



MANUAL DE ATENCIÓN AL PÚBLICO **SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA**

1 de enero de 2022

Versión 2.0 13/12/21

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (...) ha generado un nuevo escenario de uso del valor de referencia, atribuyéndole efectos fiscales en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), como base mínima de tributación. El valor de referencia no afecta en modo alguno a los valores catastrales, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ni al resto de los impuestos que tienen al valor catastral como base imponible.

El presente manual tiene por objeto facilitar la atención al público sobre el valor de referencia a partir del 1 de enero de 2022.



INDICE DE CUESTIONES

CUESTIONES GENERALES SOBRE LA LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO, DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL.

1. ¿Qué novedades incluye esta Ley en lo que respecta al valor de referencia?
2. ¿Cuándo entran en vigor estas previsiones legales?

CUESTIONES GENERALES SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA

3. ¿Qué es el valor de referencia de un inmueble?
4. ¿A quién y cómo afecta el valor de referencia?
5. ¿Cómo afecta el valor de referencia al valor catastral? ¿Cómo afecta el valor de referencia al Impuesto sobre Bienes Inmuebles?
6. ¿Qué función tiene el valor de referencia y a qué impuestos afecta?
7. ¿Qué diferencias existen entre el valor catastral y el valor de referencia de los inmuebles?
8. ¿Cómo se determina el valor de referencia de los inmuebles?

CUESTIONES GENERALES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA PARA 2022.

9. Información disponible en la Sede Electrónica del Catastro.
10. Información disponible en el portal de la Dirección General del Catastro en Internet.

CUESTIONES PARTICULARES SOBRE LOS VALORES DE REFERENCIA A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2022.

11. ¿Quién puede acceder a la información del valor de referencia de un inmueble?
12. ¿Qué podré hacer si no estoy de acuerdo con el valor de referencia de mi inmueble?
13. ¿Por qué no existe valor de referencia de un inmueble en una determinada fecha? ¿Qué efectos tiene la inexistencia del valor de referencia?
14. ¿Cómo se atiende a un ciudadano que tiene que declarar por ITP y AJD o por ISD y no está de acuerdo con el valor de referencia?
15. ¿Qué pueden hacer los servicios de atención al ciudadano de las entidades locales colaboradoras con el Catastro con relación al valor de referencia?



CUESTIONES GENERALES SOBRE LA LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO, DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL.

1. ¿Qué novedades incluye esta Ley en lo que respecta al valor de referencia?

Además de su función descriptiva, el valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente.

No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Así, el valor de referencia del inmueble será la base mínima de tributación en estos impuestos.

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

Por coherencia con lo anterior, cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grave la adquisición de un inmueble, éste se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio al que en su caso, se esté sujeto.

De estas nuevas regulaciones, se deducen otros efectos fiscales, por referencia a las mismas (como es el caso de las ganancias o pérdidas patrimoniales a título lucrativo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o la transmisión de valores que tribute en el impuesto al que estén sujetas como transmisiones onerosas de bienes inmuebles).

Finalmente, de forma consecuente con su uso fiscal, la Ley regula un procedimiento garantista de determinación de los valores de referencia de los inmuebles, de gran rigor técnico y jurídico.



2. ¿Cuándo entran en vigor estas previsiones legales?

En lo que se refiere a la base imponible de estos impuestos, la Ley entró en vigor el 11 de julio de 2021.

No obstante, no se dispondrá de valores de referencia de los inmuebles hasta el 1 de enero de 2022, pues el procedimiento legalmente previsto para ello ha tenido lugar en el último trimestre de 2021.

CUESTIONES GENERALES SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA

3. ¿Qué es el valor de referencia de un inmueble?

Es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia no superará el valor de mercado. Para ello, se aplicará un factor de minoración en su determinación.

4. ¿A quién y cómo afecta el valor de referencia de un inmueble?

La existencia de valores de referencia, por sí misma, no tiene ningún efecto fiscal.

No tiene efecto fiscal en tanto no se produzca una transmisión del inmueble, y en ese caso, afecta al adquirente, como base imponible mínima, cuando la adquisición del inmueble esté gravada por ITP y AJD o por ISD.

La inexistencia del valor de referencia de un inmueble tampoco tiene, por sí misma, ningún efecto fiscal.

Un titular catastral puede instar en todo momento cualquiera de los procedimientos catastrales previstos en la normativa, para corregir la descripción catastral de sus inmuebles.



No obstante, la impugnación del valor de referencia sólo puede producirse cuando tenga efecto fiscal, y sea base imponible de ITP y AJD o ISD.

En el caso de que, con ocasión de una transmisión, el valor de referencia opere como base imponible en ITP y AJD o en ISD, el adquirente del inmueble (sujeto pasivo de estos impuestos) podrá impugnarlo ante la Administración tributaria correspondiente.

5. ¿Cómo afecta el valor de referencia al valor catastral? ¿Cómo afecta el valor de referencia al Impuesto sobre Bienes Inmuebles?

