

La valoración de los bienes inmuebles urbanos en los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas. Métodos de comprobación del valor

Antonio A. Aberturas Ramos
*Coordinador de Análisis Territorial
Subdirección General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro*

En el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se establece que la base imponible de ambos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

A este respecto, el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante diversos medios, entre los que destacan para la valoración de bienes inmuebles, la estimación por referencia a los

valores que figuren en registros oficiales de carácter fiscal, la aplicación de precios medios de mercado y el dictamen de peritos de la Administración. La nueva redacción proporcionada a este apartado 1 por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, en su artículo 5.6, amplía la regulación del primer método mencionado, estableciendo que dicha estimación podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, y 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, este registro oficial de carácter fiscal será el Catastro Inmobiliario.

La regulación reglamentaria a que hace referencia este artículo se establece en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (en adelante RGIT). En él se desarrollan los preceptos establecidos en la Ley, y en concreto, respecto de los métodos de comprobación de valores referidos anteriormente, se establece en el artículo 158 que:

- Para la aplicación del método de valoración consistente en la estimación por referencia a los registros oficiales de carácter fiscal, se exige que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar.
- Para la aplicación del método de comprobación de valores consistente en la aplicación de precios medios de mercado, se establece que la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes, si bien en este caso no se exige a la Administración tributaria competente dicha circunstancia, como ocurre con el anterior método.
- Por último y para la aplicación del método de comprobación de valores consistente en dictamen de perito de la Administración, se exige que éste posea titulación suficiente y adecuada al tipo de bien a valorar.

Además, en el artículo 160 se establece que la propuesta de valoración resultado de la comprobación de valores deberá ser motivada, debiendo recoger expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación. En concreto deberá contener:

- En la estimación por referencia a los registros oficiales de carácter fiscal deberá especificarse el valor tomado como referencia y los parámetros, coeficientes y demás elementos de cuantificación utilizados para determinar el valor.
- En la utilización de precios medios de mercado deberá especificarse la adaptación de los estudios de precios medios de mercado y del sistema de cálculo al caso concreto.
- Por último, en los dictámenes de peritos se deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia.

Como última reseña normativa, señalar que el artículo 90 de la LGT establece que cada Administración tributaria deberá informar, en relación con los tributos cuya gestión le corresponda y a solicitud del interesado, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión. Dicha información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses siempre que

la solicitud sea previa a la finalización del plazo de presentación de la autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes.

Partiendo de esta regulación se han analizado los métodos de valoración de los bienes inmuebles urbanos utilizados por las distintas Comunidades Autónomas del territorio de régimen común, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITPAJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

En este sentido se pueden agrupar las Comunidades Autónomas en tres grupos, según el método utilizado:

- *Estimación por referencia a los registros oficiales de carácter fiscal (6)*: (Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla la Mancha y Extremadura). Los valores resultantes tienen una doble función, por un lado para determinar las declaraciones a comprobar y por otro, como fuente principal de obtención del valor comprobado.
- *Utilización de precios medios de mercado (6)*: (Balears, Castilla León, Galicia, Madrid, Murcia y La Rioja). Estos precios medios se utilizan principalmente para orientar al ciudadano sobre los valores considerados por la Administración Tributaria y fijar el límite admisible en las declaraciones. La comprobación de valores, en caso de considerarse necesaria, se puede efectuar con estos precios o por otros medios de los establecidos en el artículo 57.1 de la LGT, principalmente el dictamen pericial.
- *Método mixto (2)*: (Cataluña y Valencia): Ambas utilizan un método mixto consistente en clasificar como actuaciones de comprobación prioritarias aquellas cuyo valor declarado sea inferior al valor catastral corregido

por un coeficiente multiplicador fijado anualmente. Posteriormente estas comprobaciones prioritarias se valoran por dictamen pericial.

- No existe ninguna metodología de valoración aprobada o publicada por la Comunidad Autónoma de Canarias, que efectúa la comprobación de valores por dictamen pericial

Igualmente se ha enfocado el estudio desde el punto de vista de los servicios de valoración ofrecidos en Internet y puestos a disposición de los ciudadanos con el objeto de que éstos puedan conocer el valor considerado por la Administración Tributaria competente. Además, se ofrece información sobre la normativa reguladora aprobada y publicada en las páginas web correspondientes para conocimiento de los ciudadanos.

Por último señalar que ante la pluralidad de usos/tipologías existentes, el estudio se centra principalmente en el uso residencial, en concreto en la tipología de vivienda colectiva.

Metodología general de determinación de coeficientes multiplicadores del valor catastral

En seis Comunidades Autónomas se utiliza como método de comprobación de valores la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Como se ha comentado anteriormente, en el caso de bienes inmuebles esta estimación podrá consistir en la aplicación de coeficientes multiplicadores sobre los valores catastrales, siendo requisito imprescindible la aprobación y publicación de los coeficientes aplicables, la metodología utilizada para su cálculo y su período de aplicación. La metodología de cálculo es similar para la mayoría de las

Comunidades Autónomas que utilizan este método, por lo que se pasa a exponer de forma común para todas ellas, matizándose posteriormente, en su caso, las particularidades de cada una.

En general, el coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC) para un determinado ejercicio, se obtiene para cada municipio como cociente entre dos términos: el primero de ellos es el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) calculado desde el año de aprobación de la Ponencia de Valores de ese municipio hasta el año anterior al que deban surtir efecto los coeficientes; el segundo está constituido por el producto del coeficiente de relación al mercado (RM) y el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la revisión catastral hasta el año de efectos de los coeficientes.

Es decir: $CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) se utilizan las estadísticas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias de las compraventas de viviendas formalizadas en escritura pública, cuya serie histórica abarca desde el primer trimestre de 1987. El coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) para cada municipio se obtiene dividiendo el precio del metro cuadrado de vivienda en el año anterior al de efectos de los coeficientes, por el del año de aprobación de la ponencia de valores. Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales. En el primer caso, se comparan los valores del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo, los valores medios anuales. Cuando no estén publicados los valores de todos los trimestres del último año y, por tanto el valor medio anual, para obtener la variación en este año se considera la evolución de los

cuatro últimos trimestres disponibles. Para aquellos municipios cuyo año de aprobación de ponencia sea anterior a 1987, se toma como valor inicial el correspondiente al de 1987.

Por lo que respecta al coeficiente de relación al mercado (RM) se toma el coeficiente 0,50 de acuerdo con lo establecido en la *Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo M y del coeficiente RM*. En algunas Comunidades Autónomas, para municipios revisados con anterioridad a 1994 y de acuerdo con lo establecido en la *Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de junio de 1983, de normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones*, se toma el coeficiente de relación al mercado de 0,71.

En cuanto al coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) se obtiene como regla general multiplicando los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación del procedimiento de valoración colectiva de carácter general y el año de efectos de los coeficientes.

