

El valor de referencia inmobiliario, en el aire: ¿Se podrá reclamar?

IMPUESTOS/ El Constitucional está analizando la legalidad del indicador que utiliza Hacienda para tasar las viviendas y este proceso abre la vía a nuevas reclamaciones por el cobro de impuestos indebidos.

Beatriz Amigot. Madrid
Hacienda estableció en 2022 un nuevo valor de referencia de las viviendas como base para calcular el cobro de gravámenes tan relevantes como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Este cambio generó gran revuelo y, ahora, vuelve a la actualidad porque hay dudas sobre su constitucionalidad.

El valor de referencia lo establece la Dirección General del Catastro y se calcula teniendo en cuenta el precio de las últimas operaciones realizadas en la zona donde se ubica la vivienda en cuestión. Sobre ese precio, se aplica un coeficiente de minoración del 0,9 (que en la práctica supone una reducción del 10%).

Esto significa que en esta "tasación" no se tiene en cuenta ni un análisis detallado del inmueble, ni sus condiciones ni su estado de conservación. A la hora de aplicar los impuestos se tributa por el mayor de dos valores: el escriturado o el de referencia.

El problema que surge en la práctica es que, muchas veces, el valor de referencia es superior al de la transacción. Esta situación se produce, especialmente, cuando se trata de inmuebles adquiridos en subasta pública, viviendas protegidas u operaciones sujetas a un precio administrativo tasado, en las que el precio

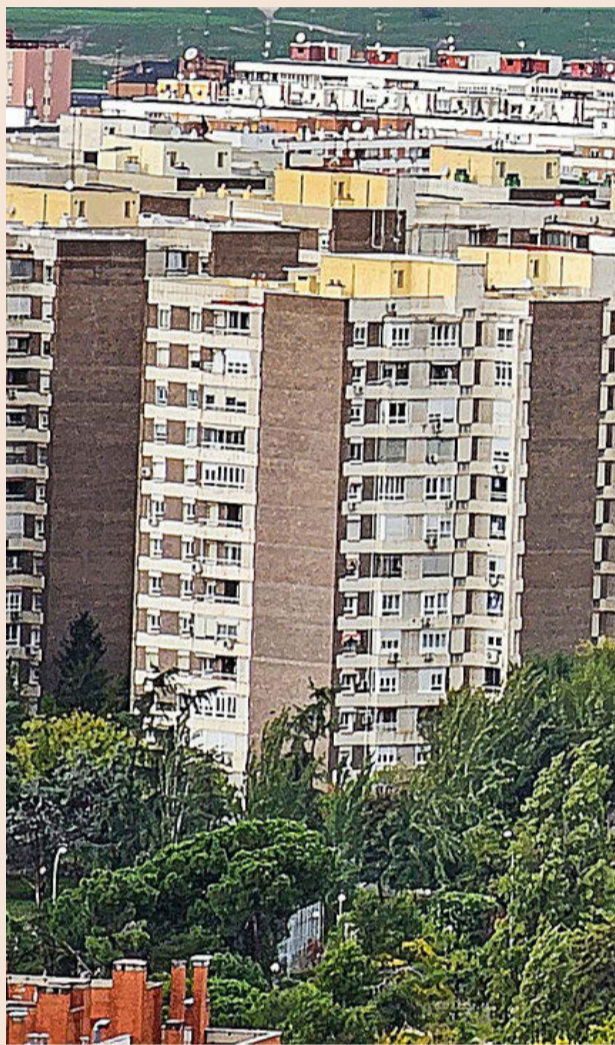
de compraventa no puede superar un importe fijado por ley o por un tribunal.

Así, una persona puede comprar un inmueble por 150.000 euros (precio real escriturado) y, sin embargo, tener que pagar impuestos por un valor de referencia de 200.000 euros (que puede verse impulsado al alza por alguna operación puntual que haya distorsionado el mercado de la zona en un momento dado).

En definitiva, el resultado es que se tiene que ingresar una cuota tributaria muy superior a la que correspondería si se atendiera al valor declarado por las partes en la adquisición o transmisión de un bien inmueble.

Esta situación ya suscitó críticas entre los expertos hace tres años y medio, cuando el valor de referencia se hizo efectivo, pero, ahora, se ha dado un paso más. El Tribunal Constitucional ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad presentada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía contra el valor de referencia de Catastro.

