

# Ley de lucha contra el fraude fiscal (I): Novedades en materia de valoración inmobiliaria

Julio 2021

## Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

### Miguel Muñoz Pérez

Socio responsable de la práctica de procedimientos tributarios en PwC Tax & Legal

[miguel.munoz.perez@pwc.com](mailto:miguel.munoz.perez@pwc.com)

### Manuel Esclapez Escudero

Abogado especialista en procesal tributario en PwC Tax & Legal

[manuel.esclapez.escudero@pwc.com](mailto:manuel.esclapez.escudero@pwc.com)

Una de las novedades más significativas introducidas por la Ley 11/2021 es la relativa al valor de referencia como criterio de valoración inmobiliaria a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPOAJD), Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) e Impuesto sobre el Patrimonio (IP); asimismo también afecta a la cláusula antiabuso de la Ley del Mercado de Valores (actual artículo 314 TRLMV, antiguo artículo 108).

El valor de referencia (VR), ya se incorporó en 2018 si bien con la denominación extendida de valor de referencia de mercado y aunque se define como “el valor más probable por el cual podría venderse un inmueble libre de cargas entre partes independientes”, viene a constituir un valor administrativo calculado por Catastro conforme a las técnicas de valoración catastral cuyo nexos con la realidad inmobiliaria reside en los informes elaborados por Catastro en base a los datos facilitados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias.

Con esta medida se pretende superar, mediante la modificación de la normativa afectada, la reiterada Jurisprudencia del

Tribunal Supremo que exige que las comprobaciones de valor sean motivadas y singularizadas, rechazando las valoraciones basadas en criterios genéricos. El objetivo perseguido es, por tanto, minimizar la litigiosidad de las comprobaciones de valor en los tributos cedidos. Sin embargo la reforma generará, sin duda, nuevos conflictos de aplicación que ahora se trasladarán al ámbito de Catastro.

El VR será el criterio de valoración mínimo a efectos de los impuestos antes citados y, en caso de discrepancia con el mismo, no será posible su impugnación directa, sino que habrá que cuestionarlo a través de la impugnación o rectificación de las liquidaciones a las que les sea de aplicación. Estos recursos, si bien se plantearán ante la Administración Tributaria que aplique el VR, se resolverán por medio del informe preceptivo y vinculante de Catastro que ratificará o modificará el valor de conformidad con la documentación que se aporte.

El principal efecto, por tanto, residirá en la sustitución del valor real por el VR, debiendo tomarse este último como base imponible mínima por la que tributar en los



Una de las novedades más significativas introducidas por la Ley 11/2021 es la relativa al valor de referencia como criterio de valoración inmobiliaria a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto sobre el Patrimonio.

impuestos afectados. Ello forzará a los contribuyentes a tener en cuenta el valor de referencia antes incluso de pactar libremente un precio en una transacción, lo que, si bien puede ser razonable en transacciones lucrativas o entre partes vinculadas, no parece justificable en operaciones entre partes independientes. Además, se reproduce la problemática de las plusvalías municipales consisten en gravar capacidades económicas ficticias precisamente por tomar como base imponible un valor que no tiene por qué coincidir con la capacidad económica real. En el IP además el impacto puede ser de gran calado, pues provocará que muchos contribuyentes pasen a estar obligados a tributar por este impuesto como consecuencia de la revalorización de sus inmuebles por aplicación del VR.

En cuanto al sistema de determinación del VR, 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.

Aunque no se ha desarrollado reglamentariamente la metodología, se incorpora una disposición transitoria que parte del informe anual del mercado inmobiliario que elabora Catastro. 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 VR para cada inmueble. Estos valores no serán objeto de notificación individual y no constituyen datos protegidos, por lo que cualquiera puede consultar el VR de cualquier inmueble, por lo que ya 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.

Sin duda, esta solución, además de no implicar una valoración motivada y singularizada para cada inmueble, reproducirá -con carácter anual- los problemas y la litigiosidad de las valoraciones catastrales, pues cabrá, por un lado, la impugnación directa de los módulos y, por otro, la impugnación indirecta tanto de los VR como de los propios módulos de valoración, a través de la impugnación o rectificación de las liquidaciones de los impuestos afectados.

Además de las medidas relativas a la implantación del VR, la Ley 11/2021 incorpora otras modificaciones que afectan al Texto Refundido de la Ley de Catastro, como la ampliación de los supuestos de comunicación, resultando destacable la incorporación de las comunicaciones que realicen las entidades locales o los organismos públicos que gestionen el IBI en virtud de la información que dispongan de cambios de titularidad o alteraciones, incluyendo entre esta información la obtenida de las licencias municipales; ello supondrá, por ejemplo, que Catastro tenga conocimiento de que un inmueble se ha reformado a través de la información de la licencia urbanística que obre en poder del Ayuntamiento. Por último, se clarifica la fecha de efectos de las subsanaciones de discrepancias, así como de otros procedimientos de regularización catastral, y se amplía, a 6 meses, el plazo para iniciar un procedimiento sancionador tras una regularización (en coherencia con la reforma introducida en la LGT).

Es momento para que los contribuyentes planifiquen como les pueden afectar estas novedades y se anticipen a revisar si las características de sus inmuebles que obran en poder de Catastro son correctas o requieren de revisión, teniendo en cuenta que ese mismo análisis tendrá eficacia tanto en la valoración catastral como en el VR.

