

# Fiscalidad en transmisión de las fincas rústicas (I)

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, más conocido como ITP, grava la compraventa de fincas rústicas

Por Rafael Pérez de Vega  
R. Gráfico: Enrique ONÍS

Se trata de un impuesto que se debe pagar a Hacienda cuando se realizan transacciones de compraventa de bienes inmuebles o muebles. Los impuestos de Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados, Donaciones y Sucesiones y de Patrimonio son impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas. Por ello, cada Comunidad Autónoma realiza su propia gestión y aplica una política propia de exenciones y bonificaciones, lo que hace más complejo establecer una política fiscal común para el sector agrario.

En Castilla y León, la normativa autonómica establece que el tipo de gravamen en la transmisión-compraventa de fincas rústicas es del 8% con carácter general, aunque en casos excepcionales puede llegar al 2%, como por ejemplo, cuando una empresa que esté afectada por una actividad y además tenga que cumplir con los requisitos del IVA, los primeros 250.000 € tributan al 8%, después de esta cantidad se incrementa el pago hasta el 10%. Son varios los factores y condicionantes que influyen en el precio de compraventa de fincas rústicas, pero antes de decidir su compra deberíamos tener en cuenta una serie de aspectos clave como son:

## Catastro

El Catastro inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. El Catastro constituye la base sobre la cual se distribuye el impuesto de bienes inmuebles, es por tanto el Registro Oficial de carácter fiscal determinante para identificar un bien inmueble.

## REFERENCIA CATASTRAL

Es el identificador oficial y obligatorio de las fincas rústicas. Se



podría aplicar el símil diciendo que es el "DNI" de las fincas rústicas. La referencia catastral en un código alfanumérico de 20 caracteres que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble de naturaleza rústica debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral.

¿Qué significan los 20 caracteres de la Referencia Catastral? Los dos primeros dígitos identifican la provincia, los tres siguientes el municipio, el siguiente el sector (el agregado o, en su caso, la zona de concentración parcelaria), los tres siguientes identifican el polígono (el término municipal se divide en polígonos en función de la homogeneidad de cultivos, existencia de accidentes geográficos, etc.), los cinco siguientes identifican la parcela dentro del polígono, los siguientes cuatro identifican el inmueble dentro de la parcela y, finalmente, los dos últimos dígitos son caracteres de control.

Además, la referencia catastral nos muestra datos descriptivos de la finca rústica como son la parcela catastral (con su loca-

lización y superficie gráfica), la titularidad y el cultivo (si existe subparcela, cultivo/aprovechamiento e intensidad productiva -parámetro que hace referencia a la clase de la parcela) y la superficie de la parcela expresada en metros cuadrados.

## Valor de referencia

El 1 de enero de 2022 entró en vigor la Ley 11/2021 de 9 de Julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal y de transposición de la Directiva (EU) 2016/1164. Esta Ley ha introducido importantes novedades, entre ellas el denominado "valor de referencia" como criterio para determinar la base imponible en el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el impuesto de Sucesiones y Donaciones y en el impuesto sobre el Patrimonio. En los dos primeros casos, se modifica la base imponible del impuesto -cantidad sobre la que se calculan los impuestos-, sustituyendo el valor real -criterio vigente hasta el 31 de diciembre 2021- por el "valor de referencia" fijado por la Dirección General del Catastro. La medida supone un cambio drástico en la liquida-

ción de ambos impuestos, cuya base imponible pasa a ser un valor determinado "a priori" por la Administración Tributaria, salvo que el declarado por los interesados sea superior. Las fincas rústicas en las que no exista valor de referencia serán valoradas por precios medios de mercado -PMM- y/o dictamen de técnico de la Administración, en Castilla y León las competencias las tiene asumidas la Consejería de Economía y Hacienda a través de la Dirección General de Tributos y Financiación Autonómica.

## ¿Qué es el valor de referencia?

Es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público -Notario-, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario. El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral. El valor de referencia no superará el valor de mercado. Para ello, se aplicará un factor de minoración en su determinación.

## ¿Cómo se calcula el valor de re-

## ferencia?

El valor de referencia se va a calcular todos los años y lo realiza el Catastro sobre las medias de las compraventas públicas -los Notarios tienen obligación de comunicar las compraventas a Catastro-. En todo caso, con el fin de que los valores de referencia no superen los valores de mercado, se aplicarán los factores de minoración que se determinen mediante Orden Ministerial. Hay que tener en cuenta que, si el valor realmente pagado o declarado es mayor que el valor de referencia, hay que tributar por el mayor. Si el valor realmente pagado o declarado es menor que el valor de referencia conviene hacer un informe pericial previo a la escrituración para en su caso poder aportarlo a las alegaciones al Impuesto correspondiente.

El valor de referencia como tal no se puede recurrir ni impugnar, hay que hacerlo de forma indirecta a través de las liquidaciones de impuestos (Ley contra el fraude fiscal de 2021, Ley 11/2021, 9 de julio).

Rafael J. Pérez de Vega. Grado en Ingeniería Agrícola y del Medio Rural.