Habitualmente, para cada municipio se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media nacional, media de la Comunidad Autónoma, según tamaño del municipio y según localización o situación geográfica) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales. De los valores obtenidos se considera el valor medio o el mínimo. Posteriormente se homogeneizan los resultados obtenidos para municipios semejantes con técnicas diversas, según cada Comunidad Autónoma.

Es de reseñar que la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha utiliza una metodología diferente elaborada por la Dirección General del Catastro en colaboración

con la Consejería de Economía y Hacienda de Castilla la Mancha, con base en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

Andalucía

Andalucía establece como método de comprobación de valores la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. La normativa reguladora vigente para el ejercicio 2012 es la *Orden de 10 de febrero de 2012 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (BOJA de 21 de febrero)*. En ella se aprueban para cada municipio los coeficientes multiplicadores del valor catastral, la metodología empleada para su cálculo y el periodo de aplicación de los mismos.

Dicho método es de aplicación para la estimación del valor de los bienes inmuebles urbanos, cuyas tipologías constructivas sean de los usos residencial (viviendas y anejos), oficinas, almacenamiento, comercial (excepto mercados y supermercados) e industrial (excepto industrias fabriles y servicios de transportes). No será de aplicación para los bienes de interés cultural.

Existe una utilidad de cálculo en la página web de la Agencia Tributaria de Andalucía (Agencia Tributaria de Andalucía \ Información al contribuyente \ Valoración de bienes \ Valores mínimos a declarar de bienes inmuebles urbanos) que se muestra en la Figura 1. En ella se introduce la fecha del devengo, el valor catastral del ejercicio correspondiente y el municipio en que se halla el inmueble, obteniéndose el valor mínimo a declarar.

Figura 1
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Andalucía

The screenshot shows the web interface for calculating the minimum value to declare for urban real estate in Andalucía. The page title is 'Valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana'. The interface is organized into three main steps:

- Paso A:** 'Introduzca el ejercicio de devengo al que se realiza la valoración del inmueble:'. It includes a dropdown for 'Ejercicio' set to '2012', and input fields for 'Mes' (07) and 'Día' (19).
- Paso B:** 'Introduzca el valor catastral del bien de naturaleza urbana correspondiente al ejercicio de devengo 2012:'. It features a text input for 'Valor catastral' with the value '80000', and radio buttons for 'Euros (€)' (selected) and 'Pesetas'.
- Paso C:** 'Elija la provincia y el municipio donde se encuentre situado el bien de naturaleza urbana:'. It has dropdown menus for 'Provincia' (SEVILLA) and 'Municipio' (OSUNA).

At the bottom, there is a 'Resultado' section stating 'El valor mínimo a declarar para el inmueble en los tributos cedidos es:' followed by a text input showing 'Valor 119.000,00' and 'Euros (€)'. A 'Calcular' button is located between steps B and C.

Aragón

Aragón establece también como método de comprobación de valores la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. La normativa reguladora vigente es la *Orden de 23 de agosto de 2012 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (BOA de 4 de septiembre)*. En ella se aprueban para cada municipio los coeficientes multiplicadores del valor catastral para los ejercicios

2010, 2011 y 2012, así como la metodología empleada para su cálculo.

Dicho método es de aplicación para la estimación del valor de bienes inmuebles de naturaleza urbana (excepto los bienes de interés cultural) con construcciones cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos: residencial (viviendas y anejos), oficinas, almacenamiento, comercial (excepto mercados y supermercados) e industrial (excepto industrias fabriles y servicios de transportes). Será de aplicación

Figura 2
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Aragón

GOBIERNO DE ARAGON

webs a-z | Suscripciones

aragon.es

texto a buscar... BUSCAR Búsqueda avanzada A+ A-

Estás en Inicio / Departamentos y Organismos Públicos / Hacienda y Administración Pública / Tributos / Valoraciones Inmobiliarias / Valores de los inmuebles ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón / Valores de Inmuebles para el año 2012

Administración Tributaria de Aragón

En Portada
¿Quiénes somos?
Oficinas Tributarias (+inf...)

Áreas Genéricas

Normativa
Impresos y Formularios
Catálogo de procedimientos
Entidades Financieras Colaboradoras
Disposiciones recientes
Becas y Empleo

Áreas Temáticas

ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE
ATENCIÓN PERSONALIZADA
TRAMITACIÓN ELECTRÓNICA Y PROGRAMAS DE AYUDA
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

Departamento de Hacienda y Administración Pública

Hacienda y Administración Pública

Valores de inmuebles para el año 2012

Nota: Los ficheros bienen formato de Excel 97 o Word 97
Si no disponen de la suficiente información catastral pueden solicitarla a las [Oficinas del Catastro \(Pinchar para info...\)](#)

Inmuebles Urbanos - Coeficientes Multiplicadores del Valor Catastral

- INMUEBLES URBANOS DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

Coefficientes Multiplicadores del Valor Catastral para obtener el Valor Real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de liquidación de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Para Zaragoza Capital se seguirán aplicando los Valores de Referencia

[Valores de Referencia de Zaragoza capital \(+inf...\)](#) - (21 KB)
Aplicables desde el 12 de enero de 2012. Para fechas anteriores del año 2012 se aplicarán los valores vigentes en el año 2011.

[Coeficientes Multiplicadores del Valor Catastral de Zaragoza provincia \(+inf...\)](#) - (33 KB)
APLICABLES A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS, EXCEPTO SUELOS Y SOLARES

en todos los municipios de la comunidad excepto para el municipio de Zaragoza, para el que la comprobación de valores se realizará por alguno de los restantes medios establecidos en el artículo 57 de la LGT, como son los precios medios de mercado o el dictamen pericial.

Además, establece la Orden que para los inmuebles situados en otra Comunidad Autónoma podrá aplicarse la metodología técnica utilizada en dicha Comunidad para el cálculo de los valores, ya sea la aplicación de coeficientes multiplicadores sobre el valor catastral o la utilización de precios medios de mercado.

No existe una utilidad de cálculo en la página web del Gobierno de Aragón. Tan sólo un enlace que permite descargar una hoja de cálculo que incluye los coeficientes aplicables por municipio para cada una

de las tres provincias, como se muestra en la Figura 2. (Gobierno de Aragón \ Departamento de Hacienda y Adm. Pública \ Tributos \ Valoraciones inmobiliarias). Para Zaragoza capital se ofrecen unos coeficientes multiplicadores no incluidos en la normativa aprobada.

Asturias

Al igual que las anteriores, Asturias establece también como método de comprobación de valores la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. La normativa reguladora para el año 2012, por la que se aprueban para cada municipio los coeficientes multiplicadores del valor catastral es el *Decreto 273/2011 de 15 de diciembre*,

Figura 3
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Asturias



Está en Inicio > Ciudadanos y Empresas > Oficina Virtual > Sin certificado digital > Cálculo de Valoraciones

Cálculo de Valoraciones Ayuda

Otenga la valoración económica a efectos fiscales de los distintos tipos de vehículos, bienes inmuebles urbanos y rústicos
Introduzca los siguientes datos para obtener el valor actualizado para el año actual y anteriores.
El asterisco * indica que es imprescindible completar este dato.

