



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Aplicación del valor de referencia en el sistema impositivo español: origen, evolución y presente

Presentado por:

David Ramos Franco

Tutelado por:

Francisco Javier Martínez Iranzo

Valladolid, 25 de Octubre de 2023

RESUMEN

Las Administración Pública en los diferentes ámbitos territoriales (Estatal, Autonómico Local) precisan financiación para poder hacer frente a los diferentes bienes y servicios públicos que ofrece a todos los ciudadanos.

Los impuestos en general son una de las fuentes de financiación de la Administración Pública.

La titularidad de los bienes inmuebles en España, tiene una gran trascendencia fiscal al gravar por un lado la propia titularidad, y por otro lado la transmisión de los inmuebles, lo que garantiza una fuente de ingresos para la Hacienda Pública derivada de las transacciones inmobiliarias. Hasta el 1 de enero de 2022, el contribuyente determinaba el valor de dichos inmuebles, debiendo la Administración iniciar un procedimiento para comprobar si los mismos se ajustaban al valor real. Para evitar la litigiosidad derivada de dicho sistema, se impone el Valor de Referencia como Base imponible en el Impuesto de Sucesiones, Impuesto de Transmisiones y el Impuesto sobre el Patrimonio.

Como los impuestos que gravan esas transacciones inmobiliarias, son una de las fuentes de financiación de la Hacienda Pública, la imposición a partir de enero de 2022 del Valor de Referencia en la Base Imponible de los mismos, tiene incidencia directa en la cuota a abonar por los contribuyentes, sin que la Administración tenga que habilitar medios técnicos y personales para contrarrestar dicho valor, garantizando por un lado los ingresos, y por otro reduciendo el coste de la comprobación de los valores declarados.

En el presente trabajo, se exponen los antecedentes y la evolución del Valor de referencia, incidiendo en el método que se utiliza para su determinación, y en especial la gran repercusión en el cálculo de dicho valor que tienen las fluctuaciones del mercado inmobiliario determinadas en base a la oferta y la demanda de inmuebles (con las variables que afectan a las mismas) exponiendo los efectos que produce su aplicación en el Sistema de Política Fiscal.

PALABRAS CLAVE: Valor de Referencia, Valor Real, Base Imponible, Impugnación, Catastro, Mapas de Valores, Fluctuaciones del mercado inmobiliario, Oferta y Demanda. Factores que influyen en la oferta y la demanda, Financiación de las Administraciones públicas, Hacienda Pública.

ABSTRACT

Public Administration in the different territorial spheres (State, Autonomous Community and Local) requires financing to be able to provide the different public goods and services offered to all citizens.

Taxes in general are one of the sources of financing for the Public Administration.

The ownership of real estate in Spain is of great fiscal importance as it taxes on the one hand the ownership itself, and on the other hand the transfer of the real estate, which guarantees a source of income for the Treasury derived from real estate transactions. Until January 1, 2022, the taxpayer determined the value of such real estate, and the Administration had to initiate a procedure to verify if the real value of the real estate was in accordance with the real value. In order to avoid the litigiousness derived from such system, the Reference Value is imposed as the Taxable Base in the Inheritance Tax, Transfer Tax and Wealth Tax.

As the taxes levied on these real estate transactions are one of the sources of financing of the Treasury, the imposition as from January 2022 of the Reference Value in the Taxable Base of the same, has a direct impact on the amount to be paid by taxpayers, without the Administration having to provide technical and personal means to counteract said value, guaranteeing on the one hand the income, and on the other hand reducing the cost of checking the declared values.

In this paper, the background and evolution of the Reference Value are presented, with emphasis on the method used for its determination, and especially the great repercussion in the calculation of such value of the fluctuations of the real estate market determined on the basis of the supply and demand of real estate (with the variables that affect them), exposing the effects produced by its application in the Fiscal Policy System.

KEY WORDS: Reference Value, Real Value, Taxable Base, Impugnation, Cadastre, Value Maps, Fluctuations of the real estate market, Supply and Demand. Factors influencing supply and demand, Financing of Public Administrations, Public Treasury.

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Influencia del valor de referencia en la financiación del Estado.	4
2. CONCEPTOS DE VALOR.....	5
2.1. Valor de Mercado.	6
2.2. Valor de los Inmuebles.	7
2.3. Valor Catastral y Catastro.....	8
2.4. Valor de Referencia.	9
3. ORIGEN	10
4. EVOLUCIÓN: Análisis del valor de referencia.....	12
4.1. Del valor de referencia de mercado al valor de referencia	12
4.2. Diferencias con el valor catastral.....	16
4.3. Reconocimiento como concepto jurídico: Disposición final vigésima de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018	18
4.4. Modificación prevista en el proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.....	20
5. PRESENTE: EL VALOR DE REFERENCIA EN LA NORMATIVA CATASTRAL	21
5.1. El valor de referencia como el valor de mercado de los bienes inmuebles.	21
5.2. Influencia del Valor de Mercado en la oferta y la demanda.	23
5.2.1 Contexto.	23
5.2.2 Determinación del valor de los inmuebles atendiendo a la oferta y la demanda	24
5.2.3 Repercusión en la oferta y demanda.	30
6. PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA. Desarrollo de los trámites administrativos relacionados con el valor de referencia (Disposición final 3ª Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario).....	34
6.1. Procedimiento	34
6.2. Informe anual sobre el mercado inmobiliario y mapa de valores.....	36
6.3. Determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos	39
6.4. Determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos	42
6.5. Publicación.....	44

6.6. Ejemplo práctico: Cómo conocer el valor de referencia de un inmueble.....	48
6.7. Impugnación del valor de referencia.....	54
6.8. Carácter público de dichos valores: Acceso libre a la información.....	54
6.9. Publicación anual de los valores de referencia	59
7. EL VALOR DE REFERENCIA EN LA NORMATIVA TRIBUTARIA Y SU INCIDENCIA EN EL SISTEMA IMPOSITIVO ESPAÑOL:	62
7.1. Incidencia directa. El valor de referencia como base imponible de varios impuestos: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones, y Patrimonio.	62
7.2. Incidencia indirecta por repercusión en otros impuestos (incremento de patrimonio en el IRPF, IIVTNU-plusvalía municipal)	66
8. IMPUGNACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA.	70
8.1. Impugnación del valor de referencia: momento y procedimiento	70
8.2. Sistema anterior: Comprobación de valores-tasación pericial contradictoria y coexistencias	74
9. SUPUESTO REAL: APLICACIÓN PRÁCTICA.	76
9.1. Análisis supuesto real. Repercusión en el mercado inmobiliario y la oferta y demanda.	82
10. CONCLUSIONES.....	88
11. BIBLIOGRAFÍA, PÁGINAS WEB Y DOCUMENTOS DE INTERÉS CONSULTADOS.....	90
12. LEGISLACIÓN.....	92

ÍNDICE DE FIGURAS:

Figura 2.1 Precio de equilibrio de la curva de oferta y demanda	6
Fuente: Elaboración propia.....	6
Figura 2.2 Comparativa de valores para un mismo bien	10
Figura 4.1 Análisis del comportamiento actual de la base liquidable del IBI.....	17
Figura 5.1 Ley de la demanda	25
Figura 5.2 Ley de la oferta.....	26
Figura 5.3 Ahorro anual de los hogares españoles	27
Figura 5.4 Evolución del número de viviendas transmitidas por herencias	28

Figura 5.5 Evolución de la inflación en España	29
Figura 5.6 Subida del tipo de interés	30
Figura 5.7 Curva de demanda de la compraventa de viviendas desde el primer trimestre de 2019 hasta el primer trimestre de 2023.....	31
Figura 5.8 Curva de la oferta de viviendas desde el primer trimestre de 2019 hasta el primer trimestre de 2022.....	32
Figura 5.9 Oferta y demanda de la vivienda desde el cuarto trimestre de 2019 hasta el cuarto trimestre de 2022	33
Figura 5.10 Desajuste entre la oferta y demanda de vivienda	34
Figura 6.1 Mapa de valores urbano	38
Figura 6.2 Mapa de valores rústico	39
Figura 6.3 Parcela catastral de un inmueble situado en Zamora	49
Figura 6.4 Mapa de valores de un inmueble situado en Zamora.....	50
Figura 6.5 Resolución de la dirección general del catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022	51
Figura 6.6 Anexo X, Listado de municipios.....	51
Figura 6.8 Anexo IV	52
Figura 6.9 Anexo III	53
Figura 6.10 Apartado de inicio de valores de referencia para el ejercicio 2023	56
Figura 6.11 Apartado de “consulta del valor de referencia”	57
Figura 6.12 Página para la introducción de los datos de consulta.....	58
Figura 6.13 Certificación catastral de valor de referencia.....	59
Figura 8.1 Certificación catastral sin la existencia de valor de referencia del inmueble	75
Figura 9.1 Datos descriptivos y gráficos de datos catastrales del inmueble.....	77
Figura 9.2 Documento con el valor del inmueble urbano por precio medio de mercado	78
Figura 9.3 Certificado catastral de valor de referencia a fecha 24 de enero de 2022 para el inmueble identificado	79
Figura 9.4 Valor de tasación real del inmueble	80
Figura 9.5 Evolución del precio de la vivienda desde enero de 2006 hasta agosto de 2023	82
Figura 9.6 Valor del metro cuadrado en España en junio de 2019.....	83
Figura 9.7 Valor del metro cuadrado en España en junio de 2020.....	84

Figura 9.8 Valor del metro cuadrado en España en junio de 2023.....	84
Figura 9.9 Certificación catastral del valor de referencia para 2023.....	86
Figura 9.10 Comparación de los valores mínimos exigidos por la JCyL antes de la entrada en vigor del valor de referencia y su evolución en 2022 y 2023	86

1. INTRODUCCIÓN

La Constitución Española¹ define a España en su Artículo 1.1 como un *Estado Social y Democrático de Derecho*.

Esta calificación de *Estado Social* determina que los recursos públicos del Estado, deben destinarse a ofrecer bienes y servicios públicos a todos los ciudadanos con independencia de su capacidad económica. Dicho mandato se recoge en el artículo 31.2 de la constitución².

Para poder ofrecer dichos bienes y servicios públicos, la Administración precisa financiación.

Los impuestos en general, son una de las fuentes de financiación de la Administración Pública en sus diferentes ámbitos territoriales: Estatal, Autonómico y Local (en adelante Administración)

La titularidad de los bienes inmuebles en España, conlleva unas consecuencias fiscales que gravan por un lado de la propia titularidad, y por otro lado la transmisión de los inmuebles.

La valoración tributaria de dichos inmuebles a efectos de transmisión se fundamentaba en el llamado "valor real", concepto jurídico indeterminado, ya que el mismo se concretaba en el valor inicialmente declarado por los contribuyentes en sus autoliquidaciones, y que estaba sujeto a la comprobación que desde la Administración se hacía de dichos valores.

La Ley 11/2021, de 9 de julio de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden

¹ BOE-A-1978-31229 Constitución Española. (s/f). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

² BOE-A-1978-31229 Constitución Española. (s/f). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (en adelante Ley 11/2023 contra el fraude fiscal)³, impone de manera directa el valor de referencia como Base Imponible los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Gratuitas , así como en el Impuesto sobre el Patrimonio, intentando equipara el mismo como valor de mercado.

En este trabajo, expondré los antecedentes que han motivado que la Administración se haya decantado por el cambio en el procedimiento de valoración de inmuebles, intentado por un lado, evitar la gran litigiosidad generada con el anterior sistema que suponía iniciar el procedimiento de comprobación de valores, toda vez que en la mayoría de los casos, el valor comprobado por la Administración, se determinaba mediante la aplicación de coeficientes predeterminados de manera genérica en función de parámetros que constan en las descripciones catastrales de los inmuebles (superficie, finalidad, antigüedad) sin inspeccionar los inmuebles. Por otro lado, y como consecuencia de lo anterior, se reduce el coste personal y técnico que la Administración dedica a la comprobación de dichos valores, que además era del todo insuficiente para atender las reclamaciones.

Se explicará en esta exposición, cual es el método de valoración que se ha diseñado por la Administración, con la finalidad de intentar equiparar el Valor de Referencia con el Valor Real de cada inmueble, y el trámite llevado a cabo hasta la entrada en vigor por primera vez del Valor de Referencia el 1 de enero de 2022.

Veremos también de qué forma repercuten las fluctuaciones del mercado inmobiliario en la determinación del Valor de Referencia por medio de análisis gráficos, así como la manera en que las circunstancias socioeconómicas que se han producido en España en los últimos años han afectado directamente a la Oferta y la Demanda de Bienes Inmuebles, y por tanto han variado el Valor de los inmuebles.

³ Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-11473>

Analizaré los efectos que dicho valor de referencia tiene en la práctica de la transmisión inmobiliaria, así como las consecuencias indirectas que dicha imposición del valor de referencia genera en otros impuestos (IRPF y IIVTNU).

Las consecuencias de la Exigencia de declarar el valor de referencia fijado por la Administración, como valor mínimo en la Base Imponible de los impuestos, tiene consecuencias importantes para el contribuyente, ya que se ve obligado a liquidar los impuestos conforme con el valor que la Administración le indica, por un lado, y por otro, le impide modificar el valor de referencia antes de su aplicación, ya que difiere la impugnación del Valor, al momento posterior del devengo del impuesto. Sin embargo, para la Administración, fijar esta base imponible le repercute de manera positiva debido a que esa valoración impuesta, asegura por un lado el importe a ingresar y por otro lado evita en gran manera el proceso de comprobación de valores.

No todos los inmuebles tienen en el momento actual un valor de referencia asignado. Por ello, coexisten dos sistemas de valoración: valor de referencia, y el sistema anterior de comprobación de valores, lo que supone un trato diferenciado a los contribuyentes.

Se analizarán los pros y contras de este sistema, que, si bien pudiera entenderse como una seguridad jurídica para el contribuyente al tener certeza de que el valor declarado es correcto para la Administración, la misma se consigue solo en aquellos supuestos en los que se equipara el valor de referencia al valor real del inmueble, y para ello, es preciso que el valor se haya determinado teniendo en cuenta las características concretas de dicho inmueble.

Por último, veremos un caso real sobre la aplicación del valor de referencia en el cual pude participar durante la realización de las prácticas curriculares en un despacho de abogados: Los pasos que se llevaron a cabo, las valoraciones de la Administración, además de un análisis de los datos recopilados del inmueble en cuestión y la forma en la que las variaciones del mercado incidieron en la concreta operación.

1.1. Influencia del valor de referencia en la financiación del Estado.

Tal y como se ha indicado, el Estado tiene que asegurar los servicios y bienes públicos de los ciudadanos, con independencia de su capacidad económica. Para poder atender dichos gastos, precisa ingresos.

Y por ello, la Hacienda Pública, debe plantearse una previsión de los gastos e ingresos. Los ingresos, se calculan teniendo en cuenta lo que se ha previsto se va a recaudar.

En España, dicha previsión de los ingresos y los gastos, aparecen cada año detallados en los Presupuestos Generales del Estado. Estos presupuestos se encuentran definidos por el Artículo 32 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria como⁴: *“la expresión cifrada, conjunta y sistemática de los derechos y obligaciones a liquidar durante el ejercicio por cada uno de los órganos y entidades que forman parte del sector público estatal.”*

Una de las muchas fuentes que el Estado y las Administraciones Públicas utilizan para obtener ingresos y poder así financiar los gastos públicos, son los impuestos que constituyen un importante apartado dentro de los ingresos coactivos del estado al tratarse de una cantidad de dinero que los ciudadanos están obligados por la ley a pagar.

Existen distintos tipos de impuestos: aquellos que gravan la manifestación inmediata de la capacidad económica de un individuo como el IRPF (impuestos directos), impuestos que se aplican sobre una manifestación indirecta o mediata de la capacidad económica como el IVA (impuestos indirectos).

Teniendo todo esto en cuenta la cuestión es la siguiente, ¿de qué manera el valor de referencia es una forma de ingreso?

Debemos partir de que el valor de referencia no se trata de un impuesto, se trata como ya he explicado, de un valor establecido por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles.

⁴ Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21614>

Por lo tanto, la forma en la que se obtienen ingresos por la aplicación de este valor de referencia es porque se impone como la Base Imponible de determinados impuestos. La Administración, fija el importe que hay que pagar en concepto de impuestos en base a una serie de parámetros establecidos en las leyes obligando al contribuyente a pagar en base a ese valor establecido (valor de referencia).

Fijado ese valor, el mismo es un valor mínimo, no permitiendo al contribuyente que fije otro inferior ya que sería contrario a la ley.

Un ejemplo de esto, lo podemos ver en distintos impuestos:

El impuesto de Sucesiones y Donaciones, así como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPYAJD) solo se devenga en el momento de generarse una transmisión; el ingreso que obtiene la Administración depende de un factor externo: que haya una venta, una sucesión hereditaria o una donación.

No ocurre sin embargo lo mismo en el supuesto del Impuesto de Patrimonio, que grava a el valor de los bienes de las personas físicas (patrimonio neto) a partir de 700.000 euros, siendo el Valor de referencia uno de los valores designados para la valoración de los inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2022.

En este caso, sí que podemos afirmar que el estado se "garantiza" un ingreso mínimo en base al valor que ha impuesto al contribuyente sujeto al Impuesto de Patrimonio.

En los presupuestos Generales, se calcula un importe en base a la cantidad que se estima se va a ingresar en concepto de impuestos

2. CONCEPTOS DE VALOR

Analizaré a continuación distintos conceptos de valor que se verán a lo largo del trabajo, haciendo un recorrido desde la parte más general de lo que es el concepto de valor, pasando por lo que se define como valor de un bien dentro del mercado y en concreto el valor de los bienes Inmuebles para relacionarlo finalmente con el tema de este trabajo: el valor de referencia y el valor catastral.

El Diccionario de la Lengua define el valor como⁵:

- *“Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.*
- *Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente.”*

Partiendo de estos dos conceptos se puede definir

2.1. Valor de Mercado.

Es el precio por el cual un bien se venderá en un mercado, donde el valor de dicho bien viene fijado por el equilibrio y funcionamiento racional de la oferta y la demanda.

Se hablará entonces de equilibrio en el mercado cuando la cantidad ofrecida de un bien coincide exactamente con la cantidad demandada de dicho bien. El punto en el cual se cruzan ambas curvas es lo que se denomina precio de equilibrio. Vemos en el siguiente grafico donde se encuentra el precio de equilibrio:

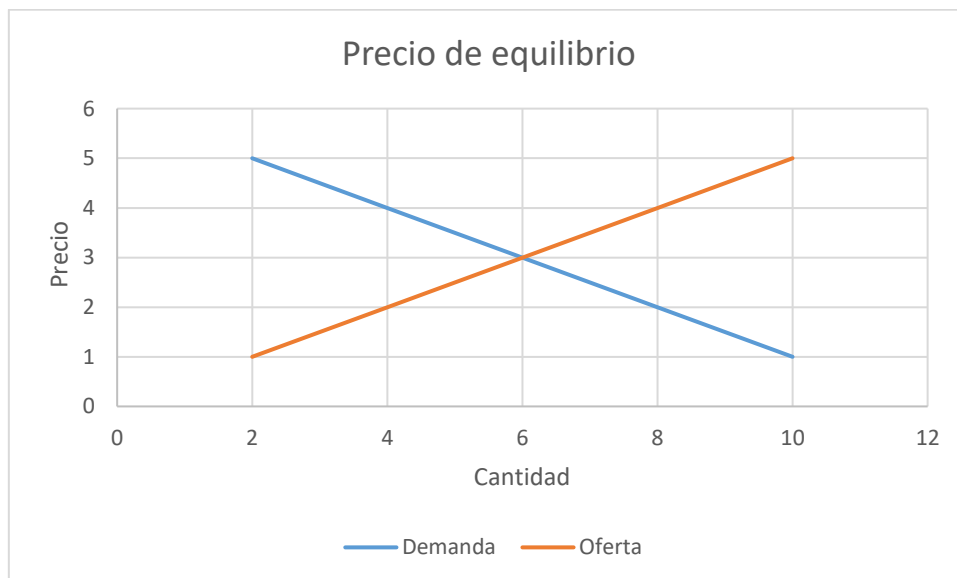


Figura 2.1 Precio de equilibrio de la curva de oferta y demanda.

