



## DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

### **RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 2021, del Director General de Tributos, por la que se considera inaplicable la normativa relativa al valor de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.**

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal y de transposición de la Directiva (EU) 2016/1164, ha introducido importantes novedades, entre ellas el denominado “valor de referencia” como concepto determinante de la base imponible en el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el impuesto de Sucesiones y Donaciones, y en el impuesto sobre el Patrimonio.

En los dos primeros, se modifica la base imponible del impuesto, sustituyendo el valor real (criterio vigente hasta la fecha) por el “valor de referencia” fijado por la Dirección General del Catastro, en la medida que se disponga del mismo. Lo cual supone un cambio drástico en la liquidación de ambos impuestos, cuya base imponible pasa a ser un valor determinado a priori por la Administración Tributaria, salvo que el declarado por los interesados sea superior.

Así, la propia exposición de motivos de la nueva Ley afirma que precisamente en “aras de la seguridad jurídica, en el caso de los inmuebles, se establece que la base imponible es el “valor de referencia” previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”. A tal fin, la Dirección General del Catastro establecerá un valor de referencia, diferente del valor catastral, que pretendidamente será un valor objetivo, obtenido a partir del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas, si bien, con la finalidad de que el citado valor no supere el de mercado, se fijará un factor de minoración mediante Orden ministerial.

En definitiva, en los citados impuestos, cuando la Dirección General del Catastro lo haya fijado para un bien inmueble, su “valor de referencia” se tomará como base para su liquidación, salvo que el declarado por los interesados o el precio, en caso de existir, sea superior.

Una importante consecuencia del nuevo “valor de referencia”, una vez establecido por la Dirección General del Catastro para los distintos inmuebles, es que al excluir la comprobación de valores por los medios establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, la Administración ya no podrá girar liquidaciones complementarias como consecuencia de comprobaciones de valor basadas en cualquiera de los medios enumerados en dicho precepto. Solo excepcionalmente, en los casos en los que no exista valor de referencia o hasta que el mismo sea determinado por la Dirección General del Catastro, la base imponible será el “valor de mercado” (salvo que sea superior el declarado), y en tales casos, sí podrá realizarse la comprobación por parte de la Administración por los medios establecidos en el artículo 57.

Por su parte, la Dirección General del Catastro ha iniciado el proceso que permitirá la asignación de valores de referencia previstos por la normativa catastral con efectos desde 1 de enero de 2022.

En la práctica, este nuevo sistema deja sin efectividad diversas disposiciones adoptadas por el Departamento de Hacienda y Administración Pública, y por la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de Aragón, referidas a una base imponible prevista en la normativa anterior a la Ley 11/2021, de 9 de julio. En concreto, las dictadas para publicar las reglas y las metodologías sobre coeficientes aplicables al valor catastral y sobre obtención de precios medios en el mercado para estimar el valor de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones. Las cuales tenían como objetivo determinar el valor real, concepto que ha sido sustituido en la definición de la base imponible, por lo que, en coherencia con la pretensión de seguridad jurídica que guía esta reforma, resulta conveniente explicitar, para conocimiento de todos los operadores jurídicos, la inaplicabilidad de las mismas a partir del momento en que la Dirección General del Catastro asigne valores de referencia a los inmuebles. Si bien, manteniendo su vigencia y aplicabilidad para aquellos hechos imposables que, devengados con anterioridad a la existencia de valores de referencia asignados por el Catastro para un inmueble, su comprobación administrativa tenga lugar en un momento posterior a la existencia de los mismos.

Por todo ello, resuelvo:

Primero.— Inaplicabilidad de las reglas y las metodologías sobre coeficientes aplicables al valor catastral y sobre obtención de precios medios en el mercado a efectos de liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.



No serán aplicables a los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, cuyo devengo se produzca a partir de 1 de enero de 2022, las reglas y las metodologías sobre coeficientes aplicables al valor catastral y sobre obtención de precios medios en el mercado a efectos de liquidación de dichos impuestos, aprobadas por la normativa siguiente:

- a) Orden de 23 de agosto de 2012, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sobre los hechos imponible devengados o que se devenguen durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención (“Boletín Oficial de Aragón”, número 172, de 4 de septiembre de 2012), así como las sucesivas órdenes y resoluciones de modificación y actualización.
- b) Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones (“Boletín Oficial de Aragón”, número 105, de 31 de mayo de 2013), así como las sucesivas órdenes y resoluciones de modificación y actualización.

Segundo.— Efectos.

La presente Resolución tendrá efectos desde 1 de enero de 2022.

Zaragoza, 4 de noviembre de 2021.

**El Director General de Tributos,  
FRANCISCO POZUELO ANTONI**