



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

EL VALOR DE REFERENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal introduce novedades en la regulación del valor de referencia:

- ✓ Nueva definición (ruptura con conceptos anteriores).
- ✓ Nuevas garantías técnico-jurídicas y de objetividad.
- ✓ Nuevo procedimiento de determinación.
- ✓ Nuevos efectos: además de función descriptiva, pasa a ser la base imponible mínima en las adquisiciones de inmuebles sujetas a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Índice:

- ✓ Introducción.
- ✓ Cambios en la tributación.
- ✓ Valor de referencia: conceptos y aspectos de interés.
- ✓ Actuaciones anuales para su determinación.
- ✓ Valores de referencia 2022:
 - Mapas de valores.
 - Resoluciones administrativas.
 - Individualización del cálculo.
- ✓ Disconformidad con los valores de referencia.
- ✓ Compromisos de la Dirección General del Catastro.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CAJASIRO

CAMBIOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS ADQUISICIONES DE INMUEBLES SUJETAS A LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES Y SOBRE EL PATRIMONIO

Resumen de los cambios en la tributación.

Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD):

- ✓ El valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible.
- ✓ Cuando la operación de adquisición de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, su valor de referencia será la base imponible del impuesto correspondiente.
- ✓ 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.

Resumen de los cambios en la tributación.

Se prevé la inexistencia de los valores de referencia:

- ✓ Regla de tributación equivalente a la existente antes del cambio (facultad de comprobación de las Administraciones tributarias).
- ✓ No implica ni mejor ni peor situación para los administrados.
- ✓ Regla necesaria hasta que se determinen los valores de referencia de los inmuebles (1-1-2022).
- ✓ Permite una implantación gradual.

En 2022, sólo existirán valores de referencia de:

- inmuebles urbanos residenciales y de almacén-estacionamiento.
- Inmuebles rústicos sin construcciones, con cultivos representativos.

Resumen de los cambios en la tributación.

Impuesto sobre el Patrimonio:

- ✓ Cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grabe la adquisición del inmueble, éste se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible.
- ✓ No se afecta a los patrimonios preexistentes, sólo a los nuevos inmuebles que se adquieran a partir del 1 de enero del 2022, y cuya adquisición tribute con arreglo al valor de referencia.

¿Cómo se produce este cambio tributario a favor del valor de referencia?

- ✓ La Dirección General del Catastro comienza a trabajar en el conocimiento del comportamiento del mercado inmobiliario en 2004, mediante trabajos técnicos internos, desligados de los valores catastrales.

Estos trabajos se ponen en conocimiento de las Comunidades Autónomas de régimen común por primera vez en 2014, y desde entonces evolucionan con distintos modelos técnicos, desarrollados de forma interna. Algunas Comunidades Autónomas llegan a usar, en el marco de sus competencias, la información técnica de valores facilitada entonces por el Catastro.
- ✓ A lo largo de los últimos años, la conflictividad en la gestión de los impuestos cedidos, la litigiosidad asociada a las comprobaciones de valores, y la dificultad en la lucha contra el fraude vienen exigiendo un cambio en la regulación, para mayor seguridad jurídica.
- ✓ Se analizan conjuntamente distintas alternativas, hasta llegar a una nueva solución, la que actualmente prevé la Ley 11/2021.
- ✓ Todas las Comunidades suscriben convenios de colaboración con la Dirección General del Catastro, para el intercambio de información sobre el valor de referencia, y la coordinación de la gestión catastral y la gestión tributaria, en los términos previstos en la Ley.

¿Qué se persigue con los cambios en la tributación?

Seguridad jurídica y ausencia de conflictividad.

- ✓ Base imponible objetiva. Mayor seguridad jurídica en la tributación.
- ✓ Existiendo valor de referencia, deja de ser aplicable la comprobación de valores, y desaparece la litigiosidad asociada.
- ✓ Los derechos de los sujetos pasivos del ITP y AJD y del ISD, nuevos adquirentes de los inmuebles, quedan garantizados (se prevé la impugnación de los valores de referencia).
- ✓ Los titulares catastrales actuales no se ven afectados, el valor de referencia forma parte de la descripción del bien inmueble.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VALOR DE REFERENCIA

CONCEPTO
CONVIVENCIA CON EL VALOR CATASTRAL
CUÁNDO Y CÓMO PUEDE CONOCERSE

¿Qué es el nuevo valor de referencia?

- ✓ Valor administrativo, determinado de forma objetiva, con sujeción a la Ley, por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- ✓ Característica descriptiva de cada inmueble en el Catastro.
- ✓ Resultante del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se producen en escritura pública.
- ✓ Individualizado para cada inmueble, a partir de los datos del Catastro.
- ✓ Actualizado año a año.
- ✓ Con el límite del valor de mercado.

Valor de referencia y valor catastral.

- ✓ El valor de referencia y el valor catastral conviven como parte de la descripción catastral de cada inmueble.
- ✓ El valor de referencia no afecta en modo alguno al valor catastral.
- ✓ Tampoco afecta al IBI, a la plusvalía, y al resto de los impuestos que tienen como base imponible el valor catastral.
- ✓ Valor de referencia y valor catastral son valores administrativos determinados con arreglo a procedimientos distintos, y con distintos efectos.

- ✓ Los valores de referencia se ponen a disposición de todos los ciudadanos (no tienen la condición de dato protegido).
- ✓ Estarán permanentemente disponibles en la Sede Electrónica del Catastro.
- ✓ Su existencia carecerá de efectos fiscales, por sí misma.
- ✓ Su inexistencia carecerá de efectos fiscales, por sí misma.
- ✓ Los valores de referencia entrarán en tributación en el ITP y AJD y en el ISD conforme se produzcan las adquisiciones derivativas de los inmuebles.

¿Cuándo y cómo podrán conocerse los valores de referencia?

- ✓ Los valores de referencia de los inmuebles podrán ser consultados **desde el 1 de enero de 2022.**
- ✓ Estarán a disposición de todos ciudadanos en la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es)
- ✓ También podrán consultarlos en las Gerencias del Catastro, a las que se podrá acudir previa petición de cita en la Línea Directa del Catastro (902 37 36 35 – 91 387 45 50).



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede electrónica del Catastro:

www.sedecatastro.gob.es

A partir del 1 de enero de
2022, permitirá conocer los
valores de referencia de los
inmuebles.

