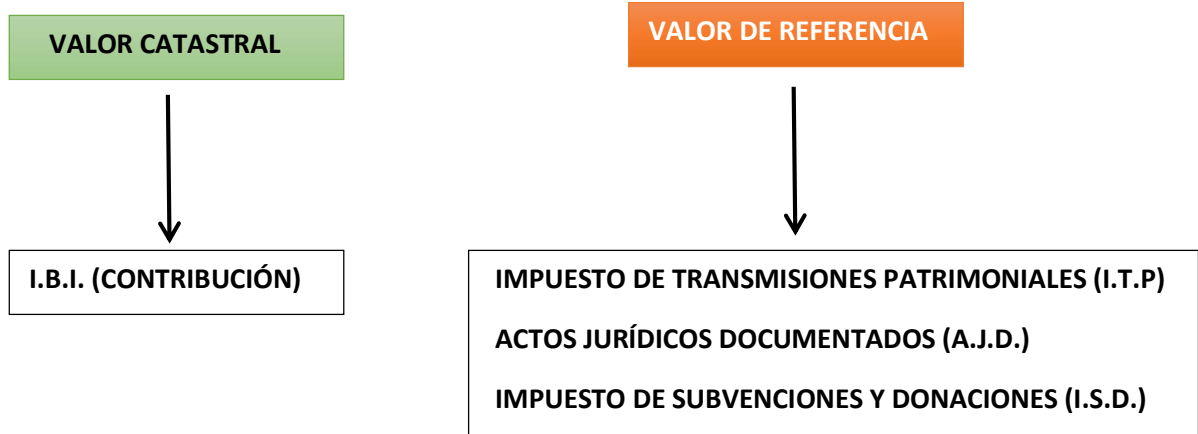


VALOR DE REFERENCIA DE UN INMUEBLE

La Ley 11/2021 de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal ha generado un nuevo escenario del valor de referencia, atribuyéndoles efectos fiscales en los **Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados (ITP y AJD)** y sobre **Sucesiones y Donaciones (ISD)**



Valor de referencia de un inmueble

Es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia no superará el valor de mercado. Para ello, se aplicará un **factor de minoración** en su determinación.

VALOR DE MERCADO

Aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad

VALOR DE MERCADO

X FM (factor Minoración) =

VALOR DE REFERENCIA

Para el año 2022 (Factor de Minoración) = **0,9 (BOE 14 Octubre 2021)**

VALOR DE REFERENCIA

<

VALOR DE MERCADO

Cómo afecta el valor de referencia al valor catastral

El valor de referencia no afecta al valor catastral vigente.

Cómo afecta el valor de referencia al Impuesto sobre Bienes Inmuebles

No tiene ningún efecto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y tampoco en el resto de los impuestos que tienen el valor catastral como base imponible.

Función del valor de referencia y a qué impuestos afecta

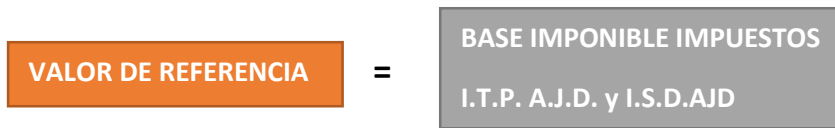
Además de su función descriptiva, el valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**ITP y AJD**) y sobre Sucesiones y Donaciones (**ISD**).

Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente.

El valor de referencia no puede superar el valor de mercado, para lo que se emplean factores de minoración en su determinación, de manera que su uso como base imponible no implica un aumento de la tributación.

No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Así, el valor de referencia del inmueble será la base mínima de tributación en estos impuestos.



Diferencias existentes entre el valor catastral y el valor de referencia de los inmuebles

El valor catastral de los inmuebles se actualiza, en su caso, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, y sirve de base imponible al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) . Es un dato protegido, por lo que no se publica, y su revisión se produce, en el caso de inmuebles urbanos, en el marco de procedimientos de valoración colectiva.

El valor de referencia de los inmuebles se determinará año a año, de forma simultánea en todos los municipios, y servirá de base imponible a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones. No estará protegido, y se podrá conocer de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

Determinación del valor de referencia de los inmuebles

El valor de referencia de los inmuebles se determinará, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.

Estos módulos se asignarán a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio llamadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y se corresponderán con los precios medios de las compraventas.

En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito en el que se ubique, teniendo en cuenta las diferencias de categorías, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

En el caso de bienes 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.

Factores de minoración aprobados por la Orden Ministerial HFP/1104/2021, de 7 de octubre

Los factores de minoración son coeficientes aplicables en la determinación de los valores de referencia individualizados de los inmuebles, que garantizan que éstos no superan los valores de mercado.

Los factores de minoración sirven para absorber las fluctuaciones del mercado que puedan producirse en el ejercicio 2022, y en atención al uso fiscal de los valores de referencia como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se utilizan en el cálculo individualizado de los mismos.

El factor de minoración **FM** para el año 2022 aprobado es **0,9** tanto para inmuebles urbanos como rústicos sin construcción.

Dónde y cómo se puede conocer el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha

Los valores de referencia individualizados estarán disponibles en la Sede Electrónica del Catastro a partir del 1 de enero de 2022, una vez tramitado el procedimiento para su determinación, de acuerdo con lo previsto en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Sede Electrónica del Catastro 02/11/2021 10:11:52
Castellano [CONTACTENOS](#)

Valor de Referencia

VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022

Preguntas y respuestas frecuentes	
BIENES INMUEBLES URBANOS	
Mapas de valores urbanos	Publicación 14 de Octubre de 2021
Informe del Mercado Inmobiliario Urbano	Publicación 14 de Octubre de 2021
Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos	
BIENES INMUEBLES RÚSTICOS	
Mapas de valores rústicos	Publicación 14 de Octubre de 2021
Informe del Mercado Inmobiliario Rústico	Publicación 14 de Octubre de 2021
Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos	