



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

**EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES
INMUEBLES: ANTECEDENTES Y PROBLEMAS QUE
PLANTEA EN EL ISD Y EL ITPAJD**

Autor

SERGIO GARCÍA VILLARROYA

Tutor

SABINA DE MIGUEL ARIAS

Universidad de Zaragoza / Facultad de Derecho
2022

ÍNDICE:

ABREVIATURAS	4
I. INTRODUCCIÓN	1
1. Cuestión tratada en el Trabajo de Fin de Grado	1
2. Razón de la elección del tema y justificación de su interés.....	1
3. Metodología seguida en el desarrollo del trabajo.....	2
II. ANTECEDENTES DEL VALOR DE REFERENCIA: EL VALOR REAL Y LA PROBLEMÁTICA DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES	2
1. La aplicación del valor real para hallar la base imponible del ISD y el ITPAJD	3
2. Las comprobaciones de los valores declarados por los contribuyentes y su problemática	5
2.1 El dictamen de peritos de la administración como medio de comprobación de valores	9
2.2 La aplicación de coeficientes al valor catastral como medio de comprobación de valores.....	11
III. EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA	13
1. Naturaleza y procedimiento de determinación.....	13
2. El valor de referencia como base imponible del ITPAJD y el ISD	17
3. La impugnación del valor de referencia.....	20
3.1 La impugnación de los actos generales de determinación del valor de referencia	20
3.2 La impugnación de los valores de referencia aplicados en la liquidación administrativa o en la autoliquidación tributaria del ISD y el ITPAJD	23
3.2.1 La impugnación de las liquidaciones dictadas por la Administración con base en el valor de referencia: el recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa	24
3.2.2 El procedimiento de rectificación de autoliquidaciones	25
3.2.3 La tasación pericial contradictoria	27
IV CONCLUSIONES	29

ABREVIATURAS

- Art.: Artículo.
- CCAA: Comunidad Autónoma.
- Cit.: Citado.
- Confróntese: Cfr.
- DGC: Dirección General del Catastro.
- IS: Impuesto de Sociedades.
- ISD: Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
- ITP: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido.
- IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- ITPAJD: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales onerosas y Actos Jurídicos Documentados.
- LIRPF: Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- LGT: Ley 58/2003, del 17 de diciembre, General Tributaria.
- LISD: Ley 29/18987, de 18 de diciembre, del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
- LMPFF: Ley 11/2021, de 9 de julio, de Medidas de Prevención y lucha contra el Fraude Fiscal.
- LOFCA: Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.
- LCJA: Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Contención Jurídico-Administrativa.
- n°.: Número.
- Pág.: Página.
- TRLCI: Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- TRITPAJD: Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- TFG: Trabajo de Fin de Grado.

- TEAC: Tribunal Económico-Administrativo Central.
- TS: Tribunal Supremo.
- UE: Unión Europea.
- Vid.: Véase.

I. INTRODUCCIÓN

1. Cuestión tratada en el Trabajo de Fin de Grado

Para el desarrollo de este TFG, el tema elegido ha sido el análisis de la figura del valor de referencia, el cual ha cambiado importancia tras la reforma llevada a cabo en 2021 por la LMPFF y va a resultar empleado para hallar la base imponible de determinados impuestos como el ISD o el ITPAJD.

2. Razón de la elección del tema y justificación de su interés

Uno de los mayores retos que se le plantean a la fiscalidad inmobiliaria es la adecuada valoración de los bienes inmuebles, cuyas particularidades dificultan la obtención de un valor que, al mismo tiempo que impide la extensión del fraude fiscal, evite un excesivo gravamen al contribuyente, vulnerando el principio de capacidad económica.

Este problema se intensifica claramente en aquellos impuestos que, tradicionalmente, han adoptado como base imponible el valor real de los bienes, como, por ejemplo, el ISD, y el ITPAJD. Estos tributos han generado múltiples litigios entre administración y contribuyente, sobre todo en lo referente al valor comprobado por la administración tributaria.

Como muestra de dicha litigiosidad, el TS se ha manifestado en sucesivas ocasiones acerca de la problemática que se plantea en esta esfera, expresando exigencias tajantes a la hora de comprobar estos valores. Este conflicto ha desembocado finalmente en la aparición del valor de referencia, que es una figura jurídica llamada a solventar los problemas que vino planteando la determinación de bases imponibles a partir del “valor real” de los bienes inmuebles. Así, será el catastro el encargado de determinar los valores para hallar la base imponible de los citados impuestos en base a este nuevo concepto a partir de 2022.

Por ello, a lo largo de este trabajo, vamos a desarrollar el concepto del valor real, sus antecedentes en el sistema fiscal español y los motivos que han provocado el cambio normativo. Además, se examinarán los diversos problemas que supone la aparición del valor de referencia como base imponible de los mencionados impuestos.

3. Metodología seguida en el desarrollo del trabajo

Para la realización de este trabajo, el planteamiento seguido ha sido el siguiente; en primer lugar, se analizarán los antecedentes del valor de referencia y la problemática por ellos generada, la cual ha llevado a la reforma de la LMPFF. Después, estudiaremos la figura del nuevo valor de referencia, analizando su naturaleza y procedimiento de determinación, así como su aplicación como base imponible del ITPAJD y del ISD y, por último, las posibilidades de impugnación que se le presentan al contribuyente en caso de estar en desacuerdo con dicho valor. Finalmente, recogeremos todo lo expuesto dando una opinión personal en un último apartado de conclusiones.

Para la realización del trabajo, se ha partido del estudio de la normativa vigente y de sus antecedentes inmediatos. A su vez, se han empleado distintos artículos doctrinales, además de algunos artículos online así como también de diversas sentencias.

II. ANTECEDENTES DEL VALOR DE REFERENCIA: EL VALOR REAL Y LA PROBLEMÁTICA DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES

La dificultad de valorar correctamente los inmuebles y las operaciones inmobiliarias respecto a los tributos que recaen sobre la riqueza inmobiliaria, ha motivado la existencia de una bolsa de fraude tributario en el ámbito de los tributos que recaen sobre inmuebles, como el ISD y el ITPAJD.

Estos impuestos han venido tomando tradicionalmente el valor real de los inmuebles como base imponible, siendo el valor real una figura jurídica indeterminada que, por la dificultad de su determinación, han generado multitud de litigios por parte de los interesados contra la administración, desbordando a esta última.

En este apartado, por tanto, vamos a analizar la figura del valor real y los problemas mencionados en su determinación que han llevado al legislador a modificar la ley para introducir el valor de referencia como base imponible de los citados impuestos, con la intención de solucionar el alto número de litigios que se le presentaban a la administración.

1. La aplicación del valor real para hallar la base imponible del ISD y el ITPAJD

El valor real es un concepto jurídico indeterminado que hace referencia al valor de mercado de un bien o un derecho en un momento concreto¹. En este sentido, el valor real se ha utilizado tradicionalmente como base imponible de algunos impuestos, en especial en el ITPAJD y en el ISD, siendo estos dos impuestos en los que vamos a centrarnos de cara a este trabajo.

Respecto al ITPAJD, el concepto de valor real como base imponible aparece por primera vez con la reforma tributaria de 1977, en el Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Dicho texto, en su artículo 10.1, indicaba que: *“La base imponible vendrá determinada por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda”*.

Más adelante se aprobó Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRITPAJD), el cual mantenía en valor real como base imponible del impuesto.