Fuente: Elaboración propia.

⁵ Rae.es, de <https://www.rae.es/drae2001/valor>

Sin embargo, ¿qué sucede cuando nos encontramos en el caso de que los precios sean superiores o inferiores al de equilibrio?, según el profesor Gamazo Chillón⁶: *“cuando el precio es superior al de equilibrio, la cantidad ofrecida es mayor que la cantidad demandada y se origina un exceso de oferta (excedente del bien). En caso de ser inferior al precio del bien, la cantidad demandada será mayor que la ofrecida y se origina un exceso de demanda (escasez del bien).”*

Para establecer el valor de mercado de un bien en términos económicos, hay que tener en cuenta una serie de características de ese bien, como el paso del tiempo, en el caso de inmuebles la estructura o estado de la construcción, la localización, la finalidad, etc.

A partir de estas cualidades, se determinará el valor de mercado. Por lo tanto, dicho valor deberá ser establecido de forma objetiva.

Algunos autores como García Almirall han defendido este razonamiento⁷: *“debe estimarse el valor de mercado como único valor real en términos económicos, definiendo el valor real de un bien como el que lo cuantifica económicamente y de forma objetiva atendiendo al conjunto de características cualitativas y cuantitativas del mismo y del entorno en que se encuentre situado.”*

2.2. Valor de los Inmuebles.

En España, la valoración de los inmuebles es una materia que se ha ido desarrollando desde hace relativamente pocos años; es a partir de los años 80 cuando comienza a hacerse de manera más activa, llegando a la actualidad, donde se aplican nuevas formas y métodos valoración, dependiendo del tipo de inmueble que se trate.

⁶ GAMAZO CHILLÓN, J. Carlos. 2019. *Notas para el Estudio de Economía Política*. Universidad de Valladolid.

⁷ GARCIA ALMIRALL, M. Pilar. 2007. *Introducción a la valoración inmobiliaria, 2 edición*. Centre de Política de Sol y Valoraciones. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. UPC.
<http://hdl.handle.net/2117/17393>

La valoración de un inmueble no sigue unas normas establecidas ya que para un mismo inmueble podemos encontrar con diferentes valores. En un supuesto de transmisión, la valoración será diferente para el comprador y para el vendedor.

Para el vendedor, el valor será el de la compraventa, que coincidirá o no con el de la oferta en función de si han aplicado descuentos o márgenes de negociación.

Para el comprador, el valor se corresponderá con el precio, aumentado en los gastos en que se ha incurrido.

Por lo tanto, vemos como el valor de un inmueble no es algo que se pueda establecer, dependerá de muchos otros aspectos. Según García Erviti ⁸: *“valorar es elegir entre distintas opciones para determinar la masa adecuada a la finalidad perseguida en el proceso de tasación, considerando que el sujeto elegirá la solución óptima, esto es la que le proporcione la mayor satisfacción. Por ello, el proceso de valoración de inmuebles no estriba en la determinación de un procedimiento único, sino en la exposición, en primer lugar, de los conceptos que afectan al valor inmobiliario, para desarrollar posteriormente las distintas opciones posibles y los diversos criterios de elección de cada una de ellas.”*

2.3. Valor Catastral y Catastro.

Para poder entender cómo se realiza la valoración catastral debemos en primer lugar saber qué es el catastro.

Se define en el Artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario⁹: *“El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.”*

Esta descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características: físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la

⁸ GARCÍA ERVITI.1989. *Introducción a la valoración Inmobiliaria*. IEF-UPC. Madrid

⁹ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>

localización y la referencia catastral, la superficie, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral.

En base a los datos catastrales, se efectúa una valoración. Esta valoración catastral es una valoración administrativa, sujeta a unas normas que determinan el proceso y la metodología aplicada en la descripción de los inmuebles. Teniendo dicha valoración efectos fiscales en el Impuesto de Bienes Inmuebles (En adelante IBI). En este valor catastral, no tiene incidencia ninguna los movimientos de la oferta y a demanda.

2.4. Valor de Referencia.

El valor de referencia se define según la Dirección General del Catastro como¹⁰: *“el 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.”*

Este Valor de Referencia, es un instrumento introducido por el legislador en la norma tributaria, que se concreta en el valor asignado por la Dirección General del Catastro para los inmuebles, como importe mínimo en la Base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Patrimonio.

La determinación de este valor tiene en cuenta las transmisiones de inmuebles efectuadas ante notario, y por ello las fluctuaciones de la oferta y demanda, tiene incidencia directa e inmediata en la determinación de dicho valor

Las diferencias entre los tres valores obtenidos para el mismo inmueble se evidencian en la siguiente gráfica:

¹⁰ Preguntas frecuentes, de <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp>

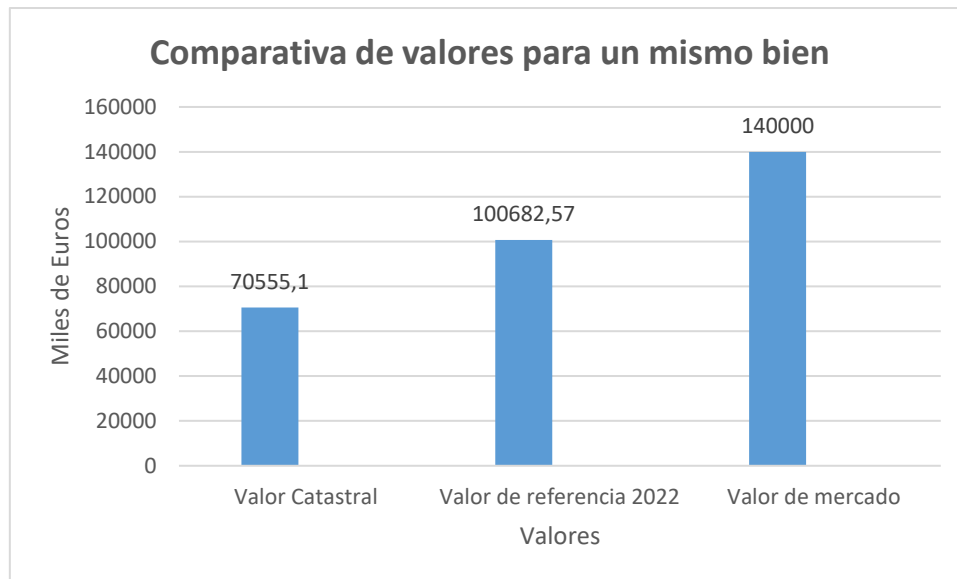


Figura 2.2 Comparativa de valores para un mismo bien.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro y del portal inmobiliario el idealista.¹¹

3. ORIGEN

La propiedad de bienes inmuebles, está gravada con diferentes impuestos cuyo hecho imponible es la propia titularidad o la transmisión de dichos inmuebles. Dichos impuestos, constituyen una de las formas de financiación de la Administración en los diferentes niveles territoriales.

En el sistema tributario español, existen tres niveles de Hacienda: Estatal, Autonómico y Local. En cada uno de estos niveles, existen impuestos Directos e Indirectos que gravan los bienes inmuebles tanto su tenencia como su transmisión:

a). En el ámbito local: el IBI (Impuesto sobre bienes inmuebles), junto con el Impuesto sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

¹¹ Idealista.com, de <https://www.idealista.com/valoracion-de-inmuebles/>

b). En el ámbito autonómico: el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre el Patrimonio.

c). En el ámbito estatal: el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre Sociedades, el IVA, o el Impuesto Especial sobre Bienes Inmuebles de no Residentes.

Los importes recaudados a través de estos impuestos, constituyen una de las fuentes de financiación de cada una de las diferentes Administraciones Territoriales.

En estos impuestos, únicamente en el Impuesto de Bienes Urbanos, existía una previa valoración de los inmuebles, (valor catastral) dirigida al cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles. En el resto de los impuestos, el valor de los inmuebles era el declarado por el contribuyente en cada operación sujeta, pudiendo la Administración realizar una comprobación en caso de no mostrar la conformidad con dicha valoración.

La Dirección General del Catastro, por lo tanto, era el único órgano que realizaba una valoración masiva y periódica de todos los bienes inmuebles, ya que cuenta con una organización y una estructura que le permiten acometer dicha valoración.

Referida Dirección General del Catastro, desde hace varios años, consideraba como un proyecto estratégico, la determinación de un valor de referencia inmobiliario, cuyo objetivo era garantizar el conocimiento permanente del mercado inmobiliario, más allá del valor catastral.

En el año 2004, se crea el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, con la finalidad de poder asignar valores a los inmuebles más compatibles con los valores de mercado, actualizando de manera periódica dichos valores.

En el ejercicio 2015, se elabora el primer mapa de valores de zonas de suelo urbano de todo el territorio, y la Dirección General del Catastro realiza unos primeros cálculos matemáticos aplicando la metodología de valoración catastral, y consigue reproducir valores para todos los inmuebles urbanos.

En el año 2018, el valor de referencia es reconocido como concepto jurídico: la Ley de presupuestos Generales del Estado para 2018, crea el valor de referencia de Mercado, aunque inicialmente con fines únicamente informativos, sin que lleguen a publicarse dichos valores.

En el **Anteproyecto de Ley** de medidas de prevención y lucha contra el fraude de octubre de 2018¹², se planteó dichos valores ya no con una finalidad informativa sino con usos fiscales, como base imponible de los impuestos: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, concretando el procedimiento para determinar referido valor de referencia de los inmuebles. Dicho valor, no afecta al valor catastral a los efectos del IBI, coexistiendo por tanto ambos valores.

4. EVOLUCIÓN: Análisis del valor de referencia.

4.1. Del valor de referencia de mercado al valor de referencia

En la normativa tributaria existente hasta el momento, en la definición de Base Imponible, constaba el concepto de “valor real”.

El concepto de “valor real” aplicado hasta el momento, es considerado por el Tribunal Supremo en numerosas resoluciones como un concepto jurídico indeterminado, lo que ha generado una gran litigiosidad en la aplicación de los impuestos patrimoniales, impidiendo a la Administración llevar a cabo comprobaciones

¹² Anteproyecto de ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de las directivas (UE) 2016/1164, del consejo, de 12 de julio, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, y 2017/1852, del consejo de 10 de octubre de 2017, relativa a los mecanismos de resolución de litigios fiscales en la unión europea, y de modificación de diversas normas tributarias, <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/NormativaDoctrina/Proyectos/Tributarios/ANTEPROYECTO%20LEY%20ATAD.pdf>

con buen fin; ello es debido a los requisitos que se han exigido desde los Tribunales de Justicia, para que dichas comprobaciones de valores planteadas desde las administraciones, fueran ajustadas a derecho.

Las resoluciones judiciales, ponen de manifiesto, que las comprobaciones de valores efectuadas por la Administración se han llevado a cabo de una forma genérica: se limitan a aplicar a los datos catastrales, índices o coeficientes a través de una mera multiplicación, o mediante la aplicación de tablas preredactadas, sin valorar el estado real de los inmuebles. Dichas comprobaciones, han sido cuestionadas por la jurisprudencia en general y por el Tribunal Supremo en particular, exigiendo una actividad de comprobación que estuviera directamente relacionada con el inmueble, y de igual manera, que la comprobación practicada, se llevara a cabo con la intervención del dictamen de peritos, al exigir una visita del inmueble.

Este método de comprobación, exige dotar a la Administración de unos medios técnicos y personales de los que ahora no dispone, con el sobrecoste económico que ello conlleva, lo cual índice directamente en la reducción del beneficio de los ingresos que se busca a través de los impuestos, sin que exista una dotación presupuestaria que pueda soportar el coste de dicha inversión.

El Tribunal Supremo, ha establecido como doctrina jurisprudencial que: *“cuando exista un mercado bienes, el valor real tiene que coincidir con el valor de mercado”* (sentencia de 16 de junio de 1994), y que: *“el verdadero valor de un bien es el precio que está dispuesto el mercado a pagar por él, siendo este también su valor real”* (sentencia de 1 de diciembre de 1993).

Por ello, el legislador se planteó considerar que el valor de mercado, es el valor de referencia de mercado determinado por la Dirección General del Catastro, conforme con dispuesto en la Ley del Catastro Inmobiliario

Una de las pretensiones de la Dirección General del Catastro, es que la base de datos del catastro, esté actualizada, reflejando la realidad inmobiliaria. Para ello se coordina con otros agentes vinculados al mercado inmobiliario: Notarios, Registradores, Ayuntamientos y otras administraciones a través del sistema de comunicación catastral,

regulado en los artículos 13, 14, y 15 del TRLCI¹³, consiguiendo una actualización casi inmediata de los datos relativos a la descripción y titularidad de los inmuebles.

Pero el catastro, no disponía de un sistema de valoración colectiva actualizada, que estuviera ajustada al valor de mercado.

En la **Disposición final vigésima de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018**¹⁴, se modifica el TRLCI, incorporando el concepto de Valor de Referencia de Mercado dentro de la descripción catastral de los inmuebles, declarando a la Dirección General del Catastro como competente para su determinación.

En este proyecto inicial, se establecía la presunción de que el valor de mercado es el llamado “valor de referencia de mercado” de la Dirección General del Catastro, y admitiría prueba en contrario, para el caso de que el valor de mercado no coincidiera con el publicado como valor de referencia de mercado, aportando cualquier medio de prueba admisible en derecho, y por tanto, una vez acreditado el valor de mercado diferente, se modificaría el valor de referencia de mercado, sin que hubiera sido aplicado como base imponible en un impuesto.

Este diseño, no estaba inicialmente dirigido a convertirse en el elemento cuantificador de impuestos, sino que lo que se pretendía por una parte era una finalidad informativa hacia el contribuyente y para que la Administración conociera el valor estimado del mercado de los inmuebles, y, por otro lado, tenía una finalidad de prevención del fraude, al considerarse como **referencia** para la Administración dentro del tráfico inmobiliario.

Sin embargo, en el **Anteproyecto de ley** de medidas de prevención y lucha contra el fraude de octubre de 2018, se modifican las normas relativas a la regulación de los tributos vinculados a transmisiones de inmuebles, sustituyendo en la definición de base imponible de dichos impuestos el concepto de “**valor real**” aplicado hasta el

¹³ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>

¹⁴ Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-9268>

momento por el de “valor”, y en consecuencia el valor de referencia pasa a considerarse como la base imponible de los impuestos.

Por ello, se modifica el concepto al que se refiere la base imponible y se presume que el valor de mercado es el llamado “valor de referencia de mercado”, que será¹⁵: *“el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que se disponga, y formará parte de la descripción catastral de los bienes inmuebles.”*

El valor de referencia de mercado será establecido por el Catastro de forma objetiva para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el mismo. De este modo, se da un importante paso hacia la objetivación de la base imponible, buscando evitar los conflictos en el ámbito de la valoración de bienes y de la comprobación de valores.

Así, y como más adelante se expondrá, el valor vendrá determinado por la Administración, y ese será la base imponible de los tributos, sin que el valor determinado (valor de referencia) pueda ser modificado por el contribuyente antes de su aplicación.

Por otra parte, para evitar lagunas legales, se prevé, que en el caso de que no figure publicado el valor de referencia de mercado en la sede electrónica del Catastro, en la fecha de devengo del impuesto, el valor de mercado de los bienes inmuebles, podrá acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho, y por tanto seguirá vigente en estos casos el sistema anterior.

¹⁵ Castilla y León, J. Valor de referencia de un inmueble. Jcyl.es, de <https://tributos.jcyl.es/web/es/preguntas-frecuentes/valor-referencia-inmueble.html>

4.2. Diferencias con el valor catastral.

Tal y como hemos avanzado, el valor de referencia no sustituye al valor catastral, sino que coexiste con él, aunque existen diferencias sustanciales entre ambos.

El valor catastral viene definido en el artículo 22 de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante nos referiremos a ella como LCI) ¹⁶: *“El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.”*

Por lo tanto, partiendo de esta definición del valor catastral, el valor de referencia es un valor objetivo, administrativo e individualizado que se determina 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, a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario.

Habiendo hecho esta distinción entre el valor catastral y el valor de referencia, una de las diferencias más destacadas es el **plazo de revisión de dichos valores**:

Respecto al valor catastral, el periodo mínimo para llevar a cabo una revisión colectiva es de cinco años, a contar desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados de la anterior revisión colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

Por su parte, el valor de referencia es objeto de revisión periódica anual.

¹⁶ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>

Análisis del comportamiento actual de la base liquidable del IBI

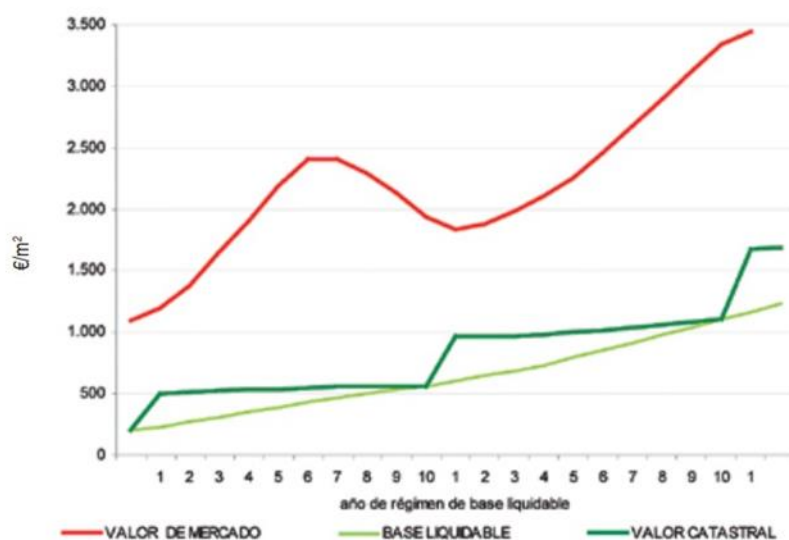


Figura 4.1 Análisis del comportamiento actual de la base liquidable del IBI.

Fuente: Descripción del nuevo modelo de valoración, F. de Aragón Amunárriz, 2011, Dirección General del Catastro.

Aunque el valor de referencia no es igual al valor de mercado, dicho valor está afectado por el movimiento de la oferta y a demanda al calcularse en base a las transmisiones efectuadas el año anterior. Y por ello en la gráfica se observa con claridad la diferente evolución que uno y otro tiene en el tiempo.

Otra de las diferencias la encontramos en la **protección de los datos**.

El valor catastral (tanto del suelo como de las construcciones) son valores protegidos, al que solo tienen acceso los que tengan interés legítimo y en todo caso los titulares catastrales. (Art. 51 TRLCI)¹⁷.

El valor de referencia establecido para cada inmueble será de carácter público, pudiendo acceder a dicho valor mediante un sencillo sistema a través de la página de la Oficina Virtual del Catastro que se explicará de manera práctica más adelante.

