

EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO ES EFECTIVO DESDE EL 1 DE ENERO DE 2022, APLICABLE EN LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y EN EL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES.

La [Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude](#), aprobada en julio de 2021, incluía una modificación de la base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y del de Sucesiones y Donaciones (ISyD), cuya modificación más significativa era que el cálculo ha dejado de ser por el “valor real” para pasar a ser ahora el “valor de mercado”, que vendrá determinado por el valor de referencia de Catastro.

El valor de referencia se generará a partir de la información de transacciones reales y se determinará cada año. Como se pretende que no supere el “valor de mercado” se aplicará una reducción del 10% sobre la base del 100% del valor de referencia publicado por el Catastro fijando valores de referencia para inmuebles de uso residencial, garajes y almacenes y otras tipologías pendientes de concretar.

Se elimina así el tan conocido cálculo del “valor catastral por el coeficiente corrector”.

Quizás la novedad más significativa es el cambio en el funcionamiento: ahora ya no es la administración quien impugna el valor si lo considera disconforme, sino que son los contribuyentes quienes deberán impugnar el valor de referencia demostrando que el mismo no se corresponde con el valor de mercado.

Por ello se convierte casi en una obligación más que una recomendación adjuntar en la escritura de transmisión fotografías del inmueble acreditativas del estado, actas notariales, facturas de las obras que hayan tenido que realizarse, informes de valoración - tasaciones, etc. para, caso de impugnación, disponer de elementos de prueba ya que el nuevo sistema no tiene en cuenta las particularidades del inmueble en concreto, (piso alto o bajo, estado, etc.), sino que establece una media de las transacciones.

El impuesto se calculará y liquidará por la Administración sobre el valor de referencia, pero si el valor escriturado es superior se tomará siempre este último valor. Si no existe publicado valor de referencia se deberá tributar por el valor de mercado, (que puede ser el escriturado o no).

El contribuyente podrá:

- 1) Autoliquidar por el valor de referencia y posteriormente pedir la rectificación de la autoliquidación impugnando el valor de referencia, interesando la rectificación y la devolución de pagos indebidos.
- 2) Autoliquidar por el valor que el contribuyente considere y si la misma no es aceptada por la Administración que emitirá su liquidación con intereses de demora, recurrirla.

Pueden consultar el valor de referencia en:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>