El valor de referencia no afecta al valor catastral vigente en modo alguno.

No tiene ningún efecto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y tampoco en el resto de los impuestos que tienen el valor catastral como base imponible.

6. ¿Qué función tiene el valor de referencia y a qué impuestos afecta?

Además de su función descriptiva, el valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente.

El valor de referencia no puede superar el valor de mercado, para lo que se emplean factores de minoración en su determinación, de manera que su uso como base imponible no implica un aumento de la tributación.

No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Así, el valor de referencia del inmueble será la base mínima de tributación en estos impuestos.

Además, en el supuesto de sujeción al ITP y AJD en la modalidad de actos jurídicos de las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto



inmuebles, cuando la base imponible se determine en función del valor de los mismos, éste no podrá ser inferior a su valor de referencia.

Finalmente, cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grave la adquisición de un inmueble, éste se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio al que en su caso, se esté sujeto. Por tanto, el valor de referencia sólo podrá afectar al Impuesto sobre el Patrimonio en lo que se refiera a inmuebles adquiridos a partir de 1 de enero de 2022, en ningún caso al patrimonio preexistente.

7. ¿Qué diferencias existen entre el valor catastral y el valor de referencia de los inmuebles?

El valor catastral de los inmuebles se actualiza, en su caso, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, y sirve de base imponible al Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Es un dato protegido, por lo que no se publica, y su revisión se produce, en el caso de inmuebles urbanos, en el marco de procedimientos de valoración colectiva.

El valor de referencia de los inmuebles se determina año a año, de forma simultánea en todos los municipios, y sirve de base imponible a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones. No está protegido, y se puede conocer de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

8. ¿Cómo se determina el valor de referencia de los inmuebles?

El valor de referencia de los inmuebles se determina, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.

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

En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calcula el valor de referencia de un inmueble concreto a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito en el que se ubique, teniendo en cuenta las diferencias



de calidad constructiva, antigüedad y estado de conservación/vida entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usa, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

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

En todo caso, con el fin de que los valores de referencia no superen los valores de mercado, se aplican los factores de minoración determinados mediante Orden Ministerial.

Los módulos de valor medio aplicables en cada caso se publican anualmente, en forma de mapas de valores, en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es). En dicha Sede es posible consultar los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios representativos, y la delimitación de los ámbitos territoriales.

La forma de individualizar el valor de referencia de cada inmueble a partir de los módulos de valor medio correspondientes, por medio de coeficientes y reglas de cálculo, se detalla en resoluciones anuales de la Dirección General del Catastro, que también se publicarán en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es).

Antes de su aprobación, estas resoluciones se someten a un trámite de audiencia colectiva, para que, conocidas por todos los interesados, éstos puedan formular alegaciones y presentar cuantas pruebas consideren oportunas.

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



CUESTIONES GENERALES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA PARA 2022.

9. Información disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

En la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) están siempre disponibles los mapas de valores correspondientes a los Informes Anuales del Mercado Inmobiliario, así como los Informes en sí mismos (exceptuando los listados descriptivos de las compraventas, que tienen la condición de dato reservado, y no pueden ser publicados o cedidos a terceros).

Así mismo, están siempre disponibles los documentos propios de la tramitación del expediente de determinación de los valores de referencia de los inmuebles para 2022, y en particular, las resoluciones de elementos aplicables.

10. Información disponible en el portal de la Dirección General del Catastro en Internet.

Desde el 12 de julio de 2021, existe un apartado específico de preguntas y respuestas frecuentes.

CUESTIONES PARTICULARES SOBRE LOS VALORES DE REFERENCIA A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2022.

11. ¿Quién puede acceder a la información del valor de referencia de un inmueble?

Cualquier persona puede conocer el valor de referencia de cualquier inmueble. Es un dato libre.

12. ¿Qué se puede hacer si no se está de acuerdo con el valor de referencia de mi inmueble?

La impugnación del valor de referencia sólo puede producirse cuando tenga efecto fiscal, y sea base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o sobre Sucesiones y Donaciones. En el caso de que con ocasión de una transmisión, el valor de referencia opere como base imponible en estos impuestos, el sujeto adquirente de los inmuebles (sujeto pasivo de estos inmuebles) podrá impugnarlo ante la Administración tributaria



correspondiente, con ocasión de las rectificaciones de sus autoliquidaciones o de la presentación de recursos contra las liquidaciones que en su caso se practiquen.

Ello no obsta para que, en cualquier momento, en caso de disconformidad con los datos descriptivos del inmueble en el Catastro, el titular catastral presente declaraciones o inste, ante la Dirección General del Catastro, los procedimientos catastrales de incorporación o revisión previstos en la norma.

13. ¿Por qué no existe valor de referencia de un inmueble en una determinada fecha? ¿Qué efectos tiene la inexistencia del valor de referencia?

Existen circunstancias que impiden la existencia del valor de referencia.