¹⁷ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>

En último lugar, la diferencia la encontramos a la hora de **fijar el valor del inmueble**, donde, en el caso del valor catastral no podrá superar el valor de mercado. Por el contrario, en la determinación del valor de referencia de mercado, la normativa no establece ninguna limitación, pudiendo exceder por lo tanto el valor de mercado.

En el supuesto de que esto ocurra, y el valor de referencia sea muy superior al de mercado, los elevados costes que se generen por la aplicación del valor de referencia, pueden frustrar la operación de transmisión inmobiliaria, con un doble efecto: fracaso como fuente de financiación y su trascendencia en el propio mercado inmobiliario.

4.3. Reconocimiento como concepto jurídico: Disposición final vigésima de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018

La Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018, modifica el texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario, modificando el artículo 3.1, añadiendo el **valor de referencia de mercado** a los datos que hasta ese momento que debían figurar en la descripción catastral de los bienes inmuebles, manteniendo el resto de su contenido¹⁸:

“1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.”

Se concretaba además en la Disposición Final que los efectos de la modificación tuvieran efectos desde la entrada en vigor de la ley: 5 de julio de 2018.

¹⁸ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>

Una vez introducido este concepto en la norma jurídica, es preciso establecer el sistema para determinar dicho valor de referencia, por lo que se remitió a un desarrollo reglamentario mediante la elaboración de un mapa de valores:

En la Disposición final vigésima de la ley de presupuesto del estado para 2018, se modifica la **Disposición final tercera del TRLCI**, estableciendo los aspectos básicos en los que se asienta la determinación del valor de referencia de mercado:

“Disposición final tercera. Valor de referencia de mercado.

En la forma en la que reglamentariamente se determine, la Dirección General del Catastro estimará de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado, entendiendo por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga.

A estos efectos, elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.”

Según esta normativa, los fedatarios públicos comunicarían el **precio** de las transmisiones inmobiliarias a la Dirección General del Catastro, contrastando dicha información con los datos obtenidos de otras fuentes:

- Tasaciones preceptivas para la formalización de hipotecas
- Información facilitada por las sociedades de tasación y agentes inmobiliarios
- Valores comprobados por otras administraciones públicas.

Como dicho reglamento aún no había sido desarrollado, se estableció un régimen transitorio.

4.4. Modificación prevista en el proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal.

En el **Proyecto** de ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, publicado en el BOE 4 de junio de 2021, se establece de forma definitiva la Base Imponible de algunos impuestos, y así se hace constar en el preámbulo en el apartado VII¹⁹:

“Además, en aras de la seguridad jurídica, en el caso de bienes inmuebles, se establece que la base imponible es el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Esta norma se modifica en consonancia con el cambio, amparando un garantista procedimiento administrativo para el general conocimiento del valor de referencia de cada inmueble. Para el caso en que no se disponga, o no sea posible certificar dicho valor de referencia, se establece la regla alternativa para la determinación de la base imponible.”

¹⁹ Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-11473>

5. PRESENTE: EL VALOR DE REFERENCIA EN LA NORMATIVA CATASTRAL

5.1. El valor de referencia como el valor de mercado de los bienes inmuebles.

El día 10 de julio de 2021, se publica la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal.

Esta ley, que tiene como finalidad la lucha contra el fraude, modifica 17 leyes y en concreto tal y como se expone en apartado VII de la exposición de motivos, tiene incidencia directa en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre el Patrimonio para los inmuebles cuyo valor haya sido determinado por la Administración en un procedimiento y el Impuesto sobre el Patrimonio para los inmuebles cuyo valor haya sido determinado por la Administración en un procedimiento y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, estableciendo *“en aras de la seguridad jurídica, en el caso de bienes inmuebles, que la Base Imponible es el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.”*²⁰

Se pretende eliminar el tradicional procedimiento de comprobación de valores y la tasación pericial contradictoria en aquellos supuestos de discrepancias en la valoración.

Con esta medida, el Estado (entendido como Administración) en su búsqueda de vías de financiación, se garantiza una fuente de ingresos al fijar el importe de la base imponible de los impuestos vinculados a los inmuebles y al eliminar el gasto que hasta ahora destinaba a la comprobación de los valores declarados.

²⁰ Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-11473>

Como consecuencia de dicha modificación, apartado XII de la exposición de motivos de dicha ley se pretende que exista una total coincidencia entre la descripción catastral con la realidad inmobiliaria:

“La correspondencia de las descripciones catastrales con la realidad inmobiliaria constituye el propósito central de la gestión que desarrolla la Dirección General del Catastro; lo que exige la disponibilidad de los procedimientos más eficaces para tal fin, a los efectos de que la información catastral responda a los principios de generalidad y justicia tributaria.

En esa línea, en primer lugar, se amplían los supuestos de incorporación de nuevas construcciones y alteraciones mediante comunicación de Administraciones Locales y entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sin necesidad de que se obliguen por ordenanza fiscal, en lo que se refiere a actos sujetos a licencia o autorización administrativa. Igualmente, se habilita un régimen adicional de comunicaciones en virtud del cual la información suministrada por deber de colaboración queda amparada por la exención de la obligación de declarar, siempre que se cuente con toda la documentación acreditativa de la correspondiente alteración.

En segundo término, se trasladan los efectos del procedimiento de subsanación al momento en el que la Administración Tributaria tiene constancia de la discrepancia entre descripción catastral y realidad, y se da eficacia a los actos dictados en los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, inspección y regularización catastral desde la fecha de los hechos, actos o negocios originarios facilitando el ajuste a la evolución de la realidad inmobiliaria.

Finalmente, se adapta la regulación del valor de referencia de la Dirección General del Catastro, para dotarlo de mayor rigor, precisión y seguridad jurídica en su determinación.”

Y esta ley fija el concepto de valor de referencia como base imponible del impuesto de Sucesiones y Donaciones, del Impuesto sobre el Patrimonio y del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados, equiparado el valor de referencia como valor de mercado de los bienes inmuebles objeto de dichos impuestos.

Las modificaciones tributarias se concretan:

- Arts. 9.3 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones²¹:
- Artículo 10 de la Ley del Impuesto Patrimonio (LIP)²².
- Artículo 10 TRITP y AJD²³

5.2. Influencia del Valor de Mercado en la oferta y la demanda.

5.2.1 Contexto.

Como ya hemos visto, el valor de referencia se calcula en función de los datos obtenidos del análisis de los precios de las compraventas de inmuebles de los años anterior comunicadas por Los notarios y por otro lado los datos relativos a las características de cada inmueble que constan en la base de datos del catastro.

En el valor de las compraventas que comunican los notarios, las fluctuaciones del mercado inmobiliario, inciden de manera directa en la determinación de dicho valor.

Además, como los valores de las transmisiones que se analizan, se limitan con la anualidad anterior, existen factores que expondré, que afectan de manera inmediata a la oferta y la demanda, haciendo oscilar los precios de manera muy brusca.

El valor catastral, se determina por el propio Catastro teniendo en cuenta una serie de factores como son: los costes de construcción, la localización del inmueble, el uso, la calidad y la antigüedad de la edificación, si ha tenido reforma o no, el carácter histórico, el valor del suelo, la explotación del terreno, entre otros. Estos factores, son lo que sirven de base para el cálculo del valor de referencia, sin que tenga incidencia las variaciones del mercado inmobiliario.

²¹ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1987-28141>

²² Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1991-14392>

²³ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

No ocurre lo mismo en el valor de mercado con incidencia directa en el Valor de referencia que sigue otros parámetros distintos como: el contexto económico y la relación entre oferta y demanda para un determinado inmueble, sin olvidar las características y factores de dicho inmueble. Es lo que se conoce como fluctuación de mercado.

En la actualidad, no hay una base de datos donde podamos conocer cuál es el valor de mercado de un inmueble, por eso hay que prestar atención a la fluctuación del mercado para poder contar con un valor optimizado.

Por lo tanto, saber cuál es el valor de mercado, influye en gran medida a la hora de determinar el valor de las transmisiones inmobiliarias y por consiguiente en el valor de referencia.

Es esencial por tanto tener en cuenta esa fluctuación de mercado y la relación que tiene la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario actual.

5.2.2 Determinación del valor de los inmuebles atendiendo a la oferta y la demanda

Tal y como se ha indicado anteriormente, el Valor de referencia, se determina partiendo del valor comunicado de las transferencias de inmuebles del año anterior.

Para fijar este valor, hay que atender a los movimientos de la oferta y la demanda:

1º Demanda.

Según la ley de la demanda, al disminuir el precio de un bien, manteniéndose todo lo demás constante (*ceteris paribus*), aumenta la cantidad que los demandantes están dispuestos a adquirir del mismo. Por el contrario, al incrementar el precio de un bien manteniéndose todo lo demás constante (*ceteris paribus*), disminuye la cantidad que los demandantes están dispuestos a adquirir.

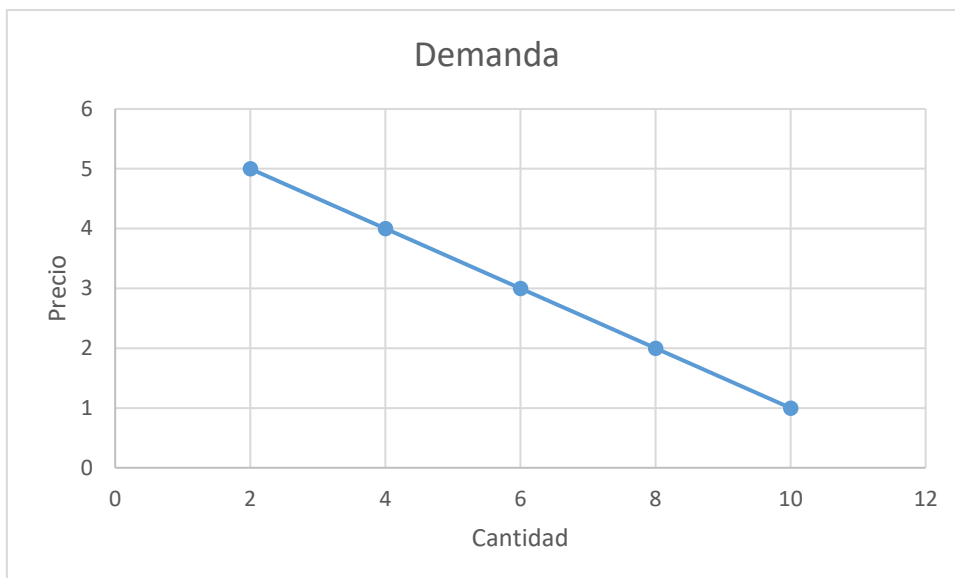


Figura 5.1 Ley de la demanda.

Fuente: Elaboración propia.

Por ejemplo, cuando el precio es 2, la cantidad demandada será de 8; En caso de que el precio el fuera de 5, se ve claramente que la demanda baja: la cantidad demandada será de 2.

2° Oferta

Según la ley de la oferta, al disminuir el precio de venta de un bien, manteniéndose todo lo demás constante (*ceteris paribus*), disminuye la cantidad que los productores están dispuestos a vender ese bien. Por el contrario, al incrementar el precio de venta de un bien manteniéndose todo lo demás constante (*ceteris paribus*), aumenta la cantidad que los productores están dispuestos a vender.

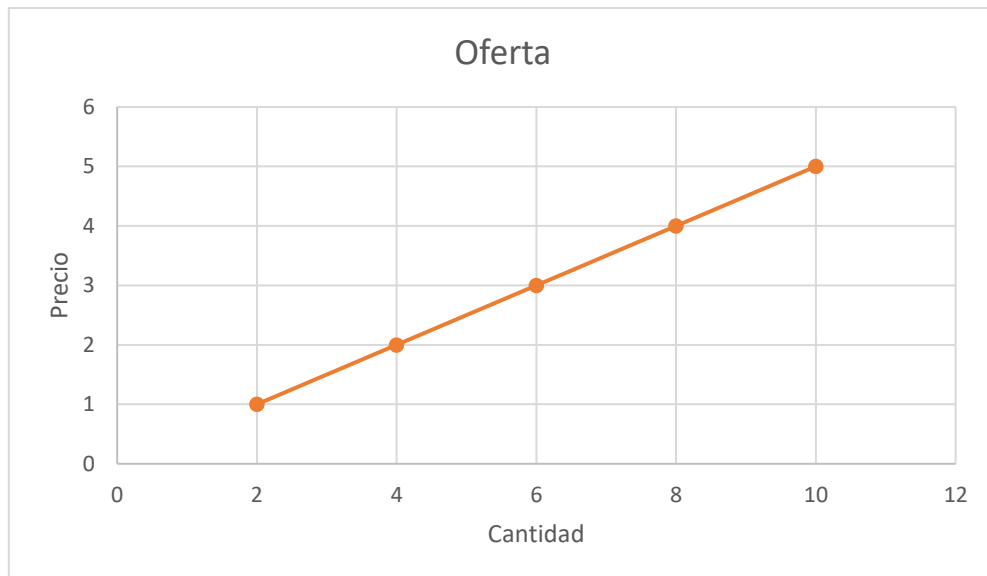


Figura 5.2 Ley de la oferta.

Fuente: Elaboración propia.

Por ejemplo, cuando el precio es 1 la cantidad que los productores están dispuestos a vender es 2 mientras que cuando el precio es 5 la cantidad que los productores están dispuestos a vender es 10.

EL movimiento del precio del mercado se ve influido por factores que alteran dicha ley de la oferta y la demanda.

En concreto, en el momento de la aprobación del valor de referencia para el año 2022, han existido factores en el año 2021 que han influido de manera brusca en la determinación del precio de los inmuebles, y que tal y como se verá, han provocado grandes fluctuaciones del valor de referencia de 2023:

Efectos del COVID.

Como causa de la pandemia producida por el COVID en 2020, en España se declaró un periodo de confinamiento que provocó que muchos de nuestros gastos se viesen reducidos a cosas esenciales como comida y servicios básicos, lo que permitió que muchas familias ahorrasen más de lo habitual.

Como consecuencia de ese ahorro, aquellas familias que podían permitírselo comenzaron a comprar inmuebles aprovechando que los intereses por los préstamos de los bancos habían bajado, generando así un incremento en la demanda respecto a la situación prepandemia.

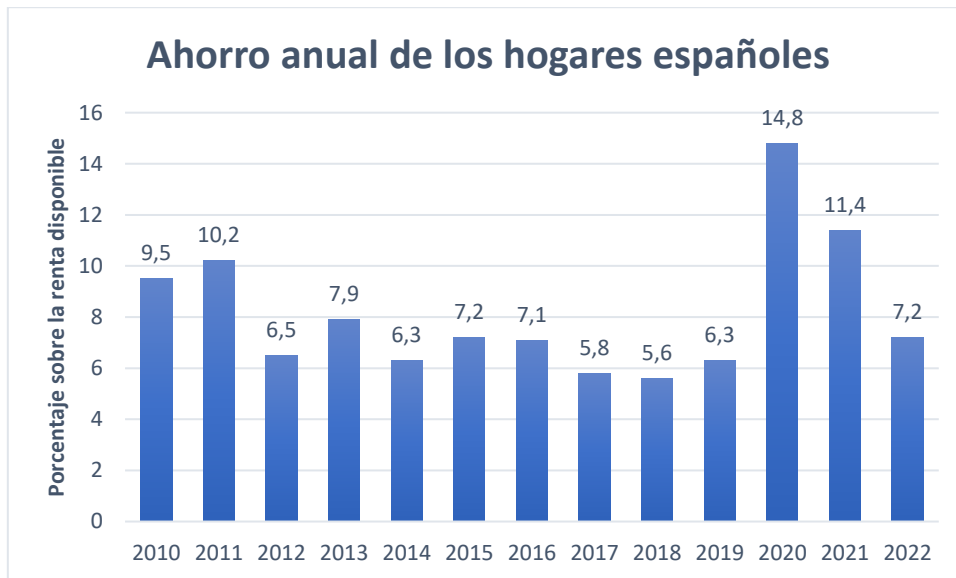


Figura 5.3 Ahorro anual de los hogares españoles.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INE.

Otro efecto de los meses de confinamiento fue que se generó un importante aumento en la demanda de viviendas con espacios exteriores (terrazas, jardines, viviendas rurales...), con una gran demanda de estos inmuebles como segunda residencia.

Consecuencia directa de la propia pandemia, se incrementó el número de viviendas transmitidas en concepto de herencias, con una clara incidencia en la oferta inmobiliaria. Se puede ver en el siguiente gráfico:

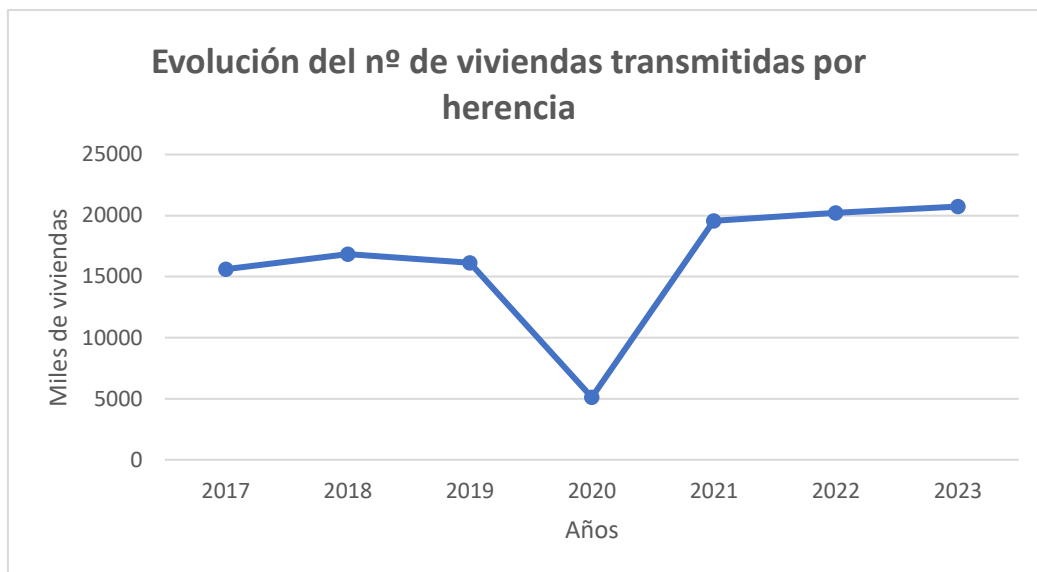


Figura 5.4 Evolución del número de viviendas transmitidas por herencias.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del INE y del diario El País²⁴.