Por su parte, y en lo que concierne a la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD), dicho texto legal recoge, en su exposición de motivos, que: *“la Ley impone a los interesados la obligación de consignar en sus declaraciones el valor real que atribuyen a los bienes y derechos adquiridos, pero reserva a la Administración la facultad de comprobar ese valor por los medios generales a que se refiere el artículo 52 de la Ley General Tributaria. Se sigue con ello el criterio tradicional de que la base imponible en el Impuesto sobre las Sucesiones y Donaciones está constituida por el valor real de los bienes y derechos.”* Por lo que el valor real también ha venido conformando tradicionalmente la base imponible de este impuesto².

Como puede comprobarse, el término de valor real venía recogido de una manera muy indeterminada, sin una regulación objetiva de la que se desprendiera un método concreto del que derive un valor determinado, y esto ha dado libertad tanto al contribuyente como, posteriormente, a la administración autonómica (que es la que tiene potestad para

¹ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal”, *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, nº 458, 2021. Versión electrónica.

² Vid. Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

gestionar ambos impuestos), para determinar los valores, generando gran cantidad de litigios debido a las diferencias valorativas que derivan de la aplicación del concepto de valor real entre ambos sujetos.

Dicha indeterminación de la norma, especialmente sobre aquellos tributos que gravan la riqueza inmobiliaria ha generado fraude tributario, centrado, principalmente, en operaciones inmobiliarias como los negocios de compra-venta de inmuebles. En estos casos, la regulación tributaria permitía que comprador y vendedor se pusieran de acuerdo en manifestar un precio de adquisición menor que el real. Es más, esta situación no se evitaba firmando la escritura ante fedatario público, ya que este solo da fe de los datos que conoce personalmente³.

De esta manera, tanto adquirente (sujeto pasivo del ITPAJD en las segundas adquisiciones de inmuebles) como el vendedor (sujeto pasivo del IRPF o del IS, en su caso) estaban interesados en declarar un precio inferior al real, de manera que reducían la base imponible y, por tanto, la cuota que se devengaba. Además, en el caso de que ese inmueble fuera revendido posteriormente, la primera ocultación en el valor real de la operación va a suponer un incentivo para que vuelva a existir una nueva ocultación, ya que, de no ser así, el ahora vendedor (adquirente en primera instancia) soportaría mayor diferencia entre valor de adquisición y valor real y, por ello, pagaría mayor cuota de impuesto que grava su renta⁴.

En definitiva, los contribuyentes intervinientes en la operación inmobiliaria podían estar interesados en declarar un valor de la operación inferior al real, ya que con ello conseguían rebajar la cuota por ITPAJD, IRPF o IS.

Siendo esto así, las administraciones autonómicas vinieron a establecer una serie de reglas para objetivar la determinación de este valor real de los inmuebles, previendo que su aplicación evitaba una posterior comprobación de valores por su parte. Así, una de estas formas fue la de aplicar determinados coeficientes al valor catastral, aunque, como veremos con posterioridad cuando se trate más a fondo esta problemática, el TS ha

³ CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, *Quincena Fiscal*, nº4/2022. Versión electrónica.

⁴ MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, *Quincena Fiscal* nº22/2008. Versión electrónica.

descartado este método como base para fijar el valor real de un bien inmueble, por no resultar el más apropiado⁵.

A este respecto, teniendo en cuenta los pronunciamientos jurisprudenciales, siguiendo a CALVO VÉRGEZ⁶, cabe señalar que el valor real *“no tiene por qué coincidir con el valor declarado ni con el precio o contraprestación efectiva, tal y como puso de manifiesto el Tribunal Supremo en su Sentencia de 7 de abril de 2001”*. Junto a ello, este autor considera que *“los valores catastrales no limitan a la Administración para determinar el valor real. Este último (el valor real) ha de coincidir con el “valor normal de mercado”, entendiendo por tal el precio de los bienes que se acordaría entre sujetos independientes”*. Así, en la Sentencia del TS de 1 de diciembre de 1993, se vino a indicar que *“En las transmisiones patrimoniales onerosas donde existe un precio éste debe equivaler al valor real del bien transmitido, y el valor comprobado por la Administración ha de referirse al precio de mercado que le corresponde”*.

Por tanto, en muchas ocasiones el valor real ha venido siendo el obtenido por la Administración aplicando los medios de comprobación disponibles en el artículo 57 LGT en cada caso individualizado. Por ello, a continuación se aborda la problemática que este procedimiento de comprobación de valores ha provocado.

2. Las comprobaciones de los valores declarados por los contribuyentes y su problemática

La realización de la actuación de comprobación de valores constituye una de las funciones administrativas de la gestión tributaria en virtud de la LGT, que le permite verificar la corrección y/o exactitud de los valores declarados por los contribuyentes en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias (art. 134, 135 LGT). Por tanto, es el procedimiento que tiene disponible la administración como medida control cuando no está de acuerdo con los valores declarados por los contribuyentes.

De acuerdo con ello, de la realización de la comprobación de valores surge el llamado valor comprobado, que es, por tanto, el valor administrativo que concreta un concepto

⁵ Vid. entre otras, la sentencia de 23 de mayo de 2018.

⁶ CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, cit.

jurídico indeterminado y que corrige el valor que ha declarado previamente el contribuyente.

En este sentido, la comprobación de valores puede llevarse a cabo en aquellas situaciones en que la normativa no contiene unas normas específicas de las que se deriven unos valores concretos sobre los que no quepan apreciaciones subjetivas, es decir, es la imprecisión de la norma jurídica la que ha propiciado discusiones a la hora de determinar la magnitud que debe imperar. Por ello, el campo de actuación tradicional de la comprobación de valores se encuentra en el ITPAJD y el ISD.

En lo que concierne a la comprobación de valores, su procedimiento viene regulado en el art.134 LGT, el cual podrá ser iniciado mediante comunicación de la Administración actuante o, mediante la notificación conjunta de las propuestas de liquidación y valoración, cuando se cuente con datos suficientes. Ahora bien, muchas veces esta actuación se inserta en el seno de otros procedimientos. En caso de que el valor calculado por la Administración tributaria sea distinto al declarado por el obligado, aquella, al tiempo de notificar la propuesta de regularización, comunicará la propuesta de valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados.

Los interesados, cuando no estén de acuerdo con esta valoración, podrán proceder a impugnar el acto administrativo o promover la tasación pericial contradictoria en virtud del art. 135 LGT dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente o, en su caso, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

En concreto, los medios disponibles para realizar la comprobación de valores a los que hace referencia el citado art. 134 LGT vienen recogidos de manera genérica en el art. 57.1 LGT, a tenor del cual:

“a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.

b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que

figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo”.

En lo que respecta a los impuestos que nos interesan, la comprobación de valores en el ITPAJD se regula en el art. 46 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que indica que: “*la Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes o derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado*”. En concreto, en este impuesto, las discrepancias pueden producirse en la comprobación del hecho imponible o de la base imponible declarada, lo que puede dar lugar a una regularización efectuada en un procedimiento de aplicación de los tributos. Así sucede cuando la Administración no se muestra conforme con el valor real atribuido a los actos autoliquidados o con la calificación dada a los hechos imponibles, con la consideración de los actos sujetos que se contengan en el documento presentado, o, simplemente, con las operaciones aritméticas de la autoliquidación⁷.

De este modo, de dicha comprobación puede resultar un valor declarado igual o diferente del comprobado, de tal forma que cuando el valor comprobado es igual o inferior al

⁷ AA.VV.: “La Comprobación de valores”. Wolters Kluwer, Madrid, 2022.

declarado, se mantiene este último como base imponible. Asimismo, si el valor comprobado o el declarado resulta inferior al precio o contraprestación pactados, se tomará este último como base imponible. Por otro lado, si resulta un valor comprobado superior al declarado, prevalecerá el valor comprobado por la Administración y, en consecuencia, se modificará la autoliquidación.

