



Valor de referencia, el cambio de Hacienda en la valoración de inmuebles

El Ministerio de Hacienda y Función Pública ha cambiado la forma de calcular la base imponible de dos impuestos relacionados con la vivienda: El impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

El **1 de enero de 2022** entra en vigor el nuevo valor de referencia de Catastro, que a partir de esta fecha la base imponible de estos dos impuestos se calcularán con el Valor real del inmueble a excepción que éste fuese inferior al Valor de Referencia (VR). Hasta ahora, el pago de estos impuestos se calculaba a través del precio efectivo que se hubiera determinado en la compraventa del inmueble, pero con esta modificación del Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, se deberá verificar que **como mínimo se liquide por el Valor de Referencia**, si fuese el valor de compraventa superior entonces el cálculo será en base al del precio real de la operación. No obstante, si el precio de venta fuese inferior al del VR, el contribuyente deberá liquidar los impuestos que correspondan con el cálculo efectuado sobre el VR y no sobre el del valor de venta.

Según la Administración, el objetivo de esta modificación servirá para la lucha contra el fraude fiscal y no tendrá carácter retroactivo.

Atendiendo a la Ley 11/2021, de 9 de julio, de Medidas de Prevención y lucha contra el fraude Fiscal, incorpora el valor de referencia como base imponible de los bienes inmuebles en el ITP-AJD y ISD:

- » Regla general: Base imponible = valor de mercado
- » Regla especial: Base imponible de los bienes inmuebles = Valor de mercado = Valor de referencia

Asimismo, afecta a otros impuestos:

- » IP: Uno de los valores a considerar para el cálculo de la base imponible
- » IRPF: Indirectamente, afecta a las ganancias-pérdidas patrimoniales.

Cabe añadir que, respecto al cálculo del valor de referencia de los inmuebles urbanos, la disposición segunda establece que los criterios del cálculo solo serán aplicables para los inmuebles con construcción principal de uso residencial y de almacén-estacionamiento a efectos catastrales. Para el resto de los casos habrá que tener en cuenta

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

la normativa del ITP-AJD y del ISD, tras la Ley Antifraude, que dispone que la base imponible será el mayor entre el valor declarado y el de mercado.

¿Cómo se calcula el Valor de Referencia?

El VR se calculará todos los años haciendo una media del precio de los inmuebles por zonas de un mismo municipio (ámbitos territoriales homogéneos de valoración), teniendo en cuenta las diferencias de categoría, antigüedad y conservación.

El valor de referencia es el valor determinado por la DG del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatarios públicos, en función de los datos de cada inmueble de que dispone el Catastro (contraste con ofertas inmobiliarias, tasaciones, etc.). Este valor de referencia no puede superar el valor de mercado, para ello se aplica el coeficiente de minoración de un 0,9%.

¿Cómo acceder al valor de referencia?

El VR es un dato libre, no tiene la condición de dato de carácter personal, lo puede consultar cualquier persona a través de la Sede Electrónica del Catastro. También se incorporan los valores de referencia en los programas de ayuda para la presentación de autoliquidaciones.

A partir de su entrada en vigor, el 01/01/2022, si existe valor de referencia, la CCAA ya no puede aportar valores informativos y tienen que remitir las consultas a los valores de referencia fijados por la DG del Catastro.

Entran en vigor para los hechos imposables del ITP-AJD y el ISD meritados a partir de esa fecha. En cuanto al IP, solo podrá afectar a los bienes inmuebles adquiridos a partir de esa fecha, en ningún caso afecta al patrimonio preexistente.

Convive con el valor catastral, no lo sustituye, ni afecta a los impuestos en que se aplica el valor catastral (IBI, IIVTNU más conocido como plusvalía municipal).

Enlaces de interés

Sede Electrónica del Catastro: www.sedecatastro.gob.es

Preguntas frecuentes Sede Catastro: <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>

Agencia Tributaria de Cataluña: <https://atc.gencat.cat/es/agencia/noticies/detall-noticia/20211126-valoracio-bens-immobles.html>

Agencia Tributaria de Cataluña: <https://atc.gencat.cat/es/normativa-i-criteris/valoracions-immobiliaries/la-valoracio-dels-bens-immobles-a-catalunya/index.html>



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.