La Inflación de precios

Después de la situación que dejó el COVID, parecía que todo volvía a la normalidad hasta que se produce la invasión de Ucrania por Rusia. Esto trajo consigo una crisis a nivel mundial, el coste de la vida, así como de los productos y servicios se dispara. La inflación superó el 10% en agosto de 2022 haciendo que el salario real de las familias se viese reducido y por lo tanto su capacidad de ahorro. La inflación continúa subiendo actualmente como se puede ver en el siguiente gráfico²⁵:

²⁴ López, D. (2023, agosto 5). *Las herencias de vivienda se disparan en 2023 a causa del Covid hasta los 107.000, récord histórico*. Ediciones EL PAÍS S.L. <https://cincodias.elpais.com/economia/2023-08-05/las-herencias-de-vivienda-se-disparan-en-2023-a-causa-del-covid-hasta-los-107000-record-historico.html>

²⁵ *Tasas inflacionarias en España*. (s/f). Datosmundial.com. de <https://www.datosmundial.com/europa/espana/inflacion.php>

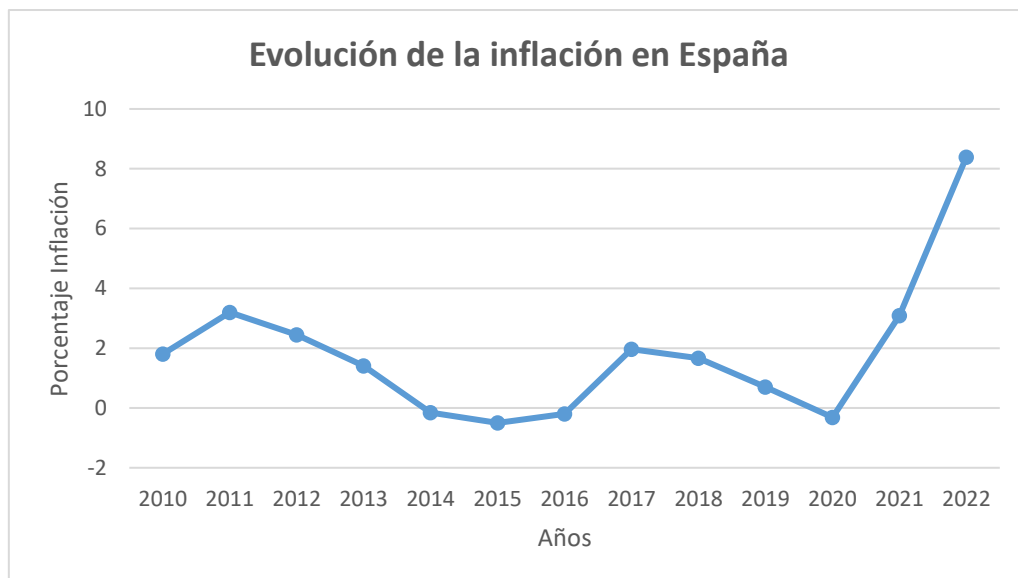


Figura 5.5 Evolución de la inflación en España.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la web Datosmundial.com²⁶.

Subida de los tipos de interés

En España la adquisición de inmuebles se financia mediante préstamos garantizados con hipotecas. La mayoría de estas hipotecas determinan su interés en base al Euribor. Los bancos centrales disponen de una medida para contrarrestar la inflación, los tipos de interés. Lo que buscan, es reducir la demanda global de productos y servicios enfriando la economía, para que los precios no sigan subiendo de forma desorbitada (el Banco Central Europeo llegó a subir cuatro veces los tipos de interés en 2022 y cinco veces más en 2023, desde el 0% hasta 4,25%).

Esto hace que el interés de las hipotecas se haya incrementado bruscamente por lo que incide de manera directa en la contratación de hipotecas para adquirir un inmueble, reduciendo así la demanda al encarecerse el precio del préstamo.

El siguiente gráfico refleja esta situación:

²⁶ Tasas de inflación por países. Datosmundial.com, de <https://www.datosmundial.com/inflacion.php>

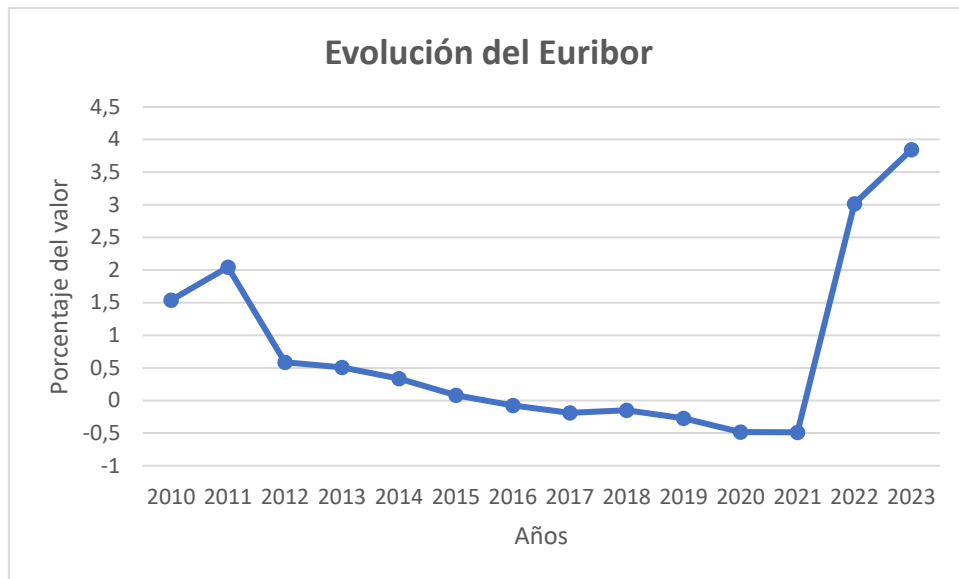


Figura 5.6 Subida del tipo de interés.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del portal inmobiliario Idealista²⁷.

Todos estos factores, desde un punto de vista más gráfico, hacen que se produzcan desplazamientos tanto en la curva de la oferta como en la de la demanda.

5.2.3 Repercusión en la oferta y demanda.

Los factores antes mencionados, han repercutido negativamente tanto en la oferta como la demanda del mercado inmobiliario actual. A partir de estos factores, analizaré cómo han afectado al mercado de la oferta de inmuebles, entendiendo esta, como la suma de las viviendas nuevas y las viviendas usadas puestas a la venta por sus propietarios. Y el mercado de la demanda, como la evolución del número de hogares, tanto primera como segunda residencia y en consecuencia su precio.

²⁷ Euribor histórico. idealista, de <https://www.idealista.com/news/euribor/historico-diario/>

1º. Demanda

Como antes he mencionado, el periodo de confinamiento hizo que muchas familias vieses incrementados sus ahorros y esto, sumado a la bajada por parte de los bancos el tipo de interés hizo que, una vez levantadas las limitaciones, la demanda de viviendas se viese incrementada.

Este incremento de la demanda se produjo por el aumento en la compra de viviendas en primer lugar de los propios nacionales y más adelante por extranjeros, debido a que, una vez levantadas las restricciones internacionales, buscan en España inmuebles como segundas residencias.

A continuación, veremos un gráfico²⁸ de la situación de la demanda donde podemos observar un gran incremento entre el primer trimestre de 2020 y el tercer trimestre de 2020 debido a la situación anteriormente explicada. Este incremento, en el caso de demanda extranjera superó el 40% respecto al 2019.

1.a Las compraventas de vivienda se han visto impulsadas por la materialización de la demanda postergada durante los primeros estadios de la crisis sanitaria, primero la nacional y después la extranjera (a)

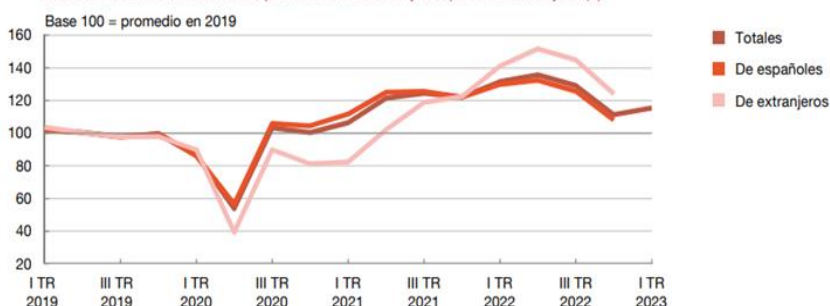


Figura 5.7 Curva de demanda de la compraventa de viviendas desde el primer trimestre de 2019 hasta el primer trimestre de 2023.

Fuente: Banco de España, Boletín Económico.

2º Oferta.

La situación de la oferta inmobiliaria en España después de que explotara la burbuja inmobiliaria, es muy baja ya que la crisis financiera de 2011, impidió que las

²⁸ San Juan, Lucio. (2023). *El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios*. Boletín Económico - Banco de España, 2023/T2, 09. <https://doi.org/10.53479/30189>

constructoras ofertaran nuevas promociones. Se agravó con la parada temporal de las obras que se produjo por la pandemia, provocando un retraso en la aprobación de nuevos proyectos de vivienda.

En la actualidad los niveles de oferta se encuentran aún en números bajos debido al encarecimiento de los materiales de construcción y la escasez de mano de obra, siendo similares a los que podíamos ver en prepandemia.

A continuación, lo dicho en el anterior párrafo, lo veremos un gráfico²⁹ de la evolución de la oferta tanto de vivienda nueva como de vivienda terminada.



Figura 5.8 Curva de la oferta de viviendas desde el primer trimestre de 2019 hasta el primer trimestre de 2022.

Fuente: Banco de España, Boletín Económico.

3º Relación entre la oferta y demanda

En el siguiente gráfico³⁰ se refleja de manera conjunta la oferta y demanda de la vivienda:

²⁹ San Juan, Lucio. (2023). "El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios". *Boletín Económico - Banco de España*, 2023/T2, 09. <https://doi.org/10.53479/30189>

³⁰ San Juan, Lucio. (2023). "El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios". *Boletín Económico - Banco de España*, 2023/T2, 09. <https://doi.org/10.53479/30189>

2.b Como consecuencia de esta evolución de la oferta y la demanda residenciales, se ha observado, tras la pandemia, un cierto desajuste entre ambas (b)

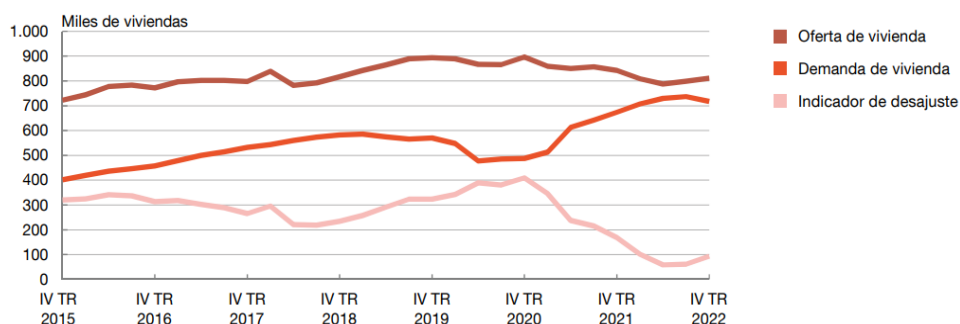


Figura 5.9 Oferta y demanda de la vivienda desde el cuarto trimestre de 2019 hasta el cuarto trimestre de 2022.

Fuente: Banco de España, Boletín Económico.

En el gráfico, aparecen reflejados la oferta de vivienda (tanto viviendas de segunda mano puesto a la venta como obra nueva terminada) y la demanda de vivienda (tanto vivienda nueva como usada). Ambas se encuentran acumuladas en cuatro trimestres.

Por lo tanto, como consecuencia de la pandemia, podemos observar un desajuste entre la oferta y la demanda dentro del mercado inmobiliario, este desajuste está marcado por una escasez de la oferta.

Podemos ver en el siguiente gráfico³¹ como existe una relación significativa entre este indicador de desajuste entre la oferta y la demanda con el incremento del precio de las viviendas, se presenta la correlación entre el precio de la vivienda, en tasa de variación interanual, y el indicador de desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, en el período comprendido entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2022 (los rombos más claros representan el año 2022).

³¹ San Juan, Lucio. (2023). "El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios". *Boletín Económico - Banco de España*, 2023/T2, 09. <https://doi.org/10.53479/30189>

2.c Existe una relación significativa entre este indicador de desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda y el crecimiento de su precio (c)

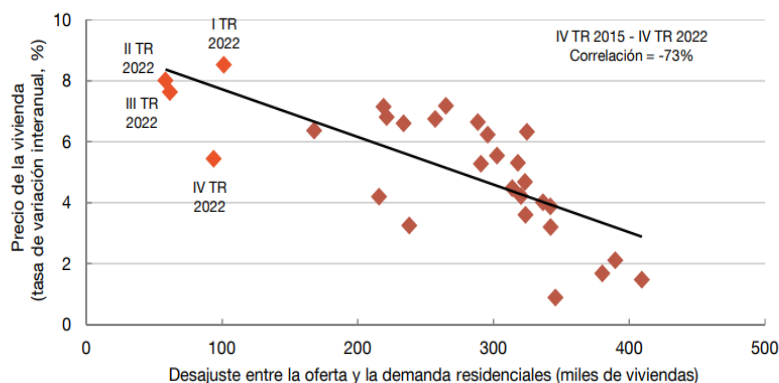


Figura 5.10 Desajuste entre la oferta y demanda de vivienda.

Fuente: Banco de España, Boletín Económico.

6. PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA. Desarrollo de los trámites administrativos relacionados con el valor de referencia (Disposición final 3ª Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario).

6.1. Procedimiento

La Ley 11/2021 contra el fraude fiscal. En su disposición final tercera, relativa al Valor de Referencia, determina el modo en el que se ha de llevar a cabo el procedimiento para concretar el valor de referencia de los inmuebles³²:

“La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

³² Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-11473>

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

El informe anual del mercado inmobiliario al que hace referencia la disposición final tercera determinará los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes.”

6.2. Informe anual sobre el mercado inmobiliario y mapa de valores

Las funciones de la Dirección General de Catastro figuran determinadas en el Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

Dentro de las funciones encomendadas a la dirección General del catastro, de manera expresa, se concreta en el artículo 6.1.a) y b)³³: *“La valoración catastral y la valoración de referencia, incluyendo la coordinación de valores, la aprobación de las ponencias de valores, los procedimientos de valoración colectiva, la renovación del catastro rústico, la elaboración de mapas de valores y la gestión del observatorio catastral del mercado inmobiliario.*

b) La elaboración y gestión de la cartografía catastral y, en particular, su aportación a la planificación y ejecución de las agendas urbanas y al Plan Cartográfico Nacional.”

Disponiendo la Dirección General del Catastro de medios técnicos y datos relativos a las características de cada inmueble, es a este organismo a quien corresponde la elaboración de los mapas de valoración previos y necesarios para la obtención de los valores de referencia de cada inmueble como base imponible a los efectos impositivos indicados.

Los mapas, se publican cada ejercicio en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) para conocimiento general, contienen los módulos de valor medio aplicables para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles del ejercicio siguiente conforme a las correspondientes resoluciones de la Dirección General del Catastro.

³³ Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-13260>

Los mapas de valores son el primer paso en la determinación de los valores de referencia. Los mapas reflejan el comportamiento de todo el mercado de compraventas de inmuebles realizadas ante notario, de manera que, para el inmueble representativo en cada ámbito del territorio, ofrecen su valor medio³⁴.

Se elaboran, año a año, de la siguiente manera:

Inmuebles urbanos.

Se divide el territorio de cada municipio en zonas llamadas ámbitos territoriales homogéneos.

Se define el producto inmobiliario representativo en cada ámbito, las características constructivas y de superficie típicas del mismo.

Se calcula un módulo de valor medio para cada producto inmobiliario, a partir de los precios de todas las compraventas de inmuebles producidas.

De esta manera, en el mapa urbano residencial, se muestran las características de la vivienda, y el valor medio en euros por metro cuadrado de construcción (en el caso de viviendas adosadas o de pisos) y en euros (viviendas unifamiliares aisladas o pareadas). En el caso del mapa urbano de garaje-aparcamiento, se indica en euros el valor medio de dicha plaza de garaje. En base a este valor medio, se aplican coeficientes de categoría, antigüedad y estado de conservación, basándose, transitoriamente, en la normativa de valoración catastral.

Podemos observar en la siguiente imagen cómo el mapa de valores urbano se encuentra dividido de forma más concentrada.

³⁴ Portal de la Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda y Función Pública, Gobierno de España, <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>

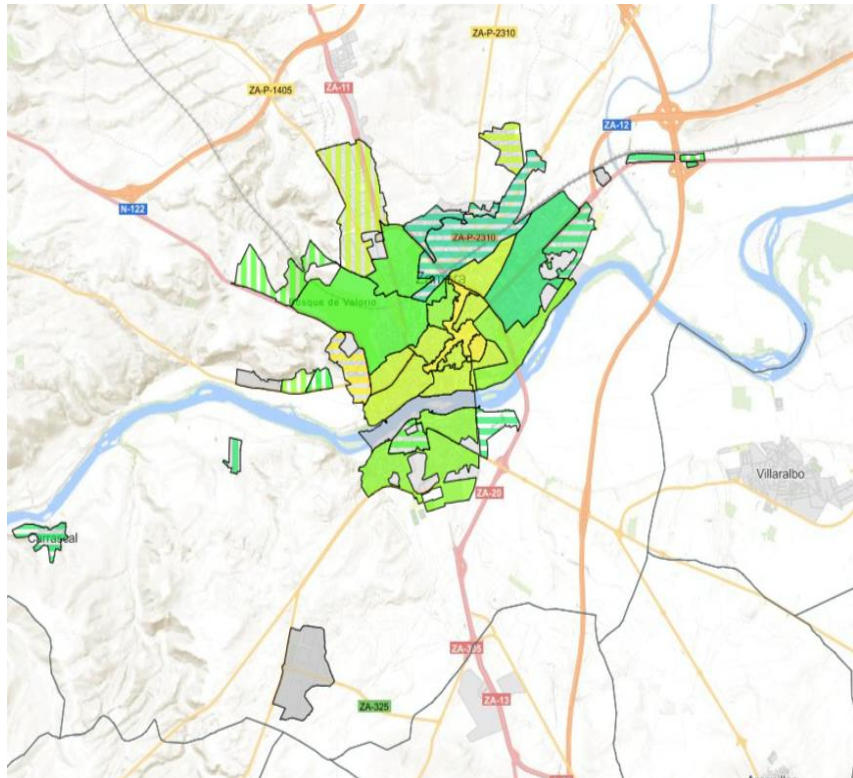


Figura 6.1 Mapa de valores urbano.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Inmuebles rústicos.

Se divide el territorio de cada Comunidad Autónoma en ámbitos territoriales homogéneos: zonas geográficas que engloban varios municipios.

Se obtienen los módulos de valor medio en euros por hectárea por cada grupo de cultivos similares en cada ámbito, a partir de los precios de todas las compraventas de parcelas rústicas producidas. Para poder concretar un valor de referencia de suelo rústico, hay que diferenciar zonas que se denominan Ámbitos Territoriales Homogéneos que se calculan en base a las compraventas de parcelas rústicas del año anterior.

En cada ámbito, se establecen valores medios por superficie, en euros por hectárea, para cada uno de los diferentes cultivos existentes, cuestión esencial pues la diferencia de valor de los terrenos puede variar dependiendo de su finalidad: cultivo de regadío, secano, pastos, viñedo, matorral...

En el mapa rústico, estas zonas, tienen un tamaño mucho mayor que en el mapa urbano, pudiendo abarcar varios municipios como se puede ver en la siguiente imagen.