Por su parte, en cuanto al ISD, se recoge la cuestión de la comprobación de valores en el art. 18.1 de la LISD, precisando que “*la Administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos por los medios de comprobación establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria*”. La regulación es similar en todo a la de la comprobación de valores en el ITPAJD, por lo que nos remitimos a la explicación arriba efectuada.

Es importante indicar que el procedimiento de comprobación de valores será llevado a cabo, esencialmente, por la administración tributaria de las Comunidades Autónomas, ya que tanto la gestión del ITPAJD como del ISD está cedida a las mismas. En concreto, el art. 55 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, delega en las Comunidades Autónomas la competencia para tramitar los procedimientos de comprobación de valores utilizando los mismos criterios que el Estado⁸.

Centrándonos en el aspecto material de la comprobación de valores, como dice CALVO VÉRGEZ⁹ en esta materia confluyen dos aspectos, uno de ellos de carácter técnico (el perito usa fórmulas, referencias o coeficientes, por los que se fija un valor en euros) y otro relativo al debate sobre la motivación del valor (representado en argumentos), que pone a prueba la capacidad de la Administración de marcar unas directrices a seguir en

⁸ Vid. MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, cit. De conformidad con la normativa de cesión, las CCAA podrán regular los aspectos de gestión y liquidación en relación a los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta atribución de competencias vino a generar dudas acerca de si la regulación de este medio de comprobación de valores y de su utilización corresponde al Estado o a las Comunidades Autónomas. Sin embargo, debe tenerse presente que realmente se está regulando una forma de determinar la base imponible (el valor real) de estos impuestos. Es decir, no se está en presencia de una normativa procedimental, sino referida a la cuantificación del tributo; por tanto, debe afirmarse que la competencia en esta materia la retiene el Estado.

⁹ CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, cit.

orden a que su trabajo quede debidamente fundamentado y justificado en el nivel que marca la legalidad vigente.

De hecho, la exigencia de motivación viene recogida en el artículo 103.3 de la LGT, implicando la falta de motivación de los actos administrativos de naturaleza tributaria la anulabilidad de los mismos. Por ello, la labor de la Administración debe centrarse en desarrollar los medios necesarios para acreditar el medio de comprobación elegido y motivar dicho resultado fruto de la comprobación ante el contribuyente.

Así, de acuerdo con consolidada jurisprudencia del TS¹⁰, *“la comprobación de valores debe ser individualizada, concretándose su resultado de manera tal que el contribuyente al que se notifique el que la Administración considere que constituya el valor real pueda conocer sus fundamentos técnicos y prácticos y así aceptarlo, o bien rechazarlos porque los reputa equivocados o discutibles, proponiendo entonces la práctica de la tasación pericial contradictoria a la que también tiene derecho”*.

Como ya se ha puesto de relieve, la problemática que estamos tratando en estos epígrafes deriva de la inexactitud de las normas legales a la hora de definir el valor real con el que se deben valorar los bienes inmuebles, sobre todo, cuando la administración puede comprobar dicho valor haciendo que prevalezca su criterio en caso de ser superior al declarado por el contribuyente.

De conformidad con lo anterior, vamos a proceder a analizar los medios de comprobación más utilizados por parte de la administración, y la problemática que han supuesto en referencia a los pronunciamientos que sobre ellos ha realizado el TS. A ese respecto, los medios de comprobación más empleados tradicionalmente han sido la aplicación de coeficientes al valor catastral y el dictamen pericial por parte de peritos de la administración, que normalmente remitía a estudios referidos al precio medio de mercado, por lo que se analizarán ambos métodos.

2.1 El dictamen de peritos de la administración como medio de comprobación de valores

El medio tradicional utilizado para la realización de la comprobación de valores de bienes inmuebles ha sido el dictamen de un perito de la Administración. Es decir, una valoración

¹⁰ Vid., entre otras la sentencia TS de 5 de junio de 2018.

motivada elaborada por un funcionario con una titulación adecuada para poder valorar el bien¹¹.

El problema que ha surgido con respecto a este método de comprobación es que los tribunales de justicia han venido exigiendo que ese dictamen esté correctamente motivado y sea individual. En este sentido, por ejemplo, acerca de los requisitos que debe cumplir un informe pericial en materia de comprobación de valores, la Sentencia del TS de fecha 26 de noviembre de 2015 declaraba que: *“Las valoraciones practicadas por la Administración (además de ser emitidas por funcionario idóneo) deben ser fundadas, lo que equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta para determinar el valor a que se refieren, pues en otro caso se produce una situación de indefensión para el sujeto pasivo que carece de medios para combatirlas”*.

A este respecto, la citada sentencia recoge los requisitos que debe cumplir el dictamen pericial para estar suficientemente motivado, en los siguientes términos: *“el valor comprobado administrativamente estará motivado cuando la valoración efectuada sea “singular”, por contraposición a “genérica” u “objetiva” (...). No caben las valoraciones generalizadas, sino que han de determinarse las circunstancias físicas y jurídicas que individualmente concurren en el objeto de comprobación, dando así lugar a una individualización en la valoración (...). Para que la valoración sea eficaz la Administración ha de expresar los criterios seguidos, los datos fácticos tenidos en cuenta, los procedimientos concretos de aplicación, ponderación, actualización, extrapolación o individualización, todo ello glosado de un modo sucinto, pero suficiente, completo y adecuado para poder tomar cabal conocimiento de las operaciones realizadas por el perito de la Administración y poder verificar su corrección.”*

Por su parte, y siguiendo la misma línea argumental, ya la Sentencia del TS de 18 de junio de 1991 indicaba que no existe motivación *“cuando el perito se limita a rellenar un impreso, aludiendo al valor declarado, al valor del metro cuadrado que él asigna al terreno o a la edificación y al resultado final de multiplicar el valor del metro por la*

¹¹ Vid. MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, cit.

superficie. Ello podrá ser una opinión, pero no una valoración motivada, y por lo tanto al carecer de tal motivación”.

Por otro lado, una técnica muy utilizada por los peritos de la Administración a la hora de elaborar dichos informes era la remisión a estudios elaborados en base a precios medios de mercado, técnica sobre la que el TS también se ha pronunciado contrariamente. Así la Sentencia del TS de 18 de enero de 2016, siguiendo su Sentencia de 4 de diciembre de 1993, precisa que: *“Cuando la Administración tributaria recurre, como método de valoración, al dictamen de perito de la Administración, si bien amparado en precios medios de mercado, los cuales proceden, a su vez, de la utilización de diversos métodos (comparación en el mercado; valores medios extraídos de estudios de mercado efectuados por la propia Administración tributaria, por citar los más comunes), debe cumplir las condiciones exigidas al informe pericial”.* Por lo que, pese a referirse a estudios basados en el precio medio de mercado, dichos dictámenes periciales deben seguir estando motivados y ser individualizados en función de cada inmueble.

El problema a este respecto es que realizar esa comprobación de valores de forma individualizada requiere que la Administración comprobante cuente con muchos medios materiales y personales. Ahora bien, como no es así, en la práctica las Administraciones de las Comunidades Autónomas han estado realizando esta comprobación de valor mediante dictámenes de carácter genérico que no cumplían con los requisitos exigidos por la jurisprudencia. Por tanto, y de conformidad con la jurisprudencia, las liquidaciones resultantes de esas comprobaciones resultaban contrarias a Derecho y eran anuladas en caso de ser recurridas¹².

