



Universitat
de les Illes Balears

TRABAJO DE FIN DE GRADO

TRASCENDENCIA ECONÓMICA Y TRIBUTARIA DEL NUEVO 'VALOR DE REFERENCIA' ESTABLECIDO EN LA LEY 11/2021

MARIA NEUS MESTRE PIZÁ

Grado de Administración y Dirección de Empresas y Derecho

Facultad de Derecho

Año Académico 2021-22

TRASCENDENCIA ECONÓMICA Y TRIBUTARIA DEL NUEVO 'VALOR DE REFERENCIA' ESTABLECIDO EN LA LEY 11/2021

Maria Neus Mestre Pizá

Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Derecho

Universidad de las Illes Balears

Año Académico 2021-22

Palabras clave del trabajo:

Valor de referencia, valor real, base imponible, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Nombre Tutor/Tutora del Trabajo: Vicente Alberto Barros Bonnín

Nombre Tutor/Tutora: Ricardo Jesús Navarro Gómez

Se autoriza la Universidad a incluir este trabajo en el Repositorio Institucional para su consulta en acceso abierto y difusión en línea, con fines exclusivamente académicos y de investigación

Autor		Tutor	
Sí	No	Sí	No
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Resumen

La valoración de bienes inmuebles ha sufrido un cambio radical con la sustitución del conflictivo 'valor real' por el nuevo 'valor de referencia'. Este cambio tiene efectos directos en la imposición patrimonial al modificar la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. El presente trabajo tiene por objeto analizar cómo afectará, o está afectando, la incorporación del valor de referencia en la imposición fiscal.

Índice

1. INTRODUCCIÓN: EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA	6
2. TRASCENDENCIA ECONÓMICA Y TRIBUTARIA DEL VALOR DE REFERENCIA.....	7
2.1. LA VALORACIÓN DE INMUEBLES: DEL VALOR REAL AL VALOR DE REFERENCIA.....	7
2.2. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE REFERENCIA: ESPECIAL REFERENCIA AL FACTOR DE MINORACIÓN.....	12
2.3. BREVE MENCIÓN A LA IMPUGNACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA	18
2.4. INCIDENCIA ECONÓMICA Y TRIBUTARIA DEL VALOR DE REFERENCIA	21
2.4.1. <i>INCIDENCIA EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.....</i>	<i>21</i>
2.4.2. <i>INCIDENCIA EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES</i>	<i>24</i>
2.4.3. <i>INCIDENCIA EN EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO</i>	<i>29</i>
3. CONCLUSIONES	31
4. BIBLIOGRAFÍA	34

1. INTRODUCCIÓN: EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA

El 1 de enero de 2022 entró en vigor el nuevo valor de referencia mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal¹ (en adelante, Ley 11/2021). El valor de referencia viene a sustituir el conflictivo ‘valor real’ utilizado como base imponible de varios impuestos patrimoniales. En concreto, los impuestos que han visto modificada su base imponible son el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD).

El valor de referencia es un método objetivo de determinación de la base imponible en caso de transmisión de bienes inmuebles, si bien, aunque se modifica la base imponible del ITPAJD y del ISD, el valor de referencia va a tener repercusión en otros impuestos, como el Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, IP) y el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF). Además, el valor de referencia solo adquiere trascendencia tributaria en el momento en que se lleva a cabo una transmisión de un bien inmueble, en tanto no se realiza, simplemente, tiene una función de carácter informativa del inmueble².

El legislador, en la exposición de motivos de la mencionada ley, justifica la incorporación del valor de referencia por dos motivos: en primer lugar, establece que lo hace en “*aras de la seguridad jurídica*” y, en segundo lugar, porque algunos de los métodos utilizados por la Administración tributaria en el procedimiento de comprobación de valores han sido criticados por el Tribunal Supremo (en

¹ 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 establecen normas contra 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.

² Preguntas frecuentes del Portal de la Dirección General del Catastro

adelante, TS), lo que ha dificultado la actividad comprobadora a la Administración.

La Dirección General del Catastro (en adelante, DGC) incorporará los valores de referencia de todos los inmuebles de España de forma progresiva. Para el año 2022, solo se han establecido los valores de referencia para los bienes inmuebles rústicos sin construcción y para inmuebles urbanos residenciales y de almacén-estacionamiento. Si bien, en la normativa se prevén los supuestos dónde la DGC no ha determinado el valor de referencia. En estos casos, tanto con el ITPAJD como con el ISD, en ausencia de dichos valores, la base imponible se constituirá por el valor declarado, el precio o contraprestación o por el valor de mercado, tomando el de mayor valor; y, por lo tanto, las Administraciones autonómicas podrán realizar la correspondiente comprobación de valores.

2. TRASCENDENCIA ECONÓMICA Y TRIBUTARIA DEL VALOR DE REFERENCIA

2.1. LA VALORACIÓN DE INMUEBLES: DEL VALOR REAL AL VALOR DE REFERENCIA

El valor real ha constituido la base imponible del ITPAJD y el ISD hasta el 1 de enero de 2022.

El concepto de valor real como método de determinación de la base imponible de bienes inmuebles ha sido fuente de diversos conflictos, principalmente, por la indeterminación del concepto (Angulo Cascán, 2000).

Esta conflictividad llevó al TS a pronunciarse, destacando, en un primer momento, la Sentencia de 5 de octubre de 1995³, en la que establecía que se entendía por valor real el precio verdadero de la contraprestación; y más recientemente, destaca la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2020⁴, donde equipara valor real y valor de mercado. El TS no ha seguido un camino claro respecto a la delimitación de qué debe entenderse por valor real y, de hecho seguía siendo un concepto indeterminado, que ha llevado al legislador a modificar el sistema de valoración de inmuebles, sustituyendo ‘valor real’ por ‘valor de referencia’.

La inconcreción del concepto ha dado lugar a que el procedimiento de comprobación de valores haya sido utilizado de forma sistemática por las haciendas autonómicas. El procedimiento de comprobación de valores tiene su regulación en el artículo 57 de la Ley General Tributaria⁵ (en adelante, LGT). A pesar de que el artículo regula los medios que dispone la Administración tributaria para llevar a cabo dicha comprobación, hay que estar a lo que disponen las normas de cada tributo⁶. De esta manera, tanto la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados⁷ (en adelante, LITPAJD) como la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁸ (en adelante, LISD) establecían que la Administración podía utilizar cualquier medio de comprobación⁹.

³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso, Sección 1º), de 5 de octubre de 1995 (recurso 3379/1991)

⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 1107/2020 (Sala de lo Contencioso, Sección 2º), de 23 de julio de 2020 (recurso 920/2018).

⁵ Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

⁶ Artículo 57.3 LGT

⁷ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

⁸ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

⁹ Artículos 18 LISD y artículo 46 LITPAJD.