DATOS DE VALORACIÓN

Bien a Valorar *

Año de transmisión *

Municipio *

Coeficiente multiplicador asociado al municipio

1,49

Nota 1: Los valores obtenidos constituyen una referencia de valor que no condiciona una posible comprobación de valor posterior por técnicos de la Administración.
Nota 2: La referencia básica es el valor catastral del inmueble correspondiente al ejercicio en que se realice la transmisión. A este valor deberá aplicarse el coeficiente multiplicador asociado al municipio.

de la Consejería de Hacienda y Sector Público (BOPA de 27 de diciembre). La metodología no se incluye en el Anexo II como reza su artículo único, subsanándose este error mediante su inclusión en la *Corrección de errores publicada en el BOPA de 29 de diciembre de 2011*. El método es de aplicación exclusivamente para la estimación del valor de pisos y sus correspondientes anejos, garajes y trasteros independientes, así como para viviendas unifamiliares cuya parcela no exceda de 300 m².

No existe una utilidad de cálculo de valores propiamente dicha en la página web, sino que únicamente se proporcionan los coeficientes aplicables según la fecha del devengo y el municipio en que esté ubicado el bien, como se muestra en la Figura 3 (Servicios Tributarios del Principado de Asturias \ Ciudadanos y empresas \ Oficina Virtual \ Cálculo de valoraciones).

Islas Baleares

La Comunidad Autónoma de Islas Baleares establece unas reglas de valoración que proporcionan valores de referencia, considerados como admisibles a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los impuestos ITPAJD e ISD. Si el valor declarado es inferior al resultante de la aplicación de estas reglas, la Administración Tributaria efectuará la comprobación de valores por alguno de los medios de comprobación regulados por el artículo 57 de la LGT. Estas reglas de valoración se establecen anualmente por Instrucción del Director de la Agencia Tributaria de las Islas Baleares, recogiendo para el ejercicio 2012 en la *Instrucción 1/2012, de 19 de abril (BOIB 28 de abril)*.

El valor de referencia obtenido mediante su aplicación puede considerarse como un precio medio de mercado y se determina como suma del valor del suelo y el de las

edificaciones, corregida en su caso por un coeficiente corrector variable que pondera el grado de disponibilidad en inmuebles arrendados. El valor del suelo se obtiene multiplicando por 2 el valor catastral del suelo del ejercicio correspondiente. Por su parte, el valor de las edificaciones se obtiene añadiendo al coste de ejecución material (CEM) los gastos generales (GG), el beneficio industrial (BI) y los honorarios técnicos (HT), en base a la fórmula siguiente:

$$V. Edificación = CEM + 17\% GG + 6\% BI + 12\% HT$$

El CEM se calcula como producto de la superficie total del inmueble por el precio unitario corregido (PUC), el cual a su vez se obtiene aplicando a un valor unitario de partida (VUP) coeficientes correctores por antigüedad, tipología/uso, estado de conservación, calidad y construcción ejecutada, es decir: $PUC = VUP \times C_{Ant} \times C_{Tip} \times C_{Cons} \times C_{Cal} \times C_{CEj}$

Analizando estos factores, el VUP se obtiene de la tabla de costes de la construcción tipo elaborada por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COIAB), siendo para el año 2012 de 329,00 €/m². El coeficiente de antigüedad utilizado es el de la normativa catastral (categorías medias (3-6) del RD1020/1993), normativa de la que se toma también la ponderación del grado de reformas de las edificaciones y el coeficiente por estado de conservación (a excepción del correspondiente al estado ruinoso que se pondera con un coeficiente de 0,01 en lugar del 0,00 utilizado en Catastro). Para el coeficiente de tipología/uso se establece una tabla que recoge tanto las diferentes tipologías consideradas como los tamaños de las mismas. Por lo que respecta al coeficiente de calidad, se obtiene de las tablas del COAIB, aplicando coeficientes de valor 1,00, 1,20 y 0,80 para los niveles estándar, superior o edificios de protección oficial. Por último, el valor del coeficiente

Figura 4
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Islas Baleares

AGENCIA TRIBUTARIA ILLES BALEARS

Inicio Oficinas y servicios Tributos autonómicos Tributos locales Carpeta fiscal Noticias

Seleccione el tipo de valoración

Urbana Rústica

Descripción

Vivienda
Vivienda unifamiliar entre medias hasta 129 metros cuadrados de superficie construida

Superficies

Útil (m²) Construida (m²)
Total (m²)

Otras superficies

Porches (m²) Terrazas (m²) Piscinas (m²)

Aparcamientos y Trasteros

Superficie Aparcamiento (m²) Tipo (m²) Situación (m²)
Superficie Trastero (m²) NOTA: [Si el bien inmueble tiene una referencia propia deberá hacerla una valoración independiente.]

Valor catastral del suelo

Valor:

Disponibilidad

Tipo de alquiler:

Características

Ejercicio de devengo: Antigüedad: años
Calidad: Estado:

Valoración

181.020,42 €

de obra ejecutada será el que figure en escritura, complementado por informe visado de arquitecto o ingeniero.

Existe una utilidad de cálculo en la página web de la Agencia Tributaria de Islas Baleares (Agencia Tributaria de Islas Baleares \ Tributos autonómicos \ Valoración de inmuebles) que se muestra en la Figura 4. En ella se introduce, para los bienes urbanos, la tipología/tamaño, superficie útil o construida (se añade un 15% de elementos comunes sobre esta última), el valor catastral del suelo, la situación de disponibilidad (arrendamiento) del inmueble, las características constructivas y la fecha del devengo, obteniéndose el valor de referencia.

Canarias

No existe ninguna metodología de valoración aprobada o publicada por la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que las comprobaciones de valor se efectúan básicamente por dictamen pericial. Tampoco existen servicios de consulta de valores de bienes inmuebles a través de la Oficina Virtual de la Comunidad.

Cantabria

Cantabria establece como método de comprobación de valores la estimación por

Figura 5
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Cantabria

The image shows a web interface for calculating the indicative value of urban real estate in Cantabria. At the top, it features the logo of the Cantabrian Government and the Department of Economy, Finance and Employment. The main heading is 'VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA'. Below this, there is a brief explanation of the tool's purpose and a note that a simple calculator is available. The interface is divided into four numbered steps: 1. Inputting the cadastral value (50,000) and the corresponding year (2012). 2. Selecting the municipality (Villacarnero). 3. Inputting the year of the taxable event (2012) and marking the property as independent. 4. A 'Aceptar' button to calculate. The final result shows a reference value of 80,000.00.