La imagen muestra la interfaz de usuario de la Sede Electrónica del Catastro. En la parte superior, se encuentra el encabezado con el logo del Gobierno de España y el Ministerio de Hacienda y Función Pública, así como el título "Sede Electrónica del Catastro". A la izquierda, hay un mapa de España con las regiones etiquetadas. En el centro, un recuadro azul anuncia el "BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRAFICO", permitiendo el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario. A la derecha, un recuadro rojo resalta el "VALOR DE REFERENCIA", permitiendo el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos. Debajo de estos, hay una sección de "TRÁMITES ANTE CATASTRO" con iconos para "Inmuebles", "Expedientes" y "Notificaciones". En la parte inferior, hay una barra de navegación con varios enlaces: "DIFUSIÓN DE DATOS CATASTRALES", "VALIDACIONES GRÁFICAS", "ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC", "ASISTENTE COMUNICACIÓN CATASTRO CIUDADANO", "Normativa reguladora", "Registro en la SEC", "Guía de Servicios de la SEC", "Estadísticas de acceso", "Enlaces de interés", "Firma electrónica (firmas admitidas)", "Sistema de verificación de la Sede", "Política de privacidad", "Accesibilidad", "Buscador de inmuebles", "Accesos a información de inmuebles de un titular", "Planificación de interrupciones de servicio", "Calendario, fecha y hora oficial", "Mapa web", "Condiciones de uso de la SEC", y "Servicio al cliente".



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

1/1/2022:

Todos los ciudadanos
podrán acceder a los
valores de referencia de
los inmuebles a través
de la Sede Electrónica
del Catastro

Sede Electrónica del Catastro

Lista Servicios del Usuario Registrado

Valor de Referencia

Poner una introducción explicando estos servicios

VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022

Consultas y respuestas frecuentes

- Consulta de valor de referencia

BIENES INMUEBLES URBANOS

Mapa de valores urbano	Publicación 14 de Octubre de 2021
Informe Anual del Mercado Inmobiliario Urbano	Publicación 14 de Octubre de 2021
Procedimiento de determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos	
Consulta de valor de referencia	

BIENES INMUEBLES RUSTICOS

Mapa de valores rústico	Publicación 14 de Octubre de 2021
Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico	Publicación 14 de Octubre de 2021
Procedimiento de determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos	
Consulta de valor de referencia	

El acceso a la información podrá ser por medio del número de Documento Nacional de Identidad y número de soporte, certificado o cl@ve.

Será preciso introducir la referencia catastral del inmueble, la fecha de valor, y la finalidad de la consulta.

Acceso con datos de su DNI / NIE

Los campos marcados con * son obligatorios

* Número de DNI / NIE

* Número de soporte/IDESP/IXESP ⓘ

Validar DNI / Soporte

Acceso con otros sistemas

 **Certificado digital:** CERES, DN1e, otros.

 **Cl@ve:** PIN24, Cl@ve permanente,...

Buscador de inmuebles

[¿Cómo conocer mi referencia catastral?](#)

Los campos marcados con * son obligatorios

* Finalidad:

* Fecha:

* Referencia Catastral:

VALOR DE REFERENCIA



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

Además de consultar el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha, se podrán obtener certificados oficiales del mismo.

Los titulares catastrales, a través de la Sede Electrónica del Catastro, podrán obtener certificados detallados del cálculo, con indicación de todos los módulos y coeficientes aplicados, debidamente explicados.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DE VALOR DE REFERENCIA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia Catastral:

Municipio:

Localización:

Clase: Urbano / Rústico sin construcción

Fecha de valor:

Uso principal:

Valor de referencia:

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante:

Finalidad:

Fecha de emisión:



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VALOR DE REFERENCIA 2022

ACTUACIONES ANUALES

Actuaciones que lleva a cabo la Dirección General del Catastro para determinar los valores de referencia, año a año:

- ✓ **Informes del mercado inmobiliario.** Permiten obtener las conclusiones del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles efectuadas en escritura pública.
- ✓ **Mapas de valores.** Contienen la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que se asignan módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.
- ✓ **Resoluciones administrativas.** Detallan cómo se realiza la determinación de los valores de referencia individualizados a partir de los módulos de valor medio. Se aprueban tramitando un procedimiento para ello.
- ✓ **Individualización del valor: Aplicación de las reglas de cálculo** en función de los datos obrantes en el Catastro –apreciación de circunstancias específicas de los inmuebles.
Aplicación de factores de minoración.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

VALOR DE REFERENCIA 2022

MAPAS DE VALORES

Los mapas de valores son el primer paso, y el más importante, en la determinación de los valores de referencia.

Los mapas reflejan el comportamiento de los precios medios de las compraventas de inmuebles realizadas ante notario, para los inmuebles representativos en cada ámbito del territorio.

Los mapas de valores que servirán a la determinación de los valores de referencia de los inmuebles del ejercicio 2022 se basan en todas las compraventas de inmuebles producidas:

830.612 compraventas de inmuebles urbanos residenciales.

315.069 compraventas de inmuebles urbanos de garaje – aparcamiento.

433.754 compraventas de inmuebles rústicos.

La publicación en la Sede Electrónica del Catastro de los Informes del mercado inmobiliario y de los mapas de valores correspondientes a los valores de referencia del ejercicio 2022 se ha producido el 14 de octubre de 2021.

* Se ha realizado por separado, para inmuebles urbanos y rústicos, para mejor comprensión de los contenidos respectivos.

Están a disposición de todos los ciudadanos.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede electrónica del Catastro:

www.sedecatastro.gob.es

Permite conocer el detalle de los Informes del Mercado y los Mapas de valores, y el procedimiento de determinación de los valores de referencia de los inmuebles que se ha seguido este otoño.

A partir del 1 de enero de 2022, permitirá conocer los valores de referencia de los inmuebles.

Sede Electrónica del Catastro

Bienvenido a la Sede Electrónica del Catastro

Isle de La Palma. Información usuario registrado

VALOR DE REFERENCIA
Permite el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos

MI CATASTRO
Inmuebles Expedientes Notificaciones

TRÁMITES ANTE CATASTRO
Declaraciones, recursos, solicitudes... Cotejo y descarga de documentos

BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRÁFICO
Permite el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario

DIFUSIÓN DE DATOS CATASTRALES
Descarga de información cartográfica y alfanumérica, servicios web, formatos INSPIRE, datos estadísticos

VALIDACIONES GRÁFICAS
Informe de validación gráfica de parcelario e informe de ubicación de construcciones

ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC
Relativos a procedimientos colectivos
Relativos al valor de referencia

ASISTENTE COMUNICACIÓN CATASTRO CIUDADANO
Esta herramienta le ayudará a canalizar la comunicación con el Catastro según sus necesidades.

Normativa reguladora
Firma electrónica (firmas admitidas)
Sistema de verificación de la Sede
Política de privacidad
Accesibilidad
Buscador de inmuebles

Registro en la SEC
Accesos a información de inmuebles de un titular
Planificación de interrupciones de servicio
Calendario, fecha y hora oficial
Mapa web
Condiciones de uso de la SEC

Guía de Servicios de la SEC
Estadísticas de acceso
Enlaces de interés

De forma separada para BIENES INMUEBLES URBANOS y BIENES INMUEBLES RÚSTICOS, se incluyen los accesos a los MAPAS DE VALORES y a los INFORMES ANUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO, y al PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA de cada clase de inmuebles.

El enlace de PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES conduce al portal del Catastro en Internet, donde se encuentra información de interés sobre el valor de referencia.