El auto del TSJ de Andalucía (del 5 de mayo de 2025, recurso 385/2024) pone en duda la metodología. "El empleo de un método de cálculo masivo, que se basa en una metodología críptica, inasequible para el contribuyente medio, cuyos parámetros no están



El valor de referencia inmobiliario se estableció en 2022.

contenidos en ninguna ley, que descansa en una muestra escasamente representativa de transacciones, originariamente desconsideradas a efectos fiscales en el ejercicio

precedente, y que no obstante, de forma paradójica, el Catastro incorpora al cálculo del valor medio para el ejercicio subsiguiente, método que en su universalidad ignora siste-

máticamente elementales rasgos singulares de los inmuebles de vital trascendencia para la determinación del valor de mercado de los mismos (superficie útil, calidad de los materiales, grado real de conservación, dependencias anejas, instalaciones accesorias...), sólo puede ofrecer resultados objetivamente alejados de la realidad del valor del bien inmueble dando lugar a situaciones absurdas en las que en una misma área homogénea de valoración coincide el valor de referencia de dos inmuebles cuyas características y estados sean manifestamente dispares", explica el auto.

Por ello, el TSJ de Andalucía plantea la inconstitucionalidad de los artículos 10, apartados 2, 3 y 4, y del artículo 46.1 de la Ley del ITP (Real Decreto Legislativo 1/1993) y la Disposición Final 3ª del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por la presunta vulneración del principio de capacidad económica.

¿Y si es inconstitucional?

En esta situación, el Constitucional debe dilucidar si el valor de referencia que determina la base imponible de estos impuestos, prescindiendo de la valoración singularizada de los inmuebles, es objetivo y razonable.

Si no lo es, se podría hablar de la existencia de un grava-

Los abogados aconsejan presentar las rectificaciones antes de que el TC dé su resolución

men ficticio, que vulneraría el principio de capacidad económica previsto en el artículo 31.1 de la Constitución española. Es decir, si el TC concluye que hay situaciones en las que se pagan más impuestos de los que se deberían, el valor de referencia podría declararse inconstitucional.

Se espera que el Tribunal Constitucional publique su veredicto en los próximos días.

Si, finalmente, el TC considera que el valor de referencia es inconstitucional, dejará de ser válido para establecer la base imponible de los impuestos de transmisiones y sucesiones y donaciones.

Desde el despacho Cuatrecasas alertan de que es muy posible que el Constitucional limite los efectos de su decisión como ha ocurrido en sentencias anteriores. Es decir, sólo podrían reclamar la devolución de impuestos indebidos aquellos contribuyentes que hubieran iniciado la reclamación antes de que se declarase la inconstitucionalidad de la norma.

Por ello, este bufete recomienda "un análisis detallado sobre la conveniencia de instar la rectificación de las auto-liquidaciones realizadas tomando como base imponible el valor de referencia".

Además, los expertos apuntan que, si ya se había iniciado una reclamación contra el valor de referencia, es recomendable incorporar la alegación de inconstitucionalidad, con vistas al fallo que finalmente pueda dictar el Tribunal Constitucional.

Felipe VI llama a apoyar y confiar en el talento joven

David Casals. Barcelona
"Cuando se confía en el talento joven, venga de donde venga, éste encuentra su camino y tiene el poder de transformar el presente". Así lo destacó ayer el Rey Felipe VI en la entrega de los premios que anualmente concede la Fundación Princesa de Girona a jóvenes que sobresalen en el arte, la investigación, el bienestar social y la empresa.

El monarca agradeció la labor que desempeña la entidad, fundada hace 16 años. Según destacó, es una "verdadera plataforma de oportunidades para la juventud" y que, además contribuye de

manera "destacada" a "estrechar los lazos entre Cataluña y las demás tierras de España".

La ceremonia tuvo lugar en el Gran Teatre del Liceu de Barcelona, que Felipe VI definió como un "gran punto de encuentro de nuestra cultura: de la cultura catalana, de la española y la europea". Recordó que en junio, visitó el Monasterio de Montserrat,

La Princesa Leonor defiende la "ética del trabajo bien hecho y la búsqueda del bien común"

que junto al Liceu son "símbolos de la historia de Cataluña" donde las "emociones unen por encima de las palabras". "Es una verdadera alegría estar de nuevo en esta bienvenida ciudad de Barcelona", afirmó.

La Princesa de Asturias y de Girona explicó que en sus lecturas veraniegas de este año está Eduardo Mendoza, autor de la célebre novela *La ciudad de los prodigios*, a quien recibirá en los próximos días en Oviedo.

La Princesa destacó la "determinación y paciencia" de los galardonados y su apuesta por "la ética del trabajo bien

hecho y la búsqueda del bien común".

En su edición de este año, se distinguieron al fundador y director de la ONG Medicina Abierta al Mundo, Pablo Sánchez Bergasa (Premio Social); el arquitecto y docente Manuel Bouzas Barcala (Arte); el ingeniero y cofundador de Innovat, Andreu Dotti Boada (CreaEmpresa); el ingeniero químico Antoni Forner-Cuenca (Investigación); la fundadora de la *start up* Salva Health, Valentina Agudelo (Internacional- CreaEmpresa) y la científica Gabriela Asturias (Internacional-Investigación).



El Rey, ayer, en los premios de la Fundación Princesa de Girona.