GOBIERNO de CANTABRIA Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

El valor indicativo a declarar para determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana (pases y anejos, garajes y trasteros, viviendas unifamiliares cuya parcela anexa no exceda de 300 m²), a efectos de determinación de la base imponible de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de Sucesiones y Donaciones, se calcula mediante la aplicación de un coeficiente de valor catastral del inmueble correspondiente al ejercicio del devengo del impuesto.

A continuación dispone de una sencilla herramienta mediante la que calcular este valor indicativo

- 1 Introduzca el Valor catastral del bien de naturaleza urbana correspondiente al ejercicio del devengo:
Valor catastral € 50000
Año correspondiente a esta valoración catastral 2012
En el caso de no tener el del año en curso, introduzca el valor del año anterior y señale dicho ejercicio
- 2 Seleccione el municipio donde se encuentre situado el bien de naturaleza urbana
Villacarnero
- 3 Introduzca el año del hecho imponible (compra-venta, herencia, donación, etc) al que se solicita la valoración del inmueble
2012
Marque esta casilla si desea estimación para un Trastero o Garaje independiente
- 4 Compruebe los valores especificados en los pasos anteriores y pulse en este botón
Aceptar

Resultado Final
El valor de referencia para el inmueble es: € 80000,00

referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. La normativa reguladora para el año 2012, por la que se aprueban para cada municipio los coeficientes multiplicadores del valor catastral y la metodología con que se calculan es la Orden HAC/37/2011 de 26 de diciembre, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo (BOC de 30 de diciembre). Los coeficientes se omiten en la misma, incluyéndose en la Corrección de errores publicada en el BOC de 4 de enero de 2012. El método es de aplicación exclusivamente para la estimación del valor de pisos y sus correspondientes anejos, garajes y trasteros independientes y viviendas unifamiliares cuya parcela no exceda de 300 m².

Existe una utilidad de cálculo en la página web de la Agencia Cántabra de Administración Tributaria (Agencia Cántabra de Administración Tributaria \ Valoración de bienes inmuebles) que se muestra en la Figura 5. En ella se introduce el valor catastral del ejercicio correspondiente, el municipio en que se halla el inmueble y la fecha del devengo, obteniéndose el valor de referencia.

Castilla la Mancha

Castilla la Mancha establece también como método de comprobación de valores la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Es la única Comunidad Autónoma de las que utiliza este método que cuenta con una metodología diferente para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, elaborada por la Dirección General del Catastro en colaboración con la Consejería de Economía y Hacienda de Castilla la Mancha, con base en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, y es aprobada por Orden de 9 de agosto de 2007 de la Consejería de Economía y Hacienda (BOCAM de 21 de agosto). En ella se toma como fuente principal los valores declarados en escritura pública de las transmisiones de bienes. Con ellas, y mediante técnicas estadísticas de análisis de variables, se elaboran modelos explicativos del mercado inmobiliario que sirven de base para el cálculo de los coeficientes multiplicadores. Para el ejercicio 2012 estos coeficientes se aprueban mediante la Orden de 26 de di-

Figura 6
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Castilla la Mancha

The screenshot displays the 'CALCULO VALOR REFERENCIA DE BIENES URBANOS' web application. The header includes the logo of Castilla-La Mancha and the text 'Oficina electrónica Consejería de Hacienda'. The main form is titled 'Valoración bien urbano' and contains the following data:

- Fecha Transmisión: Día 13, Mes 09, Año 2012
- Provincia: CIUDAD REAL, Municipio: CIUDAD REAL
- Dirección: PZA JARDINELLO 3
- Tipología del bien: PISO
- Referencia catastral: 6181009VX396750006UH
- Año recibo I.B.I.: 2012
- Valor Catastral según recibo del I.B.I.: 50000.00
- Valor Catastral suelo: [empty]

The 'Resultado de la valoración' section shows:

- Valor de referencia: 179000.00

ciembre de 2011 (BOCAM de 30 de diciembre). El método no es de aplicación, entre otros, para solares y terrenos sin edificar, bienes con valores superiores a 600.000 € y edificios de uso deportivo, cultural, religioso o espectáculos.

Existe una utilidad de cálculo en el Portal Tributario de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha (Portal Tributario \ Valoración de bienes urbanos) que se muestra en la Figura 6. En ella se introduce la fecha del devengo, el valor catastral del ejercicio correspondiente y el municipio en que se halla el inmueble, obteniéndose el valor de referencia.

Castilla y León

Castilla y León establece como método de valoración el de precios medios de mercado (PMM). El artículo 158 del RGIT establece que la Administración Tributaria competente podrá aprobar y publicar la

metodología o sistema de cálculo utilizado para determinar los PMM, así como los valores resultantes. En este sentido se publican en el Portal Tributario de Castilla y León tanto la metodología de obtención de estos PMM como las “Normas de análisis de muestras de los estudios de mercado” con que se calculan. Por aplicación de estas Normas se descomponen los valores de mercado detectados en sus componentes de suelo y construcción, que son los utilizados en la valoración.

Este sistema es utilizable para obtener el valor de viviendas, locales, garajes y otros inmuebles, pero no el de terrenos, solares, parcelas u otros bienes que no se encuentren relacionados en las distintas tablas de elementos.

Para la obtención del valor es preciso definir en primer lugar el tipo de bien (vivienda en edificio colectivo (VC), vivienda unifamiliar (VU), garaje colectivo en planta sótano (GS)...). Con estas claves y entrando en listados por tramo de calle, se obtienen para cada tipo de bien los coeficientes

Figura 7
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Castilla y León

Valor de Bienes Urbanos
INFORME DE VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

IDENTIFICACION DEL BIEN

Provincia:	40	SEGOWIA
Municipio:	184	SEGOWIA
Vía Pública:	404	CL. RINCON Y CAJAL Nº 2
Tipo del Bien:	Piso, Garaje o Trastero	
Fecha de Referencia de Valor:	13 de septiembre de 2012	

ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad / Últ. Reparación	Precio Medio
Vivienda Colectiva (Piso)	Sup. Constr. 120,00 m ²	Media	30-60 años	253.446,54 Euros
Garaje Colectivo en Sótano	Sup. Constr. 12,00 m ²	Media	30-60 años	7.912,44 Euros
Total:				261.352,98 Euros

A (Entidad Económica Urbana) y B (Área Geográfica). Con ellos y con ayuda de un tabla auxiliar denominada “Indicador”, se localiza la Tabla de Valores a utilizar, de la que se obtienen los valores de suelo y construcción aplicables a las superficies de los bienes. La obtención del valor de repercusión del suelo se realiza de forma directa en las tablas, mientras que para la obtención del valor unitario de la construcción es preciso previamente determinar la calidad constructiva y la antigüedad. Se establecen para ello tres niveles de calidad por comparación con las categorías de la construcción catastrales (RD1020/1993): Calidad Alta (categorías 1-3), Media (4-6) y Baja (7-9), y 6 escalones de antigüedad (0-10 años, 10-20, 20-30, 30-60, más de 60, ruina) debiendo tenerse en cuenta a estos efectos la existencia de reformas en los inmuebles, que se ponderan con la fórmula de la normativa catastral. Aplicando estos valores de suelo y construcción a las superficies construidas de cada bien se obtiene el valor.