Al ser ambos impuestos cedidos a las comunidades autónomas para su gestión y recaudación, se van a utilizar datos de la Hacienda balear¹⁰ para estudiar, brevemente, la problemática que ha surgido con el procedimiento de comprobación de valores.

La Hacienda balear, desde el 2002, ha utilizado el método de comprobación de valores establecido en el artículo 57.1 b) LGT, consistente en aplicar coeficientes multiplicadores para determinar el valor real de los inmuebles, tomando como referencia para la valoración el Catastro Inmobiliario¹¹, de manera que la ATIB para conocer el estado real de los inmuebles y, por tanto, determinar su valor real, lo hacía sin realizar una visita en los inmuebles.

Concretamente y tomando como referencia la Instrucción 1/2020, de 14 de octubre¹², si se trataba de un bien inmueble rústico, el valor comprobado por la ATIB consistía en multiplicar por dos el valor catastral del inmueble (valor real = valor catastral x 2). Por otro lado, en caso de tratarse de un inmueble urbano, se calculaba, por un lado, el valor del suelo por el coeficiente multiplicador y, por otro lado, el valor de edificación era el resultado de aplicar diferentes costes relacionados con la construcción (por ejemplo, el coste de ejecución material, resultado de multiplicar la superficie total por el precio unitario corregido de la edificación). Por tanto, el valor comprobado, según la ATIB, era la suma de ambos valores (valor real = valor del suelo x 2 + valor de edificación).

Pues bien, este método de comprobación puede provocar (y de hecho provocó) perjuicios para el contribuyente, ya que, sin la visita al inmueble por parte del

¹⁰ También la denominaré, indistintamente, ATIB (Agencia Tributaria de las Illes Balears).

¹¹ Inciso segundo del artículo 57.1.b) LGT.

¹² Instrucción 1/2020, de 14 de octubre de 2020, del Administrador Tributario de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, dictada por vacante de la Dirección según el artículo 5.3 de la Orden 22/12/16, por la que se establecen los criterios que los órganos competentes han de considerar para la comprobación del valor real de los bienes inmuebles y puertos deportivos situados en territorio de las Illes Balears, en el ITPAJD y ISD.

perito, puede dar lugar a la valoración de un inmueble sin tener en cuenta el estado real de éste. Así, lo estableció el TS en su Sentencia de 23 de mayo de 2018¹³, señalando la necesidad de tener que llevar a cabo una comprobación individualizada, donde la visita al inmueble resulta imprescindible (Rovira Ferrer, 2020).

Comprobación de valores (Illes Balears)					
Año	Nº de valoraciones realizadas	Valor declarado en miles de €	Valor comprobado en miles de €	Incremento en valor absoluto en miles de €	Incremento porcentual
2018	12.092	1.621.534	2.470.901	849.367	52,38%
2019	12.120	1.746.597	2.803.446	1.056.849	60,51%
2020	18.139	2.856.936	3.883.936	1.027.182	35,96%

Nota: elaboración propia a partir de los datos facilitados por la ATIB¹⁴ (Tabla 1).

La Hacienda balear, en los últimos 3 años, ha realizado casi cincuenta mil comprobación de valores, llegando a incrementar, en 2019, un 60% los valores declarados. Lo que puede significar dos cosas, o bien, los contribuyentes declaran unos valores muy por debajo de su valor real, o bien, la hacienda autonómica, como consecuencia del medio utilizado, produce una sobrevaloración de los bienes inmuebles. No obstante, resulta difícil aceptar que los contribuyentes, de forma generalizada, declaren unos valores tan por debajo de su valor real. Por ello, es lógico pensar que el elevado incremento de los valores comprobados frente a los valores declarados se debe a una sobrevaloración que lleva a cabo la Hacienda autonómica debido, principalmente, a qué no realiza visitas en los inmuebles y, por tanto, resulta difícil que determine

¹³ Sentencia del Tribunal Supremo 842/2018 (Sala de lo Contencioso, Sección 2º), de 23 de mayo de 2018 (recurso 1880/2017).

¹⁴ Informes de funcionamiento de la ATIB de los años 2018, 2019 y 2020.

cuál es el valor real de éstos. Además, hay que tener presente que si el incremento de los valores comprobados se debe a un mal uso del sistema de comprobación de valores, las haciendas autonómicas no se están ajustando al mandato constitucional de gravar únicamente la capacidad económica¹⁵ y, consecuentemente, genera malestar en el contribuyente.

Por otro lado, es importante destacar que mientras la base imponible del ITPAJD y ISD la constituya el valor real, el sistema de comprobaciones resulta fundamental para que la Administración se asegure de que no haya pérdidas a nivel recaudatorio. Sin embargo, también se debe tener presente que si el TS exige una visita al inmueble para determinar el valor real de éstos, y teniendo en cuenta el número de comprobación de valores (Tabla 1) que se realizan cada año, la ATIB debe disponer los recursos suficientes para poder hacer frente a la carga de trabajo.

Tampoco hay que perder de vista la saturación que pueden llegar a sufrir los Tribunales Económico- Administrativos regionales y los Tribunales Superiores de las Comunidades Autónomas como consecuencia de los litigios surgidos por los recursos sobre la motivación de los métodos utilizados en la comprobación de valores (Mosquera Pena, 2022).

Son estos algunos de los problemas que surgieron con el anterior método de valoración de bienes inmuebles. Por lo que se ha implantado este nuevo método de valoración objetiva de determinación de la base imponible de los ya mencionados impuestos patrimoniales. Pues, las haciendas autonómicas, como consecuencia de la STS de 23 de mayo de 2018, no pueden hacer frente a la carga de trabajo que se deriva de la indeterminación del concepto de valor real

¹⁵ Artículo 31.1 de la Constitución Española de 1978

y, prácticamente, es imposible que se realice una visita de todos los inmuebles que sean objeto de una transmisión.

Por ello, el valor de referencia, al no requerir de la comprobación de valores, en principio, va a suponer un menor coste de gestión de expedientes y, además a nivel recaudatorio, se va a asegurar que el contribuyente liquide el impuesto por esa base mínima que es el valor de referencia. Sin embargo, a pesar de que uno de los problemas que han mostrado la necesidad de modificar la valoración de inmuebles fue la litigiosidad derivada de la falta de motivación de la comprobación de valores, estableciendo un sistema objetivo de determinación de la base imponible se van a crear situaciones, como se explicará en adelante, injustas para el contribuyente.

Por lo tanto, el valor de referencia supone una mejora para las haciendas autonómicas, pero el contribuyente, como se analizará, se puede ver perjudicado por este método de valoración masiva de inmuebles.

