

MEMENTO FISCAL

D. Base imponible

([LITP art.10 -redacc L 11/2021-](#), [17.1 -redacc L 11/2021-](#) y [46.1 -redacc L 11/2021-](#); [RITP art.37 s.](#))

11340 Cuantificación del valor

([LITP art.10 -redacc L 11/2021-](#) y [46.1 -redacc L 11/2021-](#).)

La cuantificación del valor transmitido o del derecho que se constituya o ceda, que no tiene necesariamente que coincidir con el precio del bien, es el centro de los principales conflictos de aplicación del impuesto, al ser un concepto jurídico indeterminado.

Desde el 11-7-2021, con carácter general y salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en la LITP, se considera valor de los bienes y derechos su **valor de mercado**. No obstante, si el valor declarado por los interesados es superior, se toma este. Se entiende por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas. En el caso de los bienes **inmuebles**, su valor va a ser el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario ([RD Leg 1/2004 disp. final 3ª -redacc L 11-2021-](#)) a la fecha de devengo del impuesto. Si el valor declarado es superior a su valor de referencia, se toma aquel. Cuando no exista valor de referencia o no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, va a ser la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados o el valor de mercado ([LISD art.9.2 y 3 redacc L 11/2021](#)). No obstante, existen numerosas **reglas particulares** para la determinación de la base imponible, atendiendo a cada tipo de operación de que se trate.

A estos efectos, el contribuyente puede declarar un valor ajustándose a los **criterios publicados** por la Administración tributaria, entre los que se encuentra la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal (nº [13340](#)), los cuales resultan vinculantes para la Administración tributaria ([DGT CV 30-5-19](#)).

Sin embargo, pueden concurrir determinadas circunstancias que justifiquen que la Administración tributaria lleve a cabo la **comprobación** del valor declarado para ver si se corresponde efectivamente con el valor de los bienes y derechos transmitidos ([DGT CV 21-3-14](#)). Ver nº [11950](#).

Documentos relacionados (2) ^

Formularios | 2

- [Solicitud de rectificación de autoliquidación impugnando el valor de referencia que da lugar a una devolución o a la realización de un ingreso indebido \(Ver\)](#).
- [Recurso de reposición impugnado el valor de referencia \(Ver\)](#).

11341

Precisiones

1) Con **anterioridad al 11-7-2021**, en las transmisiones mortis el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente a efectos de la determinación de la base imponible era considerado como el **valor real** de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas deducibles. 2) Se prevé la posibilidad de **impugnación del valor de referencia** cuando se recurra la liquidación realizada por la Administración tributaria o como consecuencia de la solicitud de rectificación de la autoliquidación. En caso de solicitud de **rectificación de autoliquidación** por los obligados tributarios por considerar que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, o de interposición de recurso de reposición contra la liquidación practicada, en su caso, la Administración tributaria ha de resolver, previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, a efectos de la rectificación o corrección del citado valor, atendiendo a la documentación aportada ([LISD art.9.4 y 5 redacc L 11/2021](#)).

3) En caso de **subasta pública** (ver nº [11952](#)), existe la completa certeza sobre la veracidad acerca del importe de la transmisión patrimonial y sobre la normalidad en su formación, por lo que debe prevalecer el precio auténtico, siendo innecesaria la comprobación administrativa ([TS 25-10-95, EDJ 5745](#)). Dado que interviene un **funcionario o autoridad judicial** se considera que su presencia da fe de la libre formación del precio por concurrir la oferta y demanda, por lo que sirve de base el valor de adquisición ([TS 3-11-97, EDJ 8158](#)).

4) En el **expediente de dominio** la base viene determinada por el valor que el bien tenga en el momento de dictarse la resolución que ponga fin al mismo (p.e., auto judicial) ([DGT 13-5-94](#)). Si en un mismo expediente fuesen suplidos dos títulos diferentes, se produce un único hecho imponible, teniendo que ser reflejado en la única autoliquidación a presentar como base imponible el valor del bien ([DGT CV 19-5-16](#)).

5) En la transmisión entre particulares de una **vivienda arrendada**, siendo el vendedor y el comprador a su vez el arrendador y arrendatario de la misma, ya sea mediando el ejercicio del derecho de tanteo o de retracto o no, la base imponible viene determinada por el valor del bien enajenado y no por el que resulta de capitalizar la renta anual ([DGT CV 2-12-15](#)).

6) El valor del terreno rústico adjudicado a una entidad titular de una explotación minera, en su calidad de beneficiaria de una **expropiación**, viene determinado por su valor de mercado, es decir, por el precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones

normales de mercado ([DGT CV 8-7-08](#)).

7) En el caso de que el valor de los bienes o derechos estuviere fijado en **moneda extranjera** se siguen las siguientes reglas:

- valor fijado en moneda o divisa distinta de la española: se toma como valor declarado el que resulte de aplicar el tipo de cambio vendedor, fijado por el Banco de España, que esté vigente en el momento del devengo, salvo que el efectivamente satisfecho fuese superior, en cuyo caso se toma este último;

- valor fijado indistintamente en moneda nacional o en moneda o divisa extranjera: se toma el mayor valor resultante entre uno y otro, aplicación hecha de la regla a que se refiere el guion anterior;

- valor fijado en moneda o divisa extranjera, cuyo tipo de cambio vendedor no estuviese fijado por el Banco de España: se está a su valor de mercado ([RITP art.40](#)).

8) En relación con la **permuta**, la base imponible desde el punto de vista de cada permutante viene determinada por el valor del bien o derecho adquirido ([RITP art.23](#)). En este sentido, el valor de una parcela permutada por futuras viviendas es equivalente al valor de la obligación que se cede, refiriéndose el valor de las viviendas al momento del devengo ([TSJ Madrid 17-7-15, EDJ 143869](#)).

9) Cuando es transmitido un **solar** sobre el que existe una **edificación**, no existe unanimidad a efectos de determinar la base imponible: mientras que la doctrina sostiene que se ha de tomar tanto el valor del suelo como el del vuelo ([DGT CV 25-2-16](#)), la jurisprudencia mantiene que se ha de tomar solo el valor del suelo, siempre que el que haya hecho el vuelo justifique que es el dueño ([TSJ Granada 11-3-16, EDJ 71597](#); [TSJ Extremadura 14-2-17, EDJ 22873](#)).