

COMUNICADO FISCAL

© ADDVERA PARTNERS, S.L.P.

Esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa.
Estamos a su disposición para aclararle cualquier duda.
Cualquier actuación debe consultarse con nuestros especialistas.

UNA NUEVA BASE IMPONIBLE TRIBUTARIA: “EL VALOR DE REFERENCIA”

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecían normas para las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (en adelante “la Ley”), vino a sustituir, en el ámbito de aplicación del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD) y del Impuesto sobre sucesiones y donaciones (ISD), el concepto “valor real” por el de “valor de referencia” a efectos de determinar la base imponible de los bienes inmuebles en ambos impuestos. El valor de referencia es un dato público, consultable en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro desde el 01/01/2022.

Así, conforme al artículo 10.2 del RDL 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del ITPAJD, la base imponible, en el caso de inmuebles, será el valor de referencia, salvo que el valor declarado por los interesados o el precio o contraprestación pactada sea superior, en cuyo caso, prevalecerá éste como base imponible del impuesto.

En cuanto al ISD, el artículo 9.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, reguladora del impuesto, establece que la base imponible, para el caso de bienes inmuebles, será el valor de referencia salvo que el declarado por los interesados sea superior.

Hasta este cambio, era frecuente utilizar, como guía para establecer el valor de los inmuebles (especialmente en transacciones sujetas al ISD), el que resultaba de corregir el valor catastral en los coeficientes multiplicadores publicados anualmente por las Administraciones Tributarias Autonómicas. Sin embargo, este método no garantizaba que la Administración admitiera dicha valoración, sino que lo único que se conseguía era que el expediente se calificara de “comprobación no prioritaria”. El valor de referencia nace con el objetivo de mitigar la litigiosidad existente en estas valoraciones, ya que vincula tanto a la Administración como a los sujetos obligados. Obviamente, el inconveniente claro que presenta es que obliga a los contribuyentes a tributar conforme a dicho valor, incluso en supuestos en los que pueda resultar desproporcionado y desconectado del valor de mercado.

La Ley, también ha modificado la determinación del valor de los inmuebles a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio (IP). Así, en adelante, el valor que deberá computarse será el mayor entre el valor de adquisición, el catastral o el “determinado” o comprobado por la administración. En nuestra opinión, esta inclusión del valor “determinado” por la administración, implicará que, para aquellos inmuebles adquiridos a partir del 11 de julio de 2021, que se hubieren liquidado de ITP o de ISD tomando como base imponible de los mismos el valor de referencia, conservarán este valor de referencia para valorar el inmueble a efectos del IP, siempre, claro está, que siga siendo superior al valor catastral del mismo.

El valor de referencia será determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro y será el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden del Ministerio de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase. Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, estando pendiente de desarrollo reglamentario la forma en que se llevará a cabo.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el BOE en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución. En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el BOE un anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Sin perjuicio de ello, cuando los contribuyentes consideren que el valor de referencia determinado ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar también la rectificación de la autoliquidación, impugnando dicho valor de referencia. Ello supondrá, en muchos casos, “pagar primero” y reclamar después. En estos casos de impugnación, la Administración tributaria resolverá, previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

Finalmente indicar que, en los casos en los que un inmueble no tenga asignado “valor de referencia”, la base imponible será:

- a) En el ITPAJD, la mayor de las siguientes magnitudes: valor declarado, precio o contraprestación pactada o valor de mercado y
- b) En el ISD, la mayor de las siguientes magnitudes: valor declarado o valor de mercado.

Por valor de mercado se entenderá el precio más probable por el que podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

ECONOMIA Y FISCALIDAD

Novedades 2022

Este comunicado procede de
ADDVERA PARTNERS, S.L.P.
Villarroel, 212 1º 1ª 08036 Barcelona
Tel. +34 934 882 745

Para conocer nuestra política de privacidad, tratamiento de datos personales, y prevención de blanqueo de capitales, pulse, por favor, el enlace
<http://addvera.eu/areas/avisos-legales/>
En cualquier momento, puede manifestar su voluntad de no recibir más comunicados de nuestra Firma por medios electrónicos.

Para ello, envíe un e-mail a
addvera@addvera.eu
indicando en el asunto “BAJA” o “NO ENVIAR”