



Boletín Oficial

DE LA

***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA***

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 23 NÚMERO 173

Marzo/Abril 2022



Actualidad Corporativa	págs. 3-7
La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:	
"Salón Inmobiliario Internacional de Madrid - SIMA 22".- El certamen se celebrará del 26 al 29 de mayo de 2022, ambos inclusive, en el recinto de Feria de Madrid.....	págs. 3-7
Indicadores económicos y del sector inmobiliario, marzo 2022.	pág. 6-7
Información de Actualidad	págs. 8-12
Las tendencias más importantes del Mercado Inmobiliario en 2022.....	págs. 8-9
Previsiones del precio de la vivienda para 2022	págs. 10-11
Compraventa de inmuebles: Aumento del 31% de la compraventa de viviendas.....	pag.12
Formación Continuada	págs. 13-24
Nuevo valor fiscal de la vivienda para el ejercicio 2022.	
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada	pag.24
Consultorio Formativo	págs. 25-27
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com



ACTUALIDAD Corporativa



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

sima
SALÓN INMOBILIARIO

26 - 29 mayo

IFEMA MADRID

La nueva edición de SIMA que se celebrará del 26 al 29 de mayo mantendrá su foco como herramienta comercial, pero también pondrá un especial énfasis en reforzar la imagen de marca de un sector confiable y comprometido a través de la oferta de productos y servicios de sus expositores.

Nos complace informarles mediante la presente que, próximamente se celebrará el **Salón Inmobiliario Internacional de Madrid**, en su **23ª Edición SIMA 22**, certamen que tendrá lugar los días comprendidos del **26 al 29 de Mayo de 2022** ambos inclusive (de jueves a domingo), en el recinto de **Feria de Madrid**.

Según los organizadores:

SIMA es el evento inmobiliario de referencia en España, amén del profesional para el público general. El Salón Inmobiliario recoge un amplio catálogo de oferta de todo tipo de bienes y servicios relacionados con el residencial: vivienda nueva, segunda mano, compra, alquiler, primera vivienda, segunda residencia, inversión, reformas, rehabilitación, tecnología, equipamiento y servicios para el hogar.

SIMA también es el evento inmobiliario de referencia para el público profesional, funcionando como un entorno en el que empresas, instituciones y profesionales del sector se reúnen anualmente para exponer, presentar y debatir sobre la actualidad inmobiliaria, suponiendo este un altavoz para toda la comunidad del sector. SIMA es una feria que concentra una amplísima oferta inmobiliaria y de servicios relacionados, presentada por empresas líderes y en condiciones ventajosas. La feria SIMA facilita el trato directo con el vendedor, recibirá asesoramiento profesional personalizado para resolver cualquier tipo de duda.

Subrayan los organizadores que en SIMA podrá contar con opciones propias del sector en:

- 1.-Representación de las principales empresas: promotoras, inmobiliarias, cooperativas, agencias, bancos, administraciones públicas, tasadoras, aseguradoras, portales inmobiliarios, interiorismo y decoración, medios de comunicación...)
- 2.-Amplia variedad de oferta: de primera y segunda residencia, vivienda en costa, vivienda en alquiler, inversión equipamiento, servicios, cocinas y todo tipo de oferta relacionada con el inmueble.
- 3.-Asesoramiento personalizado: por parte de los expositores como por los principales colectivos oficiales.
- 4.-Servicios de entretenimiento para el visitante: programa de charlas divulgativas sobre tasación, alquiler, inversión, rentabilidad, asesoramiento notarial o tendencias en el hogar.
- 5.-Contenidos temáticos: espacios temáticos como SIMA ALQUILER.

SIMA, con más de 30 ediciones celebradas, cuenta con el respaldo de centenares de expositores y profesionales que consiguen un retorno directo de su inversión y el mejor escaparate para su oferta

Con motivo de la celebración del citado certamen, a través de la **Agrupación Técnica Profesional «ATP»**, máximo exponente de los Profesionales Titulados citados, le informo que el Colectivo Profesional se complace en hacer partícipes a todos sus Profesionales Asociados, para que puedan acudir, si están interesados, mediante el **REGISTRO GRATUITO, cuando esté activado (aprox. un mes antes del evento)**, de asistencia a este evento. Una vez efectuadas las verificaciones pertinentes, pongo en su conocimiento que dichas Invitaciones Gratuitas, para su comodidad y rapidez, podrá descargárselas ya directamente en la página web **www.simaexpo.com**. No obstante si precisa de alguna aclaración añadida, o bien prefiere que por nuestra parte le proporcionemos la/s invitación/es que desee, no dude en hacernos llegar su petición.



SIMA LANZA PROPTECH EXPO (26-27 MAYO)

SIMA y SIMAPRO acogerán la primera edición de **PROPTECH EXPO**, un evento de carácter profesional e internacional que se celebrará el 26 y el 27 de mayo con el objetivo de acercar la tecnología a profesionales y empresas del sector del sector inmobiliario.

proptechexpo | 26 & 27 MAYO 2022
BY SIMAPRO & RENT | **IFEMA MADRID**
Innovation & Technology for Real Estate

Organizado conjuntamente con el Salón RENT, PROPTECH EXPO presentará soluciones en ámbitos tan diversos como la inteligencia artificial, IoT, tokenización, ERP [Enterprise Resource Planning] o digitalización.

PROPTECH EXPO pretende ser un evento inspirador dirigido a promotores, inversores, consultoras, agencias y, en general, a cualquier profesional del sector interesado en la innovación y la tecnología como herramientas para ser más competitivo.

PROGRAMA SIMAPRO 2022 25-27 MAYO 2022

SIMAPRO 2022 constará de un programa que girará en torno a tres grandes eventos: CONFERENCIA INMOBILIARIA (25 mayo), FORO SIMAPRO (26-27 mayo), PROPTECH EXPO CONFERENCE (26-27 mayo), en los que se abordarán los principales temas de la actualidad inmobiliaria, entre ellos:

Panorama económico-inmobiliario
Fondos Next Generation
Análisis del mercado de la vivienda
Inversión residencial y no residencial
BTR y gestión del alquiler
Segunda Residencia
Regeneración urbana
Industrialización
Suelo
Financiación
Sostenibilidad y ESG
Los jóvenes y el acceso a la vivienda
Comercialización
Reputación inmobiliaria
Tecnologías disruptivas y metaverso
Relación entre grandes empresas inmobiliarias y proptech

PROGRAMA 2022

CONFERENCIA INMOBILIARIA
25 MAYO

FORO SIMAPRO 26-27 MAYO

PROPTECH EXPO CONFERENCE
26-27 MAYO

AREA NETWORKING 26-27 MAYO

Indicadores Económicos y del Sector Inmobiliario - Marzo 2022 -



En los dos meses primeros meses de 2022, la evolución de los indicadores económicos de la Contabilidad Nacional de carácter trimestral, siguen reflejando cifras positivas, aunque en rangos bajos. Se mantendrá la incertidumbre a lo largo del año provocada por el lado de la oferta en el encarecimiento de materiales, un notable incremento de precios generales, no solo los energéticos, así como un mantenimiento del estrangulamiento en la cadena de suministros procedentes del exterior.