2.2 La aplicación de coeficientes al valor catastral como medio de comprobación de valores

Respecto a la aplicación de coeficientes al valor catastral como medio de comprobación de valores, el art. 57.1 de la LGT permite que la comprobación de valores se realice por estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

¹² Vid. MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, cit.

Es más, se indica que dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. En concreto, y tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario¹³.

Acorde a lo explicado anteriormente, partiendo del valor catastral, la Administración autonómica venía aplicando un coeficiente aprobado anualmente para cada municipio que se proyectaba sobre cualquier inmueble ubicado en esa circunscripción con independencia de las condiciones particulares del mismo (antigüedad, estado de conservación, ubicación)¹⁴.

El problema reside en que no todas las comunidades autónomas han acogido este método de comprobación de igual manera, por lo que la forma en que cada una aplica dichos coeficientes varía. En concreto, la Comunidad Autónoma de Aragón¹⁵ optó por utilizar este medio a fin de discriminar las declaraciones en prioritarias o no prioritarias (aquellas en las que el valor declarado “*es igual o superior al valor catastral vigente en la fecha del hecho imponible corregido por el coeficiente*” se fijará administrativamente) a efectos de la comprobación de valor¹⁶. Así, se puede indicar que Aragón vino a establecer un sistema de valores orientadores de los inmuebles a efectos fiscales, que tengan la consideración de valor mínimo a declarar por los contribuyentes¹⁷.

En lo que respecta a la adecuación de este método de valoración, el mismo no parecía en un principio el más idóneo para determinar el valor de los inmuebles ya que dicho valor debería obtenerse mediante un estudio individualizado de cada inmueble, y no mediante métodos automáticos y estandarizados.

¹³ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

¹⁴ AA.VV.: “El Tribunal Supremo y la Comprobación de Valores”. Deloitte (<https://www2.deloitte.com/es/es/pages/legal/articles/comprobacion-valores-inmuebles.html>), fecha última consulta: 5 de julio de 2022.

¹⁵ Resolución de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de Tributos, por la que se dictan instrucciones sobre la comprobación de valores.

¹⁶ Vid. MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, cit.

¹⁷ CARDONA, M.: “La Comprobación de Valores de Inmuebles”, *Jurídicas Dijusa.*, pg. 70.

Pese a ello, en un primer momento, el TS en Sentencia de 6 de abril de 2017 determinó su validez y reconoció la presunción *iuris tantum* del valor alcanzado por esa vía, la cual podía ser enervada a través del procedimiento de la tasación pericial contradictoria. Sin embargo, más adelante, en su Sentencia del 23 de mayo de 2018, se cambió la línea argumental precisando que este método “*no es idóneo ni adecuado para comprobar el valor de los inmuebles, pues se trata de un método utilizado de forma general y con falta de relación con el inmueble concreto que se pretende valorar*”.

Por lo tanto, la doctrina del TS a partir de dicho pronunciamiento protege el valor declarado por los contribuyentes y desplaza la carga probatoria a la Administración tributaria que, tal y como ocurre con el informe de peritos, deberá acreditar que el valor comprobado se obtiene del examen individualizado del inmueble, desterrando así las valoraciones genéricas y abstractas a las que se reducía la aplicación del coeficiente multiplicador¹⁸.

III. EL NUEVO VALOR DE REFERENCIA

En el contexto expuesto en el apartado anterior, a partir de 2022¹⁹ cobra especial protagonismo el llamado valor de referencia, que en buena medida se concibió para superar los problemas que hemos visto que ha generado la aplicación del valor real y las comprobaciones de valor llevadas a cabo por la Administración tributaria.

De esta forma, en este apartado estudiaremos la naturaleza y el procedimiento de determinación de esta nueva figura, cómo se determina la base imponible de los impuestos que recaen sobre los inmuebles tras la implementación de la misma y, por último, las posibilidades de actuación por parte de los sujetos pasivos en caso de no estar de acuerdo con el valor con el que la administración ha valorado los inmuebles.

1. Naturaleza y procedimiento de determinación

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, introduce el valor de referencia, un concepto generado para solventar los problemas que había venido provocando la comprobación de valores por parte de la Administración Tributaria.

¹⁸ AA.VV.: “El Tribunal Supremo y la Comprobación de Valores”. Cit.

¹⁹ Vid. Disposición Final Séptima LMPFF.

Este concepto fue primeramente introducido por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, que introdujo una modificación en el artículo 3.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para señalar que una de las características de los bienes inmuebles, además del valor catastral, es su valor de referencia de mercado. Ahora bien, esta figura novedosa era objeto de una regulación bastante parca en la nueva disposición final tercera de dicha norma, en tanto el legislador se limitaba a señalar que se trata de un valor objetivo que aprobaría el Catastro tras el análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos, contrastados con otra información que dispusiera aquella Dirección General²⁰.

En este sentido, dada la problemática que generaba la insuficiente información proporcionada acerca del nuevo valor de referencia, en la citada LMPFF se modifica de nuevo el TRLCI en lo que respecta a esta materia, y así se aborda de forma detallada la regulación del valor de referencia de la Dirección General del Catastro, dotando de mayor exhaustividad la regulación de esta figura y suponiendo esto un mayor rigor, precisión y seguridad jurídica en su determinación.

Entrando en ya en materia, el valor de referencia es un valor asignado administrativamente, que constituye una característica catastral individual de los bienes inmuebles obligatoria, de carácter objetivo, económica, de cálculo anual y de conocimiento público²¹.

El valor de referencia de mercado es un valor administrativo, dado que se fija por la Administración catastral a los bienes inmuebles descritos en el Catastro. La ley expresamente prevé que se apruebe por resolución de la Dirección General del Catastro que se publicará anualmente en su sede electrónica. Además, constituye una característica catastral individual y obligatoria de cada inmueble. Así lo dispone el art. 3.1 TRLCI recogiendo que la descripción catastral de los inmuebles comprenderá, entre otras características, el valor de referencia de mercado, por lo que debe constar en todos y cada

²⁰ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

²¹ PUYAL SÁNCHEZ, P.: “El Catastro como de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado”, *Crónica Tributaria*, nº169/2018.

uno de los inmuebles que estén dados de alta en el Catastro Inmobiliario, tanto rústicos como urbanos²².

En concreto, y en cuanto a la forma de determinación de dicho valor, la disposición final tercera de la LMPFF dispone que la Dirección General del Catastro 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 inmobiliarias efectuadas.

A este respecto, dicho organismo incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa ha de publicarse en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Junto a ello, y con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Por último, con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine²³. Una vez aprobada aquella resolución, tendrá lugar la asignación individualizada del valor de referencia. Así, la Dirección General del Catastro calculará este valor para cada inmueble de manera individualizada.

Por lo tanto, en suma, el valor de referencia de mercado se obtendrá de los valores declarados en las transmisiones patrimoniales sujetas a ITP.

De este modo, el cálculo de este valor de referencia para todos los inmuebles requiere que la Administración catastral sea capaz de incorporar anualmente las nuevas características

²² Vid. PUYAL SÁNCHEZ, P.: “El Catastro como de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado”.

²³ Disposición Final tercera LMPFF y TRLCI.

y circunstancias de los mismos (físicas, jurídicas y económicas, incluidas las urbanísticas) y realizar un análisis con las nuevas muestras de mercado de que se disponga²⁴.

En concreto, en el caso concreto de los bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble teniendo en cuenta diversos criterios tales como las diferencias de calidad, antigüedad y estado de conservación entre dicho inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo de valor medio, usándose a tal efecto la normativa de valoración catastral.