Las causas son de tipo jurídico-técnico:

No existe valor de referencia para los inmuebles rústicos con construcción, por excluidos del ámbito de aplicación del régimen en virtud del cual se han determinado los valores de referencia para 2022

Tampoco existe valor de referencia para los inmuebles que no se encuentren incluidos en el ámbito de aplicación de la correspondiente resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación del valor de referencia, o cuando concurran las causas de tipo técnico que se prevean en la misma.

Este hecho no tiene ningún efecto, jurídico o fiscal, por sí mismo.

14. ¿Cómo se atiende a un ciudadano que tiene que declarar por ITP y AJD o por ISD y no está de acuerdo con el valor de referencia?

En las Gerencias del Catastro y en los servicios de atención al ciudadano de la nuestros colaboradores, se atiende al ciudadano sobre cualquier cuestión relacionada con la descripción del inmueble.

De querer el ciudadano manifestar su disconformidad con algún dato, cuando el valor de referencia es base imponible de estos impuestos, se le debe explicar que debe impugnar el valor de referencia ante la Administración tributaria correspondiente:

- Comunidad Autónoma.
- Oficina Nacional de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en el caso de persona física no residente en



España reciba una herencia o una donación, o persona física residente en España, cuando el fallecido fuese no residente)

- Agencia Estatal de Administración Tributaria en Ceuta y Melilla, en el caso de estas ciudades autónomas.

Esta impugnación se puede presentar con ocasión de la solicitud de rectificación de autoliquidación, o del recurso contra la liquidación que en su caso se le practique.

También es posible que el ciudadano manifieste su disconformidad con el valor de referencia ante la Administración tributaria correspondiente, en los trámites de alegaciones de los expedientes de ITP y AJD e ISD

Puede, finalmente, presentar reclamación económico-administrativa ante esta Administración.

Es importante que, de tener un problema con el valor de referencia en el marco de la tributación por estos impuestos, el valor de referencia sea impugnado o la disconformidad sea manifestada por estas vías, ante la Administración tributaria, pues están especialmente diseñadas para corregir el valor de referencia en la fecha de devengo del impuesto.

No es necesario ni conveniente que este ciudadano presente, al mismo tiempo, un escrito en la Gerencia del Catastro.

15. ¿Qué pueden hacer los servicios de atención al ciudadano de las entidades locales colaboradoras con el Catastro con relación al valor de referencia?

Cualquier servicio de atención al ciudadano, de entidades locales colaboradoras con el Catastro, puede orientar al ciudadano al respecto del valor de referencia a partir del 1 de enero de 2022

- a) Facilitando los valores de referencia.

Los valores de referencia de los inmuebles se pueden consultar en la Sede Electrónica del Catastro por cualquier persona, y por supuesto, los servicios de atención al ciudadano de las entidades locales pueden facilitar a los ciudadanos las consultas que realicen.



Sólo es necesario disponer de un ordenador con conexión a Internet, en la dirección <http://www.sedecatastro.gob.es/> , y que el ciudadano facilite su Documento Nacional de Identidad y su número de soporte. En esta página web [Ayuda de la Sede Electrónica del Catastro: Ayuda IDESP y IXESP \(minhafp.es\)](#) se explica cómo conocer el número de soporte.

Además de ayudar al ciudadano con la consulta, desde la misma pantalla de la SEC pueden facilitarle la obtención de los certificados que se ofrecerán en la misma. La obtención de estos certificados en la SEC no se acompaña de liquidación de tasas.

- b) Ayudando en la resolución de las cuestiones que se planteen al respecto de los datos obrantes en el Catastro sobre los inmuebles de los ciudadanos.

En este sentido, la atención al ciudadano no es distinta de la que ya están prestando nuestros colaboradores, pues la descripción catastral de los inmuebles sirve tanto a la determinación de los valores catastrales, como a la nueva determinación de los valores de referencia.

No obstante, en función de la situación en la que se encuentre el ciudadano, se le debe orientar:

- Si es sujeto pasivo de ITP y AJD o de ISD, a la Administración gestora de estos impuestos, para instar la rectificación de su autoliquidación o recurrir la liquidación, impugnando el valor de referencia.
- Fuera de estos casos, a presentar declaraciones o instar los procedimientos que prevé la normativa catastral (subsanciones, rectificaciones).

16. ¿Cómo se registran los escritos de los titulares catastrales sobre los valores de referencia de sus inmuebles?

En el caso de que un titular catastral quiera presentar un escrito sobre el valor de referencia de su inmueble, se le puede orientar:

- a) A presentarlo en la Sede Electrónica del Catastro, empleando para ello el Asistente de comunicaciones Catastro – ciudadano, o el apartado de Trámites ante el Catastro (puede hacerlo, simplemente, con su DNI y número de soporte).



- b) A presentarlo en registro del propio colaborador, dando traslado del mismo a la Gerencia correspondiente.

En este caso, los usuarios colaboradores registrados en la Sede Electrónica del Catastro, dispondrán de un servicio específico para registrar estos escritos de forma diferenciada.

USO INTERNO