Por sectores productivos, salvo los servicios la industria y la construcción no despegan ni tampoco lo hacen las actividades inmobiliarias dentro del sector servicios.

Los datos de paro, precios de consumo y de producción industrial siguen mostrando incrementos a considerar.

Los mercados financieros muestran tranquilidad de movimientos. Las subidas de rentabilidad del Bono a 10 año como instrumento líquido en los mercados, igual presenta una ralentización como consecuencia del reciente conflicto bélico de Rusia a Ucrania que puede que relaje la idea de cambio de signo de la Política monetaria del BCE.

En lo correspondiente al sector, la licitación no termina de mejorar y ahora con la tensión de costes, habrá un período en que se liciten menos proyectos al tener que ajustar precios de las plicas.

Los visados de obra nueva han bajado ligeramente en el mes de diciembre de 2021 respecto al mes anterior, pero mantienen la misma tónica que la reflejada a lo largo de los últimos 5 meses.

Las certificaciones de fin de obra sí muestran mejoría desde el verano pasado.

La tasa de esfuerzo en la adquisición de una vivienda en términos generales se mantiene en el orden de los siete años, a siete años y medio. Y en términos de porcentaje sobre la renta anual disponible del hogar está en el ámbito del 30,2%, algo inferior al registrado en 2019 y 2020, aunque algo elevado.

Entre los más de 50 indicadores económicos inmobiliarios analizados encontramos:

INDICADORES ECONÓMICOS:

- PIB
- Gasto en consumo final
- Inversión en Bienes de Equipo
- Exportaciones
- Importaciones
- Industria
- Inversión en construcción
- Inversión en Viviendas
- Inversión en Otros Edificios y Construcciones
- Otros

INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO:

- Paro registrado en construcción
- Parque de viviendas
- Stock de Vivienda Nueva
- Valor Tasado de la Vivienda Libre (€/m²)
- Transacciones de suelos
- Tasaciones de viviendas
- Esfuerzo Teórico anual de Accesibilidad a la Vivienda (años)
- Viviendas iniciadas
- Rentabilidad Bruta por Alquiler Licitación oficial
- Otros

	2019	2020	2021	Trend	II Trim 21	III Trim 21	IV Trim 21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22
PIB p.m. (P reales ajustados de estacionalidad y calendario)	2,1	-10,8	5,0	●	17,7	3,4	5,2	-	-	-	-	-	-
Gasto en consumo final (pagos, IFLSH, AAF)	1,2	-8,2	4,1	●	17,1	2,8	2,0	-	-	-	-	-	-
Inversión en construcción (IAC)	7,1	-9,6	-3,0	●	8,2	-4,7	-2,8	-	-	-	-	-	-
Inversión en Viviendas	4,4	-11,3	-5,3	●	8,4	-10,5	-8,0	-	-	-	-	-	-
Inversión en Otros Edificios y Construcciones	-7,7	-2,5	0,0	●	10,3	-1,7	3,9	-	-	-	-	-	-
Inversión en Bienes de Equipo (IAC)	3,2	-12,9	15,5	●	46,1	6,1	10,3	-	-	-	-	-	-
Exportaciones, P. corrientes	2,5	-20,1	13,4	●	39,4	14,8	15,8	-	-	-	-	-	-
Importaciones, P. corrientes	1,2	-15,2	12,8	●	38,9	13,2	11,1	-	-	-	-	-	-
VAB Industria, P. corrientes	1,4	-10,1	5,3	●	23,5	0,1	1,2	-	-	-	-	-	-
VAB Construcción, P. corrientes	5,3	-11,3	-4,1	●	11,2	-8,5	-5,0	-	-	-	-	-	-
VAB Servicios, P. corrientes	2,3	-11,5	5,9	●	12,7	5,8	7,5	-	-	-	-	-	-
VAB Actividades Inmobiliarias	2,7	1,6	0,7	●	6,2	-1,1	-2,2	-	-	-	-	-	-
Indicador de Confianza del Consumidor (ICC)	89,3	60,0	83,7	●	88,1	93,9	87,7	91,6	98,3	97,3	84,6	81,3	89,3
Indicador de Confianza Comercio Minorista	4,8	-19,9	-1,4	●	2,3	6,7	10,7	8,0	8,0	13,0	10,0	9,0	6,0
Matriculaciones de Automóviles Turistas (número)	1.258.249	851.210	859.496	●	270.783	191.125	211.524	47.584	59.641	59.044	66.399	86.081	-
PMI Sector Servicios (CVI) Neutral	53,9	40,3	55,0	●	58,8	59,6	57,4	60,1	56,9	56,6	59,8	55,8	46,6
Población Activa, IFA	1,0	-1,3	2,1	●	5,6	2,4	1,0	-	-	-	-	-	-
Población Ocupada, IFA	2,3	-2,9	3,0	●	5,7	4,5	4,3	-	-	-	-	-	-
Tasa de Paro	14,1	15,5	14,8	●	15,3	14,6	13,3	-	-	-	-	-	-
Afiliados a la Seguridad Social	2,6	-2,1	2,5	●	3,9	3,8	3,9	3,6	3,5	3,7	3,8	4,1	4,2
Reservas de cambio	-4,3	11,8	-13,9	●	-0,1	11,8	10,1	100,3	18,1	14,8	11,2	10,1	10,1
	2019	2020	2021	Trend	II Trim 21	III Trim 21	IV Trim 21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22
Licitación oficial. Anuncio BOE.	12,6	6,4	83,2	●	175,4	111,7	74,5	168,9	82,0	125,9	99,5	33,6	-
Edificación	15,8	33,1	64,0	●	130,1	59,6	65,5	119,2	42,0	204,4	75,9	8,8	-
Ingeniería Civil	11,3	-4,5	94,1	●	208,9	145,9	80,2	189,2	116,4	93,8	115,7	52,1	-
Consumo Aparente de Cemento	9,4	-15,7	20,3	●	27,9	2,8	9,5	7,7	1,2	0,3	9,2	20,9	21,0
Coste salarial TOTAL por trabajador y mes. Construcción	1,7	-0,8	-	●	8,3	2,36	-	-	-	-	-	-	-
Paro registrado en construcción (promedio miles)	259,2	302,7	281,0	●	291,2	267,1	254,4	271,6	259,3	254,8	250,4	257,9	250,6
Afiliados S.S. construcción. Régimen general (datos medio (miles))	865,5	836,7	890,8	●	896,3	901,8	909,0	893,6	898,4	906,5	918,1	899,4	890,6
Parque de viviendas. TOTAL. estimado (número)	25.047.355	25.044.797	-	●	25.049.896	25.073.142	-	25.073.124	25.072.438	-	-	-	-
Viviendas Otro Nuevo TOTAL (número)	31.436	279.68	35.839	●	9468	8.912	9.169	2.154	3.518	3.313	3.316	2.740	-
Viviendas	26.644	23.939	31.337	●	8.207	7.880	8.073	1.856	3.198	2.675	2.966	2.432	-
Edificios uso industrial, oficinas, etc.	4.832	4.029	4.502	●	1.261	1.032	1.096	298	320	438	350	308	-
Viviendas ampliación y/o reforma. TOTAL Edificios (número)	38.476	33.704	37.227	●	10.219	8.460	9.062	2.271	3.234	3.008	3.381	2.663	-
Certificación Fin de Obra: TOTAL Edificios (número)	48.025	47.616	-	●	13.782	12.400	13.424	3.113	4.296	4.319	4.548	4.557	-
Stock de Vivienda Nueva (número)	45.710	45.618	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viviendas Libres Iniciadas (número)	96.245	75.930	-	●	24.546	25.497	-	8.497	8.718	-	-	-	-
Transacciones de Viviendas TOTAL (número) Notariado	574.046	490.207	-	●	178.994	162.114	-	39.729	55.528	-	-	-	-
Viviendas Libres Terminadas (número)	71.562	77.531	-	●	22.778	21.046	-	6.111	6.080	-	-	-	-
Transacciones de Suelos. TOTAL MFOM (número)	19047	16.207	-	●	8.623	6.865	-	-	-	-	-	-	-
Precio de la Vivienda / Renta Bruta Disponible por Hogar (euros)	70	72	-	●	76	-	-	-	-	-	-	-	-
Tasaciones de viviendas. TOTAL (número)	827.390	817.095	908.016	●	242.195	194.952	243.783	-	-	-	-	-	-
Hipotecas Constituidas sobre Viviendas (número)	321.211	337.763	477.000	●	105.000	104.991	100.000	92.000	93.000	96.000	100.000	100.000	100.000