Por su parte, y tratándose de inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio (en función de sus características) y de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente. En todo caso, y como señala CALVO VÉRGEZ, dentro de este procedimiento de fijación de los valores de referencia no se prevé ninguna eventual actuación de los interesados en el mismo²⁵.

Con carácter previo a su aprobación, las oportunas resoluciones han de someterse a un trámite de audiencia pública para que los interesados puedan formular alegaciones y presentar cuantas pruebas consideren oportunas. Por fin, una vez tramitado el procedimiento para su determinación, con efectos a partir del 1 de enero de 2022 los valores de referencia individualizados de los inmuebles estarán disponibles para su consulta en la sede electrónica del Catastro.

En este sentido, tal y como ya se ha expuesto, como es lógico el valor de referencia ha de ser objeto de publicación, debiendo estar accesible para todos los contribuyentes mediante la implantación de servicios electrónicos, de acceso público, que permitan conocerlo y, en su caso, aportar aquellas pruebas que posibiliten acreditar que lo declarado constituye el valor de mercado.

Es más, dicha información debe incluir la debida motivación, lo que tiene que comprender los datos y características catastrales, los módulos aplicados en la zona correspondiente, la información de las muestras de mercado de inmuebles similares tenidas en cuenta, la normativa aplicable y la metodología de su obtención. Ahora bien, nada se dispone, en

²⁴ Cfr. CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, cit.

²⁵ CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, cit.

cambio, respecto de su notificación individual a los titulares de los bienes inmuebles, lo que facilitaría su eventual impugnación por los interesados²⁶.

A este respecto, hay que explicar que existe un claro paralelismo entre el contenido de la normativa ahora comentada y las ponencias de valores que operan en el ámbito catastral. En ambos casos se trata de actos administrativos generales que no contienen todavía valores individuales sino las fórmulas y los elementos que concretan las previsiones legales, y que permitirán obtener el valor (catastral o de referencia) de cada inmueble. En los dos casos, la resolución debe aprobarse unos meses antes de la finalización del año anterior a aquel en el que el valor vaya a resultar operativo²⁷.

2. El valor de referencia como base imponible del ITPAJD y el ISD

Una vez especificado el procedimiento general a través del cual van a aprobarse los valores de referencia, es preciso pasar a analizar la repercusión que ello presenta en la liquidación de dos impuestos de nuestro sistema tributario que gravan las transmisiones de bienes -lucrativas u onerosas-.

Respecto al ISD, el valor de referencia sustituye al valor real como base imponible del referido impuesto en el caso de los bienes inmuebles. Así lo señala el art. 9.2 de la LISD al establecer que se considerará como valor de los bienes y derechos su valor de mercado, a menos que el valor declarado por los interesados sea superior al mismo, en cuyo caso esta magnitud se tomará como base imponible. A su vez, el punto tres del mismo artículo aclara que en caso de bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, en caso de no existir valor de referencia respecto a los bienes inmuebles o de que la Dirección General del Catastro no pueda certificarlo, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado.

De este modo, la LMPFF ha adoptado con carácter general el valor de referencia de los bienes inmuebles como base imponible del impuesto, aunque da prioridad al valor declarado por los contribuyentes cuando este sea superior al primeramente citado.

²⁶ CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, cit.

²⁷ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

Esto puede suceder con frecuencia en aquellas CCAA que decidieron reducir notablemente el ISD. En estos casos, el contribuyente del ISD preferirá declarar un valor alto porque apenas incrementará la cuota tributaria de este impuesto, y como dicho valor será la referencia que se tome en el IRPF para calcular en valor de adquisición a efectos de determinar la futura ganancia patrimonial derivada de una eventual enajenación, como así se deduce del artículo 36 de la LIRPF, cuanto más elevado resulte aquel valor, menor será la plusvalía gravable en el impuesto directo²⁸.

De hecho, esta posibilidad es tan atractiva que incluso le resultaría beneficioso declarar un valor superior al de mercado, porque poco o nada tendrá que pagar en el ISD por ello, mientras que podría generar una pérdida patrimonial en el IRPF compensable con ganancias patrimoniales obtenidas por otras vías.

Ahora bien, para evitar esta situación, el citado artículo 36 de la LIRPF prohíbe expresamente que el importe real de la adquisición gratuita pueda exceder del valor de mercado, pero no hay duda de que serán muchos los contribuyentes que declaren en el ISD un valor superior al valor de referencia, que se pretende esté por debajo del valor de mercado²⁹.

A este respecto, *a priori*, en los casos en los que el valor declarado por el contribuyente sea mayor que el valor de referencia, pero menor que el de mercado, no cabría la comprobación de valores por parte de la Administración, puesto que el valor de referencia se concibe como un valor concreto para evitar las numerosas comprobaciones de valores por parte de las CCAA que derivaban de la inconcreción del valor real. Sin embargo, en caso de que dicho valor fuera superior al valor de mercado, como el art. 36 LIRPF prohíbe expresamente esta situación, la Administración sí podría realizar una comprobación de valores, em tanto el legislador ha utilizado en dicho precepto un concepto jurídico indeterminado como es el valor de mercado.

Así mismo, en caso de que el inmueble no tenga todavía asignado el valor de referencia o que este no pueda ser certificado por la DGC, la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado. Por

²⁸ Vid. MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, cit.

²⁹ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

tanto, no hay obstáculo alguno a una comprobación de valores por parte de la Administración en esta situación, ya que la propia ley adopta nuevamente como base imponible un concepto jurídico indeterminado.

En consecuencia, la Administración tributaria seguiría manteniendo la potestad de comprobar los valores declarados por el contribuyente en determinadas ocasiones³⁰.

En cuanto al ITPAJD, su regulación es casi idéntica a la del ISD. En esta línea, la base imponible de dicho tributo estará constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda (art. 10.1 TRITPAJD). Para el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Por su parte, cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado (art. 10.2 TRITPAJD).

Una peculiaridad a mencionar sobre este caso es que, pese a que la legislación permita declarar al contribuyente un valor superior al valor de referencia, en este impuesto ello no supondría ninguna ventaja para el sujeto pasivo, así como podría suceder con el ISD, de cara a reducir la ganancia patrimonial en el IRPF derivada de una futura venta del inmueble. Ello se debe a que para calcular el valor de adquisición en el IRPF es necesario acudir al importe real que se pagó por el bien (art. 36 LIRPF) lo que se identificaría, salvo simulación, con el precio de la operación, siendo aquel valor declarado en la adquisición totalmente irrelevante a estos efectos³¹.

³⁰ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

³¹ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

Por último, respecto a la posibilidad de comprobación de valores por parte de la Administración, se da en los mismos supuestos que los comentados para el ISD, por lo que nos remitimos a lo expuesto para dicho tributo.

3. La impugnación del valor de referencia

Partiendo de lo expuesto, el valor de referencia se configura, por tanto, como un valor objetivo de los inmuebles obtenido a partir del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos de las compraventas inmobiliarias efectuadas en zonas consideradas homogéneas que va a tener una gran repercusión en la tributación de las transmisiones de inmuebles. Por ello, es preciso examinar las posibilidades de impugnación del mismo.

Como se deriva del procedimiento descrito en un epígrafe anterior, en el procedimiento de determinación del valor de referencia es posible identificar distintos hitos: (i) la publicación de un informe anual del mercado inmobiliario y del mapa de valores homogéneos; (ii) la publicación de la orden ministerial que establece el factor de minoración; (iii) la publicación con la resolución con los elementos de determinación del valor de referencia de cada inmueble; y (iv) la publicación de las anuncios informativos con el valor de referencia de cada inmueble³².