2.2. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE REFERENCIA: ESPECIAL REFERENCIA AL FACTOR DE MINORACIÓN

Para entrar a analizar el factor de minoración (en adelante, FM) es necesario, primero, hacer referencia al procedimiento seguido para determinar el valor de referencia. Éste se encuentra regulado en la Disposición final tercera de la Ley del Catastro Inmobiliario¹⁶ (en adelante, LCI). Del articulado se distinguen cuatro pasos para su determinación (Fabo Marín-Barnuevo & Herrero de Egaña Espinosa de los Monteros, 2021): en primer lugar, la publicación y elaboración

¹⁶ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

del informe anual del mercado inmobiliario y los mapas de valores; en segundo lugar, se deberá publicar la orden ministerial donde se establezca el FM, cuya finalidad es evitar que el valor de referencia sea superior al valor de mercado¹⁷; en tercer lugar y también con carácter anual, tendrá lugar la publicación de la resolución de la DGC sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia; y, en cuarto lugar, se publicarán los “Anuncios de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles”.

De esta manera, primeramente, la DGC publicará y elaborará el Informe anual del mercado inmobiliario y los mapas de valores. Los mapas constituyen el paso más importante a la hora de determinar el valor de referencia, pues en ellos se materializan las conclusiones extraídas del citado Informe, que se elabora a partir de los precios que comuniquen los fedatarios públicos referentes a las compraventas efectuadas de inmuebles, por lo que reflejan el comportamiento de los precios medios de las compraventas de inmuebles realizadas ante notario.

Para elaborar los mapas de valores, primero y en caso de bienes inmuebles urbanos, se divide cada municipio en ámbitos territoriales homogéneos y en cada ámbito se define el producto inmobiliario representativo teniendo en cuenta las características constructivas y de superficie típicas. Finalmente y a partir de los precios facilitados por los fedatarios públicos, se calcula un módulo de valor medio para cada producto inmobiliario. En caso de bienes inmuebles rústicos, se dividirá el territorio en ámbitos territoriales homogéneos que englobarán varios municipios y se obtendrán los módulos de valor medio en euros por hectárea por grupo de cultivo representativo.

¹⁷ Orden Ministerial 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.

Tras la elaboración de los mapas de valores tendrá lugar la individualización de los valores obtenidos de forma masiva mediante la aplicación de las reglas de cálculo en función de los datos obrantes en el Catastro a partir de los módulos de valor medio, que se detallaran en una resolución administrativa de la DGC.

Esta individualización debería adaptar la valoración a las características concretas de cada inmueble. Teóricamente, lo que se pretende es que, por ejemplo, aunque un inmueble se encuentre en un ámbito representativo calificado en buen estado de conservación, si alguna vivienda de dicho ámbito se encuentra en mal estado se valorará de conformidad con esta circunstancia concreta, teniendo en cuenta las diferencias que existan entre el producto inmobiliario representativo y las características concretas de cada inmueble. No obstante, es difícil de aceptar que se puedan valorar todos los inmuebles de España e individualizarlos correctamente teniendo en cuenta que, el TS, con la comprobación de valores, requería que, para una correcta valoración del bien, se debía realizar una visita del inmueble. Y ahora, se pretende que se puedan calcular de forma masiva todos los inmuebles sin dicha visita, resultando difícil así, por ejemplo, tener en cuenta determinadas circunstancias concretas, como las vistas del inmueble.

El procedimiento de determinación del valor de referencia nos puede llevar a considerar que el legislador ha querido asegurarse, de manera fácil, la recaudación de los impuestos afectados, sin tener en cuenta cómo afectará al contribuyente el hecho de que se someta a tribulación, de manera automática, valores superiores a los declarados.

Finalmente, se deberá publicar la orden ministerial donde se establezca el FM, el cual, al establecerse el valor de referencia con una periodicidad anual, debería absolver las fluctuaciones del mercado inmobiliario que pudieran producirse durante el año natural (Blanco García, 2021).

Para el año 2022, la Orden Ministerial HFP/1104/2021, de 7 de octubre¹⁸, ha establecido el FM para los inmuebles tanto rústicos como urbanos en 0,9.

El FM, cuya finalidad es evitar que el valor de referencia sea superior al valor de mercado¹⁹, tan solo supone una reducción de dicho valor en un 10%. El Catastro, al calcular de forma masiva los valores de referencia y sin atender, por tanto, a las características concretas de los inmuebles, pueden darse supuestos donde, al fijar un FM tan ajustado al valor de mercado, el valor de referencia quede muy por encima, dando lugar a una mayor tributación para el contribuyente en comparación con el sistema anterior.

Si bien, es verdad que algunos autores²⁰ sostienen que no se producirá un aumento de los valores fiscales, sino que más bien estos disminuirían, ya que, como se ha explicado, la DGC, para determinar los valores de referencia, tomará como base los precios comunicados por los fedatarios públicos y, aplicando el FM, se asegurarán de que el valor de referencia sea inferior que el valor de mercado en la mayoría de los supuestos. Por lo tanto, con la incorporación de los valores de referencia, no habría un incremento en la imposición fiscal patrimonial.

Sin embargo, otros autores²¹ consideran que, al utilizar el Catastro un sistema de valoración objetivo de inmuebles y, por lo tanto, sin tener en cuenta las circunstancias reales e individuales de cada uno de ellos, se van a producir situaciones de injusticia y una subida de los impuestos patrimoniales.

¹⁸ Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de valores de referencia de los inmuebles.

¹⁹ Así lo establece la Orden Ministerial HFP/1104/2021.

²⁰ Como José Javier Pérez- Fadón Martínez

²¹ Como Alejandro del Campo Zafra y Xavier López Villaécija

Para hacernos una idea, se puede comparar el valor de referencia y el valor catastral, pues el valor catastral constituye la base imponible de impuestos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI). De conformidad con el art. 23. 2 LCI, mediante Orden de 14 de octubre de 1998²², se fijó un coeficiente de referencia al mercado (en adelante, RM) de 0,5. Así, pongamos por caso que el valor de mercado de un inmueble es de 300.000,00€, aplicando el RM de 0,5 obtenemos un valor catastral de 150.000,00€ y con el FM de 0,9 tenemos un valor de referencia de 270.000,00€. Aunque, por ejemplo, el IBI y el ITPAJD gravan diferentes hechos imponibles aunque recaigan sobre bienes inmuebles, hay un aumento de la base imponible en el ITPAJD del 80%, un porcentaje exagerado teniendo en cuenta que ambos valores fijan los respectivos coeficientes con la finalidad de que no superen el valor de mercado.

Además, hay que tener en cuenta que la aplicación de un FM tan ajustado resulta contraproducente porque el legislador ha establecido que el valor de referencia constituye la base imponible mínima, por lo que si el valor declarado por las partes es superior al de referencia, se tomará el primer valor como base imponible del impuesto (Campo Zafra, El nuevo valor de referencia del catastro, 2022).

Por su parte, es importante hacer referencia a que el hecho de que se someta a tributación como punto de partida y de forma masiva, un valor distinto al que declaran los contribuyentes y, que además, en algunos casos sean incluso superiores al valor de mercado, vulnera el principio de capacidad económica.

