304VK4737E0007UJ

Localización: CL CORAZON DE MARIA 43 Es1 Pl-01 Pt 28002 MADRID (MADRID)

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida @: 103 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1964

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización: CL CORAZON DE MARIA 43 MADRID (MADRID)

Superficie gráfica: 1.075 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 1.210000 %

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	01	B	91		
ELEMENTOS COMUNES				12		

SE TIENEN EN CUENTA LAS DIFERENCIAS DEL INMUEBLE CON EL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

SE APLICA EL FACTOR DE MINORACIÓN AL MERCADO

**CERTIFICADO MOTIVACIÓN DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA**

Solicitante: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Finalidad: PRUEBA  
Fecha emisión certificado: 23-10-2023

**IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
URBANO	3576304 VK4737E.0007 UJ	Residencial	103

LOCALIZACIÓN: CL CORAZON DE MARIA MADRID (MADRID)

NÚMERO PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE / ESCALERA / PLANTA / PUERTA
43	Es 1 Pl 01 Pt B

**DATOS DE VALORACIÓN DE REFERENCIA**

PUBLICACIÓN SEC RESOLUCIÓN	FECHA	MÓDULOS BÁSICOS	FECHA	PUBLICACIÓN SEC MAPA VALORES	FECHA
28-10-2022	1.700,00	810,00	27-09-2022		

**DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO (ATH) Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO (PIR)**

ATH	MÓDULO DEL PIR	CARACTERÍSTICAS DEL PIR				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE AJENIA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	ZONA VALOR MEDIO
		USO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	CALIDAD	ECONOMÍA DE VIDA				
130	3.670	Vivienda colectiva	Media	Normal	50	90		R08	

**VALORACIÓN DE REFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE**

**VALORACIÓN DEL SUELO**

LOCAL	EPL/PT	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DESTINO	ZONA VALOR	TIPO DE VALOR DE REFERENCIA	VALOR SUELO COMÚN				VALOR DE REFERENCIA (€)	G+H	VALOR (€)	
						J	K	M	N				
7	101/B	91	V	R08	Vivienda					2.218,00	1,40	282.573,20	
Parte correspondiente de elementos comunes													
95	ACCES	953	V	R08	Vivienda	1,214676				2.218,00	1,40	35.945,36	
96	COMUN	117	V	R08	Vivienda	1,214676				2.218,00	1,40	4.413,01	
<b>TOTAL SUELO VALORADO POR REPERCUSIÓN</b>											<b>322.931,57</b>		<b>322.931,57</b>
<b>TOTAL SUELO</b>											<b>322.931,57</b>		<b>322.931,57</b>

**VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

LOCAL	EPL/PT	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DESTINO	ANTIGÜEDAD - CONSERVACIÓN - EST. VIDA	COSTES CONSTRUCCIÓN				CORF. CORRECC.				G+H	IMPORTE SIN (€)	VALOR (€)
					MBC	TIPOLOGÍA	CORF. II	CORF. I	J	K	M	N			
7	101/B	91	V-1964-N-	1	01125	0,9000	0,46	1,00					1,40	810,000000	42.722,32
Parte correspondiente de elementos comunes															
95	ACCES	953	V-1964-N-	1	01125	0,9000	0,46	1,00					1,40	810,000000	5.434,58
96	COMUN	117	V-1964-N-	1	01125	0,9000	0,46	1,00					1,40	810,000000	667,20
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>															<b>48.824,10</b>

**VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE**

FECHA DE VALOR	TOTAL SUELO (€)	TOTAL CONSTRUCCIÓN (€)	TOTAL (€)	FACTOR DE MINORACIÓN	VALOR DE REFERENCIA (€)
23-10-2023	322.931,57	48.824,10	371.755,67	0,90	334.580,10

# VALORES DE REFERENCIA 2024

**Sede electrónica del Catastro:**  
[www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)

A partir del 1 de enero de cada ejercicio, es posible consultar los valores de referencia de los inmuebles.  
Por referencia catastral y fecha de valor.

**VALORES PUBLICADOS EN CADA EJERCICIO.**

	CONSULTAS	CERTIFICACIONES	CERT. MOTIVACION
<b>TOTAL 2023</b>	<b>10.736.142</b>	<b>6.055.500</b>	<b>399.480</b>

# ¿QUÉ PUEDO HACER SI NO ESTOY DE ACUERDO CON EL VALOR DE REFERENCIA DE UN INMUEBLE?

La impugnación del valor de referencia sólo puede producirse cuando tenga efecto fiscal, y sea base imponible del ITP y AJD o del ISD.

En el caso de que con ocasión de la adquisición de un inmueble, el valor de referencia opere como base imponible en estos impuestos, el adquirente puede, **ante la Administración tributaria gestora de estos impuestos**, solicitar la rectificación de su autoliquidación o recurrir la liquidación, impugnando el valor de referencia.

# ¿QUÉ PUEDO HACER SI NO ESTOY DE ACUERDO CON EL VALOR DE REFERENCIA DE UN INMUEBLE?

En estos casos, la normativa prevé que la Administración tributaria solicite un **informe a la Dirección General del Catastro, en el que ratifique o corrija el valor de referencia** que haya servido como base imponible, a la vista de las pruebas aportadas por los ciudadanos.

De las más de 2,2 millones de inmuebles transmitidos en 2023 (alrededor del 80% con valor de referencia) el número de informes sobre el valor de referencia, derivados de impugnación de dichos valores, suponen menos del 0,5%.