LAS TENDENCIAS MÁS IMPORTANTES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN 2022

Principales tendencias inmobiliarias para el 2022

1. Las visitas virtuales continúan aumentando

Desde hace años estamos viviendo el auge de todo lo relacionado con el mundo virtual, y el sector inmobiliario no iba a ser menos.

Las visitas virtuales que se convirtieron en una necesidad imperativa durante el confinamiento del año 2020, hoy son una opción más cómoda, práctica y segura de visitar una vivienda.



Durante un 2022 en que todavía podemos ser algo escépticos a las visitas presenciales, tanto vendedores y promotores como clientes continuarán haciendo de las visitas a distancia una de sus opciones favoritas a la hora de enseñar o visitar una vivienda.

2. Un sector centrado en el cliente

El Real Estate siempre ha sido un sector que ha tenido como principal prioridad al cliente. Sin embargo, en los últimos años hemos sido testigos de cómo el cliente ha cobrado cada vez un protagonismo mayor.

Entre las tendencias del sector inmobiliario para el 2022 nos encontramos con la importancia de centrarnos en el cliente, su comodidad y la consecución de sus metas.

3. Más domótica

La domótica se ha convertido en un aspecto fundamental de muchas viviendas, no solamente por la comodidad que ofrece sino también por su factor medioambiental.

Y es que, no cabe duda de que, contar con una vivienda domotizada produce unos ahorros energéticos importantes.

Un claro ejemplo de esto es la posibilidad de optimizar el uso de la calefacción. Gracias a la domótica, podemos programar su encendido por WiFi, para que no esté funcionando cuando estamos fuera.

4. Espacios al aire libre: una prioridad

Uno de los cambios más drásticos que sufrió el sector inmobiliario debido a la pandemia fue la alta demanda de viviendas que contasen con espacios al aire libre.

Viviendas con balcón, terraza o jardín son las más solicitadas desde hace dos años debido a la necesidad que muchos tuvieron de disfrutar del aire libre durante el confinamiento.

5. Uso mixto de las zonas

Por último, no podemos hablar de las tendencias inmobiliarias para el 2022 sin mencionar la importancia que han cobrado los espacios mixtos. ¿A qué nos referimos? Espacios hoteleros destinados a vivienda, viviendas destinadas al uso de oficina,...

En el entorno doméstico, el uso mixto de las zonas se ha vuelto una prioridad desde el 2020 y este sigue aumentando.

Previsión del mercado inmobiliario para el 2022

Ahora que hemos visto cuáles son las tendencias que marcarán el mundo de la inmobiliaria durante 2022, es momento de analizar cuál es la previsión para el sector durante este año.

Además de la creciente necesidad de que las promotoras e inmobiliarias se digitalicen y se adapten, para ofrecer soluciones como las visitas virtuales, se espera que la compra de viviendas de obra nueva siga aumentando durante este 2022, como lo hizo también el año pasado.



Como hemos visto, las viviendas y promociones que más se venderán serán aquellas que cuenten con espacios donde disfrutar del aire libre como terrazas o, incluso, zonas comunitarias con elementos como jardines o piscinas.

Sin lugar a dudas, las tendencias para el mercado inmobiliario del 2022 harán que este año sea incluso más apasionante que el anterior para las promotoras y los agentes, pero también para quienes buscan comprar una casa de obra nueva.



Previsiones del precio de la vivienda para 2022

El mercado de la vivienda experimentó un importante crecimiento en 2021.

La tasa de ahorro de los hogares españoles, que aumentó por la caída del consumo durante el confinamiento y las restricciones, sumado a la necesidad de disponer de espacios amplios donde pasar más tiempo e, incluso, teletrabajar, además de los bajos tipos de interés que abarataron las hipotecas, fueron las causas que animaron a muchas personas a comprar una casa. Tanto, que se alcanzaron cifras de compraventa no vistas desde hace una década. Ahora, la **recuperación económica**, la **remisión de la sexta ola de la pandemia**, junto con la **inflación** y la **escasez de oferta** de vivienda de obra nueva plantean **retos para el sector**.

¿Qué ocurrirá con los precios en el ejercicio 2022?. Los expertos creen que aún queda margen para que el valor de la vivienda suba, aunque, pronostican, los precios se estabilizarán.

Según los últimos datos disponibles, en los nueve primeros meses del año pasado 2021, el precio de la vivienda aumentó un **4,2%** respecto del anterior 2020, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Un crecimiento que continuaría este año, según los analistas.

Piensan que “el precio de la vivienda va a continuar subiendo al ritmo del año pasado”.

La razón está en las condiciones del mercado inmobiliario. Nos encontramos en un **contexto económico de expansión**, con unas **previsiones de crecimiento del 5,6% del Producto Interior Bruto (PIB)**, el máximo de la serie histórica, según la Comisión Europea. Este dato, unido al ahorro generado durante el confinamiento y las necesidades de espacios más amplios en el hogar, anima aún más a la población a comprar una nueva vivienda. Todo ello, junto a la **ralentización en la construcción de inmuebles de obra nueva**, que impide que la oferta satisfaga toda la demanda, empuja los precios al alza.

Los expertos inciden en la falta de oferta de vivienda en las grandes capitales, la **escasez de mano de obra** en el sector de la construcción y el **encarecimiento de las materias primas** como factores determinantes que prolongarían esta subida de precios incluso a lo largo del ejercicio 2023. Y añade otro argumento para su predicción: la llegada de las ayudas del fondo europeo Next Generation EU para la rehabilitación de inmuebles y el autoconsumo energético promoverán aun más la inversión en el mercado inmobiliario.