También se ofrece al ciudadano en dicho Portal una utilidad on-line que simplifica el cálculo estos valores (Portal Tributario de Castilla y León \ Servicios de valoración \ Valores de bienes urbanos) (Figura 7).

Cataluña

Cataluña establece un sistema mixto consistente en clasificar las comprobaciones de valor de los hechos imposables de los impuestos ITPAJD e ISD en prioritarias y no prioritarias. La clasificación se basa en los valores catastrales, considerándose como comprobaciones prioritarias aquellas en las que el valor declarado sea inferior al resultado de aplicar a los valores catastrales unos coeficientes multiplicadores aprobados anualmente para cada municipio. Para el ejercicio 2012 se aprueban mediante *Instrucción de 29 de diciembre de 2011 del*

Director de la Agencia Tributaria de Cataluña. Para Sucesiones el límite se rebaja por aplicación de un coeficiente de valor 0,80. A diferencia de las Comunidades Autónomas que optan por el sistema de referencia a los registros oficiales fiscales, en este caso el valor obtenido de aplicar los coeficientes sobre el valor catastral no opera como valor comprobado, sino que dicha comprobación se efectúa por dictamen pericial, para lo que la Agencia Tributaria de Cataluña (ATC) establece unos criterios de actuación y parámetros valorativos que sirven de guía. Estos criterios y valores se incluyen en el documento “*Valores básicos urbana en Cataluña 2012*”, en el Portal Tributario “e-tributs” de la ATC (ATC \ Normativa y criterios de la Administración \ Valores para la comprobación de bienes inmuebles). (Figura 8). No se ofrece en cambio utilidades de cálculo de valores por ninguno de los dos métodos.

Este documento presenta muchas similitudes con el RD1020/1993 de la normativa catastral, al que se hacen continuas referencias, y en él se establecen los valores básicos del suelo, de las construcciones y los índices correctores aplicables, así como el proceso seguido para su determinación.

Por lo que respecta a las construcciones, se define en primer lugar un módulo M extraído de la revista EMEDOS (Nº142, 4º Trimestre de 2011, edificio residencial plurifamiliar entre medianeras, categoría media, superficie 75 m²) de valor 604,67 €/m², al que se añade un 14% en concepto de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y un 10% de honorarios técnicos, obteniendo un valor de 786,10 €/m² minorado al módulo final de 720,00 €/m². Sobre este módulo se aplican factores multiplicadores para ponderar las distintas tipologías edificatorias (18) y para cada una de ellas 5 niveles de calidad (muy buena, buena, media, modesta y muy modesta). Además, se aplica un coeficiente que pondera la antigüedad o el estado de conservación. Para

Figura 8
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Cataluña

The screenshot shows the 'e-tributs' website interface. At the top left is the logo for 'Generalitat de Catalunya www.gencat.cat'. At the top right is the text 'Buzón de consultas, dudas y su...'. Below the logo is a large image of a diverse group of people. The main content area is titled 'Valores para la comprobación de bienes inmuebles' and includes a description: 'Documentación con los valores básicos para comprobar el valor de los bienes inmuebles en Cataluña, e impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y sobre sucesiones y don'. Below this is a section 'Tablas de valores 2012' with a list of PDF documents:

- **Valores básicos urbana en Cataluña 2012** [PDF, 573,79 KB.]
- **Valores básicos rústica Barcelona 2012** [PDF, 336,64 KB.]
- **Valores básicos rústica Girona 2012** [PDF, 300,50 KB.]
- **Valores básicos rústica Lleida 2012** [PDF, 326,18 KB.]
- **Valores básicos rústica Tarragona 2012** [PDF, 340,42 KB.]

At the bottom of the page, there is a 'Twitter' logo and the text 'Fecha de actualizaci...'.

ambas características se establecen 7 escalones con idénticos valores comprendidos entre 1,00 y 0,20, pudiéndose aplicar de forma optativa una u otra, aunque no simultáneamente.

En cuanto a los valores de repercusión del suelo se incluyen 5 tipos de cuadros que a su vez se dividen en otros, para un total de 15. Así, se establece un cuadro tipo A aplicable a Barcelona ciudad, 5 cuadros tipo B (B1-B5, para los municipios con mayor interés residencial del área metropolitana de Barcelona y municipios importantes y turísticos del resto de Cataluña), 4 cuadros tipo C (C1-C4, para municipios con cierto interés residencial no incluidos en el grupo B), 4 cuadros

tipo D (D1-D4, para municipios medios sin atractivo residencial) y un cuadro tipo E para poblaciones pequeñas sin atractivo. Dentro de cada uno de estos 15 cuadros existen diferentes categorías de ubicación (7 para el cuadro A, 5 para cada uno de los cuadros tipo B y C, y 3 para cada uno de los cuadros tipo D y E.). A cada una de las 67 ubicaciones resultantes se le asigna un valor de repercusión de suelo, alguno de ellos común a varias de ellas, por lo que resulta finalmente un conjunto normalizado de 47 valores de repercusión distintos, comparable al cuadro de 60 jerarquías de valores de repercusión que cada año establece por Circular la Dirección General del Catastro.

De forma similar se establecen valores unitarios de suelo para la valoración de la vivienda unifamiliar, definiendo 10 áreas y conteniendo cada una de ellas tres categorías, para un total de 27 valores distintos, más reducido en este caso que el cuadro de 60 jerarquías de valores unitarios que cada año establece en la mencionada Circular, la Dirección General del Catastro.

Una vez determinados los valores de suelo y construcción por aplicación de las superficies construidas a los valores básicos anteriores, se aplica sobre su suma un coeficiente de realización (coeficiente de gastos y beneficios en la normativa catastral) que presenta una horquilla de valores aplicables, entre 1,40 y 1,15 si el suelo se valora por repercusión y entre 1,30 y 1,20 si es por unitario.

Finalmente se establecen coeficientes correctores conjuntos por arrendamiento, depreciación funcional, afectación urbanística y apreciación/depreciación económica.

Existen estudios detallados de valores para aparcamientos (coche y moto) y trasteros.

