

Comentarios a la actualización de la información sobre las valoraciones inmobiliarias publicada en la web de la Agencia Tributaria de Cataluña

El pasado viernes 26 de noviembre, la Agència Tributària de Catalunya actualizó el contenido de la [sección informativa relativa a la valoración de bienes inmuebles en aquellas operaciones sujetas a ITPAJD e ISD](#).

La citada actualización tiene por finalidad acoger en el sistema de valoración inmobiliario el concepto de valor de referencia introducido por la [Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal](#). En este sentido, la web destaca ahora 3 categorías de valores respecto de las que informa lo siguiente:

- ❖ **Valor de Referencia:** Previsiblemente con fecha 1/1/2022 el Catastro publicará el dato individualizado del valor de referencia de cada inmueble (que habrá sido determinado en base al análisis de todas las compraventas de inmuebles realizadas en documento público).

Dicho valor de referencia se considerará como valor mínimo de tributación en el ámbito del ITPAJD y del ISD, si bien debe tenerse en cuenta que la base imponible de sus hechos imposables será el valor declarado, precio o contraprestación cuando resulte superior.

- ❖ **Valor de Mercado:** En aquellos casos en que un inmueble carezca de valor de referencia, la base imponible del ITPAJD y del ISD será el valor de mercado (definido como el precio más probable en que se podría vender, entre partes independientes, un bien libre cargas).

Recuerda la ATC, que para comprobar dichos valores de mercado utiliza los valores especificados en el documento [“Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles”](#)

- ❖ **Valor Mínimo:** Al respecto de la valoración mínima, reitera la ATC que el valor de referencia es la base mínima de tributación, y que en el caso de que los inmuebles no cuenten con él (o no se pueda certificar) la base imponible es el valor declarado, precio o contraprestación pactada, sin perjuicio de su eventual comprobación administrativa.

En este sentido, recuerda la ATC que a efectos de dichas comprobaciones, cada año publica Instrucciones de comprobación de valores de bienes inmuebles, que establecen los criterios de comprobación prioritaria aplicables a los inmuebles que no tengan valor de referencia asignada a la fecha de realización del hecho

imponible. Asimismo, indica que la ATC no comprobará el valor declarado por el contribuyente siempre que cumpla todas las condiciones que se establecen en dichas instrucciones.

En materia de comprobación de valores la Administración Tributaria informa de lo siguiente:

- La declaración por debajo del valor de referencia determinará la apertura de un procedimiento de regularización administrativa, pudiendo el contribuyente impugnar el valor de referencia mediante recurso de reposición contra la liquidación que se dicte, siendo resultado por la Administración previo informe vinculante de la Dirección General del Catastro.
- En ausencia de valor de referencia, si la declaración se realiza por debajo de los criterios contenidos en las Instrucciones de comprobación de valores de bienes inmuebles, el expediente se declarará de comprobación prioritaria. En su comprobación, la Administración aplicará los criterios contenidos en el documento *“Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles”*.

Por último, la [noticia publicada en la web de la ATC](#) respecto la actualización de ese contenido, incluye una mención al Impuesto sobre el Patrimonio, aplicable a partir de 1 de enero de 2022. En este sentido, indica que el valor de referencia se tendrá en cuenta para determinar el valor de los inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, cuando dicha valor de referencia se hubiera empleado a los efectos de los tributos que gravaran la adquisición del bien (quedando no afectados los bienes adquiridos antes de la entrada en vigor de ese valor de referencia).

Barcelona, 29 de Noviembre 2021