

El Valor de Referencia y su impugnación

El pasado día 22 de diciembre de 2021, se publicó en el BOE el anuncio de la Dirección General del Catastro sobre los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos, los cuales podrán consultarse en la Sede Electrónica del Catastro a partir del 1 de enero de 2022.

Los **impuestos a los que va a afectar** este nuevo valor de referencia (VR) son los siguientes:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).
- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).
- Impuesto sobre el Patrimonio (IP).

La función de dicho valor es la de servir como base imponible de dichos impuestos. No obstante, si el valor declarado en la operación de transmisión es superior al VR, operará el declarado.

En cuanto al **Impuesto sobre Patrimonio**, únicamente se aplicará el VR para los inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2022 cuya base imponible haya sido determinada por este valor en el tributo que grave su adquisición. Es decir, que en principio no afecta al patrimonio preexistente.

Cabe preguntarse a este respecto, si se tendría en cuenta en las compraventas de inmuebles nuevos sujetas a IVA, pues según la redacción literal estas últimas no se verían afectadas por el VR, si no que su valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio seguirá realizándose conforme a los parámetros utilizados hasta la fecha.

Impugnación

Hay que resaltar, que si no se está de acuerdo con la valoración que arroja este VR, únicamente se podrá impugnar cuando tenga un efecto fiscal, es decir, que constituya la base imponible de uno de los impuestos antes mencionados. Además, sólo podrá ser recurrido por el sujeto pasivo de estos impuestos, es decir, la persona adquirente.

También cabe la impugnación de la **Resolución del Catastro** que aprueba los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia, sin embargo, no cabe la impugnación del acto singular de aplicación de dichos elementos sobre el inmueble concreto, siendo este último acto el que permite conocer las consecuencias prácticas de dicha aplicación.

Una última observación cabe realizar: la **imposibilidad de recurrir el valor de referencia por el contribuyente de IRPF** al que se le imputa una ganancia patrimonial derivada de la transmisión lucrativa de un inmueble. En este caso, el valor de transmisión viene determinado por el declarado en el ISD, y por tanto, conforme al VR. El declarante de IRPF no es sujeto pasivo del ISD (ex art. 5.b) LISD), por lo que no podrá recurrir dicho valor que, sin embargo, le afecta de forma directa. Esta limitación del derecho a recurrir supone una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en la que no parece haber caído el legislador.