

LOS NUEVOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES. ORDEN HFP/1104/2021, DE 7 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE APRUEBA EL FACTOR DE MINORACIÓN DE 0,9 APLICABLE A LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES

En primer lugar, debemos recordar que el pasado mes de julio se aprobó y publicó en el BOE la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude que, entre otras novedades, introdujo el nuevo valor de referencia que va a imponerse en 2022 como base imponible para los inmuebles, a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones, con implicaciones también en el Impuesto de Patrimonio.

Hasta ahora, la base imponible de dichos impuestos hacía referencia al valor real de los inmuebles. Un valor real que estaba en directa relación con el valor de mercado. Por su parte, las haciendas autonómicas llevan años aplicando a los inmuebles unos valores teóricos que en muchas ocasiones resultan superiores a los precios reales a los que se han transmitido los inmuebles, por lo que los Tribunales han declarado en multitud de ocasiones que aquellos valores teóricos no son idóneos para establecer la base imponible de esos impuestos y obligan a Hacienda a motivar las valoraciones teniendo en cuenta las circunstancias concretas de cada inmueble valorado.

Pues bien, la intención de Hacienda es terminar con la discusión sobre la valoración de los inmuebles y para ello ha establecido un nuevo valor que se denomina “valor de referencia” y que será utilizado como base imponible mínima para el ITP y el ISD. A partir del 1 de Enero de 2022, la base imponible de los citados impuestos vendrá determinada por el citado valor de referencia. Ese valor de referencia lo calcula la Dirección General del Catastro, pero es diferente al valor catastral, que sigue vigente a efectos del IBI o la declaración por rentas imputadas en el IRPF, por ejemplo.

En cuanto al sistema de determinación del valor de referencia, viene a ser muy similar al actual sistema de valoración catastral. Partiendo de la fijación de unos módulos y coeficientes que Catastro debe determinar a partir de los datos de transacciones facilitados por notarios y registradores; se determinarán los módulos de valoración para cada zona de valor y, por último, se individualizará para cada inmueble en función de las características que figuen en la base de datos de Catastro, aplicando las técnicas de valoración catastral.

La característica principal es que cada año, antes del 30 de octubre, se publicarán los módulos de valoración, que podrán ser objeto de impugnación por cualquier contribuyente y, en los 20 primeros días de diciembre, se harán públicos los valores de referencia para cada inmueble. Estos valores no serán objeto de notificación individual y no constituyen datos protegidos, por lo que cualquiera puede consultar el valor de referencia de cualquier inmueble, que desde ese momento tendrá impacto en el mercado inmobiliario, en la medida en que cualquier interesado en adquirir un activo, o los propios portales inmobiliarios, tendrán acceso al mismo. En cualquier caso, no será hasta 2022 cuando tendrá aplicación la reforma, una vez se publiquen en diciembre de 2021 los valores de referencia aplicables a partir de 1 de enero de 2022.

En concreto, el pasado 14 de octubre de 2021, el Ministerio de Hacienda y Función Pública publicó a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, los mapas de valores correspondientes a los **informes del mercado inmobiliario urbano y rústico de 2021**, siendo éste el primer paso en la determinación de los **valores de referencia de los inmuebles para el ejercicio 2022**.

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 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.

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.

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

Como se anunció en el Boletín Oficial del Estado núm. 245, de 13 de Octubre, el trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la resolución

sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia para el ejercicio 2022, está abiertos **desde el día 14 hasta el día 27 de octubre de 2021**.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-B-2021-41865

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.

En esencia, el nuevo valor de referencia del mercado inmobiliario se calcula a partir de los precios de las transacciones de los inmuebles y que sean facilitados por los notarios y los registradores. Su cálculo se determinará a partir de ciertas reglas técnicas que serán puestas en conocimiento de todos los interesados mediante publicación en el Boletín Oficial del Estado, dando trámite de audiencia colectiva.

Este valor pretende reflejar una cifra cercana pero inferior al valor de mercado, si bien, en la inmensa mayoría de los casos será superior al valor catastral -que sigue existiendo y se aplica a otros impuestos-, y servirá para calcular la base imponible del ITP o del ISD, salvo que el contribuyente declare un valor superior o que el precio pactado en

Transmisiones sea superior, en cuyos casos se aplicará el valor superior. Este valor de referencia no tendrá efecto en el IBI ni en otros impuestos diferentes del ITP y de Sucesiones y Donaciones.

Por su parte, la Orden HFP/1104/2021, de 7 de Octubre, ha publicado **el factor de minoración del 0,9 para la determinación los valores de referencia de los bienes inmuebles**, que como venimos explicando constituirán la base imponible mínima a los efectos de los Impuestos de Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Dado que la norma establece que los valores de referencia de los inmuebles no superarán a los valores de mercado, para tal fin, se aplican los factores de minoración que se han fijado por la Orden Ministerial publicada con fecha 14 de Octubre en el Boletín Oficial del Estado, en el coeficiente 0,9, tanto para los inmuebles urbanos como para los rústicos.

En todo caso, para resolver cualquier duda al respecto, puede contactar con el equipo de profesionales de HispaColex. Estaremos encantados de ayudarle a resolver cualquier consulta que nos plantee.