Sede Electrónica del Catastro




Valor de Referencia

VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2022

Preguntas y respuestas frecuentes

BIENES INMUEBLES URBANOS

Mapa de valores urbano

Publicación 14 de Octubre de 2021

Informe Anual 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

Mapa de valores rústico

Publicación 14 de Octubre de 2021

Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico

Publicación 14 de Octubre de 2021

Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos

25

Los mapas de valores son el primer paso, y el más importante, en la determinación de los valores de referencia.

En el caso de los inmuebles urbanos se elaboran, año a año, de la siguiente manera:

Se divide el territorio de cada municipio en zonas llamadas ámbitos territoriales homogéneos.

Se define el producto inmobiliario representativo en cada ámbito, para cada uso: inmueble cuyas características constructivas y de superficie son típicas en el mismo.

Se calcula un módulo de valor medio para cada producto inmobiliario, a partir de los precios de todas las compraventas de inmuebles producidas.

De esta manera, en el mapa urbano residencial, en cada ámbito se muestran las características de la vivienda representativa, y el valor medio en euros por metro cuadrado de construcción (en el caso de viviendas aisladas o pareadas o de pisos) y en euros (viviendas unifamiliares). En el caso del mapa urbano de garaje-aparcamiento, en cada ámbito señala en euros el valor medio de la plaza de garaje típica.

Formalmente, el mapa correspondiente a este informe se representa con un gradiente de colores que tematiza el importe de los módulos de valor medio de forma intuitiva y transparente, acompañándolo de un texto de apoyo y una leyenda de colores (color rayado en vertical en el caso de vivienda unifamiliar aislada/pareada, color rayado en horizontal en el caso de vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada).



GOBIERNO
DE ESPAÑA

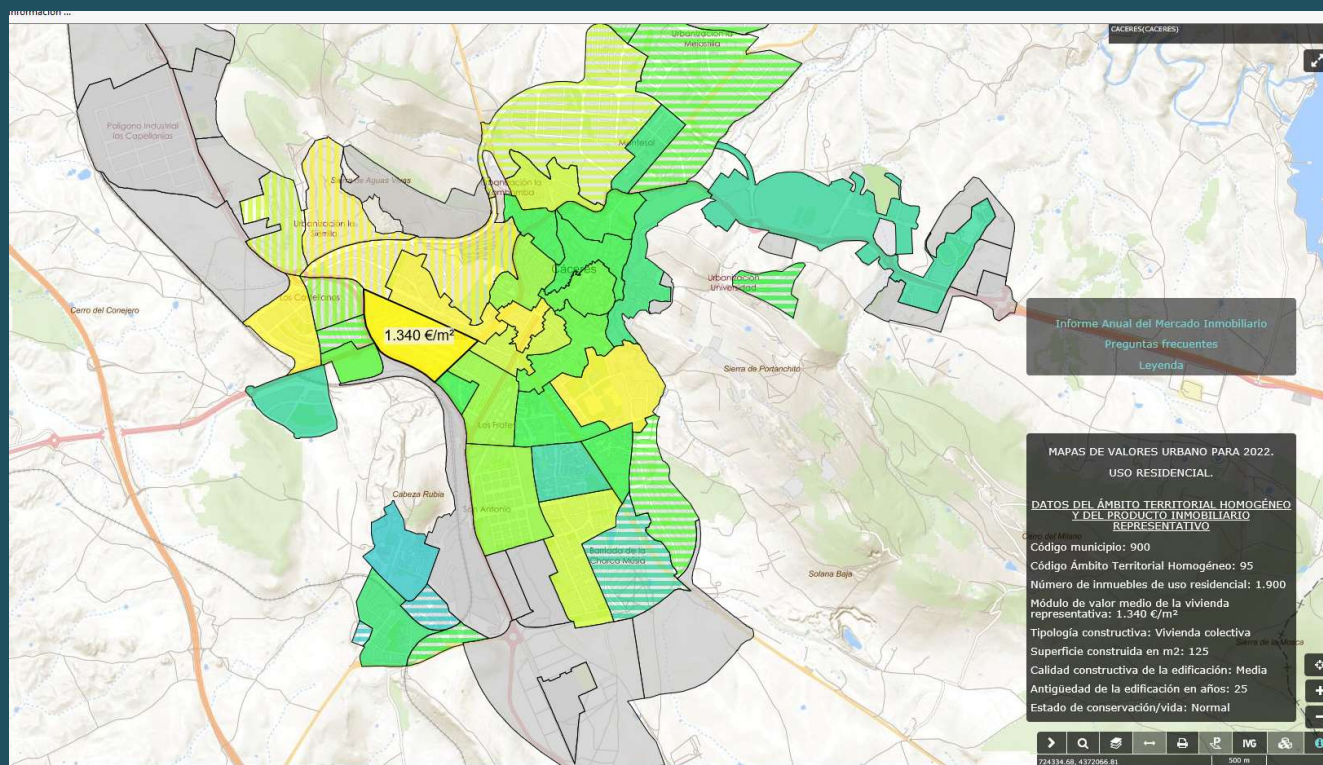
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

MAPAS DE VALORES URBANOS: uso residencial

Ejemplo: mapa de valores de Cáceres para el uso residencial. Mapa continuo, navegable, representado sobre la cartografía catastral. En colores, los ámbitos representativos del uso residencial. En gris, las zonas sin este uso.





GOBIERNO
DE ESPAÑA

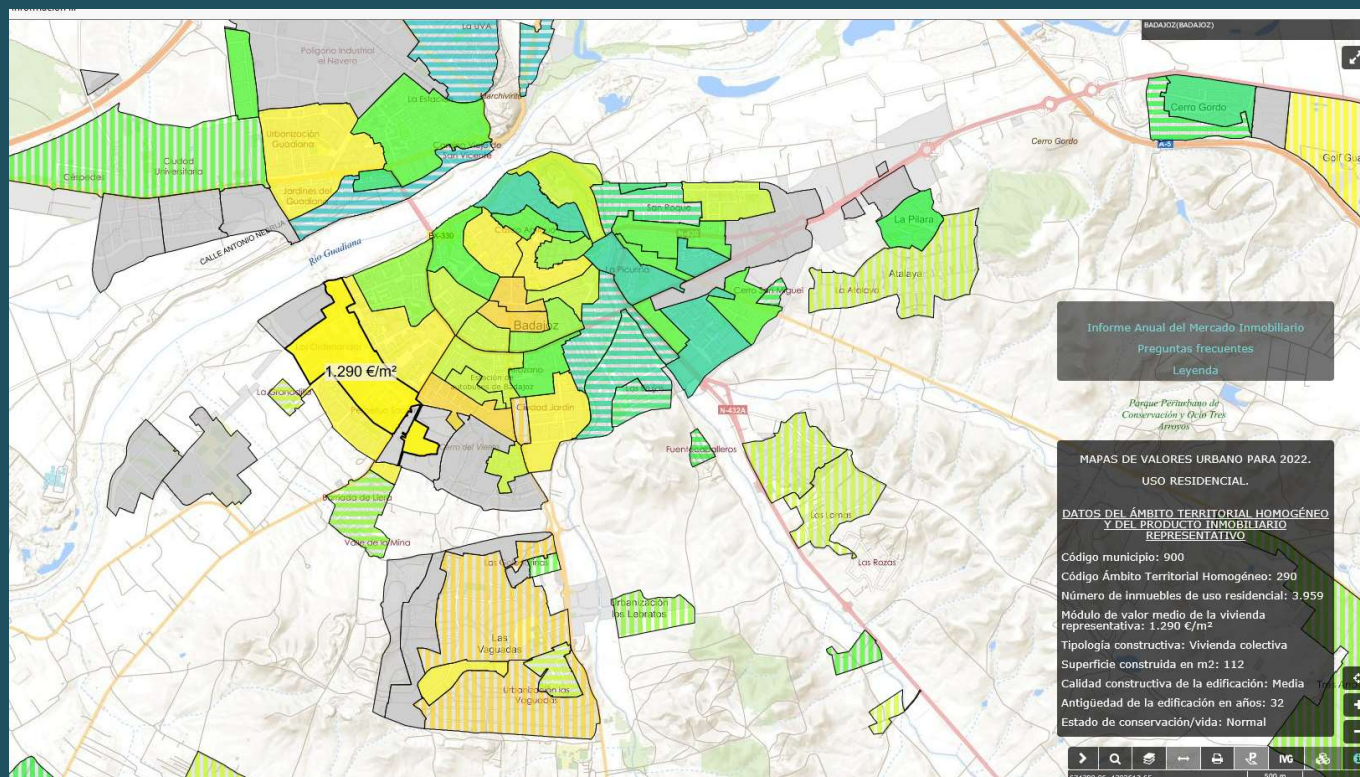
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CAJASIRO