Los tipos de interés, decisivos en la evolución del precio de la vivienda

Los tipos de intereses desempeñan un papel esencial en la evolución de la compraventa de viviendas y, consecuentemente, de los precios.

Las condiciones favorables que ofrecen las entidades bancarias a la hora de conceder hipotecas es otro de los puntos que demuestra que es un buen momento para la adquisición de una nueva vivienda. Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en octubre se firmaron 36.249 hipotecas, es decir, un 27,9% más que en el mismo periodo de 2020. En cuanto a la modalidad de préstamo hipotecario, se está consolidando un cambio de tendencia: los españoles optan en mayor medida por las hipotecas a tipo fijo (67,2%), aquellas en las que la cuota mensual permanece invariable durante toda la vida del préstamo, frente a las hipotecas a tipo variable (32,8%), cuya cuota varía en función de cómo evolucione el euríbor.

Crecimiento moderado de los precios

Uno de los factores más importantes a la hora de tomar la decisión de comprar una vivienda es el precio. Según los expertos, en 2021 el precio medio del metro cuadrado en España se cerró en los 1.829 euros, lo que supone un 2,8% más que en diciembre de 2020. No obstante, según los especialistas del sector, no se atisba un aumento de precios significativo para los próximos meses de 2022. Aunque muchos coinciden en que pueda haber subidas de en torno a un 4% con respecto al año pasado, sobre

todo, en las zonas más demandadas como las grandes ciudades y las zonas de costa.

En cualquier caso, antes de tomar la decisión de comprar una vivienda es conveniente analizar todos los factores que influyen en ella, como los gastos asociados a la compra de una vivienda, la ubicación o las posibilidades de financiación. Por eso, es recomendable acudir al asesoramiento profesional de un experto, que guiará al futuro propietario y le ayudará a resolver todas las dudas que puedan surgir durante el proceso.

Rápida recuperación del mercado inmobiliario

Las operaciones de compraventa de 2021 han superado en un alto porcentaje a las de 2020. Los últimos datos provisionales de noviembre, recogidos en estadística Registral Inmobiliaria, señalan que el penúltimo mes de 2021 cerró con un total de 93.178 operaciones de compraventa, esto supone un aumento del 18,7% respecto al mismo periodo de 2020 y un 25% más de lo registrado en 2019. Estas cifras ofrecen una imagen de un mercado inmobiliario que ha superado la incertidumbre tras la irrupción de la pandemia de manera más rápida que otros, lo que impulsa la confianza de los compradores.

La situación de bajos tipos de interés y de un crecimiento controlado de los precios motiva a que muchas personas se decidan por comprar una vivienda.

COMPRAVENTA DE INMUEBLES:

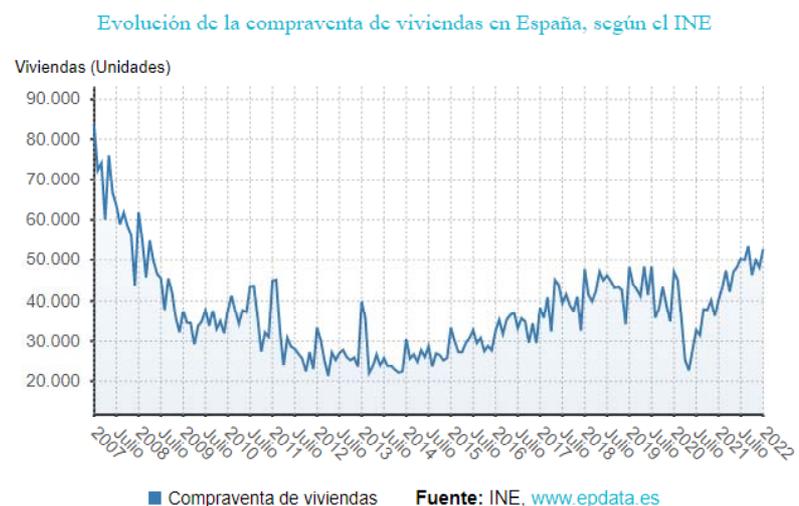
Aumento del 31% de la compraventa de viviendas

La compraventa de viviendas se disparó un 31% el pasado mes de enero de 2022, en relación al mismo mes de 2021, hasta sumar 52.684 operaciones, su mayor cifra en este mes desde el ejercicio 2008, según ha informado recientemente el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Con el avance interanual de enero, la compraventa de viviendas encadena once meses consecutivos de tasas positivas.

El repunte interanual de las compraventas de viviendas en enero fue consecuencia del incremento de las operaciones sobre viviendas nuevas, que crecieron un 17,2%, hasta las 9.992 operaciones, así como del aumento de la compraventa de pisos usados en un 34,7%, hasta sumar 42.692 transacciones.

El 91,9% de las viviendas transmitidas por compraventa en el primer mes del año fueron viviendas libres y el 8,1%, protegidas.



La compraventa de viviendas libres subió un 33% interanual en enero, hasta las 48.425 operaciones, mientras que la de protegidas avanzó un 11,6%, sumando en total 4.259 operaciones.

En términos mensuales (enero de 2022 sobre diciembre de 2021), la compraventa de viviendas se incrementó un 9,5%, su menor avance en un mes de enero en al menos cinco años.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- ADPI -

- ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA -

- AGENTE INMOBILIARIO -

Nuevo valor fiscal de la vivienda para el ejercicio 2022

CÓMO SABER EL VALOR FISCAL DE UN INMUEBLE



A partir de este ejercicio 2022 Hacienda valora el inmueble comprado o heredado conforme al valor de referencia que ha aprobado el Catastro.

El valor fiscal de una vivienda a efectos de Transmisiones o herencias es ya público.

Se han cambiado las reglas en lo que respecta a la valoración de los inmuebles a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. A la hora de tributar, la base imponible ya no es el valor real del inmueble en el momento de la adquisición sino el llamado Valor de Referencia del Mercado (VRM).

Este nuevo valor de referencia no afecta a impuestos como el IBI o la imputación de rentas en IRPF, donde seguirá aplicándose como base del cálculo el valor catastral al igual que hasta ahora. Es decir, convive dos valores calculados ambos por el catastro: el valor catastral de siempre y el nuevo valor de referencia del mercado.

Ya se puede consultar el valor de referencia para una vivienda. Basta con entrar en el portal del Catastro e introducir dos datos de su DNI o utilizar un certificado digital. En la siguiente pantalla le pedirán la referencia catastral del inmueble, que puede ver en su recibo del IBI o buscando el inmueble que le interese en la web del Catastro a través de la dirección (calle, número, etc.).

Este nuevo Valor de Referencia de Mercado se utilizará como base imponible del ITP y del Impuesto de Sucesiones. Se supone que ha sido obtenido con referencias reales de mercado y ponderado conforme a la situación del inmueble. Existe la posibilidad de descargarse una Memoria sobre su Valor de referencia, si dispone de certificado digital.