En este sentido, vamos a dedicar este apartado a analizar, primero, las formas de impugnación de que dispone el interesado respecto a estos hitos comentados para, segundo, abordar las posibilidades de impugnación del valor de referencia como base imponible de los impuestos.

3.1 La impugnación de los actos generales de determinación del valor de referencia

Como se ha explicado anteriormente, para la aplicación de los valores de referencia es necesario que, previamente, se haya tramitado un procedimiento complejo de determinación de dichos valores, lo que requiere la aprobación de distintas disposiciones generales y de algunos actos administrativos de alcance general cuya impugnabilidad conviene estudiar de forma separada.

Con respecto a estos actos generales de determinación del valor de referencia, nos encontramos primero con la orden ministerial que establece el límite del valor de

³² MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, *Revista Técnica Tributaria*, N° 134, 2021.

mercado. Esta orden de la Ministra de hacienda³³, por la que se aprueba un factor de minoración a aplicar a los valores medios con objeto de que no superen el valor de mercado, podrá ser impugnado mediante recurso directo ante la sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (art. 25 y 26 LCJA).

A este respecto, además de los posibles defectos de forma de que pudiera adolecer la Orden, el único motivo sustantivo que podría fundamentar una eventual impugnación sería el de que el índice aprobado no cumpliera, de forma efectiva y general con la finalidad que le es propia (eso es, que el valor medio esté por encima del valor de mercado). Ahora bien, se debe subrayar la enorme dificultad que entrañaría acreditar en vía judicial que el factor de minoración resulta inidóneo para dicha tarea. Además, una eventual anulación de dicha orden tendría eficacia *erga omnes*, por lo que la nulidad de la misma implicaría la nulidad de todos los actos singulares que traen causa de ella³⁴.

El siguiente acto general susceptible de ser impugnado es la resolución que establece los elementos determinantes del valor de referencia. En este sentido, una vez elaborado y publicado el estudio por el Catastro y conocido el factor de minoración que debe aplicarse sobre el valor medio, la Dirección General del Catastro ha de aprobar los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los *módulos de valor medio* y de los *factores de minoración correspondientes*, en la forma en la que reglamentariamente se determine³⁵.

En este momento, lo que antes eran conclusiones de un estudio o análisis del mercado, se desarrollan a través de esta resolución de la Dirección General del Catastro, produciendo a partir de entonces efectos sobre los ciudadanos. Este trámite se considera un acto administrativo, por lo que deberá contener la motivación suficiente para permitir al interesado conocer el fundamento de la decisión administrativa y, en su caso, impugnarla³⁶.

De este modo, la impugnación de esta resolución se podrá llevar a cabo en vía económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) conforme al

³³ Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

³⁴ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

³⁵ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

³⁶ VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

art. 229.1.a) LGT, al tratarse de un acto dictado por un órgano central del Ministerio de Hacienda. Posteriormente, contra la resolución del TEAC cabría recurso contencioso-administrativo ante la sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional conforme al art. 11.1.d) LJCA.

Hay que añadir que, desde un punto de vista práctico, resulta cuestionable la utilidad de esta impugnación, puesto que el valor de referencia tiene una vigencia anual y solo proyectará sus efectos en la esfera jurídica de los contribuyentes en el momento en el que se transmita el inmueble, no antes. Además, hay que subrayar que el interés del titular del inmueble por impugnar ese valor de referencia será limitado, puesto que, *a priori*, la eventual eficacia a efectos tributarios en una transmisión repercute al adquirente del inmueble, y no sobre quien ostente la titularidad del inmueble en el momento de publicarse la resolución del Catastro³⁷.

Por último, los interesados tienen la posibilidad de impugnar los valores de referencia de cada inmueble en el momento de su publicación.

En este sentido, 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 de cada inmueble, que podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro³⁸.

La expresión “anuncio informativo” y el hecho de que la norma solo regule la impugnación de la resolución de la Dirección del Catastro en un momento anterior, da a entender que en este momento no cabe impugnar esta comunicación colectiva de la valoración individualizada resultante de la aplicación a cada inmueble de los valores y criterios que ya fueron susceptibles de impugnación en un momento anterior³⁹.

Esta redacción, desde un punto de vista teórico tiene sentido puesto que, si ya se concedió un trámite para la impugnación anteriormente y no se utilizó, la impugnación de actos posteriores sería la impugnación de otros anteriores, firmes y consentidos. Sin embargo, apartándonos de un punto de vista teórico, el Tribunal Supremo ha declarado -en relación con las ponencias de valores catastrales-⁴⁰ que esta concepción da la espalda a la realidad,

³⁷ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

³⁸ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

³⁹ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

⁴⁰ *Vid.* Sentencia del TS de 20 de octubre de 2015.

por cuanto es irreal pensar que la gran mayoría de ciudadanos va a examinar los criterios expuestos por la Administración para conocer cuál será el valor correspondiente a su inmueble resultante de la aplicación de los criterios generales aceptados.

Más aún, la reforma introducida en la regulación de la base imponible del ISD y del ITPAJD contiene la misma regla sobre la impugnación del valor de referencia, estableciendo que *el valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la LGT.*

Por tanto, de lo expuesto se desprende que el valor de referencia solo podrá ser impugnado en el momento en el que sea aplicado en un acto de cuantificación de la obligación tributaria, que puede ser realizado por la Administración, a través de la liquidación, o por el contribuyente al presentar su autoliquidación⁴¹.

3.2 La impugnación de los valores de referencia aplicados en la liquidación administrativa o en la autoliquidación tributaria del ISD y el ITPAJD

Si en el apartado anterior se han analizado las posibilidades que la legislación otorga a los obligados tributarios para una posible impugnación de los actos generales que forman el valor de referencia, en este apartado vamos a estudiar las vías que se le presentan al contribuyente para impugnar el valor de referencia en sí mismo.

En ese sentido, hay que destacar en que el valor de referencia, como tal, no se puede impugnar hasta que se aplica a un impuesto que genere una obligación tributaria, lo cual es diferente de la impugnación de los actos generales de determinación del valor de referencia que hemos analizado previamente. De esta manera, el titular del inmueble no podrá impugnar el valor de referencia cuando lo vea publicado, aunque ya entonces lo considere deficientemente calculado, sino que para ello deberá esperar a que forme parte de la base imponible del ISD o del ITPAJD. En otras palabras, esto significa que, si no realiza ninguna operación sujeta a estos impuestos, no podrá recurrir dicho valor, por muy erróneo que pueda ser⁴².

⁴¹ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

⁴² VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

Por tanto, a lo largo de este apartado vamos a analizar las distintas vías disponibles para los sujetos pasivos de los impuestos a la hora de impugnar el valor de referencia una vez haya surgido una concreta obligación tributaria en relación con un inmueble. Para ello, vamos a tratar separadamente los supuestos de impugnación de las liquidaciones, de la posibilidad de rectificar las autoliquidaciones presentadas, en tanto el procedimiento a seguir será distinto.

3.2.1 La impugnación de las liquidaciones dictadas por la Administración con base en el valor de referencia: el recurso de reposición y la reclamación económico-administrativa

La reforma introducida por la LMPFF prevé la posibilidad de impugnar las liquidaciones dictadas por la Administración con base en el valor de referencia a través del recurso de reposición y a través de la reclamación económico-administrativa (disposición adicional tercera). Como es lógico, tales recursos se plantearán ante liquidaciones derivadas de procedimientos de control tributario relativas al ISD o ITPAJD.