MAPAS DE VALORES URBANOS: uso residencial

Ejemplo: mapa de valores de Badajoz, para el uso residencial. Mapa continuo, navegable, representado sobre la cartografía catastral. En colores, los ámbitos representativos del uso residencial. En gris, las zonas sin este uso.





GOBIERNO
DE ESPAÑA

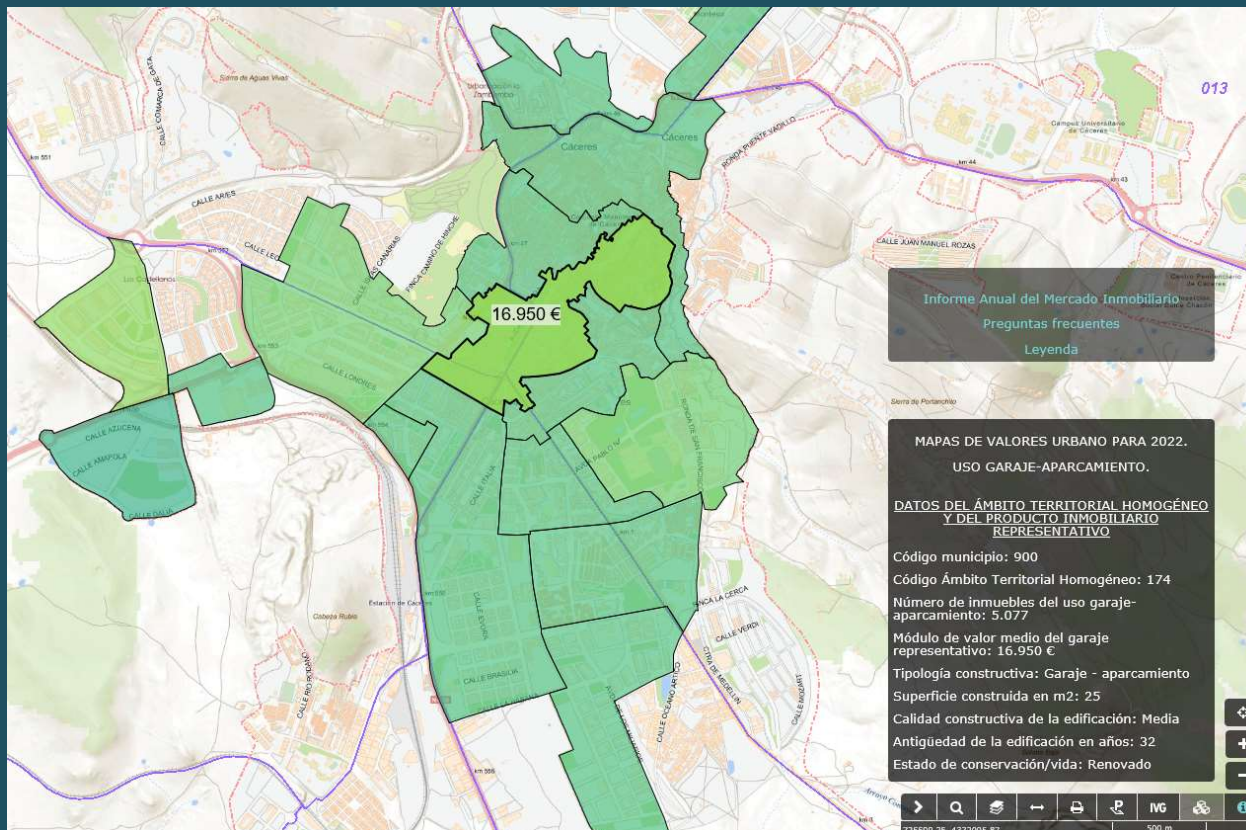
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MAPAS DE VALORES URBANOS: uso garaje-aparcamiento

Ejemplo: mapa
de valores de
Cáceres, para el
uso garaje-
aparcamiento.