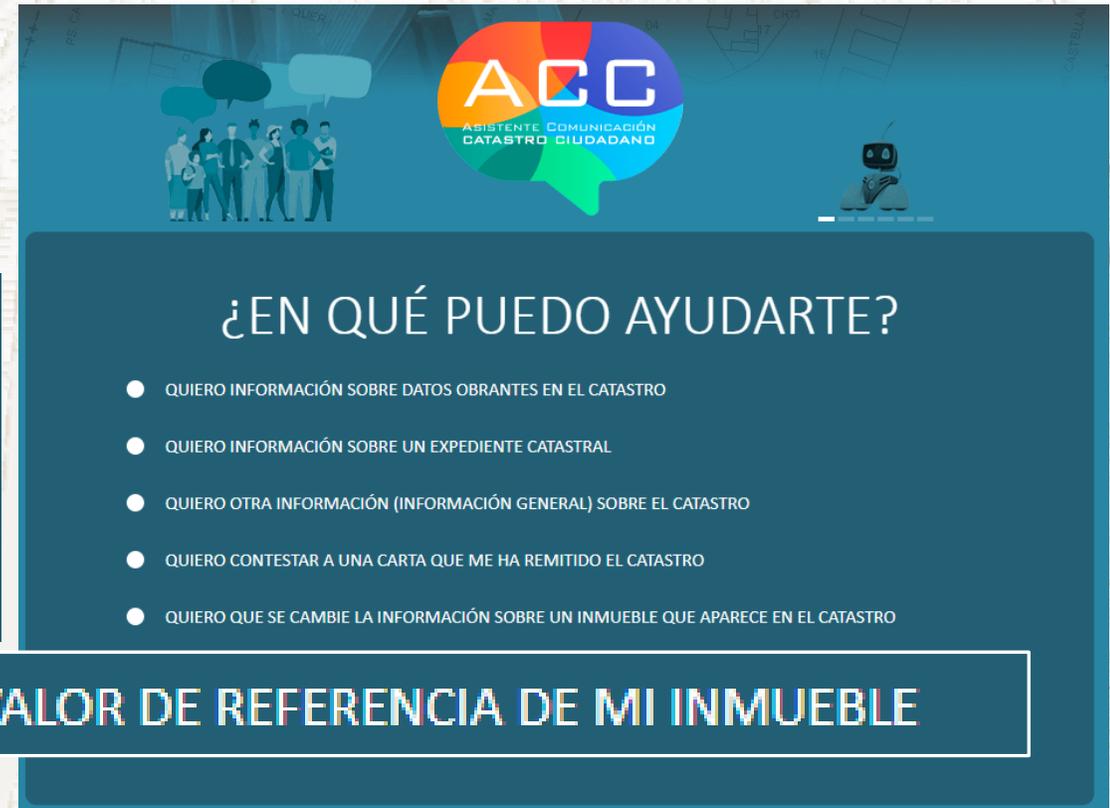
# ¿QUÉ PUEDO HACER SI NO ESTOY DE ACUERDO CON EL VALOR DE REFERENCIA DE UN INMUEBLE?

Ello no obsta para que, en cualquier momento, el titular catastral presente declaraciones o inste, **ante la Dirección General del Catastro**, los procedimientos catastrales previstos en la norma – con la consecuente modificación del valor de referencia.

TENGO QUE APORTAR UN ESCRITO EXPLICATIVO DE LAS RAZONES QUE JUSTIFICAN, EN MI OPINIÓN, EL CAMBIO DE VALOR

LA DOCUMENTACIÓN DEBO APORTARLA A TRAVÉS DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO (SEC)

SI ES USTED SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS O DEL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, Y QUIERE IMPUGNAR EL VALOR DE REFERENCIA, DEBE HACERLO ANTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA QUE GESTIONE ESTOS IMPUESTOS, CUANDO SE RECURRA LA LIQUIDACIÓN QUE EN SU CASO REALICE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA O CON OCASIÓN DE LA SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE LA AUTOLIQUIDACIÓN (ARTÍCULO 10.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, DE 24 DE SEPTIEMBRE Y ARTÍCULO 9.5 DE LA LEY 29/1987, DE 18 DE DICIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES).



ACC  
ASISTENTE COMUNICACIÓN  
CATASTRO CIUDADANO

## ¿EN QUÉ PUEDO AYUDARTE?

- QUIERO INFORMACIÓN SOBRE DATOS OBRANTES EN EL CATASTRO
- QUIERO INFORMACIÓN SOBRE UN EXPEDIENTE CATASTRAL
- QUIERO OTRA INFORMACIÓN (INFORMACIÓN GENERAL) SOBRE EL CATASTRO
- QUIERO CONTESTAR A UNA CARTA QUE ME HA REMITIDO EL CATASTRO
- QUIERO QUE SE CAMBIE LA INFORMACIÓN SOBRE UN INMUEBLE QUE APARECE EN EL CATASTRO



QUIERO QUE SE CAMBIE EL VALOR DE REFERENCIA DE MI INMUEBLE

# *ANTICIPACIÓN EN LA ACTUALIZACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES*

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO HA SUSCRITO CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON TODAS LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN COMÚN, PARA AGILIZAR LOS TRÁMITES Y COORDINAR LA GESTIÓN CATASTRAL Y LA GESTIÓN TRIBUTARIA.

SE HAN SUSCRITO TAMBIÉN CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON COLEGIOS OFICIALES Y COLECTIVOS DE PROFESIONALES PARA LA ANTICIPACIÓN EN EL MANTENIMIENTO DE LOS DATOS DESCRIPTIVOS DE LOS INMUEBLES.

Convenio con la Federación Española de Asociaciones Profesionales de Técnicos Tributarios y Asesores Fiscales (FETTAF)  
**(6 DE MAYO DE 2022)**

Convenio con la Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF)**(23 DE FEBRERO DE 2023)**



*MUCHAS GRACIAS*

**Jornada Tributaria**  
*Mallorca. 25 de Abril 2024*