Pongamos por caso que se realiza una transacción de compraventa el día 1 de enero de 2022: una mujer residente en Mallorca compra su segunda vivienda, el Catastro ha fijado un valor de referencia de 495.000,00€ (por tanto, un valor de

²² Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores.

mercado de 550.000,00€)²³, pero las partes han acordado una contraprestación de 450.000,00€ (debido, por ejemplo, al estado de conservación del determinado inmueble).

Contraprestación pactada	Valor de mercado calculado por el Catastro	FM	Valor de referencia	Base imponible del ITPAJD
450.000,00€	550.000,00€	0,9	495.000,00€	495.000,00€
450.000,00€	550.000,00€	0,7	385.000,00€	450.000,00€

Nota: elaboración propia con datos ficticios (Tabla 2).

Como se ha dicho y teniendo en cuenta el principio de capacidad económica, no es lógico fijar un FM con un porcentaje de reducción del valor de mercado tan bajo, ya que en el primer supuesto (FM=0,9) la base imponible del ITPAJD la constituirá el valor de referencia (495.000,00€), por ser la base imponible mínima de tributación. Sin embargo, si se diera el caso de que el valor de referencia es inferior al precio real o a la contraprestación pactada, como sucede en el supuesto 2 (donde el FM es inferior y, por tanto, supone una reducción del valor de mercado en un 30%), el contribuyente va a pagar sobre el precio superior, es decir, que la base imponible del impuesto la va a constituir la contraprestación pactada entre las partes (450.000,00€). Por ello, si se fijará un FM con un margen superior, serían menos los contribuyentes que se vieran perjudicados por la valoración objetiva y masiva de inmuebles por parte del Catastro. Además, resulta más acorde con el principio de capacidad económica asegurar que, al menos, el valor de referencia no supere el valor de mercado, ya que la carga de la prueba corresponde al contribuyente y debe poder hacer frente a la impugnación para demostrar que se ha producido una sobrevaloración del inmueble afectado.

²³ Valor de mercado (según el Catastro) = valor de referencia/FM

Por su parte, MARÍA ISABEL GARCÍA – VAQUERO SORIANO²⁴ ha aclarado que el RM no tiene nada que ver con el FM aplicado para determinar el valor de referencia, pues, para empezar, ambos coeficientes se determinan mediante procedimientos distintos y tienen distintos efectos fiscales, pues el valor catastral se utiliza para gravar la tenencia de inmuebles mientras que el valor de referencia constituye la base imponible mínima de la adquisición de inmuebles.

Ahora bien, a pesar de que ambos coeficientes tienen diferentes efectos fiscales y el valor catastral, a diferencia del valor de referencia, no tiene una vigencia anual y, por tanto, no se ajusta continuamente al valor de mercado, ambos persiguen la finalidad de no superar este último valor, por lo que resulta aceptable y coherente pensar que el FM fijado para el año 2022, no cumplirá, en la mayoría de casos, con su objetivo.

2.3. BREVE MENCIÓN A LA IMPUGNACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA

Uno de los cambios más significativos que se incorporan en el sistema tributario con la incorporación del valor de referencia es la inversión en la carga de la prueba. Con el sistema anterior a 1 de enero de 2022, los contribuyentes, al adquirir un bien inmueble, primero, autoliquidaban por el importe que consideraban tomando como base imponible el valor real y, seguidamente, las haciendas autonómicas, si consideraban que el valor real era superior al declarado, les correspondía a ellas probarlo. La litigiosidad, ya expuesta, derivada de la comprobación de valores y la conflictividad en la gestión de los impuestos cedidos venían exigiendo una modificación del sistema para ofrecer mayor seguridad jurídica. Y así se justifica el legislador al establecer que la nueva

²⁴ En las Jornadas Demarcación Territorial de Galicia de 10 de febrero de 2022, organizadas por la Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF)

base imponible en caso de transmisión de bienes inmuebles será el valor de referencia. De esta manera, tanto la LITPAJD como la LISD establecen que solo se podrá impugnar el valor de referencia en la liquidación administrativa o en la autoliquidación tributaria. Pues bien, esta inversión en la carga de la prueba supone que los contribuyentes deberán autoliquidar por el valor de referencia sin poder impugnar dicho valor hasta que se autoliquide el correspondiente impuesto. Por lo tanto, con el valor de referencia se pretende otorgar seguridad jurídica y evitar la litigiosidad para dotar de mayor estabilidad a los impuestos afectados.

La Disposición final tercera de la LCI establece que el valor de referencia “se determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro...”. Por lo tanto, se podrá impugnar por tres motivos: por ser superior al valor de mercado, por no haberse determinado de forma objetiva o por haberse determinado sin tener en cuenta los datos del Catastro.

Los cauces de impugnación que disponen los contribuyentes son dos: se podrá interponer recurso potestativo de reposición o reclamación económico-administrativa. En caso de interponer recurso de reposición, se establece que la DGC deberá enviar un informe preceptivo y vinculante en el que contrastará y corregirá, en su caso, los datos utilizados para establecer el valor del inmueble, teniendo en cuenta las alegaciones hechas por el contribuyente. Hay que destacar que quien resuelve el recurso, formalmente, es la hacienda autonómica, si bien, al ser el informe vinculante, quien realmente resuelve sobre el fondo del asunto es la DGC. En este punto hay diferentes opiniones de si este sistema es contrario a la Ley 22/2009, de 18 de diciembre²⁵ y a determinados Estatutos de Autonomía. Aunque VARONA ALABERN afirma que al ser la hacienda

²⁵ Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

autonómica, al menos formalmente, quien resuelve el recurso, no hay alteración en las competencias de las comunidades autónomas. Ahora bien, al ser el informe vinculante y teniendo en cuenta que son las comunidades autónomas las que tienen competencia para gestionar y revisar los tributos cedidos, con el informe pierden la capacidad para resolver sobre el fondo y, por tanto, hay una alteración en sus competencias. Por otro lado, tampoco hay que perder de vista que el órgano competente tiene un mes para resolver. Aquí, es importante tener presente si va a ser posible su aplicación práctica, ya que en el órgano competente tiene un mes para solicitar el informe, que la DGC se lo remita, teniendo en cuenta que debe tener presente las alegaciones hechas, y dictar resolución.

En cuanto a la reclamación económico-administrativa, la DGC emitirá un informe preceptivo, pero no vinculante. Por tanto, con esta vía serán los tribunales económico-administrativos de las comunidades autónomas quienes resuelvan sobre el fondo del asunto, teniendo en cuenta tanto las pruebas aportadas por los particulares como el informe emitido por la DGC.

Según VARONA ALABERN, el hecho de que sólo se pueda impugnar el valor de referencia una vez realizada la operación sujeta a gravamen, implica que se van a reducir los recursos contra esta valoración, ahorrando litigios a las haciendas autonómicas. Si bien es cierto que, al no poderse impugnar los valores de referencia con anterioridad, se va a evitar que se produzcan impugnaciones masivas del valor de referencia al limitarse los cauces que dispone el contribuyente para impugnarlo. Además, con esta inversión de la carga de la prueba será el contribuyente quien tenga que asumir los gastos económicos propios de llevar a cabo esta impugnación (Fabo Marín-Barnuevo & Herrero de Egaña Espinosa de los Monteros, 2021).

