

## **ASUNTO: Catastro: valor de referencia.**

### **Estimado/a asociado/a:**

El Ministerio de Hacienda y Función Pública ha publicado hoy, a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro <http://www.sedecatastro.gob.es/>, los mapas de valores correspondientes a los informes del mercado inmobiliario urbano y rústico de 2021.

Esta publicación es el primer paso en la determinación de los valores de referencia de los inmuebles. Esos nuevos indicadores constituirán, a partir del 1 de enero de 2022, la base imponible del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sustituyendo al valor real como base en estos tributos. Estos cambios empezarán a surtir efecto en las operaciones que se lleven a cabo a partir del próximo ejercicio, por lo que no tienen carácter retroactivo.

La disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el valor de referencia de los bienes inmuebles, una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas inmobiliarias que se realizan ante fedatario.

En todo caso, esta Ley señala que el valor de referencia se determinará con el límite del valor de mercado, sin que pueda superarlo, y con este objeto se fijarán, mediante Orden de la Ministra de Hacienda, factores de minoración para los bienes de una misma clase.

### **El valor de referencia no superará al valor de mercado**

En este sentido, la norma establece que los valores de referencia no superarán a los valores de mercado. Para tal fin, se aplicarán los factores de minoración que se han fijado por 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/boe/dias/2021/10/14/pdfs/BOE-A-2021-16584.pdf> publicada hoy en el BOE. Ese coeficiente será del 0,9, tanto para los inmuebles urbanos como para los rústicos.

Con esta medida se garantiza que el valor de referencia no excederá al valor de mercado. Por tanto, al usar este indicador como base imponible en los tributos citados no se producirá una subida de impuestos.

### **Mapas de valores**

Por otra parte, los mapas de valores que hoy se publican en la mencionada sede electrónica, representan el comportamiento medio de los precios de las compraventas de los inmuebles comunicadas por los fedatarios públicos. Es decir, determinan el valor medio en una zona, que no tiene por qué coincidir con un barrio ni con un distrito.

Estas publicaciones constituyen un requisito legal del procedimiento que debe determinar los valores de referencia. Con ello se pretende dar transparencia al análisis de los precios comunicados en las compraventas inmobiliarias efectuadas, por separado para inmuebles urbanos (uso residencial y de garaje-aparcamiento) e inmuebles rústicos (cultivos representativos).

En estos mapas se asignan módulos de valor medio a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio, llamados 'Ámbitos territoriales homogéneos de valoración', que se corresponden con los precios medios de las compraventas.

En la repetida sede electrónica del Catastro se pueden consultar los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios representativos y la delimitación de los ámbitos territoriales.

### **Inmuebles urbanos y rústicos**

En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto teniendo en cuenta diversos criterios, como son las diferencias de calidad, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo de valor medio. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

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

### **Trámite de audiencia**

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

Como se anunció en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de ayer, 13 de octubre, los trámites de audiencia colectiva previos a la aprobación de las resoluciones para el ejercicio 2022 están abiertos desde el día 14 hasta el día 27 de octubre de 2021. <https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/13/pdfs/BOE-B-2021-41865.pdf>

Una vez tramitado el procedimiento para su determinación, a partir del 1 de enero de 2022, los valores de referencia individualizados de los inmuebles estarán disponibles para su consulta en la sede electrónica del Catastro.

### **Sin afectación en el IBI**

En todo caso, el valor de referencia es distinto del valor catastral, y no afecta en modo alguno a los valores catastrales vigentes, de forma que tampoco a los impuestos cuya base imponible sea ese indicador, como es el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Por lo tanto, el valor de referencia sólo afectará a quien adquiera un inmueble a partir del 1 de enero de 2022, y a la vez tenga que tributar, bien por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, bien por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Igualmente, sólo podrá afectar al Impuesto sobre el Patrimonio en lo que se refiera a inmuebles adquiridos a partir de la entrada en vigor de la norma, en ningún caso afecta al patrimonio preexistente.

Esperando que esta información le resulte de interés, reciba un cordial saludo.