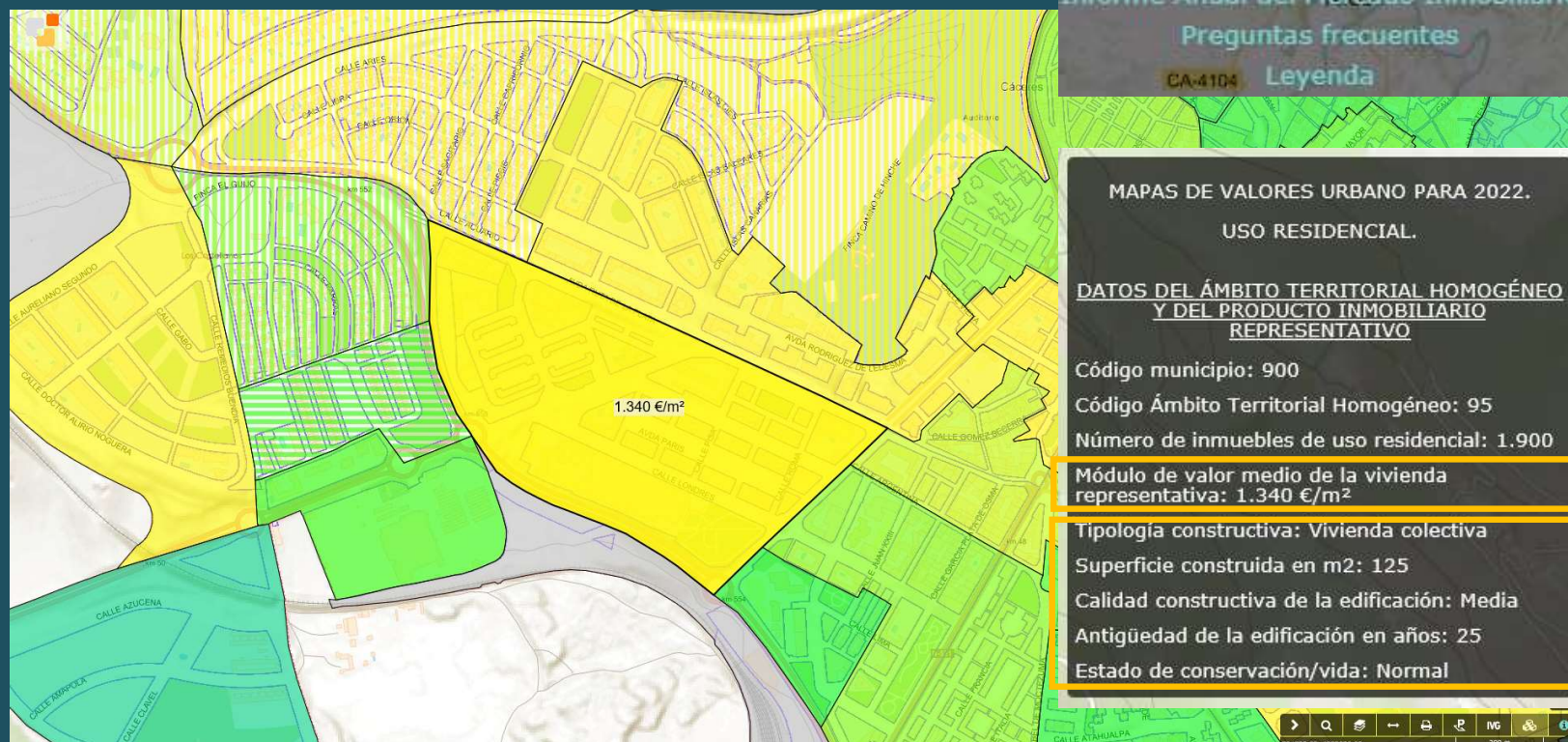
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

MAPAS DE VALORES URBANOS: DETALLE (Cáceres, Uso Residencial)



Dentro de cada municipio, se puede reconocer la delimitación de cada ámbito, sobre la cartografía catastral, el módulo de valor medio para la vivienda representativa, y sus características constructivas.

Módulo de valor medio para la vivienda representativa en este ámbito

Características de la vivienda representativa en este ámbito.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

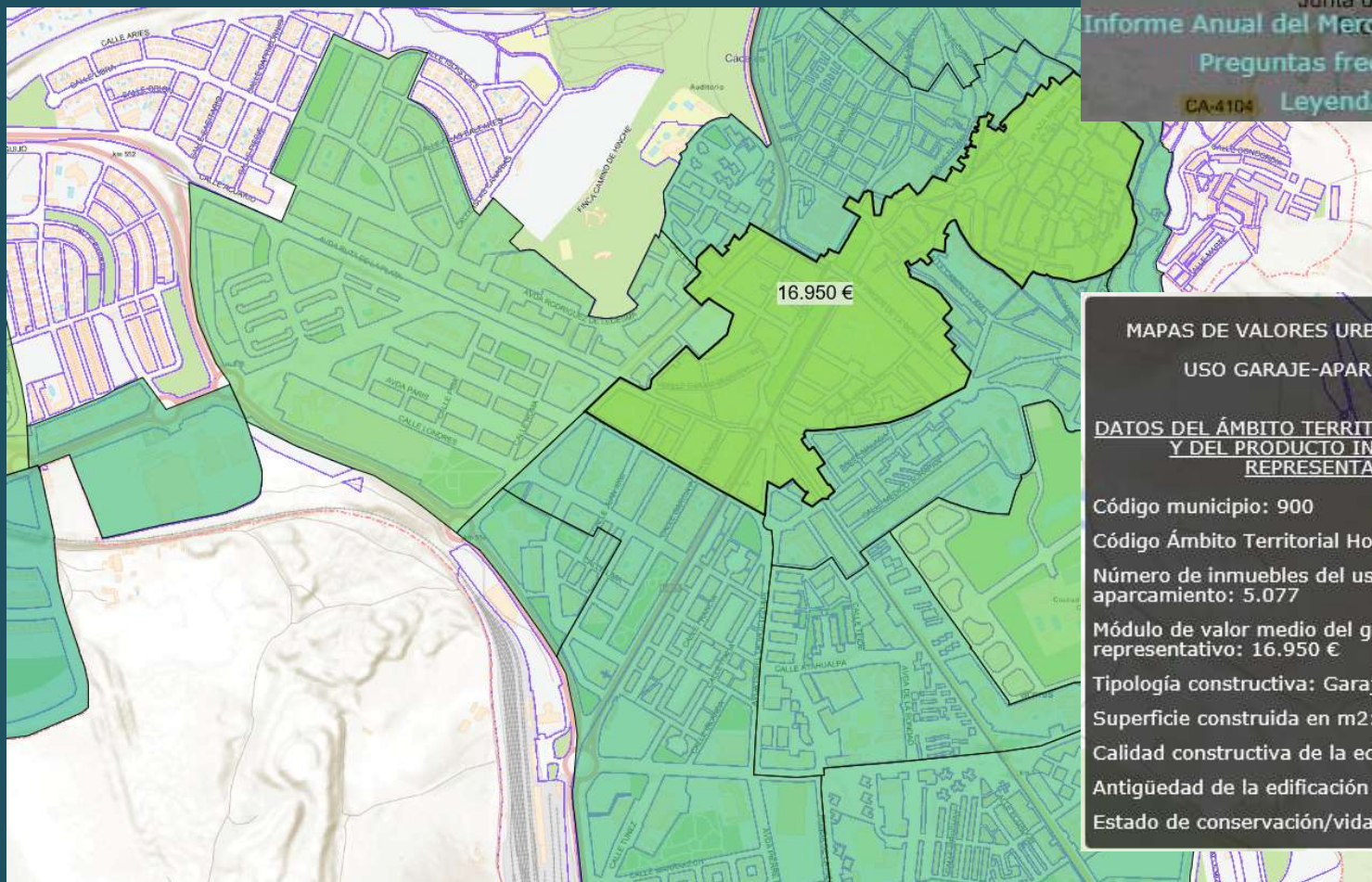
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MAPAS DE VALORES URBANOS: DETALLE

(Cáceres, Uso Garaje - Aparcamiento)



Junta de los
Informe Anual del Mercado Inmobiliario
Preguntas frecuentes
CA-4104 Leyenda

MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2022.
USO GARAJE-APARCAMIENTO.