Otros **efectos**: el valor de referencia se tendrá en cuenta **en el IRPF al donar un inmueble en 2022 y adelante, y también al vender un inmueble que se haya donado o heredado a partir de 2022**. En estos casos, el valor de transmisión en el caso del donante y el valor de adquisición para donatarios o herederos, que hay que computar para calcular la ganancia o pérdida, será el valor declarado en el impuesto de sucesiones y donaciones que ahora es el nuevo valor de referencia.

En las ventas de inmuebles adquiridos de forma onerosa, la ganancia o pérdida se se sigue calculando teniendo en cuenta los importes de adquisición y venta reales.

Hacienda utilizará el valor de referencia calculado por Catastro para tratar de acabar la discusión sobre la valoración de los inmuebles en compraventas, donaciones y herencias.

La **Ley 11/2021 de lucha contra el fraude fiscal**, entre otras cosas introduce modificaciones en diversos tributos que afectan a los inmuebles.

Uno de los puntos afectados es la base imponible de los

impuestos de Transmisiones Patrimoniales y de Sucesiones y Donaciones, en lo referente a inmuebles.

Hasta ahora, la base imponible hacía referencia al valor real de los inmuebles. Un valor real que estaba en directa relación con el valor de mercado. Por su parte, las haciendas autonómicas llevaban años aplicando a los inmuebles unos valores teóricos que en muchas ocasiones resultaban superiores a los precios reales a los que se habían transmitido los inmuebles, en especial en periodos de bajadas de precios en el mercado. Los tribunales declararon en multitud de ocasiones que aquellos valores teóricos no eran idóneos para establecer la base imponible de esos impuestos, y obligaron a motivar las valoraciones teniendo en cuenta las circunstancias concretas de cada inmueble valorado, lo que en muchos casos suponía una visita para conocer el estado real del bien. Hacienda debe visitar el inmueble.



La intención de Hacienda ahora es terminar con la discusión sobre la valoración de los inmuebles. Se establece un nuevo valor que se denomina "valor de referencia" y que será utilizado como base imponible mínima para el ITP y el ISD.

Cuando proceda, el **valor** también servirá **a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio**, pero solo para inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2022, no para el patrimonio preexistente.

El **valor de referencia** pretende reflejar una cifra cercana pero inferior al valor de mercado. En principio, en la inmensa mayoría de los casos será superior al valor catastral, que sigue existiendo y se aplica a otros impuestos, y servirá para calcular la base imponible del ITP o del ISD, salvo que el contribuyente declare un valor superior o que el precio pactado en Transmisiones sea superior, en cuyos casos se aplicará el valor superior.

Según el Catastro, este valor de referencia no tendrá efecto en el IBI ni en otros impuestos diferentes del ITP y de Sucesiones y Donaciones.

Es el **Catastro** quien definirá cada año el valor de referencia de los inmuebles, a partir del análisis de precios de las ventas que se hayan realizado ante notario. Habrá que ver cómo se tiene en cuenta las características de cada inmueble. Porque no debe olvidarse que siempre hay que respetar el principio constitucional de la capacidad económica del contribuyente. Es decir, no podrá exigirse un tributo basado en un valor ficticio.

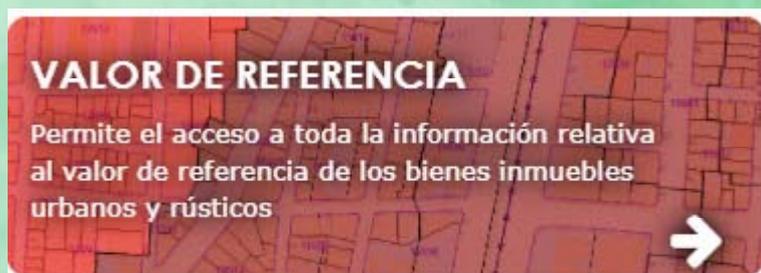


Por ahora, el Catastro habla de **módulos de cálculo** para "**ámbitos territoriales homogéneos de valoración**". Una resolución anual del Catastro detallará la forma de individualizar el valor de referencia de cada inmueble, a partir de dichos módulos.

Según Catastro, el **dato no estará protegido**, podrá conocerse cuando se consulten los datos catastrales de un inmueble, al igual que la superficie, por ejemplo. El propietario podrá tener acceso a los criterios que se hayan seguido para individualizar el valor de su inmueble.

Es importante revisar que los datos del Catastro de su inmueble estén correctos. Si no es el caso, se puede iniciar un **procedimiento de rectificación de errores o de subsanación de discrepancias**.

Respecto del "valor de referencia", si no estamos de acuerdo con él se podrá impugnar cuando se haya utilizado como base imponible para liquidar el ITP o e ISD, ante la administración autonómica correspondiente. Es decir, cuando realice una compraventa de inmueble o cuando reciba uno en herencia o donación, y no esté de acuerdo con el valor de referencia que se use para determinar la base imponible.



Evitar el ITP en la compra de inmuebles

El ITP se ha encarecido. Si se adquiere un inmueble como inversión para actividades sujetas a IVA vea el ahorro que puede lograr al optar por este impuesto en la compra en lugar de por el de Transmisiones. Tipos de ITP aplicables por comunidades autónomas en 2022.

El IVA y el ITP, incompatibles

El IVA y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) son impuestos incompatibles, o se paga uno o se paga el otro. En la **compra de inmuebles nuevos** se paga el IVA y en la de **inmuebles usados** el ITP, salvo

excepciones. Cada impuesto tiene sus reglas y sus tipos. Los tipos del ITP, que son autonómicos son inferiores al tipo del IVA que se aplica a oficinas, locales o naves (21%), e incluso en algunos casos al IVA de viviendas (10%).

Además de los tipos, otra **diferencia** entre estos impuestos está en la **base imponible**. En IVA, el impuesto se calcula sobre el precio pagado por la compra del inmueble. Mientras que en el ITP, desde 2022 se ha cambiado la base imponible y ahora está constituida por el llamado Valor de Referencia de Mercado (VRM), que calcula y publica el Catastro. Es un valor diferente del valor catastral que se sigue usando para el IBI o la renta imputada en IRPF. Este VRM puede en algunos casos ser superior al importe pagado por la compra de un inmueble. Esto no ocurre en el IVA, salvo que exista una vinculación entre comprador y vendedor, en cuyo caso se aplica como base imponible el precio normal de mercado entre partes independientes.

En la **compra de inmuebles usados se paga el ITP** pero en algunos casos se puede, y compensa, **optar por aplicar el IVA**.

En todo caso, aunque el importe del IVA sea más elevado que el del ITP, cuando hay opción de elegir, a quienes tengan consideración de empresarios les puede interesar pagar el IVA en la compra porque podrán deducir ese coste del IVA que a su vez ellos repercutan a sus clientes. Así el impuesto no les supone un mayor coste en la compra, se considera **"neutro"**. Es el caso de quien adquiere por ejemplo un local para ponerlo en alquiler.

El **cálculo de oportunidad depende de la tributación autonómica** y de su capacidad de deducirse el IVA de sus actividades, se explica a continuación con un ejemplo del ahorro fiscal.

