



Cuatro advertencias sobre el nuevo valor de referencia de Catastro

Desde el pasado 1 de enero, las reglas de juego en lo que respecta a la valoración de los inmuebles a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) han cambiado.

En concreto, antes de la reforma legal operada por [Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal](#), la base imponible de los mencionados tributos hacía referencia al concepto jurídico indeterminado del **valor real** de los inmuebles, que se asimilaba al valor de mercado. No obstante, bajo la finalidad de terminar con la alta litigiosidad del sistema, a partir del pasado 1 de enero, el valor real se ha sustituido por el **valor de referencia**, que es una valoración individualizada por inmueble elaborada por la Dirección General del Catastro.

Para determinar este valor de referencia, el Catastro construye en primer término un valor de mercado individualizado para cada inmueble a partir de los datos de precios efectivos de compraventa de la zona donde se localiza el mismo y otros extremos como la antigüedad o el estado de conservación. Tras ello, para obtener el valor final de referencia, este dato de mercado se corrige con un **factor de minoración**, que para el presente ejercicio es d ...