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO
Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
REPRESENTATIVO

Código municipio: 900

Código Ámbito Territorial Homogéneo: 174

Número de inmuebles del uso garaje-
aparcamiento: 5.077

Módulo de valor medio del garaje
representativo: 16.950 €

Tipología constructiva: Garaje - aparcamiento

Superficie construida en m2: 25

Calidad constructiva de la edificación: Media

Antigüedad de la edificación en años: 32

Estado de conservación/vida: Renovado

En el caso de los inmuebles rústicos, los mapas de valores se elaboran, año a año, de la siguiente manera:

Se divide el territorio de cada Comunidad Autónoma en ámbitos territoriales homogéneos: zonas geográficas que engloban varios municipios.

Se obtienen los módulos de valor medio en euros por hectárea por cada grupo de cultivos similares en cada ámbito, a partir de los precios de todas las compraventas producidas.

Así, en el mapa rústico, ofrecen, en cada ámbito formado por agrupación de municipios, el valor medio en euros por hectárea de cada cultivo representativo.

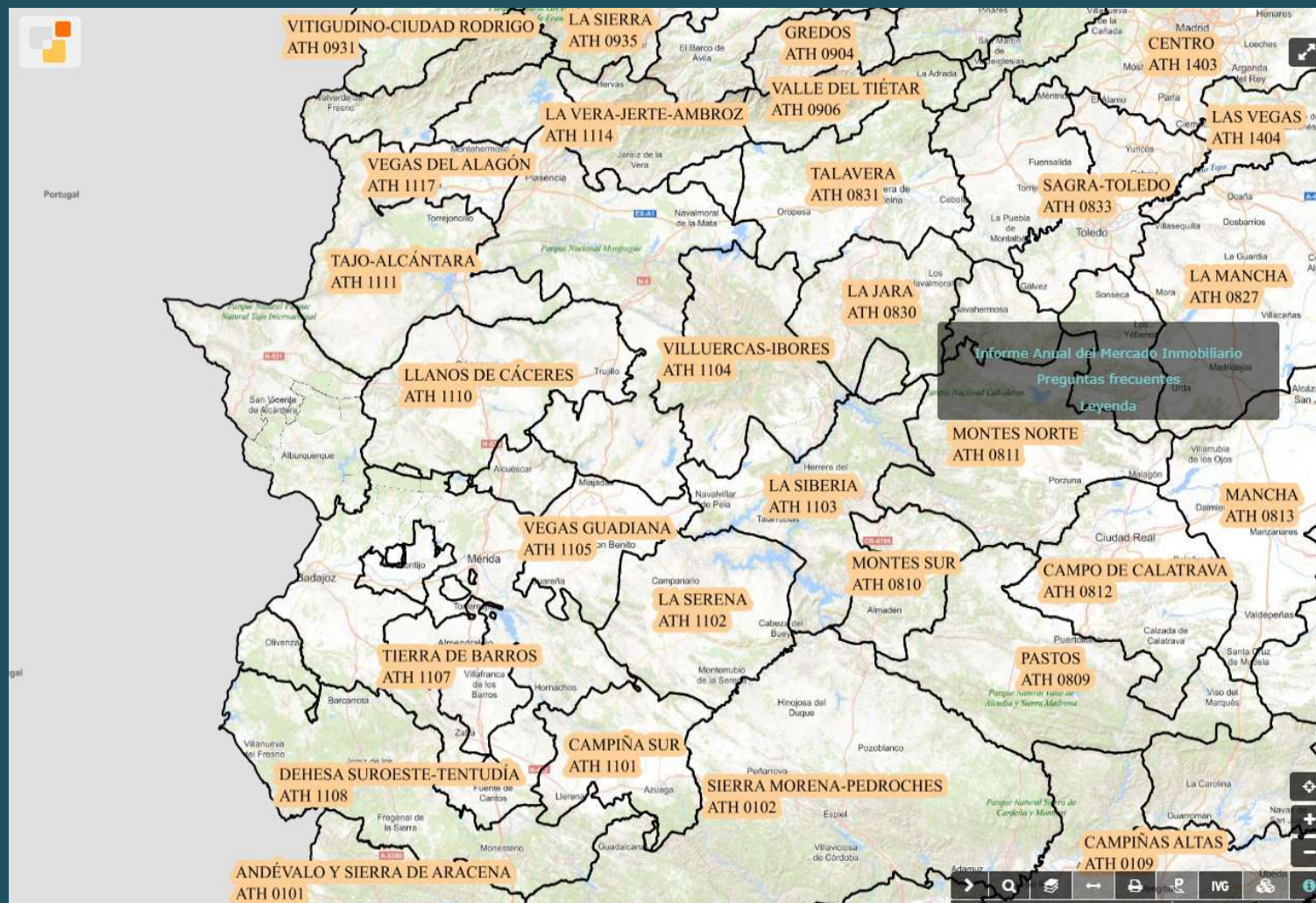


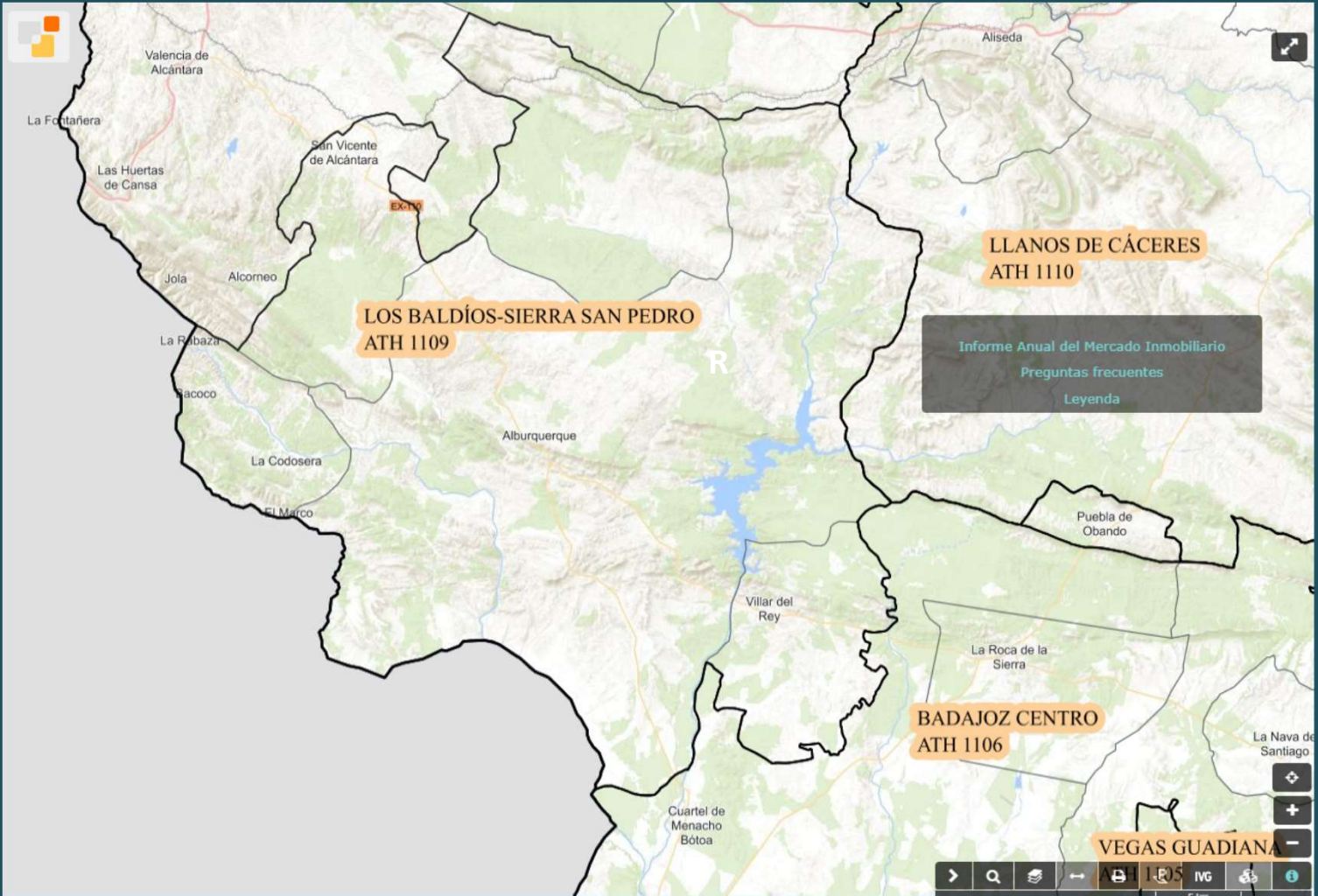
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CAJAS I+D+D