Por lo tanto, habrá una reducción de litigiosidad en tanto no se van a tramitar expedientes de comprobación de valores, pero el hecho de que se determinen los valores de referencia de forma masiva, sin asegurar una correcta individualización del inmueble y que sea el contribuyente quien tenga que probar que el valor determinado por el Catastro Inmobiliario es superior al valor de mercado, va a dejar al contribuyente en una situación de desventaja frente a las haciendas autonómicas.

2.4. INCIDENCIA ECONÓMICA Y TRIBUTARIA DEL VALOR DE REFERENCIA

En este apartado, se realizará un análisis económico y tributario de cómo afecta el valor de referencia en los distintos impuestos.

2.4.1. INCIDENCIA EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Como ya se ha mencionado, el valor de referencia pasa a ser la base imponible mínima de tributación en el ITPAJD y en el ISD. Debido a que el ITPAJD, engloba 3 modalidades de impuestos, el análisis se va a centrar en cómo afecta el valor de referencia en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (en adelante, TPO).

En primer lugar, la Ley 11/2021 modifica el art. 10 LITPAJD para establecer que, en el caso de inmuebles, la base imponible del ITP será el valor de referencia, siempre que no exista un valor declarado por los interesados, o un precio o contraprestación pactado superior.

Para analizar el impacto que ha tenido el valor de referencia en las TPO, se hará una comparación entre la valoración de inmuebles antes y después del 1 de

enero de 2022. Así, vamos a partir en ambos casos del mismo supuesto: una ciudadana residente en baleares realiza una transacción de compraventa de un inmueble urbano.

Datos del inmueble	
Precio de la compraventa	210.000,00€
Valor de referencia a 1 de enero de 2022	418.000,00€
Valor de la tasación hipotecaria	245.000,00€
Valor de mercado	464.444,44€

Nota: elaboración propia a partir de los datos facilitados por la asesoría DMS Legal intelligence (Tabla 3).

Si la transacción se realizó antes del 1 de enero de 2022, la compradora autoliquidará por el valor real del inmueble. Por lo que, atendiendo a la práctica del anterior sistema de valoración, lo lógico es que el valor real sea el precio pactado de compraventa, por lo que la mujer utilizará como base imponible del ITP los 210.000,00€. La cuota tributaria (en adelante, CT) será el resultado de aplicar el tipo de gravamen a la base liquidable²⁶, siendo de 16.800,00€²⁷. Sin embargo, en este caso, al existir una tasación hipotecaria realizada por un experto independiente, suponemos que el valor real es el establecido en la tasación y que la contribuyente declara tomando como base imponible dicho importe superior con la finalidad de asegurarse que la Administración no va a establecer un valor comprobado superior al declarado. De esta manera, tomará como base imponible los 245.000,00€, siendo la CT de 19.600,00€.

²⁶ Artículo 11 LITPAJD.

²⁷ Aplicación del artículo 10.1.a) Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado.

Por otra parte, si se realiza la misma transacción de compraventa pero a partir del 1 de enero de 2022, entonces tomaremos el valor de referencia como base imponible al ser el valor más elevado²⁸, siendo la CT de 33.620,00€.

Por lo tanto, con la valoración realizada antes del 1 de enero de 2022, la contribuyente en la declaración del impuesto autoliquidará pagando un importe de 19.600,00€, mientras que si la transacción se realiza a partir de esta fecha, el importe ascendería a 33.620,00€. Esto supone un incremento del 70,61% de la base imponible y un incremento porcentual de 71,53 de la cuota a pagar a la hacienda autonómica. El importe que pagaría por la compra de la casa antes del 1 de enero de 2022 asciende a 229.600,00€ (precio de compra + CT) y a partir de esta fecha es de 243.620,00€. Además, como se ha mencionado con anterioridad, con el sistema anterior, si la ATIB consideraba que si el valor declarado no se correspondía con el valor real del inmueble, era la Administración la que tenía que probar dicha circunstancia. Pero con el valor de referencia, si la contribuyente considera que, por ejemplo, el valor de referencia es superior al valor de mercado, deberá iniciar ella misma la impugnación del valor del inmueble, teniendo que pagar primero el importe establecido por el Catastro y corriendo a su cargo los gastos propios del procedimiento. Por tanto, la incorporación del valor de referencia supone una ventaja respecto a la valoración anterior para las haciendas autonómicas, mientras que la contribuyente se ve perjudicada, pues deberá tener el suficiente poder adquisitivo para poder hacer frente a la compra y deberá probar que es la Administración quien tiene un valor erróneo del inmueble.

Además, el incremento de estas bases imponibles puede llegar a tener efectos negativos dentro del mercado inmobiliario, hasta el punto de que determinadas operaciones de compraventa no lleguen a realizarse por el incremento fiscal que

²⁸ Artículo 10. 2 inciso segundo LITPAJD.

puede llegar a suponer la aplicación del valor de referencia. Así sucedió con el siguiente caso²⁹: una mujer residente en Palma de Mallorca acuerda, en fecha anterior al 31 de diciembre de 2021, la compra de un inmueble en la misma localidad por un importe de 300.000,00€, ambas partes firmaron un contrato de arras por importe de 30.000,00€. La contribuyente debía abonar en concepto de ITPAJD un importe de 24.000,00€, por lo que la compra del inmueble le suponía un total de 324.000,00€. Pues bien, la compra no se formalizó antes de terminar el año 2021, con lo que se encuentra en 2022, con un valor de referencia fijado por el catastro de 1.000.000,00€. Tomando como base imponible este importe, y por lo tanto, al superar los 400.000,00€ fijados en el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio también se incrementa el tipo aplicable, que pasa de ser de un 8% al 11,5%. De esta manera, la cuota íntegra del impuesto asciende a 90.000,00€, con lo que el importe íntegro de la compraventa supone un valor de 390.000,00€.

Es decir, esta contribuyente pasa de pagar 324.000,00€ a tener que abonar 390.000,00€, que supone un incremento de más del 20%. Por motivos, de poder adquisitivo, no se pudo hacer frente a la compraventa, anulando la transacción.

2.4.2. INCIDENCIA EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

El ISD engloba dos modalidades: las adquisiciones lucrativas por causa de muerte y las adquisiciones lucrativas *intervivos*. En este epígrafe se analiza cómo el valor de referencia puede ser beneficioso para el contribuyente, tomando como referencia las adquisiciones *mortis causa*.

