

CIRCULAR INFORMATIVA

Hacienda anuncia nuevos valores de referencia de inmuebles a partir de 2022

- *Esos nuevos indicadores constituirán 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*

El Ministerio de Hacienda y Función Pública ha publicado, 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, 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.

En definitiva, bajo esta iniciativa se esconde, en realidad, un cambio que afecta a la base imponible sobre la que se calculan algunos impuestos relacionados con los inmuebles y que, en la práctica, se traducirá en un aumento del pago para los contribuyentes.

Esta alteración, sin embargo, no alcanza al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), dado que su base imponible no se calcula con el valor real, sino con el valor catastral, y dicho valor no resulta afectado por esta reforma.

Esta modificación, además de aumentar la recaudación tributaria, está orientada, según el Ministerio de Hacienda a la necesidad de resolver los problemas de gestión de los impuestos a los que afecta, provocados por la litigiosidad que tenía la base imponible definida como valor real.

En este sentido, la norma establece que los valores de referencia de los inmuebles no superarán a los valores de mercado. Para tal fin, se aplicarán los nuevos factores de minoración que se han fijado por la [Orden Ministerial](#) publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE), que sitúa el coeficiente en el 0,9, tanto para los inmuebles urbanos como para los rústicos. Por tanto, al usar este indicador como base imponible en los tributos citados no se producirá una subida de impuestos.

Por otra parte, los mapas de valores que se han hecho públicos 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 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.

NO DUDE EN CONTACTAR CON NOSOTROS.

El GRUPO ACOUNTAX está a su entera disposición para resolver sus dudas y atenderles en todas las cuestiones profesionales que nos requieran.

Madrid, 21 de octubre de 2021



[@AcountaxM](#)



[Acountax Madrid Abogados](#)



[@acontaxmadrid](#)



[Acountax Madrid Abogados](#)