En primer lugar, en lo que respecta al recurso de reposición se dispone que los interesados pueden interponer un recurso de reposición contra la liquidación que, en su caso, se practique por la Administración Tributaria, impugnando el valor de referencia en el plazo de un mes desde su notificación, aplicándose las normas generales sobre la posible suspensión de la ejecución del acto.

Este recurso será resuelto por la Administración tributaria previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, ratificando o corrigiendo el citado valor, a la vista de la documentación aportada⁴³.

Este procedimiento es ciertamente singular porque contiene una alteración de las competencias típicas de la resolución de los recursos de reposición. En efecto, aunque reconoce formalmente la competencia para resolver al órgano que dictó el acto impugnado, dispone que dicha resolución estará condicionada por el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro⁴⁴.

Ante esta situación, la doctrina no se ha pronunciado de manera unánime. Algunos autores, como MARÍN-BARNUEVO, consideran que los artículos analizados en cuanto al recurso de reposición podrían ser inconstitucionales por cercenar las competencias

⁴³ Art. 9.5 LISD y art. 10.4 LITPAJD.

⁴⁴ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

reconocidas a las CCAA en el ámbito de la gestión de los tributos cedidos y contravenir lo dispuesto en los Estatutos de Autonomía⁴⁵. Así, hay que tener en cuenta que, de conformidad con el art. 20.2 LOFCA⁴⁶, el art. 59 de la Ley 22/2009 de 18 de diciembre reconoce en varios preceptos la competencia de las CCAA para resolver los recursos de reposición interpuestos contra los actos dictados en la gestión de los tributos cedidos. (art. 2 LISD y art. 6.3 TRITPAJD). Por el contrario, VARONA ALBERN opina que no se produce una alteración competencial porque quien resuelve el recurso es “al menos formalmente, la hacienda autonómica”⁴⁷.

En mi opinión, aunque formalmente sea la Administración Autonómica la que resuelve, la vinculación al informe preceptivo de la Dirección General del Catastro hace que sea esta última la que esté decidiendo de facto si dicho valor ha estado bien determinado o no. A este respecto, debo añadir que no me parece lógico que la Dirección General del Catastro, organismo que se encarga de determinar el valor de referencia sea, la encargada de resolver estos recursos sino que sería mucho más justo y objetivo que un tercero ajeno a su determinación como la Administración Autonómica tuviese libertad a la hora de resolver.

3.3.2 El procedimiento de rectificación de autoliquidaciones

La reforma operada en el ISD e ITPAJD introducida por la Ley 11/2021 también contempla la posibilidad de que los contribuyentes soliciten la rectificación de las autoliquidaciones por estimar que el valor razonable perjudica sus intereses legítimos⁴⁸. A este respecto, como es sabido, el art. 120.3 LGT establece que cuando un obligado tributario considere que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos, podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación⁴⁹.

⁴⁵ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

⁴⁶ El cual establece que: “Cuando así se establezca en la correspondiente ley del Estado, y en relación con los tributos estatales, la competencia para el ejercicio de la función revisora en vía administrativa de los actos dictados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades con Estatuto de Autonomía podrá corresponder a las mismas, sin perjuicio de la colaboración que pueda establecerse con la Administración Tributaria del Estado”.

⁴⁷ VARONA ALBERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

⁴⁸ Art. 9.5 LISD y art. 10.4 LITPAJD.

⁴⁹ Vid. Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión e Inspección Tributaria, arts. 126 y ss.

Así, y al igual que sucede con la resolución del recurso de reposición, en este caso, a esta petición también resolverá la Administración tributaria, previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada⁵⁰. Por tanto, las consideraciones realizadas en relación con el procedimiento de reposición son trasladables a los casos en los que el contribuyente insta la rectificación de su autoliquidación.

En todo caso, es oportuno destacar la importancia que tiene esta posibilidad ya que pone de manifiesto que los contribuyentes estarán obligados a declarar, en todo caso y de conformidad con la ley, el valor de referencia asignado a los inmuebles objeto de transmisión, aunque consideren que refleja un valor claramente superior al de mercado. Esto tiene interés porque confirma que la nueva regulación produce una inversión de la carga de la prueba en relación con la valoración de los inmuebles, de tal modo que la base imponible será siempre el valor razonable fijado por la Administración y, por tanto, quien considere no ajustada a derecho esa valoración deberá asumir la carga de la prueba de dicha ilegalidad⁵¹.

A este respecto, la Dirección General de Tributos, en una consulta de 17 de febrero de 2022, manifestó que, en caso de que el valor de referencia sea superior al valor de mercado, el interesado, con independencia de la obligación de practicar autoliquidación por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD por el valor de referencia asignado, podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación en los términos establecidos en el artículo 10 del TRLITPAJD.

Por fin, lo anterior también presenta un especial interés porque permite entender que la declaración o autoliquidación de un valor de los inmuebles inferior al valor de referencia podría constituir un supuesto de infracción tributaria contemplado en el art. 191 LGT, lo que conllevaría la apertura del correspondiente procedimiento sancionador y, si concurrieran los demás presupuestos exigibles, la imposición de la correspondiente sanción⁵².

⁵⁰ Art. 9.5 LISD y art. 10.4 LITPAJD.

⁵¹ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

⁵² VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit.

3.2.3 La tasación pericial contradictoria

Como se ha expuesto anteriormente, el contribuyente que considere no ajustado a derecho el valor de referencia deberá impugnar los actos de liquidación o autoliquidación en los que ha sido aplicado para determinar la base imponible del impuesto y acreditar, a través del recurso que proceda, la ilegalidad de dicho valor razonable.

Por tanto, la anulación de la liquidación por la incorrecta valoración de los inmuebles dependerá, esencialmente, de la demostración por parte del interesado de que el valor razonable de los inmuebles es superior a su valor de mercado, lo que deberá ser acreditado a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho y, preferiblemente, a través de la prueba pericial⁵³.

Como es sabido, esta posibilidad se concreta en un específico procedimiento concebido para atacar el valor comprobado por la Administración, denominado tasación pericial contradictoria, el cual, pese a su denominación, se configura como un mecanismo impugnatorio y no propiamente como un medio de comprobación de valores. Esto nos obliga a analizar la admisibilidad de la tasación pericial contradictoria en el nuevo marco regulatorio, materia sobre la cual no existe una posición unánime, existiendo opiniones doctrinales tanto a favor como en contra.

En primer lugar, y en contra de admitir esta posibilidad, hay que aludir a la dicción literal del art. 135 LGT que se refiere a que los interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria “dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente o, cuando la normativa tributaria así lo prevea, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado”. Ahora bien, en realidad, la aplicación del valor de referencia en relación con los inmuebles se efectúa por mandato legal, por lo que, en propiedad, no existirá una actuación previa de comprobación de valor frente a la cual instar la tasación pericial contradictoria.

En cambio, a favor de la admisibilidad de que los obligados tributarios insten una tasación pericial contradictoria cabría señalar que el art. 135 LGT dispone que los interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria, en corrección de los medios de comprobación fiscal de valores señalados en el art. 57 LGT, entre los que expresamente

⁵³ MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit.

se menciona la valoración: “por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal”, como es el caso del valor catastral.

Junto con ello, siguiendo esta línea argumental, su admisibilidad podría justificarse también por el hecho de que la nueva regulación provoque una inversión de la carga de la prueba, y una alteración sustancial de la actividad realizada por la Administración en relación con lo que tradicionalmente ha sido el procedimiento de comprobación de valores. Así, con la modificación normativa, la Administración no tendrá que tramitar ningún procedimiento de comprobación de valores para imponer su criterio en la valoración de los inmuebles y este cambio justificaría llevar a cabo una reinterpretación de los arts. 135 y 57 de la LGT y entender que el contribuyente puede instar la tasación pericial contradictoria para rebatir el valor de referencia fijado por la Administración, aunque, en verdad, su fijación no haya tenido lugar en un procedimiento de comprobación de valores⁵⁴.