En primer lugar, cabe distinguir si se trata de una adquisición en herencia con un tipo impositivo elevado o un tipo impositivo inferior. En caso de tratarse de una herencia en las que la cuota íntegra es elevada, por ejemplo, por tratarse de una

²⁹ Datos facilitados por la Asesoría Fiscal DMS Legal Intelligence.

herencia entre familiares no directos, si el contribuyente considera que el valor de referencia es superior al de mercado, deberá intentar impugnarlo siguiendo los cauces que prevé la ley.

Por otro lado, vamos a suponer una herencia entre familiares directos. La base imponible del impuesto la constituye el mayor valor entre el valor de referencia y el valor declarado. Pues bien, es lógico pensar que, si el valor de referencia no es superior al valor de mercado, el contribuyente declare el impuesto tomando como referencia el valor establecido por el Catastro. Ahora bien, vamos a analizar cómo afectará el hecho de que el contribuyente declare por un valor superior. Para ello, partiremos del siguiente supuesto: el causante (padre) deja en herencia un inmueble a su hijo y el valor de referencia establecido por la DGC a 1 de enero de 2022 es de 400.000,00€.

El valor que constituirá la base imponible del ISD va a tener repercusión, en el futuro, con el IRPF y el IP.

Antes de entrar a analizar cómo afecta el valor declarado en el ISD con la ganancia patrimonial en el IRPF, es importante aclarar que únicamente se somete a IRPF al transmitente que obtiene una ganancia patrimonial, mientras que en el ISD se grava la ganancia que supone una adquisición gratuita. Por lo tanto, en este supuesto, en primer lugar, se gravará la transmisión gratuita recibida como consecuencia de un pacto sucesorio y, en segundo lugar, la ganancia producida como consecuencia de la transmisión.

Valor de referencia	Posible Valor declarado	FM	Valor de mercado (según la DGC)	Base imponible del ISD	Tipo impositivo (art. 33.2 DL 1/2014)	Cuota Íntegra
---------------------	-------------------------	----	---------------------------------	------------------------	---------------------------------------	---------------

400.000,00€	400.000,00€	0,9	444.444,44€	400.000,00€	1%	4.000,00€
400.000,00€	600.000,00€	0,9	444.444,44€	600.000,00€	1%	6.000,00€

Nota: elaboración propia a partir de datos ficticios (Tabla 4).

En la Tabla 4, se diferencian dos supuestos: el primero donde el valor de referencia es superior al declarado y viceversa. En el primer supuesto el contribuyente, si declara un valor inferior, deberá tomar como base imponible del ISD el valor de referencia dando lugar a una cuota íntegra de 4.000,00€, mientras que en el segundo, si declara un valor superior, la cuota íntegra es de 6.000,00€. Por tanto, hay una diferencia de 2.000,00€, por lo que en concepto de ISD deberá abonar un importe superior. Sin embargo, hay que tener presente la relación del ISD con otros impuestos, pues el hecho de declarar un importe superior y pagar más en el presente, puede suponer pagar menos en el futuro, al tener, en estos casos, un tipos impositivos bajos. Los impuestos con los que guarda mayor relación son el IRPF y el IP.

En cuanto al IRPF, si el contribuyente en el futuro vende el inmueble, puede suponer menor ganancia patrimonial y, por tanto, pagar menos en concepto de IRPF. Esto es así porque para determinar el importe de la ganancia patrimonial se resta al valor de transmisión el valor de adquisición³⁰. De esta manera, al declarar un valor superior, a la hora de calcular la ganancia patrimonial esta será inferior y, por lo tanto, el contribuyente pagará en caso de transmisión del inmueble. Sin embargo, no resultaría prudente declarar un valor muy superior al valor de mercado, ya que hay que tener en cuenta que si se produce una sobrevaloración del inmueble, el artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

³⁰ Artículo 34 LIRPF

de las Personas Físicas³¹ (en adelante, LIRPF) establece el límite de que dicho valor, que se aplica por remisión a las normas del ISD, no supere el valor de mercado.

Valor de adquisición	Valor de transmisión	Ganancia patrimonial
400.000,00€	800.000,00€	400.000,00€
600.000,00€	800.000,00€	200.000,00€

Nota: elaboración propia con los datos anteriores (Tabla 5).

De esta manera, siguiendo con el supuesto anterior, si el contribuyente transmite el inmueble en el futuro, la ganancia patrimonial, si declara por un importe superior en el momento de la adquisición (600.000,00€), en la operación va a tener que tributar por un importe inferior. Además, teniendo en cuenta que los tipos impositivos en el IRPF son más elevados que en el ISD. Sin embargo, tampoco resultaría prudente, como se ha explicado, declarar un importe muy elevado e incluso llegar a generar una pérdida patrimonial, por el límite que se establece del valor de mercado. De hecho, una manera de defender declarar un valor superior es tomando como referencia el valor de referencia, es decir, si la DGC ha establecido que el valor de referencia es de 400.000,00€, entonces un valor de mercado adecuado es dividir este importe por el FM (0,9), que en este caso concreto será de 444.444,44€ (Campo Zafra, El nuevo valor de referencia del catastro, 2022). De esta manera, el contribuyente que adquirió el inmueble mediante pacto sucesorio, va a obtener una cuota inferior en el IRPF, asegurando que este valor no sea superior al valor de mercado.

Sin embargo, hay que tener presente que el valor declarado también va a tener repercusión en el IP, ya que la base imponible la constituirá el valor superior entre

³¹ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

el valor catastral, el declarado o el comprobado por la Administración o por el valor de adquisición³². Por tanto, si el contribuyente declara un valor muy elevado, teniendo en cuenta también el patrimonio preexistente, podrá dar lugar a cuotas elevadas en concepto de IP. Concretamente, en el caso de Baleares, habrá que tener presente que el mínimo exento de tributación se encuentra en 700.000,00€, establecido por el artículo 8 del Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio³³.

Por otro lado, el valor de referencia también tendrá efectos en el IRPF en caso de arrendamiento del inmueble, pues la amortización es un gasto deducible. Por lo que si el valor declarado es superior, supondrá un mayor gasto deducible de amortización.

En este caso, hay que tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 2021³⁴, en la que confirma que no hay diferencia de tratamiento, en concepto de gastos deducibles, de las transmisiones realizadas a título oneroso y a título gratuito. Este pronunciamiento es importante porque hasta la fecha, a pesar de que la Ley no hace distinción al respecto, en la práctica, no se permitía deducir la amortización en caso de un inmueble adquirido a título lucrativo.

Los rendimientos de capital inmobiliario son el resultado de restar los gastos deducibles a los rendimientos íntegros obtenidos. El artículo 22.2 LIRPF establece que son rendimientos íntegros todos los importes que satisface, para el caso de arrendamiento de inmuebles, el arrendatario, excluyendo el Impuesto sobre el Valor Añadido. Por su parte, el artículo 23 LIRPF establece que la

³² Artículo 10 LIP.

³³ Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado.