Vamos a ver qué requisitos se exige para poder optar por el IVA en lugar del ITP en la compra de inmuebles y en qué casos puede interesar.

Requisitos para optar por el IVA

La posibilidad de **optar por el IVA en la adquisición de inmuebles usados** solo es aplicable cuando se den estos **requisitos**:

- que quien venda sea sujeto pasivo de IVA. Si vende un particular como tal (no como empresario) se aplica ITP, sin posibilidad de IVA.

- que el adquirente actúe en el ámbito profesional o empresarial con derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o cuando, sin ser profesional, vaya a dar al inmueble adquirido un destino para ser utilizado en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción. Como la puesta en alquiler de la edificación.

Por ejemplo, si se adquiere un local, oficina o una plaza de garaje independiente, la puesta en alquiler de esos inmuebles conllevará IVA y el arrendador tendrá la consideración legal de empresario. Al comprar esos inmuebles interesa pagar el IVA porque es un gasto que el comprador podrá luego deducirse. Técnicamente, la opción por el IVA pasa por presentar a Hacienda una renuncia a la exención de la aplicación del IVA.

En el caso de las viviendas su alquiler no lleva IVA, por lo que en la compra de esa vivienda cuando es usada no se puede optar por pagar IVA en lugar de ITP. En las viviendas destinadas el alquiler turístico dicho alquiler solo lleva IVA si junto al alojamiento se ofrecen también servicios propios de la industria hotelera como comidas, limpieza diaria de ropa, recepción, etc.

Costes fiscales de optar por el IVA

Al hacer sus cálculos debe tener en cuenta lo siguiente. Las comunidades autónomas no quieren que en estas adquisiciones se opte por el IVA (impuesto nacional), porque dejan de percibir el ITP que gestionan y cobran ellas. Y hacen lo posible para impedirlo. Así, hay comunidades autónomas que tienen un tipo de ITP reducido para casos de compraventa donde pudiéndose renunciar a la exención en IVA se opte por la no renuncia. Es el caso de Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha o Murcia.

Por otro lado, si se opta por el IVA, la escritura de compraventa está sujeta al impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD). En general, las comunidades autónomas fijan el tipo del AJD entre el 0,5% y el 1,5%, pero algunas CCAA han incrementado el tipo aplicable por este impuesto precisamente en los casos de renuncia a la exención de IVA. Por ejemplo, en Madrid se pasa del 0,75% al 1,5% de AJD si hay renuncia; en Extremadura del 1,5% al 3%, etc.

Tipos de ITP por comunidades para 2022

¿ Cuánto se paga por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales?.



La compraventa de inmuebles de segunda mano está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. La **base imponible** para el ITP en operaciones con inmuebles viene determinada desde **enero de 2022** por el llamado **Valor de Referencia de Mercado**, que ha calculado y publicado la Dirección General del Catastro para (prácticamente) todos los inmuebles urbanos del país. **Salvo que el valor real de la transmisión sea superior a dicho VRM, en cuyo caso se tributa por el mayor valor.**

Cómo impugnar el valor de referencia en Transmisiones

Nueva base imponible de inmuebles para el ITP

Desde el **1 de enero de 2022** hay cambios en la base imponible para calcular el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)** y el **Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD)**, en lo referido a **inmuebles**. Ahora la base imponible está constituida por el nuevo **"valor de referencia de mercado"** (VRM) que ha publicado el Catastro. Es un valor nuevo distinto del tradicional valor catastral, que sigue existiendo y se aplica a otros impuestos como el IBI.

Cuando compre un inmueble de segunda mano, a efectos del ITP debe declarar como mínimo el VRM y, si es mayor, el precio al que haya comprado y declarado en la escritura.

El VRM está calculado por la Dirección General del Catastro, dependiente del Ministerio de Hacienda. Se puede consultar en la web del Catastro www.sedecatastro.gob.es/, mediante identificación con el DNI. Si desea obtener una memoria sobre el cálculo realizado necesitará el certificado digital. Para su cálculo, el Catastro parte de unos ámbitos geográficos supuestamente "homogéneos" donde se han identificado unas tipologías predominantes de vivienda, con similares características constructivas y superficie. En cada área se calcula un **módulo de valor medio para cada producto inmobiliario** (viviendas, garajes), a partir de los precios de todas las compraventas de inmuebles producidas. El cálculo aplica un **factor de minoración** respecto a mercado del 0,9. Para individualizar el valor, sobre ese módulo se aplican ciertos coeficientes en función de la información de que ya dispone el Catastro, como la antigüedad o el estado de conservación.

Incremento de la tributación

El nuevo valor tiene poco que ver con los valores mínimos que las haciendas autonómicas aplicaban a las transmisiones de inmuebles a efectos fiscales. En compras de inmuebles, en teoría, poco debería cambiar respecto a la tributación, ya que hasta ahora había que declarar en ITP el valor real de la compraventa y se supone que el nuevo valor de referencia está alineado con los precios de mercado, siendo al menos un **10% inferior** a ellos.

Pero es claro que cualquier valoración teórica no se corresponderá siempre con el valor real utilizado en una compraventa, ya que para fijar los precios de venta se tienen en cuenta muchos otros factores al margen del estado real del inmueble en cuestión, que nunca es igual a la media de los inmuebles de la zona, ni siquiera en un mismo edificio. Influye la negociación, la prisa por vender, la demanda en ese momento, las posibilidades de obtener financiación por el comprador, etc., etc.

Es probable que esta **nueva valoración de inmuebles** provoque **conflictos con Hacienda** cuando el comprador o el heredero considere que se le está haciendo pagar impuestos por una capacidad contributiva que no es real sino ficticia. Además, para el vendedor, habrá que ver cómo influye en la práctica este nuevo valor a la hora de calcular la pérdida o la ganancia patrimonial por la transmisión, a efectos de IRPF.

Caso práctico de herencia

Una persona viuda fallece el 30 de enero de 2021 y deja a su único hijo todos sus bienes. El hijo es mayor de 21 años, no convive con el padre en la vivienda y además su vivienda habitual la tiene totalmente pagada. El importe total de la herencia asciende 630.000 euros. Los datos desglosados de los bienes heredados son los siguientes:

* Vivienda habitual adquirida el 1/3/1998, con valor actual de 300.000 euros y valor catastral de 170.000 euros. El valor del suelo de la vivienda es de 60.000 euros.

* Local comercial adquirido el 1/6/1990, con valor actual de 250.000 euros y valor catastral de 130.000 euros, cuyo valor del suelo es de 40.000 euros. El local no está afecto a la actividad económica del viudo.

* Inversiones y efectivo por valor de 80.000 euros.

Calcular el Impuesto de Sucesiones

Por lo que respecta a la suma a pagar por el Impuesto sobre Sucesiones (IS), exponemos los pasos a dar:

A) Lo primero es fijar cuál es la masa hereditaria, que será de 630.000 euros más el 3% correspondiente al "ajuar doméstico" (18.900 euros), por lo que la base imponible del IS asciende a 648.900 euros. Para llegar a esa cifra recuerde que hay unas cargas o gastos de la herencia que se pueden deducir y otros no.