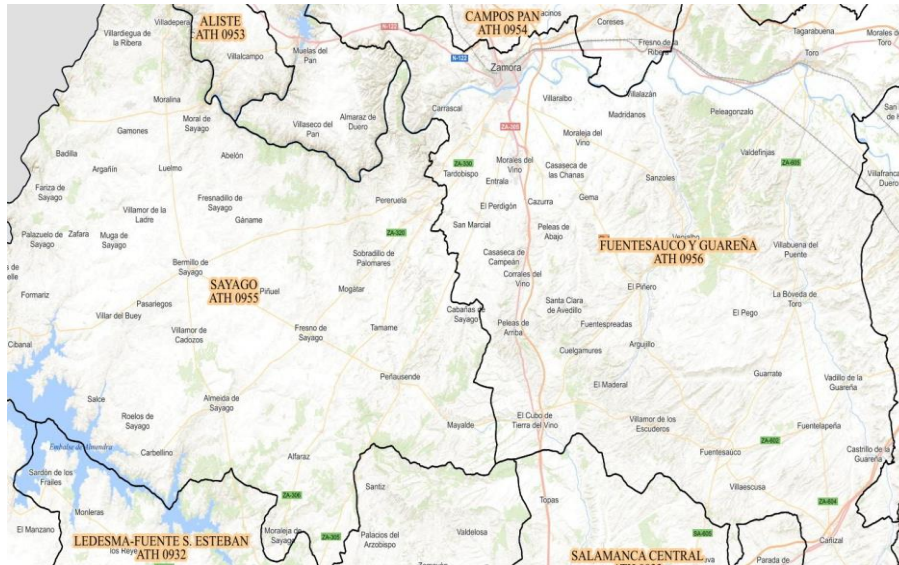


Figura 6.2 Mapa de valores rústico.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

6.3. Determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos

Previamente hay que indicar que no todos los inmuebles urbanos, tienen asignado un valor de referencia, ya que existen inmuebles donde puede suceder que el valor de referencia no exista. En la actualidad constan excluidas del valor de referencia, tomando en consideración las dos valoraciones para las anualidades del 2022 y 2023 (Disposición Segunda de las Resoluciones de la Dirección General del Catastro de 10 de noviembre de 2021 y 26 de octubre de 2022)³⁵:

“a) Cuando en el bien inmueble existan construcciones de usos industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales

³⁵ Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, <https://aticojuridico.com/wp-content/uploads/2022/05/Resolucion-de-10-11-2021-Direccion-General-del-Catastro.pdf>

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 o afectados por inconcreción urbanística.

c) Cuando todas 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, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), 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 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.”

En el resto de casos, los valores de referencia de los inmuebles urbanos se determinan a partir de los datos obrantes en el catastro y de los módulos de valor medio asignados a los diferentes productos inmobiliarios representativos en los mapas de valores, correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento elaborado por el Catastro, y publicado en su sede electrónica.

Los criterios y reglas de cálculo para la determinación de los valores de referencia se ajustan a lo previsto en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del

suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana³⁶.

Los módulos básicos de suelo (MBR) y construcción (MBC) aplicables son los asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de acuerdo con los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales y a la vista de las propuestas coordinadas de valores elevadas por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria

Para calcular el valor de referencia de cada inmueble, se parte de la expresión que consta en la Norma 16 de las normas técnicas del anteriormente mencionado Real Decreto 1020/1993³⁷:

$$"[Vs + Vc] x GB$$

Donde: Vs = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones cuarta, quinta, sexta y novena de la presente resolución.

Vc = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena de la presente resolución.

GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, según los criterios establecidos en la disposición décima de la presente resolución."

El valor de referencia se calcula tomando como punto de partida dicha expresión para concretar la fórmula:

$$"VR = [Vs+Vc] x GB x FM"$$

Donde:

"VR = Valor de referencia, en euros.

³⁶ Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-19265>

³⁷ Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-19265>

FM = Factor de minoración aplicable para la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, aprobado al efecto por Orden Ministerial.”

6.4. Determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos

De la misma manera que en el supuesto de inmuebles urbanos, no todos los inmuebles que tienen la consideración de rústica tienen asignado un valor de referencia. En la actualidad constan excluidas del valor de referencia: conforme Disposición Segunda de las Resoluciones de la Dirección General del Catastro de 10 de noviembre de 2021 y 26 de octubre de 2022³⁸:

“i. Cuando el inmueble se encuentre en suelo urbanizable incluido en ámbitos o sectores sin ordenación detallada, en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.

ii. Cuando alguna de las subparcelas que forman parte del inmueble, no se corresponden con productos inmobiliarios representativos

iii. Cuando las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.

iv. 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 accidental o intencionada.

v. Cuando el grado de actualización de los datos obrantes en el Catastro impidan el cálculo del valor de referencia.”

Estas cinco tipologías son coincidentes en el listado que desarrolla el valor de referencia en las Resoluciones de 10 de noviembre de 2021 (para 2022) y 26 de octubre de 2022 (para 2023) añadiendo en esta última valoración anual dos apartados no incluidos en la anualidad anterior:

³⁸ Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-51672

“vi. 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.

vii. 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.”

Los criterios y reglas que se siguen para determinar el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos aparecen recogidos en la Disposición quinta de las Resoluciones de la Dirección General de tributos de 10 de noviembre de 2021 que determinan los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones para el ejercicio 2022 y la Resolución de 26 de octubre de 2022 que hace lo propio para la anualidad de 2023 concretando los diferentes factores que intervienen para poder así calcular el valor de referencia³⁹.

Se deberá aplicar para ello los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración (recogidos en el informe anual del mercado inmobiliario rústico y en los mapas de valores correspondientes) junto con los coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos.

La fórmula o expresión que agrupa todo esto es la siguiente:

$$“VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \times FLS \times CP \times DE \times FM”$$

Donde:

“VR = Valor de referencia, en euros.

MV = Módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos asignados en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR), en euros/hectárea.

FA = Coeficiente agronómico de aptitud para la producción. Sup = Superficie de la subparcela, en hectáreas. CS = Coeficiente agronómico de superficie excesiva.

³⁹ Resolución, de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2023, [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TDMGE4J571GNB3HF%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TDMGE4J571GNB3HF%20(1).pdf)

FLS = Coeficiente de localización y socioeconómico.

CP = Coeficiente agronómico por concentración parcelaria.

DE = Coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas.

FM = Factor de minoración de los bienes inmuebles rústicos sin construcción.”

6.5. Publicación

Una vez determinados de manera individualizada los valores de referencia de los inmuebles urbanos y rústicos susceptibles de valoración, debe someterse a información pública (que no individualizada) iniciándose un procedimiento de Audiencia colectiva, previo a la aprobación de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre los Elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles, en el que se publicitan de manera detallada la forma en la que se ha individualizado el valor de referencia de cada inmueble a partir de los módulos de valor medio correspondientes, por medio de coeficientes y reglas de cálculo objetivas, de acuerdo a las características concretas de cada inmueble.

A fecha actual solo se ha producido dos valoraciones anuales correspondientes a las anualidades de 2021 y 2022, por lo que el trámite de publicidad se ha concretado:

ANUALIDAD 2021 para las valoraciones del 2022.

Con fecha 13 de octubre de 2021, se publicó en el BOE un Anuncio de la Dirección General del Catastro comunicando la apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022⁴⁰.

⁴⁰Anuncio de la Dirección General del Catastro por el que se hace pública la apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de Resolución del Director General del Catastro sobre

El expediente podía ser consultado en las Gerencias del catastro en el plazo de diez días a partir de la fecha de publicación, pudiendo formular alegaciones por aquellos que se considerarán afectados aportando las pruebas pertinentes en el mismo plazo.

Como el valor de referencia determinado por la Dirección General del Catastro analizando los precios de las compraventas inmobiliarias comunicadas por los fedatarios públicos y obtenidos en función de las características catastrales de cada inmueble no puede superar el valor del mercado, por lo que se fijan mediante Orden del Ministerio de Hacienda factores de minoración de los bienes de una misma clase.

En consecuencia:

Con fecha 14 de octubre de 2021, se publica por el Ministerio de Hacienda y Función Pública en el BOE la Orden de 7 de octubre por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles⁴¹:

“Artículo 1. Factor de minoración para inmuebles urbanos.

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.

Artículo 2. Factor de minoración para inmuebles rústicos.

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos no supere el valor de mercado, en su determinación será de aplicación el factor de minoración (FM) 0,9.”

Habiéndose solicitado una ampliación del plazo de Audiencia Colectiva, el plazo inicial de diez días se amplió por otros cinco días mediante anuncio de la Dirección General del Catastro publicado el 25 de octubre de 2021⁴².

elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-41865

⁴¹ Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-16584

⁴² Anuncio de la Dirección General del Catastro por el que se amplía el plazo del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la Resolución del Director General del Catastro sobre elementos

Con fecha 11 de noviembre de 2021, se publica la Resolución de la Dirección General del catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022, donde se publican los diferentes anexos especificando los datos concretos correspondientes a criterios técnicos utilizados para la realización de las valoraciones de cada uno de los inmuebles⁴³:

“ANEXO I. Listado de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2021 de la Dirección General del Catastro.

ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 23 de julio de 2021.

ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.

ANEXO IV. Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente.

ANEXO V. Mapas de zonas de valor de suelo.

ANEXO VI. Listado de zonas de valor de suelo.

ANEXO VII. Porcentajes aplicables en la valoración de inmuebles con construcciones de uso almacén-estacionamiento, en los casos de inexistencia de ámbito territorial homogéneo específico del uso garaje-aparcamiento.

ANEXO VIII. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022, https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-43426

⁴³ Edicto de publicación de la aprobación de la Resolución de elementos precisos para la determinación del valor de referencia, <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/1QBKRDPBH4FTNQKY.pdf>

ANEXO IX. Fichas de estados de vida de las construcciones.

ANEXO X. Listado de municipios por provincia y código de municipio.”

De igual manera, con fecha 11 de noviembre de 2021, se publica la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022⁴⁴.

Finalizado el periodo de alegaciones, con fecha 22 de diciembre de 2021, se publican Anuncios de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos y de los inmuebles rústicos sin construcciones para el ejercicio 2022 que pueden ser consultados en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio⁴⁵.

En ambos anuncios, se establece de forma expresa:

“Los valores de referencia tendrán los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Así, en la transmisión onerosa o lucrativa de bienes inmuebles, siempre que tengan valor de referencia, éste constituirá la base imponible de dichos impuestos, salvo que el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos sean superiores a su valor de referencia, en cuyo caso se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Si los obligados tributarios consideran que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación que hayan presentado o interponer recurso de reposición ante la

⁴⁴ Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022, [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TON1TXMN5G4EN9AF%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TON1TXMN5G4EN9AF%20(1).pdf)

⁴⁵ Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos, https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-51671

Administración tributaria o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, contra la liquidación que, en su caso, les practique la Administración gestora del tributo.”

ANUALIDAD 2022 para las valoraciones del 2023

El mismo sistema de publicaciones se ha llevado a cabo para este nuevo ejercicio.

Como se ha expuesto, los precios de las compraventas de los inmuebles que se toman en cuenta son los del año anterior, por lo que cualquier incidencia en la oferta y la demanda, que modifique dicho precio, se reflejará de manera inmediata en el valor de referencia del año siguiente.

6.6. Ejemplo práctico: Cómo conocer el valor de referencia de un inmueble.

Como el valor de referencia de los inmuebles urbanos se determina año a año, para el presente supuesto, me voy a centrar en la valoración de un inmueble para el año 2023.

Para ello debemos acudir a la Disposición tercera de la Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para acceder a la formulación que se aplica para obtener el valor⁴⁶.

La fórmula para determinar el valor de referencia del inmueble parte de la norma 16 del Real Decreto 1020/1993⁴⁷:

$$“VR = [Vs+Vc] x GB x FM”$$

⁴⁶ Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023, [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/YCN7DEKGMH1TFVN5%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/YCN7DEKGMH1TFVN5%20(1).pdf)

⁴⁷ Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-19265>

Donde:

“Vs = el Valor del suelo en euros.

Vc = el Valor de la construcción en euros.

GB = es el componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

FM = el Factor de minoración aplicable.”

A continuación, veremos un caso real del valor de referencia de un inmueble siguiendo los parámetros establecidos en la Sede Electrónica del Catastro⁴⁸.

Ejemplo: Inmueble situado en la ciudad de Zamora, calle San Atilano N.º 5



Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 1185208TL7918N 3D

Croquis

Fotografía fachada

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
CL SAN ATILANO 5
ZAMORA (ZAMORA)
227 m²

Figura 6.3 Parcela catastral de un inmueble situado en Zamora.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

⁴⁸ Sede Electrónica del Catastro - Inicio. Gob.es. <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVClInicio.aspx>

Una vez identificado el inmueble, procederemos a consultar en el mapa de valor los datos del ámbito territorial homogéneo del producto inmobiliario representativo.

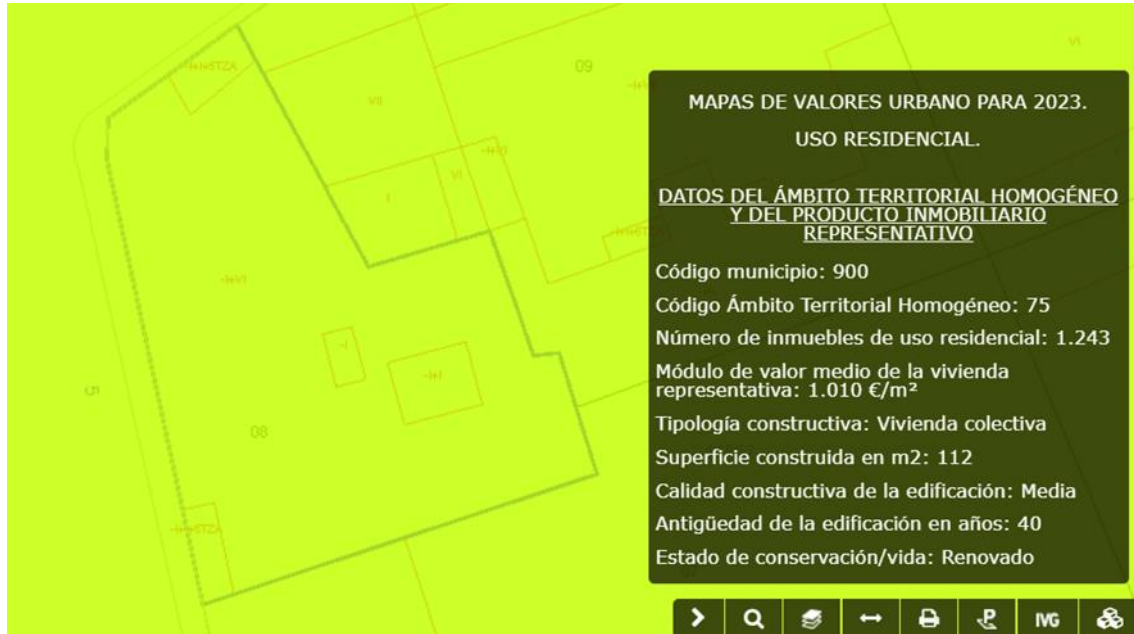


Figura 6.4 Mapa de valores de un inmueble situado en Zamora.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

En el caso analizado el valor medio de la vivienda representativa se sitúa en 1.010 €/m², valor del que se parte para la obtención del valor de repercusión de suelo aplicable a los distintos elementos residenciales del edificio, las Disposiciones Generales de la Resolución y los Anexos a las mismas, contienen la información específica sobre **la zona de valor de repercusión del suelo** (en el caso de estudio zona R22 , anexo IV) , el **valor de repercusión de suelo** correspondiente a la mencionada zona (361 €/m²).

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2022.	
DISPOSICIONES	
ANEXO I. Listado de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento de 2021 de la Dirección General del Catastro.	
ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 23 de julio de 2021.	
ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor R y U e importes de la componente de gastos y beneficios.	
ANEXO IV. Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial homogéneo, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente.	
ANEXO V. Mapa de zonas de valor de suelo Ayuda. Consulta zonas valor suelo	
ANEXO VI. Listado de zona de valor de suelo.	
ANEXO VII. Porcentajes aplicables en la valoración de los inmuebles con construcciones de uso almacén-estacionamiento, en los casos de inexistencia de ámbito territorial homogéneo específico del uso garaje-aparcamiento.	
ANEXO VIII. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.	
ANEXO IX. Fichas de estados de vida de las construcciones.	
ANEXO X. Listado de municipios por provincia y código de municipio	

Figura 6.5 Resolución de la dirección general del catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

¿Cómo llegamos a saber cuál es la zona de repercusión del suelo R 22?

Debemos en primer lugar buscar en el Anexo X en el que constan publicados el listado de municipios por provincia y el código de municipio. En nuestro ejemplo, el 49900.

ANEXO X. LISTADO DE MUNICIPIOS 

PROVINCIA	MUNICIPIO	CODIGO MUNICIPIO
ZAMORA	VILLAVEZA DEL AGUA	49300
ZAMORA	VIÑAS	49302
ZAMORA	ZAMORA	49900

Figura 6.6 Anexo X, Listado de municipios.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Partiendo de este Código de municipio, el siguiente paso será buscar en el Anexo IV dicho **código de municipio** junto con el **código de ámbito territorial homogéneo** (el cual obtenemos anteriormente en el mapa de valores urbanos, en nuestro ejemplo el número 75) obteniendo así la zona de repercusión R22.

Se puede consultar la siguiente imagen del Anexo IV para su mejor visualización:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SecACCRolucion.aspx?resolucion=resolucion&ejercicio=2022&tipo=B>

ANEXO IV. LISTADO DE CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO POR ÁMBITO TERRITORIAL, MÓDULO DE VALOR MEDIO, MÓDULO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y JERARQUÍA DE VALOR DE SUELO DE LA ZONA DE VALOR CORRESPONDIENTE.



DATOS MUNICIPIO		PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO											ZONA VALOR SUELO			
CÓDIGO MUNICIPIO ¹⁾	MBC (€/M ²)	ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO	MÓDULO DE VALOR MEDIO (€)	MÓDULO DE VALOR MEDIO (€/M ²)	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO CONS./ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	ANTIGÜEDAD (años)	SUPERFICIE PARCELA (M ²)	TIPOLOGÍA ANEXOS	CATEGORÍA ANEXOS	SUPERFICIE ANEXOS (M ²)	IMPORTE GB	ZONA VALOR SUELO	
49900	700	22		820	VU	0122	6	1	125	120	2.240	0123	6	250	1,2	R22
49900	700	26		950	VC	0112	5	1	100	50					1,2	R22
49900	700	27		1.010	VC	0112	4	1	112	50					1,2	R22
49900	700	38	84.300		VU	0121	5	1	100	50	630	0123	5	63	1	U29
49900	700	39		920	VC	0112	4	N	90	16					1,2	R25
49900	700	40		670	VU	0122	5	1	90	80	200	0123	5	71	1,15	R26
49900	700	43		680	VU	0122	5	1	80	80	160	0123	5	40	1,15	R26
49900	700	44		640	VU	0122	6	1	90	63	400	0123	6	224	1,15	R26
49900	700	45	112.300		VU	0121	6	1	112	63	2.500	0123	6	125	1	U30
49900	700	46		620	VU	0122	6	1	80	80	280	0123	6	90	1,15	R26
49900	700	47		1.200	VU	0122	4	N	112	32	112	0123	4	63	1,25	R20
49900	700	50	68.900		VU	0121	5	1	100	40	2.240	0123	5	50	1	U34
49900	700	51	165.700		VU	0121	4	1	140	32	280	0123	4	140	1,05	U26
49900	700	53	108.800		VU	0121	4	1	80	40	2.800	0123	4	80	1	U30
49900	700	55		520	VU	0122	5	1	100	80	250	0123	5	63	1,05	R30
49900	700	72		1.170	VU	0122	4	N	90	16	160	0123	4	45	1,2	R22
49900	700	73		1.350	VC	0112	4	1	125	40					1,3	R19
49900	700	75		1.010	VC	0112	4	1	112	40					1,2	R22
49900	700	76		1.120	VC	0112	4	N	100	25					1,25	R21
49900	700	77		1.010	VC	0112	4	1	100	40					1,2	R22
49900	700	78		1.010	VC	0112	4	N	90	25					1,2	R22
49900	700	79		1.350	VC	0112	4	1	112	40					1,3	R19
49900	700	84		1.120	VC	0112	4	1	100	40					1,25	R21
49900	700	88		1.010	VC	0112	4	1	112	40					1,2	R22
49900	700	101		1.120	VC	0112	4	1	100	40					1,25	R21
49900	700	102		880	VC	0112	4	1	100	40					1,2	R24
49900	700	103		840	VC	0112	4	N	100	32					1,2	R24
49900	700	105		730	VU	0122	5	1	71	63	100		5		1,15	R26
49900	700	106		690	VC	0112	5	1	90	50					1,15	R26
49900	700	107		910	VC	0111	5	1	100	50					1,2	R23
49900	700	132	8.150		A	0113	4	N	25	25					1,25	R34
49900	700	136	14.400		A	0113	4	N	25	25					1,25	R25
49900	700	140	8.400		A	0113	4	N	25	20					1,2	R34
49900	700	143	11.150		A	0113	4	N	25	20					1,2	R28

Figura 6.8 Anexo IV, Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, módulo básico de la construcción y jerarquía de valor del suelo de la zona de valor correspondiente.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

¿Cómo obtenemos el valor de repercusión del suelo?