Extremadura

Extremadura es la última de las Comunidades Autónomas que se analizan, que establece como método de comprobación de valores la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. La normativa reguladora para el año 2012, por la que se aprueban para cada municipio los coeficientes multiplicadores del valor catastral y la metodología con que se calculan es la *Orden de 12 de diciembre de 2011 de la Consejería de Economía y Hacienda (DOE de 22 de diciembre)*. Para los municipios de Badajoz, Cáceres y Plasencia no se establece un coeficiente municipal sino que cuentan con coeficientes detallados por calle o tra-

Figura 9
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Extremadura

GOBIERNO DE EXTREMADURA

VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA A EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

Para obtener el valor mínimo que ha de consignarse en las declaraciones /autorizaciones a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, es necesario disponer del valor catastral a la fecha de devengo del hecho imponible y completar los pasos del 1 al 3.

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN CONSISTENTE EN LA ESTIMACIÓN POR REFERENCIA A VALORES CATASTRALES

1.- Los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que se puede aplicar la estimación por referencia a valores catastrales, excepto los solares y los bienes de interés cultural, son aquellos bienes inmuebles con construcciones cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos:

A.- Residencial (viviendas y anejos).	D.- Aparcamiento.
B.- Oficinas.	E.- Comercial (excepto mercados y supermercados).
C.- Almacén.	F.- Industrial (excepto industrias fabriles y servicios de transporte).

1 Introduce la fecha de devengo¹ y el valor catastral del bien inmueble de naturaleza urbana correspondiente a dicha fecha:

Fecha de devengo: 17/09/2012 Valor catastral: 80000,00 €

2 Elige la provincia, municipio, dirección y uso del bien inmueble² de naturaleza urbana:

Provincia: BADAJOZ Municipio: BADAJOZ Dirección: CL. SAGUN, (038-998 037-999) Uso del bien inmueble: Residencial

3 Una vez referendos todos los pasos anteriores, pulse este botón para calcular el coeficiente multiplicador del valor catastral aplicado y el valor mínimo del bien inmueble de naturaleza urbana a efectos de los impuestos de ITPAJD e ISD³.

Calcular

Coeficiente multiplicador del valor catastral aplicado: 3,17

Valor mínimo del bien inmueble a efectos de los impuestos de ITPAJD e ISD: 253.600,00 €

INICIO **IMPRIMIR**

mo de calle El método es de aplicación para la estimación del valor de inmuebles de uso residencial y sus anejos, oficinas, almacén-estacionamiento, y comercial e industrial, estos últimos con algunas excepciones.

Existe una utilidad de cálculo en el Portal Tributario del Gobierno de Extremadura que se muestra en la Figura 9 (Portal Tributario \ Valoración de bienes \ Valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana). En ella se introduce la fecha del devengo, el valor catastral del ejercicio correspondiente y el municipio en que se halla el inmueble (además, calle o tramo de calle en Badajoz, Cáceres y Plasencia), obteniéndose el valor mínimo a efectos de los impuestos de ITPAJD y ISD.

Galicia

Galicia establece como método de valoración el de precios medios de mercado (PMM) como método preferente, reservando el dictamen pericial para los inmuebles con características especiales, debiéndose motivar las razones para su utilización. La normativa reguladora es la *Orden de 28 de diciembre de 2011 de la Consejería de Hacienda (DOG de 29 de diciembre)* que establece los precios medios relativos al ejercicio de 2012. Esta Orden ha sido modificada por la *Orden de 20 de agosto de 2012 (DOG de 23 de agosto)* introduciendo para las valoraciones de los hechos imposables devengados a partir de la fecha de su publicación, modificaciones en cuanto a la depreciación por antigüedad y coeficiente de mercado, con el fin de recoger la situación de descenso de precios observada. La normativa se aplica a los bienes inmuebles urbanos con excepción de algunas tipologías como suelos sin edificar, edificios de uso hotelero, espectáculos, sanidad, cultural, deportivo, religioso, así como viviendas de más de 200 m² útiles.

En cuanto a la normativa técnica, se basa en la vigente sobre valoración catastral (RD1020/1993), descomponiendo el valor de los inmuebles en sus componentes de valor del suelo (VS) y el de las construcciones (VC), sobre cuya suma se aplican el coeficiente de mercado (coeficiente de gastos y beneficios de la promoción en la normativa catastral) (CM), así como otros coeficientes que ponderan situaciones especiales (CS).

La fórmula general que define el valor de un inmueble (VI) de superficie construida SC, es por tanto: $VI = (VS+VC) \times CM \times CS \times SC$.

Para calcular el coste de la construcción se parte de los módulos básicos de la construcción MBC de la normativa catastral, asignando el MBC2=650 €/m² a los municipios con mayor dinámica inmobiliaria (Grupo 1) y el MBC4= 550 €/m² a los restantes (Grupo 2). Sobre este módulo se aplican varios coeficientes correctores:

- Coeficiente de uso (0,50 para locales comerciales, garajes y almacenes; 0,75 para oficinas, naves comerciales...; 1,15 para vivienda unifamiliar; 1,50 para uso hotelero y similares y 1,00 en las restantes tipologías).
- Coeficiente de antigüedad (con una depreciación de tipo logarítmico del 2% anual para las valoraciones correspondientes hasta agosto de 2012 y del 4% a partir de esa fecha, con un mínimo del 30% del valor inicial).
- Coeficiente de calidad (excelente 1,50; buena 1,25; normal 1,00; regular 0,75; mala 0,50 y ruinoso 0,25).

Para el cálculo del valor del suelo se utiliza el método residual, dividiendo el territorio en zonas homogéneas según los valores detectados. Los valores zonales, que se incluyen en el Anexo III de la Orden, se fijan para los usos predominantes, principalmente residencial y en ocasiones in-

dustrial, calculándose el resto de usos mediante coeficientes aplicables sobre éstos. (De la misma forma, y para otras tipologías como vivienda unifamiliar o usos industriales, se fijan valores unitarios de suelo zonales). Posteriormente, estos valores zonales se pormenorizan por calle o tramo de calle con los coeficientes por uso incluidos en el Anexo IV, resultando así el valor de repercusión aplicable. Para la tipología de garajes se establecen en el Anexo III valores zonales de plaza de aparcamiento en €.

Aplicando ambos valores unitarios a la superficie construida se obtienen los valores de suelo y construcción. Sobre su suma son de aplicación los coeficientes correctores por mercado (CM) (con valores de 1,40 para las valoraciones correspondientes a los municipios del Grupo 1 hasta agosto

de 2012 y 1,30 para las realizadas a partir esa fecha; 1,20 para los del Grupo 2 y 1,00 para ubicaciones netamente rurales) y coeficientes correctores por singularización (CS) (arrendamiento, local interior, existencia o no de ascensor y tamaño en locales comerciales).

Existe una utilidad en la Oficina Virtual Tributaria que simplifica el cálculo de estos valores (Xunta de Galicia\ Oficina Virtual Tributaria\ Valores de bienes \ Bienes inmuebles) (Figura 10).

Madrid

Madrid establece como método de valoración el de precios medios de mercado (PMM) a efectos de la determinación del

Figura 10
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Galicia

OFICINA VIRTUAL (Tributario)

Valoración de Viviendas Colectivas Valoración de bienes inmuebles ?