¿Qué se incluye en el ajuar doméstico a efectos de Sucesiones?

B) Aplicamos las reducciones autonómicas en Sucesiones: en el caso de la Comunidad de Madrid la reducción por hijo mayor de 21 años es de 16.000 euros, por lo que la base liquidable será de 632.900 euros. Sin embargo, en Cataluña esa reducción es de 100.000 euros, por lo que la base liquidable será de 548.00 euros.

C) Aplicamos la tarifa del Impuesto: mientras en el caso de Madrid la cuota íntegra es de 150.243,86 euros, en Cataluña ascenderá a 92.736 euros.

D) Bonificaciones en Sucesiones: la Comunidad de Madrid tiene aprobada una bonificación del 99% en el caso de los descendientes mayores de 21 años, por lo que finalmente la cuota a pagar por el contribuyente es de 1.502,44 euros. Por su parte Cataluña establece las bonificaciones de acuerdo con una tarifa que depende del importe de la base, y en el caso que estamos analizando le corresponde una bonificación del 50,02%, por lo que la cuota que a pagar sería de 46.349,46 euros.

Plazo y formalidades de Sucesiones

El impuesto se deberá presentar en la comunidad autónoma donde el fallecido haya tenido su última residencia habitual. El plazo de presentación es de 6 meses a contar desde el día del fallecimiento. Se puede solicitar una única prórroga para la presentación del IS, por un plazo de seis meses. Hay que pedirlo antes de que transcurran los 5 primeros meses del plazo de presentación.

IMPUESTO DE SUCESIONES PARA EL EJEMPLO		
Concepto	Barcelona	Madrid
VALOR DE LOS BIENES	630.000	630.000
	€	€
Masa hereditaria (1)	648.900 €	648.900 €
Base liquidable (2)	548.000 €	632.900 €
Cuota íntegra	92.736 €	150.243,86 €
Cuota a pagar (3)	46.349,46 €	1.502,44 €
. Se añade el ajuar doméstico, un 3% del valor de los bienes.		
. Tras aplicar la reducción autonómica por hijos mayores de 21 años.		
. Tras aplicar la bonificación para descendientes mayores de 21 años.		

El régimen de autoliquidación del impuesto tiene carácter obligatorio en algunas CCAA, como Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Galicia, Madrid, Murcia y Comunidad Valenciana. Con la autoliquidación se presentan dos modelos de documentos: el Modelo 660 (uno por herencia) que integra una relación de los bienes y los derechos del causante; y el Modelo 650 (uno por heredero) para la autoliquidación individual del impuesto.

El valor de referencia y el Impuesto de Transmisiones en 2022

En julio de 2021 se aprobó la Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude que, entre otras novedades, introdujo el **nuevo valor de referencia** que va a imponerse en el **año 2022** como **base imponible** para los inmuebles a efectos del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones**, con implicaciones también en el **Impuesto de Patrimonio** (aunque no debería afectar a inmuebles de su propiedad adquiridos antes de 2022).



Ese valor de referencia lo calcula la Dirección General del Catastro, pero es diferente al valor catastral, que sigue vigente a efectos del IBI o la declaración por rentas imputadas en el IRPF, por ejemplo.

¿Supone el valor de referencia una subida de impuestos?

Lo veremos en las compras de vivienda de segunda mano y en las herencias y donaciones de inmuebles a partir del ejercicio 2022. En la medida en que suponga un **aumento de la base imponible de los impuestos de Transmisiones y de Sucesiones y Donaciones**, sí que **conllevará un mayor pago de impuestos**. Y no solo eso: también se ha traspasado ahora al contribuyente la carga de probar el valor del bien adquirido, que antes recaía sobre Hacienda cuando esta no estaba de acuerdo con el valor declarado por el adquirente.

Con la información publicada hasta ahora por el Catastro, hemos comparado los nuevos valores para tres viviendas en Madrid: el nuevo valor fiscal es mayor que los anteriores que hasta ahora definía la Comunidad de Madrid en dos de los casos (hasta un 58% superior en un caso, y el 24% en el otro), y un 4% inferior en el tercer caso.

Qué cambia con el valor de referencia

Básicamente, en las **valoraciones a efectos de esos impuestos (ITP y ISD)** se pretende **sustituir como base imponible el antiguo "valor real"** por el nuevo **"valor de referencia"**.

Antes era el contribuyente quien declaraba el valor del bien adquirido o heredado, conforme a reglas para hallar el valor de mercado. Por ejemplo, si comprabas una casa, declarabas el valor que habías pagado por ella. Eso era lo habitual, porque atrás quedó aquella época en que era muy frecuente escriturar por una parte y pagar otra parte del precio en "B". No decimos que ya no ocurra pero es algo residual respecto a lo que pasaba hace 20 años. Más adelante, Hacienda podía revisar ese valor declarado (hacer una comprobación de valores) si entendía que el valor declarado estaba por debajo del que la propia Hacienda autonómica tenía en sus cálculos.

Ocurría menudo que los valores que usaba la Hacienda autonómica para sus comprobaciones eran valores puramente teóricos, sacados de tablas y coeficientes. Los tribunales fueron anulando comprobaciones de valores de las haciendas autonómicas y definieron que para aproximarse al “valor real” del inmueble había que tener en cuenta sus características reales, lo que en la práctica suponía tener que efectuar una visita al inmueble para valorar su estado, etc. Hay toda una jurisprudencia sobre la validez o invalidez de los sistemas de valoración usados por las CCAA a estos efectos.

Ahora se ha querido eliminar el problema de raíz. Se ha **eliminado de la Ley del Impuesto la referencia al “valor real” como base impositiva**. Ahora se sustituye por el “valor de referencia”. Este valor de referencia es nuevo, lo determina el Catastro. Pretende acercarse al valor de mercado y para ello se elabora con base en las ventas realizadas ante notario. El Catastro ya ha publicado un informe sobre el mercado inmobiliario que va a servir de base para ese valor de referencia. Queda por ver cómo quedan concretamente los nuevos valores de referencia para cada inmueble. Teóricamente tienen que ser como mucho un 90% respecto de los precios de mercado.

Aplicar un valor teórico distinto del real

A partir de 2022, Hacienda va a tomar ese nuevo valor de referencia para aplicarlo al ITP y a Sucesiones. El riesgo de nuevo es que ese valor (que no deja de ser un cálculo teórico) pueda ser en muchos casos incluso superior al valor real de mercado que haya pagado el comprador. Esto lo vamos a comprobar en unos meses o semanas, cuando comparemos ejemplos para inmuebles concretos del valor de mercado (el precio a que se están vendiendo ese tipo concreto de casas en el estado en que se encuentre) y del “valor de referencia” que resulte según el Catastro.

Es probable que haya casos en que ese valor de referencia sea mayor al valor real de mercado, porque no se habrá tenido en cuenta la situación real de ese concreto inmueble, o las circunstancias legítimas que llevan a dos partes a negociar un determinado precio de venta.