Sabiendo que nuestra zona de repercusión del suelo es la R22 a continuación debemos buscar en el Anexo III el cual aparecen las Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y de unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios. En nuestro ejemplo dicha jerarquía R 22 corresponde a un valor de 361 €/m².

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO			VALORES UNITARIOS DE SUELO		
JERARQUÍA	IMPORTE €/m ²	GB	JERARQUÍA	IMPORTE €/m ²	GB
R01	4.803	1,45	U01	1.952	1,4
R02	4.344	1,45	U02	1.891	1,4
R03	3.904	1,45	U03	1.840	1,4
R04	3.505	1,45	U04	1.789	1,4
R05	3.117	1,45	U05	1.737	1,4
R06	2.780	1,45	U06	1.666	1,35
R07	2.483	1,45	U07	1.594	1,35
R08	2.218	1,4	U08	1.530	1,35
R09	1.983	1,4	U09	1.459	1,35
R10	1.768	1,4	U10	1.387	1,3
R11	1.564	1,4	U11	1.306	1,3
R12	1.377	1,4	U12	1.224	1,3
R13	1.214	1,4	U13	1.129	1,25
R14	1.071	1,4	U14	1.022	1,25
R15	949	1,4	U15	915	1,25
R16	836	1,35	U16	803	1,2
R17	734	1,35	U17	692	1,2
R18	643	1,3	U18	585	1,2
R19	559	1,3	U19	488	1,15
R20	488	1,25	U20	397	1,15
R21	422	1,25	U21	320	1,15
R22	361	1,2	U22	254	1,1

Figura 6.9 Anexo III, Valor de repercusión del suelo y valores unitarios del suelo.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

COMPONENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS.

A su vez, dentro del valor de repercusión del suelo obtenemos el componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria que en nuestro caso será de 1.2.

EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

Se obtiene según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena.

6.7. Impugnación del valor de referencia

Aunque la imposición de Valor de Referencia, tiene como objetivo por parte de la Administración, garantizar su fuente de financiación no se puede privar a los contribuyentes de la posibilidad de impugnación.

Una vez aprobadas las valoraciones, y durante el plazo de 1 mes, se puede interponer contra las mismas una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central o, potestativamente y con carácter previo, un recurso de reposición ante la Dirección General del Catastro.

Contra las resoluciones una vez aprobadas (se publican anualmente), se prevé la posibilidad de interponer, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su publicación, reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central o, potestativamente y con carácter previo, un recurso de reposición ante la Dirección General del Catastro. Ambos pueden presentarse desde la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es). En ningún caso será posible la interposición simultánea de ambos recursos que, en todo caso, deberán dirigirse a la Dirección General del Catastro.

6.8. Carácter público de dichos valores: Acceso libre a la información.

A diferencia del valor catastral que es un dato privado, el valor de referencia de cada inmueble, es de carácter público, pudiendo acceder al mismo de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) o mediante consulta en las Gerencias del Catastro, a las que se podrá acudir previa petición de cita en la Línea Directa del Catastro.

Mediante un supuesto real, se verá cual como se accede a dicho valor en la Sede Electrónica del catastro, ya que se trata de un sencillo procedimiento que permite conocer el valor de referencia catastral que debe ser tenido en cuenta para calcular los impuestos en los que se exige su aplicación como base imponible.

La transcendencia es relevante, en aquellos casos donde el valor de referencia sea superior al valor real, pudiendo así evitar situaciones desagradables e imprevistas al devengarse un impuesto superior al previsto con el cálculo del valor real. En el caso contrario (valor real superior al de referencia), el valor de referencia funciona como mínimo por lo que será el valor real el que determine la base imponible.

No obstante, aunque el valor de referencia es de carácter público, el contribuyente que acceda a dicho valor porque va a efectuar una operación y que no esté conforme con dicho valor por considerarlo excesivo o inadecuado al inmueble, no puede impugnar dicho valor. Si puede, no obstante, modificar alguna de las características catastrales que determinan dicho valor: superficie errónea, finalidad, pero dicha modificación se presentará mediante la solicitud de discrepancias respecto de la descripción catastral, que indudablemente tendrá incidencia directa en el valor de referencia.

A los oportunos efectos ilustrativos, indicaré los pasos a seguir para conocer el valor de cualquier vivienda⁴⁹:

En este caso seguiré con el ejemplo del inmueble que he utilizado anteriormente del caso real. Para ello, solo necesitaremos un navegador y un sistema de identificación digital oficial (certificado digital, DNI electrónico, etc.).

1. Acceder a la Sede Electrónica del Catastro.

Deberemos entrar en la Sede Electrónica del Catastro (<https://www.sedecatastro.gob.es/>), una vez dentro acceder al apartado valor de referencia y a continuación, “consulta del valor de referencia”.

⁴⁹ Sede Electrónica del Catastro – Inicio, de <https://www.sedecatastro.gob.es/>

El procedimiento para acceder al valor de referencia de un bien inmueble urbano es idéntico al procedimiento para obtener el valor de referencia de un bien inmueble rústico. Lo que sí es importante tener en cuenta, es que al modificarse anualmente el valor de referencia el valor que se obtenga debe ser del año en el que dicho valor de referencia va a ser aplicado.



Figura 6.10 Apartado de inicio de valores de referencia para el ejercicio 2023.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

2. Identificación.

Una vez se ha accedido al apartado “consulta del valor de referencia” nos redirigirá a otra ventana donde será necesario identificarse mediante el Documento Nacional de Identidad (DNI) o en el caso de extranjeros el Número de Identidad de Extranjero (NIE). Junto con el número nos pedirá también el número de soporte el cual

aparece también en nuestro DNI. También se puede acceder mediante certificado digital:

The image shows a web interface for validating DNI/NIE and other access methods. It is divided into two main sections. The top section is titled "Acceso con datos de su DNI / NIE" and includes a note "Los campos marcados con * son obligatorios". It contains two input fields: the first is for the "Número de DNI / NIE" with the value "99999999R", and the second is for the "Número de soporte/IDESP/IXESP" with the value "AAA0000000/E00000000". Below these fields is a button labeled "Validar DNI / Soporte". The bottom section is titled "Acceso con otros sistemas" and lists two options: "Certificado digital: CERES, DNIe, otros." and "Cl@ve: PIN24, Cl@ve permanente,...".

Figura 6.11 Apartado de “consulta del valor de referencia”.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

3. Datos de la consulta.

En este paso nos pedirán tanto la finalidad de nuestra consulta (Efectos informativos, Tributación en impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y tributación en impuesto sobre sucesiones y donaciones), la fecha sobre la que deseamos consultar el valor de referencia y la referencia catastral de nuestro inmueble en cuestión; esta referencia la podemos consultar en nuestro último recibo del IBI, puntos de Información Catastral y Gerencias del Catastro. En el supuesto de que se desconozcan los datos, el inmueble urbano puede ser identificado mediante los datos concretos de provincia, municipio y dirección, y en el caso de inmuebles rústicos, incorporando los datos de provincia, municipio donde se ubica y número de polígono y parcela.

En nuestro caso y siguiendo con el ejemplo del caso práctico utilizaremos la misma referencia catastral.

The screenshot shows the 'Sede Electrónica del Catastro' website interface. The browser address bar displays 'sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx?VR=SI&ejercicio=2023&Titu=71040361P'. The page title is 'Sede Electrónica del Catastro' and the user is logged in as '71040361P - RAMOS FRANCO DAVID JOAQUIN'. The main heading is 'VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES PARA 2023'. A note states 'Los campos marcados con * son obligatorios'. The form contains the following fields: 'Finalidad' (dropdown menu with 'Efectos informativos'), 'Fecha de valor' (text input with '19/08/2023'), 'NIF' (text input with '71040361P'), and 'Referencia Catastral' (text input with '1185208TL7918N0010YR'). A link 'Cómo conocer mi referencia catastral' is present below the 'Referencia Catastral' field. A 'VALOR DE REFERENCIA' button is located at the bottom of the form.

Figura 6.12 Página para la introducción de los datos de consulta (finalidad, fecha y referencia catastral).

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

4. Datos del inmueble.

Una vez indicados los datos de la consulta, accederemos al valor de referencia del inmueble el cual nos mostrará los datos identificativos del inmueble y el valor de referencia, sin que consten los datos catastrales relativos a superficie o año de construcción que constan en la certificación catastral.

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA		CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA
			DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro	Referencia catastral: 1185208TL7918N0010YR
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE					
Localización:	CL SAN ATILANO 5 Es:1 Pl:04 Pt:DR 49003 ZAMORA [Zamora]				
Clase:	Urbano				
Uso principal:	Residencial				
			Fecha de valor: 17/08/2023		
			Valor de referencia: 86.069,84		
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.					
Solicitante:	71040361P RAMOS FRANCO DAVID JOAQUIN				
Finalidad:	Efectos informativos				
Fecha de emisión:	17/08/2023				

tro | Fecha de firma: 17/08/2023

Figura 6.13 Certificación catastral de valor de referencia.

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

6.9. Publicación anual de los valores de referencia

Año 2021 para el ejercicio 2022

- Con fecha 10 de noviembre de 2021 se publicó en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), la Resolución de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022⁵⁰.
- Con fecha 22 de diciembre de 2021, se publica en el BOE el Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos⁵¹: “*se procede a anunciar que los*

⁵⁰ Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/NT28VXQ5T245VAEV.pdf>

⁵¹ Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos, https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-51671

valores de referencia determinados conforme a la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, podrán ser consultados de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio.”

- Con fecha 10 de noviembre de 2022 se publicó en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), la Resolución de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcción del ejercicio 2022⁵².
- Con fecha 22 de diciembre de 2021, se publica en el BOE el Anuncio de la Dirección General del Catastro os valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones⁵³: *“se procede a anunciar que los valores de referencia determinados conforme a la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022, podrán ser consultados de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio.”*

Año 2022 para el ejercicio 2023

- Con fecha 26 de octubre de 2022 se publicó en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), la Resolución de la Dirección General del Catastro,

⁵² Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022, [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/T0N1TXMN5G4EN9AF%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/T0N1TXMN5G4EN9AF%20(1).pdf)

⁵³ Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones, https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-51672

sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023⁵⁴.

- Con fecha 15 de diciembre de 2022, se publica en el BOE el Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos⁵⁵: *“Se procede a anunciar que los valores de referencia determinados conforme a la Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023, podrán ser consultados de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio.”*
- Con fecha 26 de octubre de 2022 se publicó en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es), la Resolución de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcción del ejercicio 2023⁵⁶.
- Con fecha 15 de diciembre de 2022, se publica en el BOE el Anuncio de la Dirección General del Catastro os valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones⁵⁷: *“se procede a anunciar que los valores de referencia determinados conforme a la Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2023, podrán ser consultados de forma permanente*

⁵⁴ Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023, [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/YCN7DEKGMH1TFVN5%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/YCN7DEKGMH1TFVN5%20(2).pdf)

⁵⁵ Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2023, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2022-39105

⁵⁶ Resolución, de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2023, [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TDMGE4J571GNB3HF%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/TDMGE4J571GNB3HF%20(2).pdf)

⁵⁷Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones para el ejercicio 2023, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2022-39106

en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) a partir del 1 de enero de dicho ejercicio.”

7. EL VALOR DE REFERENCIA EN LA NORMATIVA TRIBUTARIA Y SU INCIDENCIA EN EL SISTEMA IMPOSITIVO ESPAÑOL:

La introducción del valor de referencia como Base Imponible de los impuestos a los que afecta, conlleva efectos en la economía, al tratar de garantizar el importe a recaudar derivado de dichos impuestos.

La introducción del Valor de Referencia afecta a las tres Administraciones (estatal, Autonómica y Local), lo que les permite realizar la actividad financiera de dichas administraciones.

Los impuestos que son principalmente afectados por el Valor de Referencia, son impuestos autonómicos aunque de manera indirecta afecta a un impuesto municipal (IIVTNU) y a un impuesto estatal (IRPF).

La política fiscal del Estado (como Administración), busca recursos para financiar sus gastos. Los impuestos son una herramienta que genera ingresos fijos, y que para la Administración son muy fáciles de recaudar, ya que es el propio sujeto pasivo el que hace el ingreso.

7.1. Incidencia directa. El valor de referencia como base imponible de varios impuestos: Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones, y Patrimonio.

La reforma legal operada por la Ley 11/2021 contra el fraude, consiste básicamente en modificar la base imponible de determinados impuestos por lo que conforme ordena esta ley, la base imponible de estos impuestos ya no es el “valor real”, (concepto jurídico indeterminado) sino el valor de mercado. Y en el caso de inmuebles,

se presume que dicho valor de mercado es el valor de referencia del Catastro. Sin embargo, se trata de una presunción que admite prueba en contrario.

IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP)

La Base Imponible del Impuesto Transmisiones Patrimoniales es el valor de mercado y, en el caso de los inmuebles, el valor de referencia de Catastro. Viene establecido en el Artículo 10, Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados⁵⁸:

“A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado.”

Este valor de referencia se trata de un valor mínimo, esto quiere decir que, si un contribuyente tributa por debajo de ese valor, estará incumpliendo la ley, y declarando una base imponible inferior a la exigida en la normativa del impuesto.

A raíz de esto, se puede contemplar otra opción dentro de este Artículo 10:

“No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.”

Al tratarse de un valor mínimo cabe por lo tanto la posibilidad de declarar o pactar un valor superior, ésta será la base imponible. Garantizando así no recibir una comprobación de valores, ni regularización de ningún tipo.

Hasta ahora hemos hablado de que los inmuebles tienen establecido un valor de referencia, pero también se plantea la posibilidad de que existan determinados inmuebles los cuales NO tengan asignado un valor de referencia, o este no pueda ser

⁵⁸Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

certificado por la Dirección General del Catastro. En estos casos la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes:

1. El valor declarado por los interesados.
2. El precio o contraprestación pactada.
3. El valor de mercado

Viene recogido en el apartado 10.2 de este Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre⁵⁹: *“Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.”*

ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (AJD)

El impuesto sobre actos jurídicos documentados está relacionado con la base imponible de determinados bienes inmuebles sobre los cuales se haya establecido un valor de referencia ya que como hemos señalado anteriormente, existen bienes inmuebles que no existe o no se ha determinado dicho valor.

Por lo tanto, según el Artículo 30.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados⁶⁰: *“Cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles, el valor de estos no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de este texto refundido.”*

⁵⁹ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

⁶⁰ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES (ISYD)

La base imponible en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones al igual que hemos señalado antes estará relacionado con el valor de referencia de bienes inmuebles. Viene reflejado en el Artículo 9.3 de Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

“En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.”

Al igual que en el Impuesto transmisiones patrimoniales, la ley establece el supuesto en el que los interesados declaren un valor superior al valor de referencia estableciendo como base imponible dicho valor:

“No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados es superior a su valor de referencia, se tomará aquél como base imponible.”

También aparece reflejado en la ley aquellos supuestos en los cuales un determinado inmueble no tenga asignado valor de referencia. Se incluye esta opción dentro del apartado 9.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

*“Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado.”*⁶¹

Según el Manual de *Notas para el Estudio de la Hacienda Pública*⁶²: *“El derecho a transmitir hereditariamente la propiedad privada es uno de los factores de que exista desigualdad.”* Por eso, el impuesto que lo grava puede evitar que se transmitan grandes fortunas, pero de igual manera si los tipos de gravamen son muy altos puede suponer un mayor riesgo de evasión fiscal, para evitar el pago de dicho impuesto.

⁶¹ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1987-28141>

⁶² GAMAZO CHILLÓN, J. Carlos y VEGA MOCOROA, I. 2021. *Notas para el Estudio de Hacienda Pública*. Universidad de Valladolid.

Lo mismo sucede si el valor que obligatoriamente hay que imputar a los inmuebles supera el valor real de mercado.

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (IP)

La base imponible del Impuesto sobre el patrimonio, en el caso de los bienes inmuebles, está regulada en el Artículo 10 apartado uno de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Estableciendo que dicho valor será⁶³:

“Por el mayor valor de los tres siguientes: El valor catastral, el determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.”

Esta base imponible es la resultante tras la modificación de la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal⁶⁴.

Sin embargo, debemos destacar que esta modificación legal es para los inmuebles adquiridos a partir de 1-1-2022, no para el patrimonio preexistente a dicha fecha.

7.2. Incidencia indirecta por repercusión en otros impuestos (incremento de patrimonio en el IRPF, IIVTNU-plusvalía municipal)

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

Las normas a las que haré referencia en este impuesto están recogidas en Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y

⁶³ Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1991-14392>

⁶⁴ Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-11473>

de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, IRPF) ⁶⁵.

Al hablar sobre este impuesto debemos tener en cuenta que también se encuentra regulado en la misma ley el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (IRNR), y por tanto al referirnos al IRPF también lo haremos respecto del IRNR.

El artículo 33 de la Ley del IRPF establece que será objeto de gravamen las ganancias o pérdidas patrimoniales que se ponen de manifiesto, en el supuesto de la transmisión de un inmueble.

Para determinar el importe de la ganancia o pérdida patrimonial, hay que comparar el valor de adquisición del inmueble con el valor de transmisión del mismo (Artículo 34 de la Ley).

El valor de adquisición, tanto en las adquisiciones a título oneroso como a título gratuito, está formado por el importe del valor real por el que dicha adquisición se efectuó, más el importe de los costes abonados por el adquirente y que están determinados por la ley.

Sin embargo, en el valor de transmisión, deberemos diferenciar a la hora de hablar del incremento de patrimonio en el IRPF si se trata de transmisiones a título oneroso o a título lucrativo.

Onerosas: Artículo 35 de la ley IRPF.

En el caso de que se trate de una adquisición o transmisión onerosa el valor que se debe tener en cuenta en la aplicación del IRPF, es el importe real por el que se verifique la transmisión, no se aplicará por lo tanto el valor de referencia del catastro.

El Artículo 35.2 de la ley IRPF dice que el valor de la transmisión será⁶⁶:

⁶⁵ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

⁶⁶ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

“el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere la letra b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.”

Por si hubiera alguna duda al respecto, la Dirección General de Tributos en la Resolución V1601-22, de 1 de julio de 2022, establece que⁶⁷: *“para determinar el valor de transmisión se parte del importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. Y ello con independencia de la determinación de la base imponible que proceda en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).”*

La Dirección General de Tributos, resuelve de manera clara e inequívoca que, en el supuesto de una transmisión Onerosa, aunque el contribuyente adquirente esté obligado a tributar en base al valor de referencia en el ITP, el transmitente en el IRPF puede calcular la ganancia patrimonial en base al valor real por el que haya llevado a cabo la transmisión y no por el valor de referencia: dos valores diferentes para una misma operación.