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 3483/2021 (Sala de lo Contencioso, Sección 2ª), de 15 de septiembre de 2019 (recurso 5664/2019)

amortización del inmueble es un gasto deducible y el artículo 14.2 a) del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas³⁵ determina que se podrá deducir la amortización de un bien inmueble con el límite de aplicación del 3% sobre el coste de adquisición o sobre el valor catastral, sin incluir el cómputo del suelo, tomando el de mayor valor.

Por lo tanto, suponiendo que el valor catastral es inferior al coste de adquisición, si el contribuyente declara un valor mayor cuando adquiere el inmueble a título lucrativo, en el futuro y en caso de arrendar el inmueble, se podrá deducir un importe superior por la amortización, que dará lugar a un importe inferior de rendimientos de capital inmobiliario y, por lo tanto, la cuota resultante en el IRPF será inferior.

2.4.3. INCIDENCIA EN EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021³⁶ estableció la vigencia indefinida del IP, además de subir el tipo de gravamen para el último tramo, con la finalidad, según el legislador de *“contribuir a la consolidación de las finanzas públicas”*³⁷.

En primer lugar, es importante señalar que, si bien no hace una mención directa al valor de referencia, la Ley 11/2021 modifica el artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio³⁸ (en adelante, LIP) para establecer que la base imponible del IP cuando se trate de bienes inmuebles se constituirá por *“el valor catastral, el determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros*

³⁵ Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

³⁶ Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021.

³⁷ Preámbulo de la LPGE 2021

³⁸ Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición”, tomando el que tenga un mayor valor. Por tanto, al hacer referencia al valor determinado o comprobado por la Administración, se hace referencia al valor de referencia cuando se adquiera un inmueble y se utilice este valor para constituir la base imponible del impuesto que grave dicha adquisición, sea el ITPAJD o el ISD.

Además y así lo ha aclarado la DGC³⁹, el valor de referencia como base imponible de bienes inmuebles en el IP, solo tendrá efectos fiscales en las transacciones realizadas a partir del 1 de enero de 2022. Por lo que, aunque un inmueble tenga establecido un valor de referencia para el año 2022, si se adquirió con anterioridad a dicha fecha, el valor de referencia no tendrá efectos sobre dicho impuesto.

Por lo tanto, como se ha explicado en el epígrafe “2.4.2. Incidencia en el ISD”, a la hora de declarar un valor del inmueble superior al establecido por la DGC no se deberá perder de vista la tributación en el IP, para que el contribuyente no se vea perjudicado.

Finalmente, en cuanto a la impugnación del valor de referencia cuando constituya la base imponible del IP, se genera una situación de indefensión, ya que la LIP no establece ningún medio de impugnación. Esto, supone que si el valor de referencia constituye la base imponible del IP por ser superior a los demás valores ya mencionados, el contribuyente no dispone de ningún mecanismo para oponerse.

³⁹Preguntas frecuentes del Portal de la Dirección General del Catastro

3. CONCLUSIONES

En primer lugar, se ha visto cómo va a repercutir de forma directa el valor de referencia en el ITPAJD y en el ISD. Ello supone una modificación total del sistema de valoración hasta el momento, pues se pasa de un método de determinación de la base imponible directo a un sistema totalmente objetivo. Uno de los aspectos que más relevancia tendrá o está teniendo y que perjudica notablemente al contribuyente, es la inversión de la carga de la prueba, ya que supone que el contribuyente deberá asumir, primero, la sobrevaloración que pueda haber como consecuencia de este sistema de valoración objetivo y masivo de inmuebles y, después, corresponde al propio contribuyente probar que el valor determinado es superior al valor de mercado. A ello, hay que añadir, que, por ejemplo, en los casos de compraventa de inmuebles, donde la persona que adquiere el bien debe poder hacer frente a ésta sobrevaloración, para poder posteriormente recurrirla. Por lo que no todos los perjudicados podrán hacer frente a esta nueva manera de determinación de la base imponible.

Es cierto que el anterior sistema de valoración de inmuebles requería una modificación urgente, pues la falta de concreción del valor que debíamos tomar para determinar la base imponible de los impuestos patrimoniales dio lugar a multitud de conflictos. De hecho, esta indeterminación posicionó al contribuyente en una situación de desventaja frente las haciendas autonómicas, debido a los medios utilizados en el procedimiento de comprobación de valores, hasta el punto de que el TS tuvo que pronunciarse, en diversas ocasiones, sobre la falta de propiedad de algunos de los medios establecidos en el artículo 57 LGT y estableció la idoneidad de que para determinar el valor real es necesario realizar una visita al inmueble. Por lo que con el valor de referencia ha sido el camino que ha utilizado el legislador para no tener que realizar las comprobaciones de valores con la visita de un perito, contradiciendo lo que llevaba diciendo el TS desde hacía años.

Por lo que se refiere al procedimiento de determinación del valor de referencia, a pesar de que la DGC asegura que aunque mediante la fase de individualización de la valoración los valores de referencia no superaran el valor de mercado y se tendrán en cuenta las circunstancias concretas del inmueble, cabe preguntarse si es posible determinar el valor de todos los inmuebles de forma masiva, teniendo en cuenta, además, que muchos municipios no tienen suficientes operaciones inmobiliarias, por lo que la DGC no cuenta con los datos suficientes para poder determinar el valor de mercado de la zona en concreto.

En cuanto al ITPAJD, se ha hecho especial mención a dos casos reales: donde se ve claramente que el valor de referencia ha perjudicado a los contribuyentes, ya no solo porque el valor de referencia sea superior al valor de mercado del inmueble, sino por las dificultades que pueden tener los contribuyentes para poder impugnarlo y poder hacer frente a los gastos correspondientes.

En cuanto al ISD, se ha analizado la incidencia del valor de referencia en este impuesto, mostrando algunas maneras de utilizarlo para que sea favorable para el contribuyente de cara a la tributación del IP y el IRPF. De esta manera, la nueva regulación de la valoración de bienes inmuebles puede llegar a ser favorable para que un contribuyente que adquiere un inmueble por pacto sucesorio, en el futuro, pueda pagar menos en concepto de ganancia patrimonial y de rendimiento de capital inmobiliario en el IRPF, siempre teniendo en cuenta que el valor declarado será la base imponible del IP.

Es importante hacer hincapié en que todavía no hay una opinión clara sobre si este sistema va a ser beneficioso o perjudicial para el contribuyente por lo que se refiere al incremento de la imposición fiscal de los impuestos afectados. Sin embargo, es una realidad que las haciendas autonómicas van a salir beneficiadas, pues para empezar, con la inversión de la carga de la prueba, van

a ver reducida la carga de trabajo que suponía realizar comprobaciones de valores suficientemente motivadas e individualizadas.