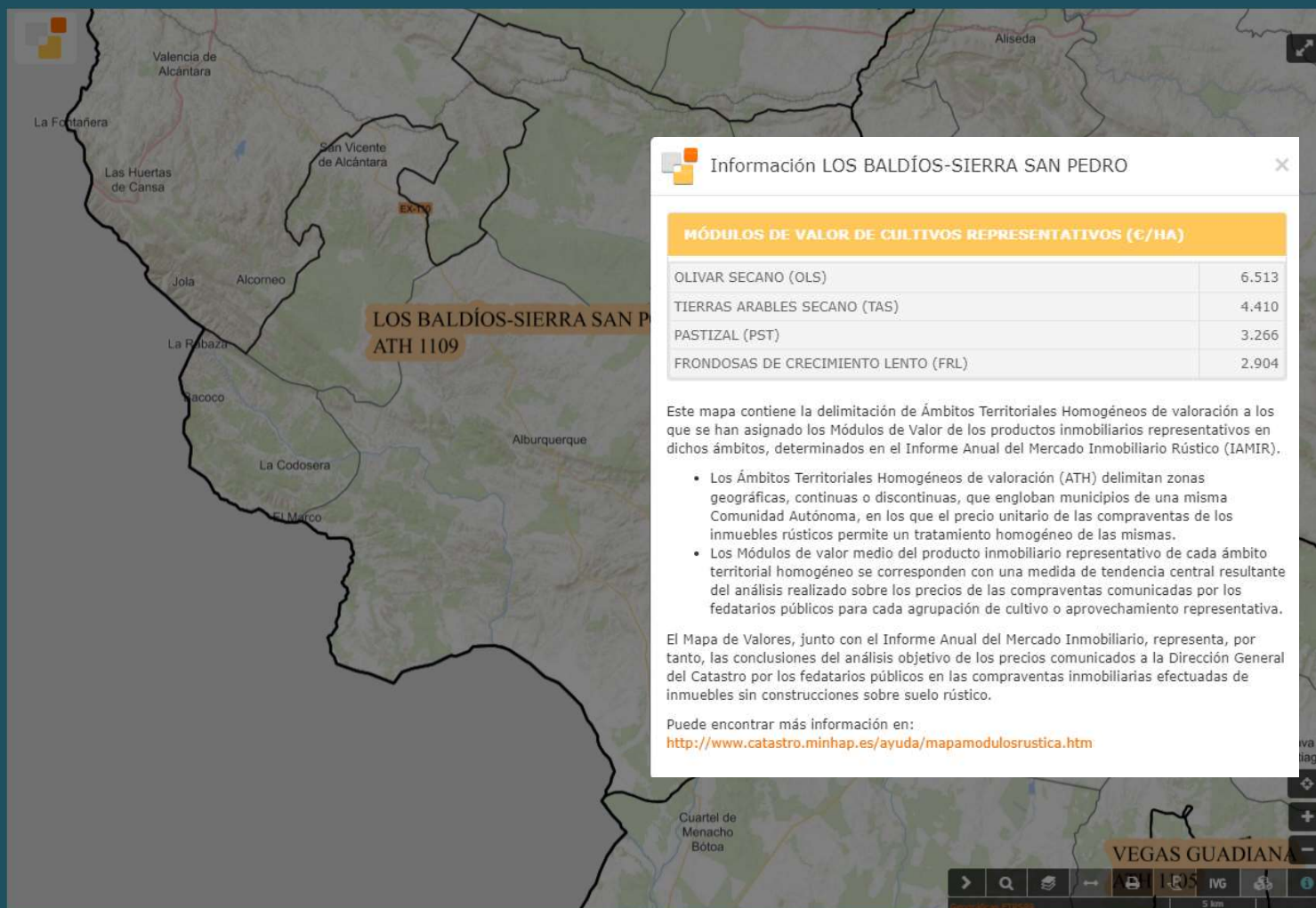
GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MAPAS DE VALORES RÚSTICOS: DETALLE LOS BALDÍOS-SIERRA DE SAN PEDRO





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CAJASIRO

VALOR DE REFERENCIA 2022

RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

La tramitación de las resoluciones de la Dirección General del Catastro con los elementos necesarios para la determinación de los valores de referencia individualizados del ejercicio 2022 ha seguido los siguientes plazos:

PROPUESTAS PUBLICADAS EN LA SEDE ELECTRONICA DEL 14 DE OCTUBRE AL 4 DE NOVIEMBRE
TRÁMITES DE AUDIENCIA COLECTIVA DEL 14 DE OCTUBRE AL 4 DE NOVIEMBRE
(ANUNCIOS APERTURA DE TRÁMITE: BOE DEL DÍA 13 DE OCTUBRE)
(ANUNCIOS AMPLIACIÓN PLAZO ALEGACIONES: BOE DEL 25 DE OCTUBRE)
APROBACION RESOLUCIONES: 10 DE NOVIEMBRE
EDICTOS DE PUBLICACIÓN: 11 DE NOVIEMBRE

* Se ha realizado por separado, para inmuebles urbanos y rústicos, para mejor comprensión de los contenidos respectivos.

