

Valor de Referencia: a partir de ahora, ¿cómo nos afectará en la tributación?

El año 2022 nos trae como novedad la aplicación del **Valor de Referencia**, que deberá servir como **base imponible mínima** de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados (ITP-AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

El valor de referencia 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 que figuran en el Catastro Inmobiliario. El valor de referencia no superará el valor de mercado, para lo cual se aplicará un factor de minoración en su determinación.

En un principio, y dado que el valor de referencia no es de aplicación a los inmuebles preexistentes a 1 de enero de 2022, si el contribuyente no realiza ningún tipo de operación inmobiliaria no se vería afectado en ningún caso.

En cambio, sí afectará directamente a todas aquellas transmisiones de inmuebles que se realicen a partir del 1 de enero pasado, concretamente

- Impuesto sobre sucesiones y Donaciones.
Herederos, ya que como mínimo el valor de referencia será el que determine la base imponible del impuesto sobre sucesiones y donaciones.
- Impuesto sobre el Patrimonio.
Los inmuebles que el contribuyente posea antes del uno de enero no se verán afectados por la aplicación del valor de referencia en el Impuesto sobre el Patrimonio.
Adicionalmente, estos inmuebles heredados pasaran a formar parte del patrimonio inmobiliario de los herederos, y al ser una transmisión posterior a 1 de enero de 2022 el valor a consignar en la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio será también, como mínimo, el valor de referencia.
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
En la declaración de IRPF estos contribuyentes deberán consignar estos inmuebles como:
 - primera residencia (no tributarán)
 - inmuebles arrendados: la base del cálculo de las amortizaciones se realizará sobre el valor de transmisión, detrayendo el valor del terreno

- imputación de renta. Únicamente afectará el valor de referencia cuando el inmueble carezca de valor catastral; en este caso la normativa determina que el porcentaje de atribución de rendimientos será del 1,1% y que se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición. Es en este caso cuando el valor de referencia entra en los cálculos que afectan al IRPF.

El valor de referencia también condicionará las ganancias patrimoniales por transmisión de inmuebles, puesto que, si el valor mínimo de transmisión queda condicionado por el valor de referencia, teóricamente el valor mínimo a consignar como valor de transmisión será el valor de referencia.

- Impuesto sobre el Valor Añadido

En principio no debería verse afectado, pero en el caso de inmuebles sí que afectará a todos aquellos que se vean sujetos al impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), es decir, primeras transmisiones y segundas transmisiones con renuncia a la exención de IVA.

- Impuesto sobre Sociedades.

Cuando una compañía transmita un inmueble de forma onerosa, independientemente de que se trate de una primera o segunda transmisión, como dicha transmisión estará sujeta a Transmisiones Patrimoniales o a Actos Jurídicos Documentados, el valor de referencia determinará el importe mínimo de dicha transmisión, condicionando de nuevo la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

En el caso de las liquidaciones o reducciones de capital de sociedades cuyo activo esté compuesto por inmuebles, el valor de adjudicación de dichos inmuebles será como mínimo el valor de referencia, de modo que en un solo movimiento condicionará la base imponible de:

- Operaciones Societarias, determinando una base imponible mínima en dicho impuesto
- Impuesto sobre Sociedades, condicionando la base imponible del mismo por la diferencia entre el valor de adjudicación y el valor neto contable en la sociedad.
- IRPF, determinando una variación patrimonial por la diferencia entre el valor de coste de las acciones o participaciones de la sociedad que se liquida o reduce el capital, y el valor de adjudicación de los inmuebles.

Por último, y a modo de reflexión:

- La transmisión de inmuebles en primera transmisión, ¿cómo quedarán afectados? Si en el momento de la transmisión no existe el valor de referencia.

- Si el inmueble a transmitir tiene un valor de mercado inferior al valor de referencia, ¿cómo debemos actuar?

¿Qué podré hacer si no estoy de acuerdo con el valor de referencia de mi inmueble?

Cuando el valor de referencia sirva de base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o sobre Sucesiones y Donaciones, podrá impugnarlo ante la Administración tributaria correspondiente, con ocasión de las rectificaciones de sus autoliquidaciones o de la presentación de recursos contra las liquidaciones que en su caso se practiquen.

Además, en cualquier momento, en caso de disconformidad con los datos descriptivos del inmueble en el Catastro, se podrán instar, ante la Dirección General del Catastro, los procedimientos catastrales de incorporación o revisión previstos en la norma (subsanción de discrepancias, rectificación de errores...).

En definitiva, como objetivo para luchar contra el fraude fiscal, y dicho sea de paso, incrementar la recaudación de las administraciones públicas no está nada mal; ahora bien, es posible que existan muchas reclamaciones en la determinación de dichos valores y que aumenten los pleitos entre los contribuyentes y la administración.

Ángel Oró · angel.oro@pich.bnfix.com

Economista i auditor, soci de BNFIX PICH TAX LEGAL