

EL VALOR DE REFERÈNCIA

Què és?

Es el valor determinat per la Direcció General del Cadastre com a resultat de l'anàlisi dels preus de totes les compravendes d'immobles que es realitzen davant fedatari públic, en funció de les dades de cada immoble, que consten al Cadastre Immobiliari.

El valor de referència d'un immoble és una de les característiques econòmiques de la seva descripció cadastral.

El valor de referència no pot superar el valor de mercat. Per a això, s'aplica un factor de minoració en la seva determinació.

A partir de quan i com s'obté?

Des de l'1 de gener ja està disponible l'accés al valor de referència a la seu del cadastre. Adjuntem enllaç:

<https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDNI.aspx?Dest=3&ejercicio=2022>

No cal ser propietari de l'immoble. Es un valor de consulta pública, a diferència del valor cadastral que sí està protegit.

A quins impostos pot afectar?

Aquest valor de referència és el que es tindrà en compte (*serà la base imposable de l'impost*) a partir de l'1 de gener de 2022 per els impostos següents, excepte que el valor declarat per les parts sigui superior:

- Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
- Impost sobre successions i donacions.
- Impost sobre el patrimoni (si és el valor més alt dels tres que s'indiquen a la norma) i només si s'ha utilitzat a partir de 2022.

Així doncs, el valor de referència de l'immoble serà la base mínima de tributació en els impostos abans indicats.

El valor de referència **no** afecta el valor cadastral ni a l'Impost sobre Béns Immobles o altres impostos que utilitzin per el seu càlcul el valor cadastral.

No sempre s'obté un valor de referència fruit de la consulta. De ser el cas, l'aplicació informa que per circumstàncies tècniques no es pot obtenir. Quan no es pot obtenir ni certificar, llavors la base imposable de l'impost serà la més alta entre:

- El valor declarat per els interessats.
- El preu o contraprestació pactada.
- El valor de mercat.

Departament Fiscal

Assessoria Codina