Lucrativas (donación): Artículo 36 de la ley del IRPF

De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el cual fue modificado por el art. 3.3 de la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal se establece lo siguiente⁶⁸:

“Cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas del artículo anterior, tomando por importe real de los valores respectivos aquéllos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.”

⁶⁷ Resolución V1601-22, de 1 de julio de 2022, <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/>

⁶⁸ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

Por lo tanto, cuando se trate de adquisiciones o transmisiones lucrativas, el valor de transmisión que se debe tener en cuenta en el IRPF para determinar el incremento de patrimonio, es el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.

Además, ese valor de transmisión actual será el valor de adquisición en el supuesto de que el ahora adquirente, quiera transmitir dicho inmueble.

A partir del 1 de enero de 2022, la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones es el valor de referencia establecido en el catastro, afectando esta medida a aquellas adquisiciones obtenidas por herencia o donación, por lo que aunque de manera expresa la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal no modifica la ley del IRPF, tiene incidencia indirecta, al estar vinculada a la ley de Sucesiones y Donaciones que sí ha sido modificada.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

De la misma manera, de forma indirecta, la determinación del valor de referencia como base imponible de algunos impuestos, tiene incidencia también en el impuesto conocido como plusvalía municipal, al introducirse como método de cálculo la comparativa entre el valor de adquisición y el valor de transmisión

El artículo 104.5 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, determina que debe tenerse en cuenta como valor de transmisión⁶⁹: *“el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.”*

Pero a continuación distingue para el supuesto de que la transmisión sea lucrativa: *“Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.”*

⁶⁹ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

Por tanto, diferente tratamiento se da en el supuesto de que la transmisión sea onerosa o lucrativa.

- Transmisiones Onerosas: No se aplicará el valor de referencia de catastro
- Transmisiones Lucrativas: En el supuesto de que la transmisión sea una herencia o una donación, la norma remite al valor declarado en el impuesto de sucesiones y donaciones por lo que, por imperativo legal, este valor será como mínimo el valor de referencia de catastro.

8. IMPUGNACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA.

Como la posibilidad de impugnación de la Base imponible de los impuestos, tal como se estaba haciendo hasta ahora, frustraría la obtención de recursos por parte de la Hacienda Pública, el mecanismo creado de impugnación del valor de referencia, favorece la obtención directa de ingresos, siendo el contribuyente el afectado al tener que soportar el peso de la impugnación.

8.1. Impugnación del valor de referencia: momento y procedimiento

La posibilidad de recurrir el valor de referencia sólo está previsto en las normativas del ITPAJD y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones:

El artículo 10.3 de la Ley del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la redacción dada por la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal, que incorpora el valor de referencia, limita los supuestos de impugnación del valor de referencia⁷⁰:

“El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

⁷⁰ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.”

Lo mismo se concreta en el artículo 9.4 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones modificada igualmente por la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal⁷¹:

“El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.”

Debemos en primer lugar decir que el valor de referencia determinado por la Administración no tiene ningún efecto ni genera ninguna carga económica hasta que no es objeto de aplicación como Base Imponible de algún impuesto. Este es el motivo por el que como ya se indicará, ha pasado desapercibido esta incorporación del valor de referencia como base imponible.

El impuesto ITPAJD y ISyD es un tributo de carácter autonómico cuyo pago se efectúa mediante autoliquidación que elabora y presenta el propio contribuyente, garantizando así de manera inicial el pago a la Hacienda Autonómica correspondiente. Solo una vez después del pago, se inicia la posibilidad de impugnación.

Teniendo esto en cuenta, se comprueba la gran limitación que nos permite la ley para impugnar el valor de referencia ya que solo existen dos vías posibles para la impugnación de dicho valor de referencia:

La primera, la **rectificación de la autoliquidación** y en segundo lugar **recurso contra la liquidación**. Explicaré ambos a partir de un ejemplo práctico.

⁷¹ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1987-28141>

a) Rectificación de la autoliquidación

Supongamos que, por el Estado, se ha fijado el valor de referencia en cuarenta mil euros (40.000€). Como hemos indicado anteriormente, el propio contribuyente mediante autoliquidación presenta el impuesto tomando como base imponible los cuarenta mil euros (40.000€).

Una vez calculado el importe de la cuota, deberá proceder al ingreso en la cuenta de la Administración, presentando la autoliquidación correspondiente y será en ese momento cuando el contribuyente tenga la posibilidad de solicitar la rectificación de la autoliquidación con los medios de prueba admisibles en derecho: periciales, fotografías con actas notariales, ofertas inmobiliarias, ausencia de cédula de habitabilidad, etc. y lo más importante, solicitando la devolución de ingresos indebidos.

De momento, la Hacienda Pública ya se ha garantizado un ingreso que puede ser debido o no.

La rectificación solicitada, no concede en ese momento ningún derecho de recuperación de importe alguno del exceso de la cuota ya ingresada en base al valor de referencia, pero se debe presentar la autoliquidación conforme dicho valor para evitar la posibilidad de sanción por parte de la Administración tributaria.

b) Recurso contra la liquidación

Supongamos de nuevo que la Administración ha fijado el valor de referencia en cuarenta mil euros (40.000€), en este caso el contribuyente presenta la autoliquidación tomando como base imponible el valor de treinta mil euros (30.000€).

Como la cuota abonada es inferior a la cuota resultante aplicando el valor de referencia, la propia Administración notificará una liquidación en base a dicho valor de referencia exigiendo al contribuyente la cuota que resulte de aplicar el tipo impositivo sobre la diferencia de la base imponible (10.000€), concediendo un plazo para su abono. Dicha liquidación incluirá intereses de demora, pudiendo además el contribuyente ser sancionado.

En este caso, no solo se garantiza el importe sobre el valor de referencia, sino que además se beneficia de los intereses devengados y la sanción.

El contribuyente puede presentar el recurso contra dicha liquidación realizada por la Administración a través de los medios de prueba admisibles en derecho: periciales, fotografías con actas notariales, ofertas inmobiliarias, ausencia de cédula de habitabilidad, etc.

Hay que tener en cuenta que, en ambas vías de impugnación, no hay posibilidad de promover la tasación pericial contradictoria que existía con el procedimiento anterior, y que es admisible en la actualidad en los supuestos donde los inmuebles no tienen valor de referencia, ni por tanto pueden reservarse el derecho a hacerlo.

Importante señalar que el coste del informe pericial que tiene que abonar el contribuyente y que no va a recuperar, necesario para poder fundamentar con rigor técnico que el valor de referencia es inadecuado, puede ser muy elevado, por lo que en el caso de que la diferencia de la cuota que se pretende recuperar no sea muy elevada el gasto no se vea compensado con el resultado en caso de estimación de la impugnación.

Nuevamente la Administración gana. Ante pequeños importes, el contribuyente se va a aquietar ante una situación injusta y no impugnará la liquidación.

En el supuesto de que se pretenda impugnar la liquidación de la Administración, el contribuyente se ve obligado a pagar la diferencia requerida, con la posibilidad de embargo de sus bienes, debido a que no se suspende el plazo para el abono de la deuda mientras se recurre.

Continuando con el procedimiento, se nos pueden plantear dos supuestos:

Primero, en caso de rectificación o de recurso de reposición establece el Artículo 10.4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Artículo 9. 5 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en las redacciones de la Ley 11/2021 contra el fraude fiscal) establece lo siguiente:

“La Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.”

Segundo, en caso de reclamación económico-administrativa y remitiéndome a los artículos del párrafo anterior se plantea la posibilidad de:

“emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas.”⁷²

Si la Administración acepta las alegaciones planteadas y modifica el valor de referencia, procederá a la devolución del exceso abonado junto con los correspondientes intereses.

En el caso de que la Administración no acepte ninguna modificación del valor de referencia, se pasará a la vía económico-administrativa y finalmente, a la contencioso-administrativa.

Debido a que la aplicación del valor de referencia es muy reciente (1 de enero de 2022) no existe ninguna Sentencia del Tribunal Supremo que fije una doctrina sobre los criterios relativos a dicho valor de referencia, siendo escasas las resoluciones que hayan resuelto las voces que hablan de ilegalidad de dicho criterio de imposición de valores o incluso de inconstitucionalidad.

8.2. Sistema anterior: Comprobación de valores-tasación pericial contradictoria y coexistencias

Como ya he indicado a lo largo de esta exposición, no todos los inmuebles tienen valor de referencia, estando determinados de manera expresa en las resoluciones de la dirección General de Catastro, que bienes tanto rústicos como urbanos no pueden

⁷² Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-11473>

tener valor de referencia, pretendiendo evitar que, en base a las peculiaridades de dichos bienes, las valoraciones se aparten de lo que se pretende sea valor de mercado.

En estos casos, los valores declarados pueden ser objeto de comprobación, y, por tanto, el sistema anterior (comprobación de valores, fase de alegaciones, tasación pericial contradictoria) no sólo sigue vigente, sino que coexiste con el valor de referencia.

Además, si no hay valor de referencia, hasta que la comprobación de valores girada por la Administración en el caso de que no admita el valor declarado por el contribuyente y éste no sea firme, no hay que pagar ningún importe por la diferencia de valor comprobada.

El catastro en este caso también expide certificación que acredita que un inmueble no tiene valor de referencia, tal y como adjunto a continuación:

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 8176836QF1787N0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL REQUEJO 161 Suelo
49220 FERMOSELLE [Zamora]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas

Fecha de valor: 29/08/2023
No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: 71040361P RAMOS FRANCO DAVID JOAQUIN
Finalidad: Efectos informativos
Fecha de emisión: 29/08/2023

el Catastro (catastro.gob.es) | Fecha de firma: 29/08/2023

Figura 8.1 Certificación catastral sin la existencia de valor de referencia del inmueble.

Referencia: Sede Electrónica del Catastro.

Esta dualidad, conlleva que se infrinja el principio constitucional de igualdad ante la Administración, con consecuencias económicas diferentes.

9. SUPUESTO REAL: APLICACIÓN PRÁCTICA.

Habiendo comprobado de primera mano los efectos de la entrada en vigor del valor de referencia con motivo de las prácticas que desarrollé en un despacho de abogados, compartiré el supuesto práctico y la repercusión que la operación afectada suponía en la economía de dicho cliente (contribuyente).

Tras estudiarse la operación, esta donación, no pudo llevarse a cabo porque el impacto del Valor de referencia en el IRPF resultaba totalmente antieconómico. Se evidencia un fracaso en la fuente de financiación de la Administración, y además al frustrarse la transacción inmobiliaria, tuvo incidencia en el movimiento inmobiliario.

Por comprobar la evolución del valor de referencia, se ha procedido a obtener el Valor de referencia del mismo inmueble para el año 2023, con una gran disminución del valor, que acredita que hay un desajuste entre el valor real y el de Referencia.

Doña Elena es propietaria de un inmueble urbano en la localidad de Morales del Vino, Zamora.

En dicha localidad, situada cerca de Zamora, en la época posterior al COVID (año 2020 y 2021) y derivada de la búsqueda de viviendas con parcelas de terreno, se llevaron a cabo numerosas transmisiones de inmuebles, provocando un aumento de la demanda, y en consecuencia de su precio.

A finales del año 2021, Doña Elena, teniendo en cuenta que en la Junta de Castilla y León las donaciones de padres a hijos están bonificadas al 99%, se plantea hacer una donación a uno de los hijos, por lo que comienzan a realizar gestiones para llevar a cabo dicha donación.

VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

DATOS GENERALES

Provincia: 49 ZAMORA
Municipio: 127 MORALES DEL VINO
Vía Pública: 9 CABAÑA Nº 12
Tipo del Bien: UNIFAMILIARES
Fecha de Referencia de Valor del Inmueble: 26 de noviembre de 2021

CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad	Precio Medio
Unifamiliar(Chalet, Adosado,...)	Sup. Constr. 314 m ²	Media	Tipo 4	110.174,03 Euros
Nave, Almacén, Anejo	Sup. Constr. 175 m ²	Media	Tipo 4	18.420,82 Euros
Garaje Unico en Bajo	Sup. Constr. 28 m ²	Media	Tipo 4	3.438,55 Euros

Terreno:	Superficie: 903 m ²	Importe: 47.003,10 Euros
----------	--------------------------------	--------------------------

*Los elementos no llevan incluido el valor del suelo porque ya está incorporado en el valor del terreno

Total: 179.036,50 Euros

METODOLOGÍA

Los valores obtenidos por Precios Medios de Mercado se determinan a partir de coeficientes extraídos según estudios de mercado y formularios de los Técnicos de Valoración de la Consejería de Economía y Hacienda. Estos coeficientes se ponderan y actualizan periódicamente.

En el caso de bienes inmuebles que a la fecha de realización del hecho imponible cuenten con el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario a que se refiere la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, la valoración que ahora se comunica no tendrá efecto alguno.

26 de noviembre del 2021

Servicios de Valoración por Internet de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León

Figura 9.2 Documento con el valor del inmueble urbano por precio medio de mercado.

Fuente: Consejería de Economía y Hacienda, Junta de Castilla y León.

Cuando acuden a la notaría a primeros de 2022, para preparar la escritura, les informan que ha entrado en vigor una ley que exige declarar como Base Imponible a efectos del Impuesto de Donaciones, el valor de Referencia Catastral, facilitándoles dicho valor:



Figura 9.4 Valor de tasación real del inmueble

Fuente: Sociedad de tasación Empresa Valmesa⁷³

Por lo tanto, comprobamos, que tenemos para un mismo bien tres valores:

1. El valor que facilita la Propia Administración Autonómica el 26 de Noviembre de 2021 en base a unos coeficientes generales: 179.036 euros.
2. El valor real calculado a fecha 28 de enero de 2022 por un perito previa inspección del inmueble y atendiendo a sus características concretas y a su situación: 124.680,86 euros.
3. El valor de referencia Catastral calculado para el año 2022 en base a los datos de las transmisiones de inmuebles comunicados por los Notarios: 295.164,58 euros.

Aunque la trascendencia directa (impuesto de Sucesiones en este caso) no tiene gran relevancia al estar bonificada la cuota en un 99%, la trascendencia indirecta (IRPF y IIVTNU) es económicamente importante.

⁷³ Valoración Oficial de Vivienda. (2022, agosto 11). Valmesa. https://www.valmesa.com/tasacion-de-vivienda?gclid=Cj0KQCjwhL6pBhDjARIsAGx8D5_8-EvXO908k-ZATOq5QLNjWcLzjqITktPcDU5C2DylzICA6MxrkaAvoSEALw_wcB

Una donación conlleva que el donante, tiene que declarar en el ejercicio siguiente el incremento de patrimonio en el IRPF

En este caso no se calculó la transcendencia del impuesto municipal ante la abrumadora cifra que se expone en el cálculo del IRPF:

Valor de transmisión (según valor de referencia) - Valor de adquisición = Incremento de Patrimonio.

$$295.164,58 \text{ euros} - 180.000 \text{ euros} = 115.164 \text{ euros}$$

Teniendo en cuenta que la Ganancia patrimonial tributa: el 19% para los primeros 6.000 €, del 21% entre 6.000 € y 50.000 €, del 23% entre 50.000 € y 200.000 €, del 27% entre 200.000 € y 300.000 y del 28% para todas las rentas que excedan esta última cuantía. Se hizo una estimación aproximada de 24.000 euros. Dicha operación no se llevó a término por antieconómica.

Este ejemplo de valoración, pone de manifiesto la rápida incidencia de la demanda concreta de inmuebles en una zona, que supuso un incremento de los precios en ese momento determinado, que no se ajusta al valor real de todos los inmuebles que están integrados en el mismo ámbito territorial homogéneo que sirve de base para la elaboración del mapa del valor previo a la determinación de referencia.

Los valores indicados, nos ofrecen además la posibilidad de calcular el efecto que supone si la transmisión del inmueble se hubiera pretendido hacer mediante una transmisión sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales gravada en Castilla y León con un tipo del 8%.

Como existe la obligación de presentar la autoliquidación como base imponible 295.164,58 euros en lugar del valor facilitado por el tasador en base a un examen individualizado del inmueble, los cálculos evidencian lo expuesto:

- Cuota con el Valor de referencia: $295.164,58 \text{ €} \times 8\% = 23.613,16 \text{ euros}$.
- Cuota con el Valor Tasado: $124.680,86 \times 8\% = 9.974,46 \text{ euros}$.

9.1. Análisis supuesto real. Repercusión en el mercado inmobiliario y la oferta y demanda.

Teniendo en cuenta los datos del caso real, procederé a continuación a analizar todos estos valores y datos económicos hablando en primer lugar de como ha ido evolucionando el valor del suelo en el mercado inmobiliario español en los últimos años y, en segundo lugar, la evolución del valor de referencia desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2021 más concretamente analizando el valor del inmueble del supuesto real, situado en Morales del Vino (Zamora).

Valor del suelo

Como ya indicado, el valor del precio de la vivienda en España ha sufrido una evolución debido a distintos factores tanto sociales como económicos, entre ellos la burbuja inmobiliaria, el COVID o la inflación, factores que han sido explicados anteriormente.

Veremos a continuación un gráfico que representa la evolución del precio de la vivienda desde enero de 2006 hasta agosto de 2023, teniendo en cuenta todos estos factores socioeconómicos.

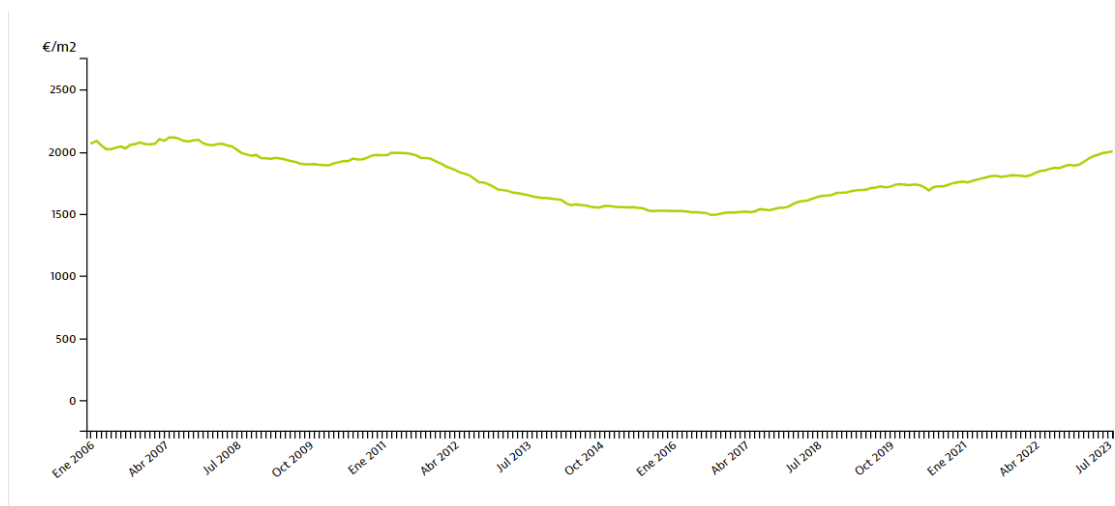


Figura 9.5 Evolución del precio de la vivienda desde enero de 2006 hasta agosto de 2023

Fuente: Portal inmobiliario Idealista⁷⁴

Con esta visión general, podemos ver que, entre enero de 2011 hasta mayo de 2017, se produce un decrecimiento en la curva de precios de una manera continua y vemos también como comienza en 2018 de nuevo a incrementarse el precio medio del metro cuadrado de forma progresiva.

