

RocaJunyent

Informa

Departamento Fiscal
4 de marzo de 2026

El TC establece la constitucionalidad del valor de referencia



El **Tribunal Constitucional** (TC) ha declarado, mediante sentencia de 12 de febrero de 2026, que el Valor de Referencia (VR) es un medio adecuado para determinar la tributación de la transmisión de las viviendas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD), el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), así en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP).

Origen del valor de Referencia

Cuando se adquiría un inmueble (y la operación no iba por IVA), en numerosas ocasiones se planteaba un problema acerca de cuál era el valor sobre el que se determinaba el impuesto (p.ej. ITP-AJD). La ley establecía que debía utilizarse “el valor real”, y dicho valor real podía no coincidir con el precio escriturado. La situación general era demasiado controvertida (se producían comprobaciones de valor mediante la intervención de peritos, que a su vez podían estar respondidos con dictámenes de otros peritos).

Para reducir esa litigiosidad e inseguridad jurídica, en 2022 se estableció que el VR sería el valor mínimo sobre el que se calcularía el ITP-AJD, ISD e IP.

Determinación del VR

El VR lo determina el Catastro, mediante datos objetivos y legalmente tiene como límite máximo el valor de mercado. Para su cálculo se toman en consideración los precios consignados en las escrituras públicas de compraventas inmobiliarias efectuadas.

Inconvenientes de la utilización del VR

Todavía no se ha llevado a cabo el desarrollo reglamentario, por lo que, de momento el cálculo del VR se lleva a cabo, de forma provisional, conforme a las normas técnicas de valoración catastral, que pueden discrepar del valor de mercado.

La situación es difícilmente comprensible para el ciudadano que adquiere una vivienda por un precio, pero, en cambio, se ve obligado a tributar tomando como base mínima el VR que puede ser superior al precio satisfecho.

Si el contribuyente discrepa del VR, deberá ser él quien impugne el VR, incurriendo en los correspondientes costes de dicha impugnación

¿Por qué podía ser inconstitucional el VR?

Mediante la sentencia 182/2021, de 26 de octubre de 2021, el TC anuló determinados artículos de la Ley de Haciendas Locales que establecían la manera de determinar la tributación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU, más comúnmente conocido como “plusvalía municipal”).

Para determinar la base de dicho impuesto, se utilizaba el valor catastral y determinados coeficientes en función de los años transcurridos. El TC consideró que esa fórmula, que no tenía en cuenta si se había producido o no un incremento de valor del suelo al transmitirse el inmueble, no era conforme a la Constitución porque podía obligar a pagar un impuesto cuando en realidad no se había generado ninguna capacidad económica con motivo de la transmisión del inmueble.

Dada la posible similitud entre el sistema de determinación del valor en el IIVTNU (antes de la referida sentencia 182/2021) y el VR, fueron numerosas las voces que defendían que el VR tampoco era constitucional.

El Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Andalucía planteó una cuestión de inconstitucionalidad respecto al VR, que es la que ha dado lugar a la sentencia del TC objeto de la presente Alerta. En el caso enjuiciado por el TSJ, la aplicación del VR supuso

incrementar la base de tributación de la adquisición de un inmueble por parte de un matrimonio, de un precio de 199.000 € hasta 262.468 €.

El TSJ Andalucía consideró que aplicar el VR y no poder acudir a la individualización del valor, suponía gravar una capacidad económica meramente teórica, no real, vulnerando el art. 31.1 de la Constitución. De hecho, el VR no toma en consideración el estado de conservación del inmueble, razón por la cual la discrepancia con el valor real puede ser muy relevante.

Contenido de la Sentencia del Tribunal Constitucional

El TC considera que existe una justificación razonable para utilizar el VR. La razón es que el concepto “valor real” que se utilizaba antes generaba una gran inseguridad jurídica y un aumento de la litigiosidad.

El VR no es una presunción absoluta. A diferencia de lo que ocurrió con la plusvalía municipal, en el VR el ciudadano que está disconforme puede utilizar cualquier elemento de prueba (incluyendo dictámenes periciales) para acreditar que dicho VR no respeta el valor de mercado y, en consecuencia, no puede ser aplicado.

El TC valida la supresión de la posibilidad de utilizar la “Tasación Pericial Contradictoria” porque al usar el VR no se está ante ningún un acto de “comprobación” del “valor de mercado”, sino ante un simple acto de aplicación de la norma.

Finalmente, ante la “inversión de la carga de la prueba” (es decir, que sea el ciudadano quien tenga que acreditar que el VR es incorrecto cuando es superior al precio satisfecho), la sentencia señala que no estamos ante ninguna sanción, en cuyo ámbito sí que resultaría plenamente aplicable la presunción de inocencia.

¿Qué ocurrirá a partir de ahora?

Es cierto que el TC ha señalado que el VR es constitucional, pero ello no significa que no pueda impugnarse en cada caso concreto cuando se señale que su utilización da lugar a un valor que exceda del valor de mercado.

Además, existen diversas cuestiones a tener en cuenta:

- Es previsible que el VR se extienda no sólo a las viviendas (como ahora), sino también a locales, oficinas, etc.
- Todavía no hay un “desarrollo reglamentario” y esto puede comportar que, en caso de impugnación, pueda anularse la liquidación girada por la Administración en base al VR.
- Están en trámite diversos recursos interpuestos ante la Audiencia Nacional contra las resoluciones del Catastro que aprueban anualmente los VR. El

fundamento de estas impugnaciones es si dichas resoluciones tienen o no suficiente rango normativo para poder regular esta materia.

Que el VR sea constitucional no significa que no pueda ser impugnado. Si el VR no refleja la realidad (estableciendo un valor superior al valor de mercado), hay que plantearse la viabilidad de recurrir para evitar una tributación excesiva.

Se adoptarán medidas para alcanzar en 2050 un parque de turismos y vehículos comerciales ligeros sin emisiones directas de CO2 (art. 14.1);

- Los municipios de más de 50.000 habitantes y los territorios insulares adoptarán, antes de 2023, planes de movilidad urbana sostenible que introduzcan medidas de mitigación que permitan reducir las emisiones derivadas de la movilidad incluyendo, al menos, y entre otras (art. 14.3):
- El establecimiento de zonas de bajas emisiones antes de 2023;

Medidas para facilitar los desplazamientos a pie, en bicicleta u otros medios de transporte activo, así como corredores verdes interurbanos que conecten los espacios verdes con las grandes áreas verdes periurbanas;

Medidas para la mejora y uso de la red de transporte público, incluyendo medidas de integración multimodal;