Paso: 1 2 3 4

Desde esta pantalla se introducirán los valores correspondientes a los bienes de Viviendas Colectivas. ¡¡IMPORTANTE!! Aunque esta aplicación pueda devolver valores, estos podrán darse por NO válidos en ciertos casos (ver la ayuda)

Valoración
290.960,90 €

Impreso Val.
Valorar
Inicio
Menú

Situación do ben / Situación del bien ?

Provincia: CORUÑA (A) Concello/Municipio: Coruña (A)

Buscar Rúa/Calle* Calle* (Lista obtenida según datos catastrales. Puede buscar otras) Tramo*
AV Rubine Tramo Único

Datos do edificio / Datos del edificio ?

Edificio N°* 2 Año/Año de Construcción* 1913 Ascensor* Si Non Planta* CUARTA

Datos do local / Datos del local ?

Descripción/Descripción* Nº 2 ES. 1 PL. 04 PTA. B Superficie* 131,00 Útil Construida Uso* Vivienda

Anexos ?

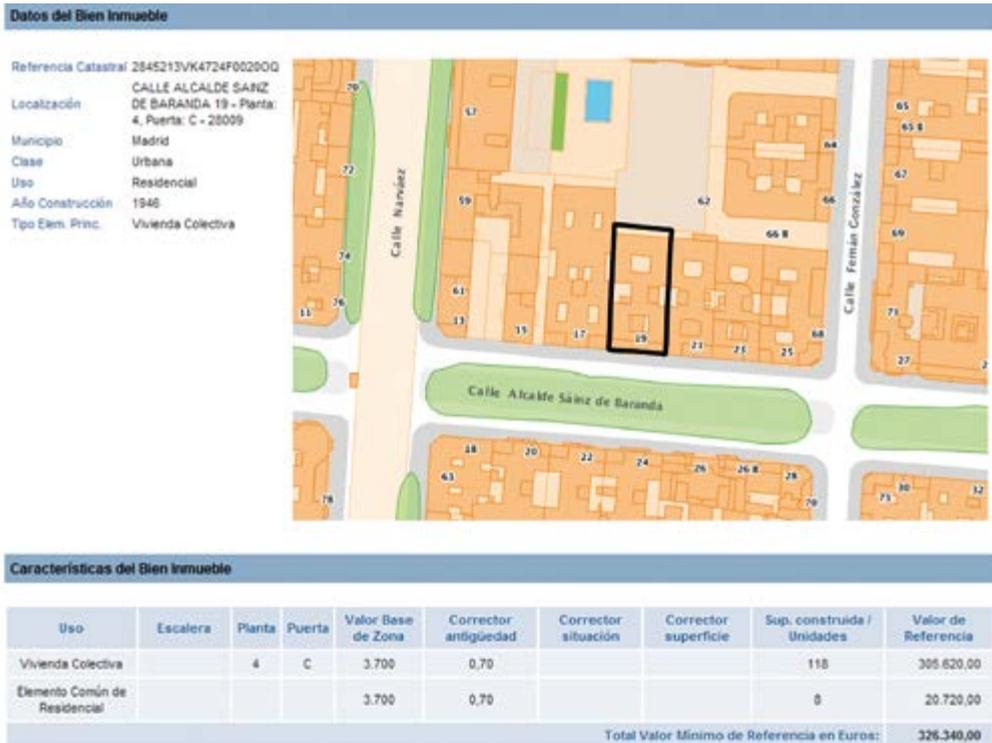
Nº Prazas Garaxe/ Nº Plazas Garaje 1,0 Superficie Trasteiro/Trastero

valor mínimo de referencia aplicable en los impuestos ITPAJD e ISD, valor por debajo del cual se considera improbable una operación de compraventa, pudiendo iniciarse un expediente de comprobación que se realiza por dictamen pericial. No se publican en Internet la normativa aplicable ni tampoco los PMM considerados, si bien se editan anualmente publicaciones en formato papel y digital que se encuentran a disposición de los ciudadanos en las Oficinas correspondientes, recogiendo los valores mínimos de referencia correspondientes a las tipologías consideradas: vivienda colectiva, plazas de garaje, locales comerciales en

edificio mixto, viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, parcela residencial unifamiliar, nave industrial y parcela industrial.

Se fijan valores zonales por sectores de valoración, expresados también en listados detallados por tramo de calle. Este valor zonal se corrige mediante la aplicación de coeficientes correctores por antigüedad (de 1,00 a 0,70), por situación en el edificio (exterior: 1,00; en planta baja o entreplanta: 0,90; interior: 0,80; en semisótano: 0,80; interior en semisótano: 0,75) y por exceso de superficie (aplicable en viviendas de más de 150 m², con valores comprendidos entre 1,00 y 0,80).

Figura 11
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Madrid



Existe una utilidad de cálculo del valor mínimo de referencia en el Portal del Contribuyente de la Comunidad Autónoma de Madrid (Portal del Contribuyente \ Consulta on-line de valoraciones) siendo necesario aportar la referencia catastral completa de 20 dígitos, ya que no existen otros criterios de búsqueda. La valoración resultante se basa en los datos del catastro, valorándose tanto la superficie construida como la parte proporcional de elementos comunes. (Figura 11)

Murcia

Murcia establece el método de precios medios de mercado (PMM) para la compro-

bación de valores. La normativa aplicable para el ejercicio 2012 es la *Orden de 22 de diciembre de 2011 de la Consejería de Economía y Hacienda (BORM de 30 de diciembre)*. No es de aplicación para la valoración de solares y terrenos sin edificar, locales de uso deportivo, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, cultural, religioso, edificios singulares, viviendas unifamiliares con superficie de suelo superior a 1.118 m² (equivalente a una tahulla murciana), viviendas con valor superior a 450.000 € y locales comerciales situados en plantas semisótano/entresuelo o de más de 400 m² si están situados en planta baja.

La metodología de obtención de los PMM se establece en la *Resolución de la Dirección General de Tributos de 7 de enero*

Figura 12
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Murcia

PROGRAMA de CÁLCULO de PMM

Región de Murcia
Consejería de Economía y Hacienda
Dirección General de Tributos

Cálculo de Precios Medios de Mercado para bienes de naturaleza urbana.

