



1. ¿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 las características catastrales de cada inmueble.

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.

2. ¿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.

3. ¿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.

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

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 urbanos se determinará año a año, de forma simultánea en todos los municipios, y servirá de base imponible a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones. No estará protegido, y se publicará de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

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

El valor de referencia de los inmuebles se determinará, 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 asignarán a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio llamadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y se corresponderán con los precios medios de las compraventas.

En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará 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 categorías, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

En el caso de bienes 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.

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

Los módulos de valor medio aplicables en cada caso se publicarán anualmente, en forma de mapas de valores, en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es). En dicha Sede será 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 detallará en resoluciones anuales de la Dirección General del Catastro, que también se publicarán en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es).

6. ¿Dónde y cómo puedo conocer el valor de referencia de mi inmueble a una determinada fecha?

Los valores de referencia individualizados estarán disponibles en la Sede Electrónica del Catastro en 2022, una vez tramitado el procedimiento para su determinación, de acuerdo con lo previsto en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En dicha Sede, los titulares catastrales también podrán conocer los elementos que se han aplicado en la determinación individualizada del valor de referencia de sus inmuebles.

Así mismo, a partir de 2022, los valores de referencia serán facilitados a través de la Línea Directa del Catastro (teléfonos de atención telefónica 91 387 45 50 y 902 37 36 35) y en las Gerencias del Catastro, a las que se podrá acudir previa petición de cita en los señalados teléfonos.

7. ¿Qué productos podré obtener sobre el valor de referencia de mi inmueble?

La Sede Electrónica del Catastro ofrecerá la posibilidad de consultar y certificar el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha.

Además, los titulares catastrales podrán obtener un certificado de motivación del valor de referencia a una determinada fecha, de manera que dispongan de todos los datos y elementos técnicos empleados para su determinación.

8. ¿Qué podré hacer si no estoy de acuerdo con el valor de referencia de mi inmueble?



Cuando el valor de referencia sirva de base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o sobre Sucesiones y Donaciones, 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.

Además, en cualquier momento, en caso de disconformidad con los datos descriptivos del inmueble en el Catastro, se podrán instar, ante la Dirección General del Catastro, los procedimientos catastrales de incorporación o revisión previstos en la norma (subsanción de discrepancias, rectificación de errores...).