La Sede Electrónica del Catastro ha permitido la participación ciudadana en el proceso con plenas garantías jurídicas y transparencia.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

Seguimiento del procedimiento en la Sede Electrónica del Catastro

Valor de Referencia

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES URBANOS >

Preguntas y respuestas frecuentes

Anuncio de apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022	Publicación 13 de Octubre de 2021
Anuncio de ampliación del plazo del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.	Publicación 25 de Octubre de 2021
Propuesta de resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.	Publicación 14 de Octubre de 2021
Orden Ministerial por la que se aprueban los factores de minoración aplicables para la determinación de los valores de referencia	Publicación 14 de Octubre de 2021
Edicto de publicación de la aprobación de la Resolución de elementos precisos para la determinación del valor de referencia	Publicación 11 de Noviembre de 2021
Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2022.	Publicación 11 de Noviembre de 2021

[Enlace a Presentación de recursos de reposición](#)

[Enlace a Presentación de reclamaciones económico-administrativas](#)

La individualización del valor de referencia de los inmuebles urbanos se realiza en la forma prevista por la resolución de la Dirección General del Catastro para 2022:

Sirve a la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos a efectos catastrales, con construcción principal de uso residencial y de almacén- estacionamiento, ubicados en los mapas de valores.

Prevé causas técnicas por las cuales algunos de estos inmuebles no tendrán valor de referencia (por ejemplo, los inmuebles afectados por el volcán de La Palma, situados en suelos pendientes de desarrollo urbanístico, okupados, en algún régimen de protección oficial, entre otros).

Esta individualización permite adaptar la valoración a las características específicas de cada inmueble, ponderando las diferencias entre el producto inmobiliario representativo y el inmueble en concreto.

Así, por ejemplo, aunque el módulo de valor medio se refiera a la vivienda representativa en un ámbito, que tenga buen estado de conservación, las viviendas que estén en mal estado en la misma zona se valorarán teniendo en cuenta esta circunstancia.

Se ponderarán mediante la aplicación de coeficientes correctores la antigüedad; el estado de conservación; la calidad constructiva, la construcción, diseño o instalaciones que afecten gravemente a la funcionalidad, la condición de vivienda interior; la depreciación económica por baja demanda del mercado inmobiliario en el municipio...

Todas las circunstancias están previstas en la Resolución aplicable, en garantía de la objetividad de la valoración.

La individualización del valor de referencia de los inmuebles rústicos se realiza en la forma prevista por la resolución de la Dirección General del Catastro para 2022 para este tipo de inmuebles:

Sirve a la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones, con determinados cultivos.

Prevé causas técnicas por las cuales algunos de estos inmuebles no tendrán valor de referencia (por ejemplo, los inmuebles afectados por el volcán de La Palma, o urbanizables, entre otros).

Se ponderarán mediante coeficientes correctores la aptitud para la producción en función de la pendiente; la superficie excesiva; la situación de concentración parcelaria; la dinámica socioeconómica del municipio y el número de construcciones alrededor del inmueble; la accesibilidad a las vías de comunicación terrestre; las condiciones que afecten al aprovechamiento de la parcela; las inversiones necesarias por reestructuración, implantación de infraestructuras, recuperación o nueva implantación del cultivo...

Todas las circunstancias están previstas en la Resolución aplicable, en garantía de la objetividad de la valoración.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CAJASIRO

VALOR DE REFERENCIA 2022

INDIVIDUALIZACIÓN DEL CÁLCULO

El valor de referencia de cada inmueble es individualizado: para su cálculo se tienen en cuenta sus características propias, intrínsecas y extrínsecas, en cada momento.

Depende, por lo tanto, en inmuebles urbanos, de su superficie, antigüedad, calidad edificatoria, estado de conservación, y resto de circunstancias.

En inmuebles rústicos, depende de su superficie, la pendiente, la accesibilidad y resto de circunstancias concretas.

Por seguridad jurídica y en garantía de la objetividad, se tienen en cuenta los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario de cada inmueble.

La Ley prevé que la determinación individualizada del valor se realice en función de los datos obrantes en el Catastro.

Esto permite asegurar la objetividad del resultado.

La información catastral se mantiene en correspondencia permanente con la realidad inmobiliaria, esencialmente, por medio de:

- Declaraciones de los ciudadanos (obligación tributaria).

- Comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad, de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Ayuntamientos....

- Actuaciones de oficio: planes de inspección, anuales.

El mantenimiento se realiza en gran parte por medio de convenios de colaboración con entidades locales.

En la determinación individualizada de los valores de referencia del ejercicio 2022 se aplican, por imperativo legal, factores de minoración:

El factor de minoración se añade a las garantías que el legislador ha impuesto a los valores de referencia, para que no superen los valores de mercado:

- Determinación a partir de módulos de valor medio, resultantes del análisis de todas las compraventas producidas ante fedatario.
- Determinación anual, lo que permite una plena adaptación a las circunstancias y evoluciones del mercado, conforme se van produciendo.

El importe de los factores de minoración es de 0,9 (fijado por Orden Ministerial).

Este coeficiente puede ser modificado por nuevas Órdenes Ministeriales (es inservible en otra dinámica de mercado, distinta de la actual).

El factor de minoración que se aplica en el cálculo de los valores de referencia no tiene nada que ver con el coeficiente de referencia al mercado de los valores catastrales (que sigue siendo 0,5).

Principales diferencias entre los valores catastrales y los valores de referencia:

- Se determinan por procedimientos distintos.
- Su actualización y los automatismos de corrección con las desviaciones del mercado son claramente diferentes.
- Sirven a distintos efectos fiscales (tenencia vs. adquisición de inmuebles).



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CAJASIRO

DISCONFORMIDAD CON LOS VALORES DE REFERENCIA

¿Qué puedo hacer si no estoy de acuerdo con el valor de referencia de un inmueble?

La impugnación del valor de referencia sólo puede producirse cuando tenga efecto fiscal, y sea base imponible del ITP y AJD o del ISD.

En el caso de que con ocasión de la adquisición de un inmueble, el valor de referencia opere como base imponible en estos impuestos, el adquirente puede, ante la Administración tributaria gestora de estos impuestos, solicitar la rectificación de su autoliquidación o recurrir la liquidación, impugnando el valor de referencia.

Ello no obsta para que, en cualquier momento, el titular catastral presente declaraciones o inste, ante la Dirección General del Catastro, los procedimientos catastrales previstos en la norma – con la consecuente modificación del valor de referencia.

¿Cómo se van a gestionar las impugnaciones del valor de referencia que se presenten ante la Administración gestora de los impuestos?

En estos casos, la normativa prevé que la Administración tributaria solicite un informe a la Dirección General del Catastro, en el que ratifique o corrija el valor de referencia que haya servido como base imponible, a la vista de las pruebas aportadas por los ciudadanos.

La Dirección General del Catastro ha suscrito convenios de colaboración con todas las Comunidades Autónomas de régimen común, para agilizar los trámites y coordinar la gestión catastral y la gestión tributaria.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

COMPROMISOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

Compromiso de la Dirección General del Catastro con el servicio a las Administraciones tributarias.

**Transparencia, publicidad y participación ciudadana en el
procedimiento de determinación de los valores de
referencia.**

**Máximas facilidades de conocimiento y comprensión de
los valores de referencia a los ciudadanos
(y en particular, a los titulares catastrales)**

gerencia.extremadura@catastro.hacienda.gob.es
gerencia.caceres@catastro.hacienda.gob.es

MUCHAS GRACIAS