En este sentido, esta interpretación se corresponde con la mantenida por el Tribunal Supremo en sus últimas sentencias, entre las que cabe destacar la del 3 de junio de 2020, en la que se admite la posibilidad de utilizar la tasación pericial contradictoria para rebatir el coste real y efectivo de las obras determinado por la Administración en la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras porque *“una de las formas legalmente previstas para contradecir ese informe es el procedimiento de tasación pericial contradictoria, pues ésta no es más que un expediente puesto a disposición de los contribuyentes para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 del art. 57 LGT”*.

En mi opinión, creo que la tasación pericial contradictoria debería ser admisible ya que, cuando operaba el valor real, era el interesado el tenía que declarar el valor del inmueble y la Administración la encargada de comprobar si dicho valor se ajustaba a la realidad, por lo que, la tasación pericial contradictoria era el método utilizado para impugnar el valor determinado por la Administración tributaria. Con la introducción del valor de referencia, es ahora la Administración la que determina la valoración de los inmuebles

⁵⁴ Tanto MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, cit., como VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal” cit., coinciden en esta afirmación.

que debe declarar el contribuyente, por lo que la tasación pericial contradictoria tendría sentido como un método para impugnar un valor determinado por la Administración.

IV CONCLUSIONES

1º. El valor real, definido como un concepto jurídico indeterminado que hace referencia al valor de mercado de un bien o un derecho en un momento concreto, se ha venido utilizado tradicionalmente como base imponible de algunos impuestos, en concreto en el ITPAJD y en el ISD. Dicho valor real no estaba regulado de manera que desprendiese un método específico del que se derivase un valor determinado, dando libertad al contribuyente para determinar dicho valor. Esto suponía que tanto comprador como vendedor estaban tentados a ponerse de acuerdo y fijar un precio menor del inmueble, para reducir la cuantía del impuesto a pagar por tal transacción.

Esta posibilidad de fraude por parte del contribuyente llevaba a la Administración a realizar, en múltiples ocasiones, la comprobación de valores en los casos en los que no estaba de acuerdo con el valor declarado por el sujeto pasivo, lo que, sumado a la libertad que también ostentaba la Administración para calcular dicho valor, provocó una gran cantidad de litigios. De hecho, las comprobaciones de valor administrativas vinieron siendo objeto de anulación por los órganos judiciales en muchas ocasiones, debido tanto a la elección de las técnicas para determinar dicho valor, sobre las cuales el TS se ha posicionado en contra, como a la falta de motivación del valor obtenido.

2º. Ante esta problemática, la reforma llevada a cabo en 2021 a través de la LMPFF ha introducido el concepto de valor de referencia como nueva base imponible del ITPAJD y el ISD para el caso de los bienes inmuebles. Este valor será determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, después de un análisis de los precios de mercado comunicado por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. En concreto, la Dirección General del Catastro incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.

Junto a ello, y con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Por último, con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro debe aprobar mediante resolución los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

3º. Por lo tanto, dicho valor será determinado por la Administración y será ahora el contribuyente el que, en caso de estar en desacuerdo con el mismo, trate de impugnarlo.

Las posibilidades de impugnación que ostenta el sujeto pasivo pueden desarrollarse tanto contra de los actos generales de determinación del valor de referencia como contra el propio valor de referencia aplicado en la liquidación o autoliquidación.

Así, en primer lugar, el contribuyente podrá actuar contra los actos generales de determinación, que son la orden ministerial que establece el límite del valor de mercado, la resolución que establece los elementos determinantes del valor de referencia y los propios valores de referencia de cada inmueble en el momento de su publicación.

Respecto a la impugnación del valor de referencia aplicado en la liquidación o autoliquidación, esta posibilidad se puede llevar a cabo en el momento en que dicho valor sea aplicado en un acto de liquidación de la obligación tributaria realizado por la Administración. A saber, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de su autoliquidación.

De esta forma, aunque el contribuyente esté en desacuerdo con el valor determinado por la Administración Tributaria, deberá declarar dicho valor en su autoliquidación previamente a proceder a su impugnación. Ello exigirá solicitar la rectificación de su autoliquidación y, con posterioridad, recurrir frente a la resolución que deniegue tal rectificación. Esto parece que no tiene mucho sentido ya que, si lo que trata la Administración es de liberar su carga de trabajo, debería poder permitir la impugnación del valor razonable en una primera instancia y no alargar dicho procedimiento haciendo que el interesado deba realizar su autoliquidación previamente a solicitar la corrección de la valoración empleada.

4º. Como conclusión, la inclusión del valor de referencia como base imponible del ITPAJD y del ISD supone, en mi opinión, un cambio acertado, pues lleva consigo unas pautas para su determinación de las que deriva un valor concreto. Además, al alterar la carga de la prueba en favor del contribuyente (es él el que debe probar que el valor de

referencia determinado por la Administración no se ajusta a la realidad), supondrá un número menor de reclamaciones, aligerando la carga de trabajo de la Administración.

Sin embargo, este nuevo concepto no está exento de polémica. Así, en lo relativo a quién ostenta la potestad para resolver la petición de impugnación en contra de las liquidaciones dictadas por la Administración, pese a que la LOFCA reconoce en varios preceptos la competencia de las CCAA para resolver los recursos de reposición interpuestos contra los actos dictados en la gestión de los tributos cedidos, la LMPFF recoge que dicha decisión será tomada previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, por lo que surge la duda de si realmente es la Administración tributaria Autonómica la que está tomando la decisión.

Por otro lado, también surgen dudas en relación con la utilización del método de impugnación de la tasación pericial contradictoria, el cual era un método de impugnación contra la comprobación de valores que realizaba la Administración tributaria cuando no estaba de acuerdo con el valor declarado por el sujeto pasivo. Tras la reforma de 2021 y, al haber desaparecido la posibilidad de la comprobación de valores en muchas ocasiones, a mi juicio debería ser admisible promover la tasación pericial contradictoria, ya que el art. 135 LGT dispone que los interesados podrán promoverla en corrección de los medios de comprobación fiscal de valores señalados en el art. 57 LGT, entre los que expresamente se menciona la valoración: “por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal”.

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV.: “El Tribunal Supremo y la Comprobación de Valores”. Deloitte (<https://www2.deloitte.com/es/es/pages/legal/articles/comprobacion-valores-inmuebles.html>), 5 de julio de 2022.
- AA.VV.: “La Comprobación de valores”. Wolters Kluwer, Madrid, 2022.
- CALVO VÉRJEZ, J.: “¿Servirá el nuevo concepto de “Valor de referencia” para poner fin a la tradicional litigiosidad que afecta a las comprobaciones de valores inmobiliarios?”, *Quincena Fiscal*, nº4/2022.
- CARDONA, M.: “La Comprobación de Valores de Inmuebles”, *Jurídicas Dijusa.*, pg. 70.
- MARÍN-BARNUEVO FABO, D., “La impugnación del valor de referencia”, *Revista Técnica Tributaria*, Nº 134, 2021.
- MOCHÓN LOPEZ, L.: “El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude”, *Quincena Fiscal* nº22/2008.
- PUYAL SÁNCHEZ, P.: “El Catastro como de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado”, *Crónica Tributaria*, nº169/2018.
- VARONA ALABERN, J.E.: “El valor de referencia en el Proyecto de Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal”, *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, nº 458, 2021.