

assap

Audidores · Consultores · Abogados

**Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de
prevención y lucha contra el fraude fiscal**
El valor de referencia





¿Hablamos?

INTRODUCCIÓN

Estimados clientes,

A fecha 10 de julio de 2021 se ha publicado en el BOE la **Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal**, que contiene modificaciones en diversas normas, principalmente en materia tributaria.

La finalidad de esta Ley, por un lado, es incorporar el Derecho de la UE al ordenamiento interno en el ámbito de las medidas antielusión fiscal. Por otro lado, introducir cambios en la regulación para facilitar las actuaciones tendentes a prevenir y luchar contra el fraude reforzando el control tributario.

Siendo siempre nuestro principal interés mantenerles informados de las principales novedades en el ámbito tributario, a continuación, les presentaremos las principales modificaciones recogidas en la Ley 11/2021, de 9 de julio (Ley 11/2021 o Ley lucha fraude fiscal, en adelante).

Para una mejor comprensión, dividiremos nuestra exposición en diversas publicaciones que abarcarán las principales novedades a efectos del Impuesto de Sociedades, Impuesto Renta No Residentes, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto General Indirecto Canario y modificaciones de la Ley General Tributaria.

El valor de referencia en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

El valor de referencia en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

1. Introducción del concepto de valor de mercado y valor de referencia de inmuebles

Una de las novedades más relevante introducida por la Ley de Lucha contra el Fraude Fiscal es la eliminación del término valor real por el de valor de mercado y valor de referencia para la fijación de la base imponible en el ISD y en el ITPAJD.

Así, con carácter general, se entenderá a efectos del ISD y del ITPAJD que el valor de los bienes y derechos será su valor de mercado, es decir, el precio más probable por el cual podría venderse, entre dos partes independientes, un bien libre de cargas. Lo anterior, salvo que el valor declarado o el precio o contraprestación sea superior.

Ahora bien, en el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia según la norma del catastro inmobiliario, salvo que el valor declarado o el precio o contraprestación sean superiores.

Cuando no exista valor de referencia o no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, se tomará como valor el mayor entre el valor de mercado y el valor declarado.

El valor de referencia en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

2. Determinación del valor de referencia de inmuebles por el Catastro Inmobiliario

El Catastro Inmobiliario determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas en las que intervenga.

Las conclusiones de este análisis de estos precios se incluirán en un **informe anual del mercado inmobiliario** y en un **mapa de valores** que se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

En este mapa de valores, se dividirá el territorio por zonas homogéneas de valoración a los que se asignará un módulo de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado, se fijará un **factor de minoración** para los inmuebles de la misma clase. Dicho factor ha sido fijado en un **0,9 del valor de mercado** tanto para bienes inmuebles rústicos como urbanos.

Anualmente, el Catastro aprobará una resolución con los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de dichos módulos de valor medio y de los factores de minoración.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el Boletín Oficial del Estado un anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia individualizados que podrán ser consultados de forma permanente. Sin embargo, los primeros valores de referencia serán conocidos a partir de 1 de enero de 2022.

El valor de referencia en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

2. Determinación del valor de referencia de inmuebles por el Catastro Inmobiliario

En tanto no se aprueben los módulos de valor medio indicados, para poder determinar el valor de referencia de cada inmueble seguirá las siguientes directrices:

- a) Para los bienes inmuebles urbanos: se aplicarán las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos.

Serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción de cada municipio que se aprueben. Los valores de suelo permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.

La resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación y concretará criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción así como los campos de aplicación de coeficientes correctores.

- a) Para los inmuebles rústicos, sin construcciones: la Dirección General del Catastro deberá aprobar una resolución que concretará los criterios y reglas de cálculo, así como los importes y campos de aplicación de los coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos.

assap

Calle Castillo 34, 4º · 38003 S/C de Tenerife
T +(34) 922 288 527 · F +(34) 922 888 333
info@assap.es · www.assap.es