4. BIBLIOGRAFÍA

- AEAT. (2021). *Manal práctico de la Renta 2021*. Obtenido de Agencia Tributaria: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/manuales-practicos.html>
- Alonso Alonso, R. (2008). *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Comentarios y casos prácticos*. Madrid: Ediciones CEF.
- Angulo Cascán, A. (2000). *Valoración fiscal de acciones, bienes y derechos*. Madrid : Marcial Pons.
- Aragón Amuinarriz, F., García- Vaquero Soriano, M. I., González Tomé, J. I., & Mosquera, J. A. (10 de Febrero de 2022). El nuevo valor de referencia aplicable a los inmuebles y su incidencia en los impuestos cedidos de las CCAA. *Jornadas Demarcación Territorial de Galicia AEDAF*.
- Arana Landín, S. (2021). Sobre las valoraciones objetivas de la base imponible de bienes inmuebles: propuesta para un cambio inesperado, pero extremadamente urgente y necesario. *Revista Quincena Fiscal nº22*.
- ATIB. (s.f.). *Configuración general del sistema tribuário de las Illes Balears*. Obtenido de Agència Tributària de les Illes Balears: <https://www.atib.es/TA/contenido.aspx?Id=9853&lang=es>
- Ballesteros, J. R. (26 de Enero de 2022). *Valor de referencia para inmuebles ¿A qué impuestos se aplican? ¿Dónde lo obtengo?* Obtenido de Ruiz Ballesteros Abogados y Asesores Fiscales: <https://www.ruizballesteros.es/valor-de-referencia-para-inmuebles-a-que-impuestos-se-aplican-donde-lo-obtengo/>
- Blázquez Lidoy, A. (Octubre 2021). El valor de referencia y la reforma encubierta del mecenazgo de bienes inmuebles. *Nueva Fiscalidad nº4*, 59-118.
- Blanco García, Á. (04 de Mayo de 2021). *El valor de referencia y su empleo en la normativa tributaria*. Obtenido de ECJ Leading Cases: <https://ecjleadingcases.wordpress.com/2021/05/24/alvaro-del-blanco-garcia-el-valor-de-referencia-y-su-empleo-en-la-normativa-tributaria/>
- Calvo Vérguez, J. (2020). El llamado valor de referencia de mercado y su futura aplicación de cara a la determinación de la base imponible de los distintos impuestos. *Revista Quincena Fiscal nº18*.

- Campo Zafra, A. (10 de Agosto de 2018). *Los tribunales tumban el método usado por la hacienda balear para exigir más impuestos con comprobación valores de inmuebles*. Obtenido de DMS legal intelligence: <https://www.consultingdms.com/los-tribunales-tumban-el-metodo-usado-por-la-hacienda-balear-para-exigir-mas-impuestos-con-comprobacion-valores-de-inmuebles/>
- Campo Zafra, A. (25 de Abril de 2022). Datos sobre casos reales de impugnación del valor de referencia.
- Campo Zafra, A. (2022). El nuevo valor de referencia del catastro. *COTME*. Palma de Mallorca: DMS legal intelligence.
- Chaler Iranzo, R., & Zaera Casado, Á. (2021). *Impuesto sobre sucesiones y donaciones. Comentarios y casos prácticos*. Madrid: Ediciones CEF.
- Cuyás, D., & Ordeig, M. (17 de febrero de 2022). *El nuevo y controvertido valor de referencia*. Obtenido de Cuatrecasas: <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/articulo/el-nuevo-y-controvertido-valor-de-referencia>
- DGC. (2022). *Preguntas frecuentes*. Obtenido de Portal de la Dirección General del Catastro: <http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/faqs.asp>
- Fabo Marín-Barnuevo, D., & Herrero de Egaña Espinosa de los Monteros, J. M. (2021). La impugnación del valor de referencia. *Revista Técnica Tributaria nº134*, 15-47.
- Guijarro, F. (22 de Febrero de 2022). Impuesto sobre la compra de viviendas. Paga y calla . *Diario de Mallorca*, págs. 2-3 .
- Herrero de Egaña Espinosa de los Monteros, J. M., & Marín-Barnuevo Fabo, D. (19 de Noviembre de 2021). El valor de referencia del mercado inmobiliario. Vías de impugnación .
- Idealista. (10 de Febrero de 2022). *Cómo se hace la tasación de una casa, cuánto cuesta y por qué es tan importante al pedir una hipoteca*. Obtenido de Idealista: <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2022/02/10/794743-como-se-hace-la-tasacion-de-una-casa-cuanto-cuesta-y-por-que-es-tan-importante-al-pedir>
- Idealista. (01 de enero de 2022). *Las claves del nuevo valor de referencia de Catastro: qué es y cómo funciona*. Obtenido de Idealista:

<https://www.idealista.com/news/fiscalidad/2022/01/04/794145-las-claves-sobre-el-nuevo-valor-de-referencia-de-catastro-y-las-consecuencias-para>

López, J. (02 de Febrero de 2019). *IllesLex*. Obtenido de Derecho inmobiliario- las comprobaciones de valores en el ámbito territorial de les Illes Balears: <https://www.illeslex.com/es/derecho-inmobiliario-comprobaciones-valores-ambito-territorial-islas-baleares/>

Mosquera Pena, J. A. (2022). El valor de referencia en los impuestos cedidos . *Conferencia Jornadas Demarcación Territorial de Galicia*. Galicia: AEDAF.

Peña Velasco, G. (2018). Algunas reflexiones y propuestas sobre el impuesto sobre el patrimonio y su base imponible. *Nueva Fiscalidad n°1*, 17-45.

Pérez- Fadón Martínez, J. J. (02 de Noviembre de 2021). *Orden del Ministerio de Hacienda fijando el factor de minoración en el 0,9: ¿se van a incrementar los valores fiscales de los inmuebles para el año 2022?* Obtenido de Wolters Kluwer: <http://josejavierperezfadon.blogcanalprofesional.es/orden-del-ministerio-de-hacienda-fijando-el-factor-de-minoracion-en-el-09-se-van-a-incrementar-los-valores-fiscales-de-los-inmuebles-para-el-ano-2022/>

Rovira Ferrer, I. (2020). La estimación por referencia a valores catastrales multiplicados por índices o coeficientes en el ámbito del ITPAJD y el ISD. *Revista Técnica Tributaria n°129*, 15-41.

Sanahuja, & Miranda. (18 de Noviembre de 2021). *El nuevo valor de referencia para los impuestos de Sucesiones, ITP y Patrimonio supondrá un aumento en la recaudación de impuestos en 2022*. Obtenido de LegalToday: <https://www.legaltoday.com/actualidad-juridica/noticias-de-derecho/el-nuevo-valor-de-referencia-para-los-impuestos-de-sucesiones-itp-y-patrimonio-supondra-un-aumento-en-la-recaudacion-de-impuestos-en-2022-2021-11-18/>

Varona Alabern, J. E. (2021). El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal. *Revista de Contabilidad y Tributación n°458*, 5-50.

Villalba Lava, M. (2014). Reflexiones sobre la determinación del valor real del bien como base imponible en los impuestos de transmisiones patrimoniales actos jurídicos documentados, sucesiones y donaciones. *Nueva Fiscalidad núm. 1*, 58-118.