



# MOORE

FISCAL

## ¿QUÉ ES Y A QUÉ IMPUESTOS AFECTA EL VALOR DE REFERENCIA?

*(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)*

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, aprobada el pasado mes de julio, ha introducido un nuevo concepto, el “valor de referencia” de los inmuebles, que va a afectar a la tributación de las transacciones inmobiliarias, por su incidencia, como veremos a continuación, en la determinación de la base imponible de algunos impuestos.

El **valor de referencia** se **define** como un valor 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. No puede superar al valor de mercado.

El valor de referencia no afecta al valor catastral y, por tanto, no tiene incidencia alguna en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aunque sí sobre otros impuestos como el ITP y AJD o el ISD.

Además, a diferencia del valor catastral, que se actualiza cada año por la Ley de Presupuestos, el valor de referencia de los inmuebles urbanos se determinará año a año, de forma simultánea en todos los municipios, no estará protegido y se publicará de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

En cuanto a su forma de determinación, se fijan por aplicación de **módulos de valor medio** que están basados en los precios de las compraventas de inmuebles realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad.

Estos módulos se asignarán a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio llamadas **ámbitos territoriales homogéneos** de valoración, y se corresponderán con los **precios medios de las compraventas**.



En el caso de **bienes inmuebles urbanos**, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito en el que se ubique, teniendo en cuenta las diferencias de categorías, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

En el caso de **bienes inmuebles rústicos sin construcción**, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio, en función de sus características, y de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.

De este modo, cuando se realiza una transacción inmobiliaria que deba quedar sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia será la base imponible del impuesto correspondiente, salvo que el valor declarado o la contraprestación efectivamente pagada sean superiores, en cuyo caso la base imponible será el mayor de estas magnitudes. Se configura, pues, **el valor de referencia como la base mínima de tributación en estos dos impuestos (ITP e ISD)**.

Como hemos dicho, el valor de referencia no puede superar el valor de mercado, para lo que se prevé la aplicación de factores de minoración en su conformación. Con ello se pretende que la introducción del valor de referencia no suponga una mayor tributación, aunque ya veremos si realmente se alcanza el efecto deseado.

Además, en el supuesto de sujeción al ITP y AJD en la modalidad de actos jurídicos de las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto inmuebles, cuando la base imponible se determine en función del valor de los mismos, éste no podrá ser inferior a su valor de referencia.

Pero ¿qué ocurre con el Impuesto sobre el Patrimonio (IP)? ¿Afecta el valor de referencia a este impuesto? En principio, no se ve afectado de forma directa, aunque, 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 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.

Los valores de referencia, que como hemos visto anteriormente se determinan anualmente, estarán disponibles en la Sede Electrónica en 2022. Asimismo, los titulares catastrales también podrán conocer los elementos que se han aplicado en la determinación individualizada del valor de referencia de su inmueble.

También serán facilitados, a partir del año que viene, a través de la línea Directa del Catastro (vía telefónica) o acudiendo, previa petición de cita, a las Gerencia del Catastro.

Asimismo, está previsto que se pueda consultar y certificar el valor de referencia de un inmueble determinado en una fecha concreta.

El valor de referencia se podrá impugnar cuando sirva de base imponible del ITP, AJD o ISD, ante la Administración Tributaria correspondiente con ocasión de la rectificación de autoliquidación o de la presentación de recursos contra la liquidación, en caso de practicarse.

Además, 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...).

