

# **El valor de referencia catastral, su influencia en la base imponible y cómo recurrirlo**

Daniel Franco  
Responsable del Departamento  
de Contenidos en Global Economist & Jurist

**"En caso de que el contribuyente no considere acertado o correcto el valor de referencia y declare por un valor inferior Hacienda comprobará tal hecho e iniciará el correspondiente expediente sancionador"**

En una época modificaciones sustanciales en lo que respecta a gravámenes que afectan a los inmuebles, si ya hemos asistido a una revolución con la plusvalía, ahora le toca al valor catastral y, por ende, a los impuestos asociados al mismo.

## **Antecedentes**

El catastro como registro o censo de los bienes inmuebles nace en la Antigua Roma ante la necesidad de tener registradas las propiedades de los ciudadanos y garantizar su propiedad sobre las mismas, así como y exigir el pago de tributos por dicha prerrogativa.

Actualmente es un organismo dependiente de la Administración Central y en concreto del Ministerio de Hacienda. Contiene una serie de datos concretos de cada inmueble, entre ellos propietario, uso, superficie y valor. Es necesario de cara a otorgar seguridad a los propietarios, para la ordenación urbana y también, para el cumplimiento de obligaciones fiscales.

## Fiscalidad

Los Impuestos de Sucesiones y Donaciones (ISD) Actos Jurídicos Documentados (AJD) e Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) tenían en común el uso del concepto “valor real” del inmueble, a la hora de determinar la base imponible a pagar en los actos jurídicos de compra, donación y herencia con un inmueble de por medio.

Este “valor real” al ser entendido como un término muy difuso y plenamente teórico ya que correspondería al precio que se abonaría si el mismo fuera objeto de una teórica compraventa, históricamente ha estado rodeado de problemas y litigiosidad al no tener por qué corresponderse con el precio real de la transacción concreta.

Con estos antecedentes se aprobó en Julio de 2021 la [Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude](#), la misma modifica la base imponible de dichos impuestos al sustituir el valor real por el denominado valor de referencia catastral. Este valor tendrá como límite el valor del mercado que tenga el inmueble y lo calculará el catastro de manera individualizada a través del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas en la zona donde se sitúa la finca, eliminando a priori la necesidad de que Hacienda compruebe el valor real in situ.

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, [este año dicho factor será de 0,9](#).

## Problemática

Así las cosas, queda claro que el contribuyente que compre, done o herede un inmueble a partir del 1 de enero de 2021, deberá utilizar el valor de referencia siempre y cuando este sea superior al valor de compraventa o precio real de la transacción (en caso contrario se utilizarían estos guarismos en la base imponible), es decir será la propia Administración la que le diga al ciudadano cuánto vale su casa, sin tener en cuenta el valor de transacción e impidiendo tributar por el precio efectivo si se sitúa fuera de un valor de mercado teórico por parte del propietario.

En caso de que el contribuyente no considere acertado o correcto el valor de referencia y declare por un valor inferior Hacienda comprobará tal hecho e iniciará el correspondiente expediente sancionador, a esta circunstancia se le añade la inversión de la carga probatoria, corriendo a cargo del ciudadano.

## Opciones legales

Ante esta circunstancia ¿qué podemos ofrecer a nuestro cliente?

Acudimos a la legislación para conocer las opciones, disponen las Leyes del [ITP](#) y la del [ISD](#) en sus artículos 10.3 y 9.4 respectivamente lo siguiente:

*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.”*

Es decir, o recurrimos la liquidación, o solicitamos una rectificación:

- La primera opción conllevaría tributar por un valor que legalmente no es el correcto, y recurrir la resolución de la administración cuando nos llegue. Personalmente es la menos acertada, ya que conlleva la posibilidad de ser sancionado igualmente con el añadido de tener que abonar intereses de demora.
- La solución más acertada es cumplir y luego recurrir, es decir liquidar los impuestos en base al valor de referencia, aunque no estemos de acuerdo, y luego solicitar la rectificación de la autoliquidación la cual, en caso de ser estimada, conllevará la devolución de lo pagado en exceso.