1 - Glosario de Términos
2 - Clase de Finca
3 - Datos de la Finca
4 - Distribución de Superficie
5 - Datos del Solicitante

Distribución de Superficie

Vivienda Superficie m²
 VIVENDAS EN EDIFICIOS CON ASCENSOR, EN MANZANA CERRADA 120

Plaza de Garaje Nº de Plazas
 PLAZAS DE GARAJE EN SOTANOS DIAFANOS EN EDIFICIOS EN ALTURA 1

Trastero Superficie m²
 TRASTEROS EN SOTANOS O CUBIERTAS DE EDIFICIOS DE VIVENDAS 6

Calcular Precio Medio de Mercado

PMM

	Precio Medio de Mercado	Tipología PMM	Valor m ² sin corregir	Valor m ² construcción	Coefficiente Antigüedad	Superficie Construida (m ²)
Vivienda	166.483,20	112.110	1.508,00		0,92	120,00
Plaza de Garaje	22.632,00	113.120	24.600,00		0,92	1,00
Trastero	5.431,68	113.110	984,00		0,92	6,00
Total PMM (€):						194.546,88

de 2005 (BORM de 26 de abril). Se publican también en la página web los estudios de mercado realizados en 2010 para su determinación, aprobados por Resolución de la Dirección General de Tributos (Portal Tributario \ Instrucciones-Resoluciones).

En los Anexos 1 a 5 de la Orden se incluyen las instrucciones de uso y los PMM para 2012, correspondientes a los usos residencial, industrial, oficinas, comercial y bienes rústicos, respectivamente. En las tablas de cada uso se establecen por tramo de calle los valores unitarios aplicables a la superficie construida de los locales (incluyendo la parte proporcional de elementos comunes) o en el caso de garajes, los valores del producto. Se incluyen valores diferenciados para viviendas con o sin ascensor, y el valor unitario obtenido se

corrige con una depreciación del 1% por año completo de antigüedad, con un valor mínimo de 0,50.

Existe una utilidad de cálculo del valor en el Portal Tributario de la Región de Murcia (Portal Tributario \ Valoración de bienes urbanos PMM on-line). En ella se introducen la fecha de la operación, año de construcción, dirección de la finca y superficie y tipología de los locales a valorar, obteniéndose el PMM correspondiente. (Figura 12)

La Rioja

La Rioja establece también el método de precios medios de mercado (PMM) para la comprobación de valores. No obstante,

Figura 13
Valoración de bienes inmuebles urbanos. La Rioja



no se publica la metodología de cálculo ni los valores zonales aplicables. Únicamente se expresa en la página web que los valores obtenidos se determinan tomando como base los precios medios obtenidos por los técnicos de valoración de urbana de la Consejería de Administración Pública y Hacienda y que dichos precios se actualizan periódicamente en función de la evolución del mercado.

Existe una utilidad de cálculo del valor en la Oficina Virtual Tributaria de La Rioja (Oficina Virtual Tributaria \ Servicios de valoración \ Bienes urbanos) (Figura 13). En ella se obtiene el valor correspondiente tras introducir:

- Fecha de la operación.
- Dirección de la finca.
- Número y tipología de los locales que integran el bien (existen 5 tipologías diferentes: 1) pisos, garajes y trasteros; 2) viviendas unifamiliares; 3) viviendas rurales; 4) locales, oficinas y otros; y 5) naves, almacenes y anejos).
- Superficie de los locales.
- Calidad constructiva (tipo1:alta, tipo2:media, tipo3:baja).
- Antigüedad (6 escalones: 0-9 años, 10-19, 20-29, 30-59, 60 años o más, reforma integral).
- Situación exterior/interior para viviendas (coeficiente 0,9 para viviendas interiores).

Comunidad Valenciana

Al igual que Cataluña, la Comunidad Valenciana establece un sistema mixto consistente en clasificar las comprobaciones de valor de los hechos imposables de los impuestos ITP e ISD en prioritarias y no prioritarias. La clasificación se basa en los valores catastrales, considerándose como comprobaciones prioritarias aquellas en

las que el valor declarado sea inferior al resultado de aplicar a los valores catastrales unos coeficientes multiplicadores K aprobados anualmente para cada municipio. El valor así obtenido para las actuaciones prioritarias no opera como valor comprobado, sino que dicha comprobación se efectúa por dictamen pericial. Para ello y según lo establecido en la *Instrucción de 7 de diciembre de 2005*, la Dirección General de Tributos ha fijado unos criterios de actuación y parámetros valorativos que sirven de guía. (Al igual que en Cataluña, el valor límite para considerar las comprobaciones como prioritarias a efectos del Impuesto de Sucesiones se rebaja por aplicación de un coeficiente de valor 0,80).

Estos criterios de actuación y parámetros de valoración se basan en la normativa catastral (RD1020/1933) y en el procedimiento de elaboración de las Ponencias de Valores catastrales. Los criterios generales se establecen en las Normas Técnicas de Valoración, que definen el valor en venta de un inmueble con la fórmula $V_v = K_p (V_R + V_C)$, donde K_p es el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción, con un valor general de 1,40 y un valor inferior de 1,15 aplicable para vivienda unifamiliar aislada y uso industrial.

El valor de repercusión (V_R) de suelo se corrige mediante coeficientes correctores, prácticamente idénticos a los catastrales (A: varias fachadas; B; longitud de fachada inferior a la mínima; C; forma irregular; D: fondo excesivo; E: superficie distinta a la mínima...).

En cuanto al valor unitario de la construcción (V_C), se obtiene aplicando al módulo básico de construcción catastral (MBC), coeficientes correctores por:

- Tipología: 31 tipos.
- Calidad constructiva: 5 categorías relacionadas con las catastrales (alta (1,1A,1B,1C), media-alta (2-3), media (4-5), media-baja (6-7) y baja (8-9)).

Con base en estos documentos se realiza el estudio de mercado, aprobándose por la Dirección General de Tributos la aplicación de las conclusiones del mismo a la comprobación de valores. El documento en el que se recogen estas conclusiones, a semejanza de las Ponencias de Valores catastrales, establece las jerarquías de valor de suelo aplicables en cada municipio, así como el MBC aplicable. Se publican asimismo los mapas de valor en los que se delimitan las zonas consideradas, con expresión de los valores de repercusión por

usos, valores unitarios y valores de producto de garajes. (Figura 14)

Por lo que respecta a los servicios ofrecidos al ciudadano existe una utilidad de cálculo del valor de referencia en el Portal Tributario de la Comunidad Valenciana (Portal Tributario \ Valoración de bienes inmuebles \ Cálculo del valor de referencia). En ella se introducen el impuesto de aplicación, la fecha del devengo, el municipio en que se ubica el bien, el valor catastral y el año del mismo, obteniéndose el valor de referencia. (Figura 15).

Figura 15
Valoración de bienes inmuebles urbanos. Comunidad Valenciana

CONSELLERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Cálculo del valor de referencia de bienes urbanos

Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 1996, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca el tipo de impuesto:

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo:  

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza urbana:

Provincia: Municipio:

El mencionado valor toma como módulo de referencia el valor catastral del bien en la fecha de devengo. Introduzca el valor catastral del bien de naturaleza urbana y año al que corresponda dicho valor: 

Valor catastral: € Año:



El valor catastral actualizado a fecha de devengo es:	129.785,00€
El valor de referencia a efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos es:	441.269,00€