Teniendo en cuenta esto, analizaré el precio de la vivienda relacionándolo de manera directa con el caso real del inmueble situado en Morales del Vino y la situación provocada por el COVID en el mercado inmobiliario.

En primer lugar, en el siguiente gráfico, veremos el valor que alcanzaba el metro cuadrado en junio de 2019, un año antes de la pandemia.

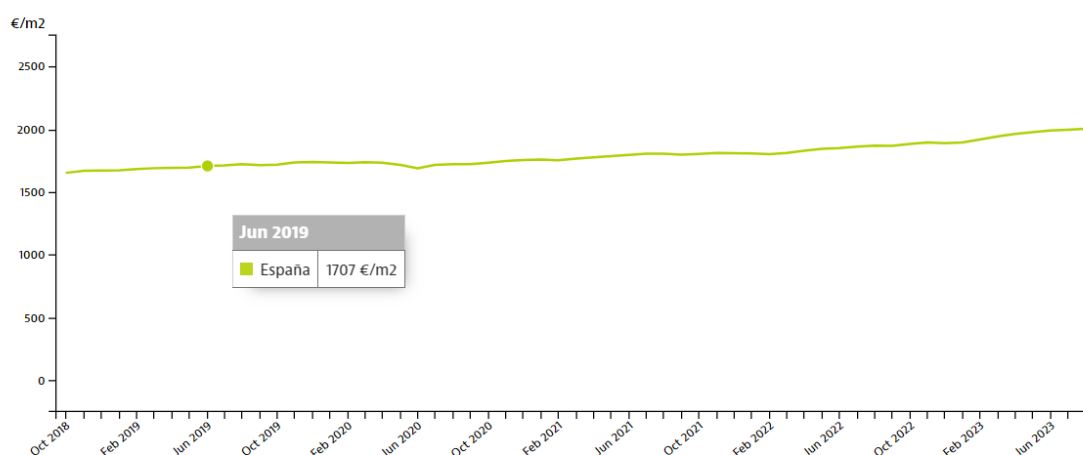


Figura 9.6 Valor del metro cuadrado en España en junio de 2019

Fuente: Portal inmobiliario Idealista⁷⁵

En junio de 2019, el valor del metro cuadrado en España se encontraba en 1707€.

El siguiente gráfico, nos muestra la situación en junio de 2020, momento en el que comienzan a levantarse las restricciones después del confinamiento.

⁷⁴ Idealista.com, de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

⁷⁵ Idealista.com, de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

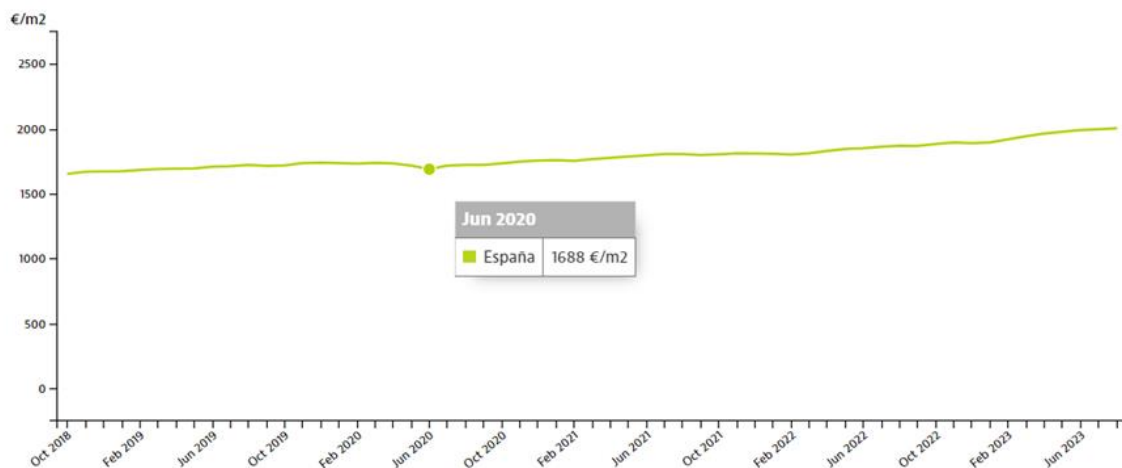


Figura 9.7 Valor del metro cuadrado en España en junio de 2020

Fuente: Portal inmobiliario Idealista⁷⁶

El precio por metro cuadrado en junio de 2020 es de 1688€, como vemos, la situación respecto al año anterior se ha producido una bajada en los precios de la vivienda debido al periodo de confinamiento y las consecuencias en la economía.

En el tercer y último gráfico veremos la situación actual del mercado para el mes de junio de 2023.

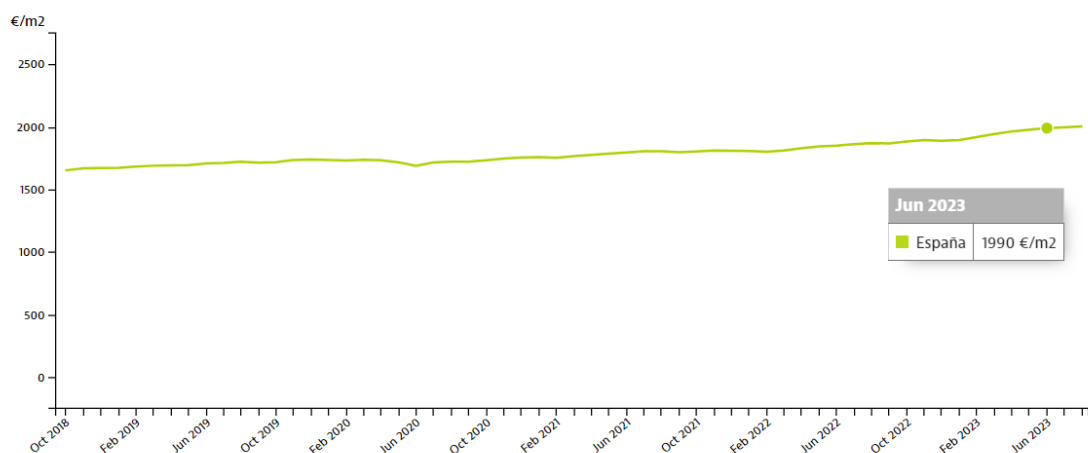


Figura 9.8 Valor del metro cuadrado en España en junio de 2023

Fuente: Portal inmobiliario Idealista⁷⁷

⁷⁶ Idealista.com, de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

El precio por metro cuadrado en junio de 2023 es de 1990€. Como podemos ver, el precio se ha incrementado en trescientos dos euros del precio que existía en junio de 2020, después de la pandemia. Esta subida se debe a todos estos factores socioeconómicos producidos en España entre 2020 y 2023.

Valor de referencia

Analizado el valor del del suelo en el mercado inmobiliario español, veremos a continuación como ha ido evolucionando el valor de referencia establecido por el catastro para el inmueble situado en Morales del Vino. Para ello utilizare de nuevo un gráfico y datos obtenidos de la sede electrónica del catastro y de la conserjería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León del inmueble en cuestión.

Me centraré en el valor mínimo por el que la Administración exigía tributar por dicho inmueble para los años 2021, 2022 y 2023. Debemos tener en cuenta que el valor de referencia no entra en vigor en España hasta el 1 de enero de 2022

- El valor del inmueble para el año 2021 establecido por la Hacienda Regional según la valoración adjunta obtenida de la página de la Junta de Castilla y León es de 179.036€.
- Para el año 2022, el valor de referencia como ya hemos visto en el documento obtenido de la sede electrónica del catastro es de 295.164€.
- Para el año 2023, el nuevo valor de referencia del inmueble es de 215.463€ Este valor, no aparece en el caso real, pero es de importancia para poder analizar la evolución del valor de referencia en el año 2023.

⁷⁷ Idealista.com, de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO


 Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA
 Referencia catastral: 2122502TL7922S0001XM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CABAÑA 12
 49190 MORALES DEL VINO [Zamora]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 06/09/2023
Valor de referencia: 215.463,68

n: 06/09/2023

Figura 9.9 Certificación catastral del valor de referencia para 2023

Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Partiendo de estos tres datos, he realizado un gráfico en el cual se puede observar la evolución que se ha producido en el valor mínimo exigido como base imponible por la Administración en los años 2021, 2022 y 2023.

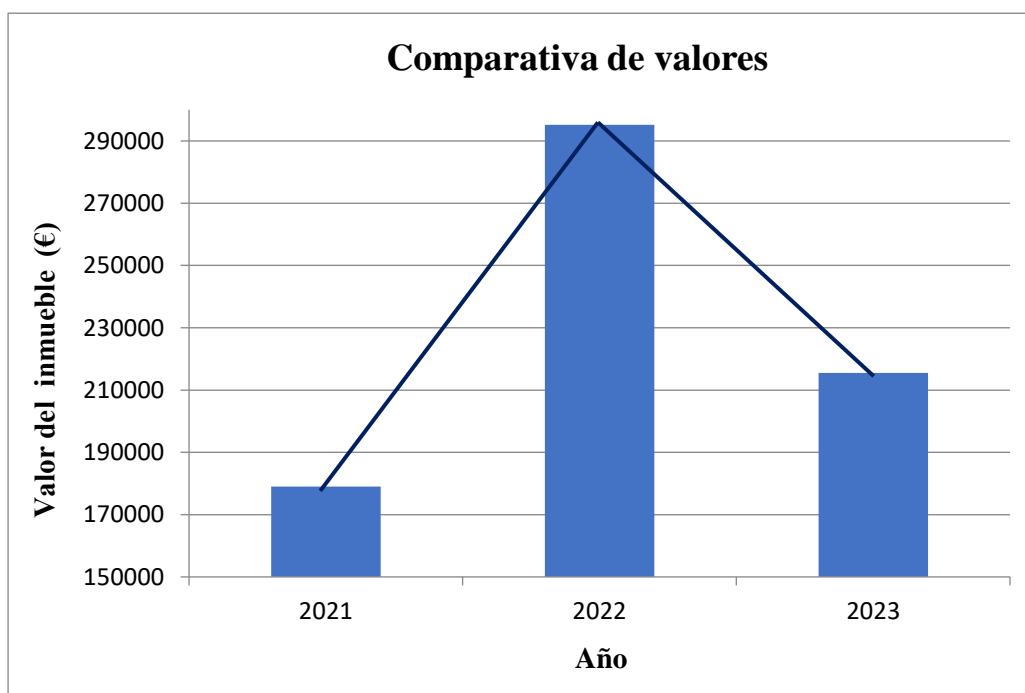


Figura 9.10 Comparación de los valores mínimos exigidos por la JCyL antes de la entrada en vigor del valor de referencia y su evolución en 2022 y 2023

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de un valor de tasación y las valoraciones obtenidas de la Sede Electrónica del Catastro

Ya hemos indicado que el catastro, a la hora de establecer los nuevos valores de referencia lo hace basándose en un análisis de los precios y estableciendo una media de valores de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público el año anterior (en este ejemplo la zona de Morales del Vino). A partir de ese análisis y de forma anual publica dichos valores.

Como vemos en el gráfico, en el año 2022, el valor de referencia del inmueble situado en Morales del Vino aumentó considerablemente respecto al valor en 2021. Este cambio se debe como ya hemos mencionado, a la situación postpandemia y el gran aumento de la demanda de inmuebles en dicha zona. Este aumento de la demanda provocó a su vez un aumento en la media de los valores registrados por el Catastro.

Para el año 2023, podemos observar como el valor catastral establecido por la Administración se ha reducido respecto al año anterior. Esto se debe a la influencia de los factores socioeconómicos ya mencionados, provocando una disminución en la demanda de inmuebles y a su vez una disminución en la media de valores realizada por el Catastro de forma anual.

Esta brusca bajada del Valor de referencia en un año, no se corresponde con la realidad de la evolución del mercado inmobiliario, por lo que el sistema creado tiene fallos.

Algunas voces hablan incluso de inconstitucionalidad, remitiéndose a la Sentencia del Tribunal Constitucional que en su Sentencia 18/2021 se ha pronunciado declarando la inconstitucionalidad del sistema de cálculo del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). El argumento empleado, es extrapolable al sistema del cálculo del valor de referencia ya que se está vulnerando el principio de capacidad económica al determinar el valor del inmueble mediante la aplicación de coeficientes que, aunque sean más específicos, pueden estar alejados de la realidad del mismo, en lugar de determinar su valor individual conforme a su situación real.

10. CONCLUSIONES

La Política Fiscal llevada a cabo por la Administración, busca medios para poder garantizar los recursos públicos que necesita para poder atender los diferentes los servicios públicos que como estado social le corresponde. Una parte importante de dicha financiación se basa en los impuestos, y dentro de estos aquellos que gravan la titularidad de los inmuebles.

Con la finalidad de poder garantizar una fuente de ingresos estable derivada de la transmisión de los inmuebles, el Estado, ha impuesto el Valor de Referencia como Base Imponible de los Impuestos que gravan dichas transmisiones, diseñando un mecanismo para calcular de dicho valor, pretendiendo que el mismo se ajuste lo más posible al valor de mercado.

Ello supondría por un lado evitar las impugnaciones de los valores de los inmuebles garantizando el ingreso por el precio determinado y, por otro lado, existe un importante ahorro económico de la Administración, al no tener que dotar de personal técnico que gestione dichas impugnaciones.

El sistema creado para calcular el valor de referencia adolece de varios defectos tal y como se ha expuesto en este trabajo, al estar referenciado a la valoración de las compraventas inmobiliarias relativas al año anterior que los notarios facilitan. Dichos valores se ven influenciados por factores que influyen bruscamente en la determinación del precio de los inmuebles, alterando la evolución del mercado.

Diversos escenarios acaecidos en el año 2021 han influido en el mercado inmobiliario, y son los que se han tenido en cuenta para la determinación de los valores de referencia para el año 2022, lo que hace que no se ajuste al valor real, en perjuicio del contribuyente, y en beneficio de la Hacienda Pública, que se garantiza unos ingresos mínimos. Algunas operaciones, incluso pueden resultar antieconómicas por la incidencia indirecta de dicho Valor de referencia.

El sistema de impugnación de dicho valor, como ha quedado de manifiesto en la exposición, beneficia a la Administración en perjuicio de contribuyente.

Exigir la liquidación de un impuesto en base a un valor muy superior al real, puede tener como contrapartida una mayor evasión fiscal, buscando alternativas para evitar tener que realizar dicho ingreso

Para poder mantere el valor de referencia como Base imponible, deberá introducirse nuevas variables para el cálculo, sin que pueda limitarse exclusivamente a los datos de las transmisiones de inmuebles del año anterior, debiendo tener en cuenta a otros operadores concedores del mercado inmobiliario.

Se plantea como posible línea de investigación:

- La inconstitucionalidad del valor de referencia al imponerse como base imponible con la imposibilidad de impugnarse solo para el supuesto de que haya sido aplicado.
- La evolución del mercado derivada de la aplicación del valor de referencia. Para ello habría que esperar a que dicho valor se consolide en el tiempo para comprobar si se ha ajustado al valor de mercado o si dicha divergencia se mantiene.

11. BIBLIOGRAFÍA, PÁGINAS WEB Y DOCUMENTOS DE INTERÉS CONSULTADOS

GAMAZO CHILLÓN, J. Carlos.2019. *Notas para el Estudio de Economía Política*. Universidad de Valladolid.

GAMAZO CHILLÓN, J. Carlos y VEGA MOCOROA, I .2021. *Notas para el Estudio de Hacienda Pública*. Universidad de Valladolid.

Varona Alabern, J. E. (2021). El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 458, 5-50. (mayo 2021), pp, Juan Enrique Varona Alabern, *Catedrático de Derecho Financiero y Tributario. Universidad de Cantabria*

ecjleadingcases. (2021, mayo 24). *Álvaro del Blanco García: El valor de referencia y su empleo en la normativa tributaria*. ECJ Leading Cases. <https://ecjleadingcases.wordpress.com/2021/05/24/alvaro-del-blanco-garcia-el-valor-de-referencia-y-su-empleo-en-la-normativa-tributaria/>

De, S., & De Hacienda, E. (s/f). *MINISTERIO DE HACIENDA*. Femp.es, de http://femp.femp.es/files/566-2911-archivo/20210719_PREGUNTAS%20Y%20RESPUESTAS%20SOBRE%20VALOR%20DE%20REFERENCIA.pdf

Valor de referencia e IRPF: ¿Tiene sentido valorar un mismo inmueble de forma distinta, en dos impuestos? (2022, octubre 14). Ático Jurídico. <https://aticojuridico.com/valor-transmision-irpf-valor-referencia/>

Valor de referencia de Catastro: ¿Cómo afecta al IRPF y a la plusvalía municipal de los contribuyentes? (2022, enero 13). Ático Jurídico. <https://aticojuridico.com/irpf-plusvalia-valor-de-referencia/>

González-Carpio, L., Gerente, F., Catastral, D. O., & Mercado, D. (s/f). *Observatorio catastral del mercado inmobiliario*. Meh.es, de <https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct73/4.pdf>

ecjleadingcases. (2021, mayo 24). *Álvaro del Blanco García: El valor de referencia y su empleo en la normativa tributaria*. ECJ Leading Cases. <https://ecjleadingcases.wordpress.com/2021/05/24/alvaro-del-blanco-garcia-el-valor-de-referencia-y-su-empleo-en-la-normativa-tributaria/>

Salcedo, J. M. (2023b, enero 19). *Valor de referencia de Catastro: Claves para su impugnación*. Salcedo Tax Litigation. <https://www.josemariasalcedo.com/valor-referencia-catastro-claves-impugnacion/>

Rozas Valdés, J.A. (2021). El valor de referencia desde la jurisprudencia del supremo. *Revista Técnica Tributaria* (134), PP. 119-139.

GARCIA ALMIRALL, M. Pilar. 2007. *Introducción a la valoración inmobiliaria*. Research paper. Centre de Política de Sol y Valoraciones. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. UPC.

GARCÍA ERVITI.1989. *Introducción a la valoración Inmobiliaria*. IEF-UPC. Madrid.

Formación Online: EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO Y SU APLICACIÓN EN LA PRÁCTICA FISCAL Aplicación a los contribuyentes y vías de impugnación *Webinar Editorial Sepín–28 de abril de 2023*, José María Salcedo Benavente, Abogado del ICAV. Especialista en procedimiento tributario

12. LEGISLACIÓN

Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales

Anteproyecto de ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de las directivas (UE) 2016/1164, del consejo, de 12 de julio, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, y 2017/1852, del consejo de 10 de octubre de 2017, relativa a los mecanismos de resolución de litigios fiscales en la unión europea, y de modificación de diversas normas tributarias.

Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018.

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones.

Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos.

Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2023.

Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones para el ejercicio 2023.

Anuncio de la Dirección General del Catastro por el que se hace pública la apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de Resolución del Director General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.

Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022.

Resolución, de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2023.

Resolución V1601-22, de 1 de julio de 2022.

Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

Edicto de publicación de la aprobación de la Resolución de elementos precisos para la determinación del valor de referencia.

ANEXO I. Listado de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2021 de la Dirección General del Catastro.

ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 23 de julio de 2021.

ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.

ANEXO IV. Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente.

ANEXO V. Mapas de zonas de valor de suelo.

ANEXO VI. Listado de zonas de valor de suelo.

ANEXO VII. Porcentajes aplicables en la valoración de inmuebles con construcciones de uso almacén-estacionamiento, en los casos de inexistencia de ámbito territorial homogéneo específico del uso garaje-aparcamiento.

ANEXO VIII. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

ANEXO IX. Fichas de estados de vida de las construcciones.

ANEXO X. Listado de municipios por provincia y código de municipio.