En todo caso, aunque se haya eliminado en la Ley del Impuesto la referencia al “valor real” a efectos de calcular la base imponible, lo cierto es que los **impuestos** siguen teniendo que responder al **principio constitucional de capacidad contributiva**. Y que no pueden basarse en valores teóricos o ficticios. De modo que si comprobamos que esos “valores de referencia” son más altos que los valores de mercado a los que realmente se transmiten los bienes, habrá que denunciarlo.

En teoría, si usted declaraba antes el valor real de la compra del piso, no tendría por qué temer ahora, ya que el “valor de referencia” se supone que va a ser como mucho el 90% de ese valor de mercado. Pero esto es algo que hay que comprobar en los próximos meses.

Cambia la carga de la prueba en perjuicio del contribuyente

Hasta ahora, antes de comprar un inmueble se aconsejaba consultar el valor fiscal del bien, para adelantarnos a posibles problemas con Hacienda. Hay miles de compradores de pisos a bancos que compraron con descuento, que vieron cómo Hacienda les reclamaba por haber declarado un valor supuestamente inferior al valor real.

El procedimiento era el siguiente: el comprador del piso presentaba la declaración de ITO por el precio de compra >> Hacienda comprobaba el valor y si lo estimaba bajo le dirigía una liquidación provisional >> el contribuyente debía presentar sus alegaciones y recursos para justificar el valor declarado.

A partir del año 2022, el orden cambia. El valor a declarar deberá ser el “valor de referencia”. Si el adquirente estima que ese valor es más alto del real de adquisición, deberá iniciar él el procedimiento para **impugnar** ese valor de referencia.

Se traslada al contribuyente la carga de tener que probar que el valor de referencia no es correcto.

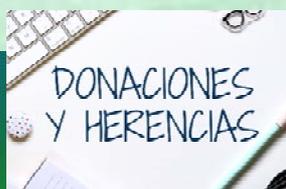
En todo caso, este cambio legal que afectará a adquisiciones de inmuebles a partir de 2022 no debe ser de por sí una razón para adelantar adquisiciones a los últimos meses de 2021.

Máximo ahorro en herencias con inmuebles

Mayor ahorro en Sucesiones: fraccione donaciones

El coste fiscal de las herencias puede ser muy elevado, especialmente entre parientes no directos como un tío y un sobrino.

Las donaciones de inmuebles pueden reducir el coste fiscal total de una herencia.



A falta de otros herederos la opción de donar inmuebles en vida permite reducir el coste fiscal total, incluido el IRPF del donante. Vea allí también qué inmuebles interesa donar.

El mayor ahorro al donar se logra con varias **donaciones de forma fraccionada**.

El impuesto es progresivo y a mayor importe de la donación, mayor porcentaje a pagar; si donamos en varias veces, a cada porción donada (y a la futura herencia) le corresponderá un tipo de gravamen inferior al aplicable a una única donación. Pero ojo: la ley considera como una única donación las donaciones efectuadas por un mismo donante a un mismo donatario durante tres años, a contar desde la fecha de cada una, y por tanto hay que sumarlas. Además, la última donación se acumula a la herencia si pasan menos de 5 años. Por tanto, lo ideal es hacer donaciones cada 3 años y 1 día, mínimo plazo necesario para que no se acumulen a efectos fiscales.

El mayor ahorro al donar se

Questionario formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- El nuevo valor de referencia de mercado, no afecta a impuestos como el IBI o la imputación de rentas en IRPF, pero se utilizará:

- a) cada año como valor de mercado de los inmuebles.
- b) como módulo de cálculo homogéneo para las valoraciones de los inmuebles de segunda mano.
- c) como base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD).

2.- La compraventa de inmuebles de segunda mano está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. La base imponible para el ITP desde el mes de enero de 2022:

- a) se calcula mediante el módulo de valor media para cada inmueble.
- b) viene determinada por el valor de referencia del mercado.
- c) es la media entre el valor real de la transmisión y el valor medio de precio de mercado.

3.- El Catastro calcula el valor de referencia de mercado (VRM), partiendo de unos ámbitos geográficos supuestamente homogéneos con tipologías predominantes de vivienda, con características similares de construcción y superficie. En cada área se calcula:

- a) un módulo de valor medio para cada producto inmobiliario a partir de los precios de todas las compraventas de inmuebles producidas.
- b) la media entre el valor real de la compraventa y el precio de mercado, debiendo ser inferior al 10%.
- c) la pérdida o la ganancia patrimonial por la transmisión a efectos de IRPF.

4.- ¿ El nuevo valor de referencia supone un incremento en los impuestos?.

- a) no, porque se ha eliminado de la Ley del Impuesto.
- b) en la medida en que sea un aumento de la base imponible de los impuestos de transmisiones y sucesiones, si que conllevará un mayor pago de impuestos.
- c) si el valor real del inmueble es superior al valor de referencia, supondrá un incremento directamente proporcional a la diferencia.

Consultorio Formativo



Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Cuáles son los cambios fiscales en vivienda más importantes en el ejercicio 2022?

Respuesta

- **Cambios en el IRPF**

La nueva ley modifica el artículo 23.2 de la Ley del IRPF, ya que afectará a las rentas superiores a los 300.000 euros y para los patrimonios de más de 10 millones.

De esta manera, las rentas del trabajo de más de 300.000 euros se incrementarán dos puntos, hasta el 47%, y las rentas de capital que superen los 200.000 llegarán hasta el 26% (tres puntos porcentuales más). Se trata de una medida que afectará a un pequeño porcentaje de contribuyentes: más de 35.000, que no supone apenas el 0,2% de la población). A cambio, se podrían recaudar casi 500 millones de euros.

PRINCIPALES MEDIDAS FISCALES EN LA LEY DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO 2022

Otras novedades que nos podemos encontrar a la hora de hacer la declaración de la renta son las siguientes:

A partir de ahora, al realizar la declaración de los ingresos procedentes de rentas, solo se tendrán en cuenta aquellos ingresos que estén incluidos en la autoliquidación para la reducción del 60%. Anteriormente, esta reducción también se realizaba, aunque no estuviesen incluidos todos los ingresos en la autoliquidación.

En lo referente a las empresas propietarias de viviendas de alquiler, las deducciones se reducen del 80% al 40% sobre el Impuesto de Sociedades.

• Cambios en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

El cambio que ocurre con estos impuestos pasa por cambiar la base imponible, dejando de ser el valor real del inmueble y pasando a ser el valor de mercado. Lo que supone que no sea necesario visitar el inmueble para conocer el estado de conservación, si le han realizado reformas, etc.

El nuevo valor por el que Hacienda se registrará para aplicar la base imponible será el aprobado por el catastro. Si el contribuyente no estuviese de acuerdo con el valor que marca Hacienda, deberá demostrar que el valor de referencia del Catastro no es igual al valor de mercado. Un cambio sustancial, ya que, hasta ahora, era Hacienda quien tenía que demostrar que el valor por el que el contribuyente había tributado no era el correcto.

• Cambios en el Impuesto sobre el Patrimonio

El nuevo valor de referencia del Catastro también afecta al Impuesto sobre el Patrimonio. Esto quiere decir que el propietario de la vivienda deberá tributar al comprar, recibir una donación o heredar.

Por lo tanto, si se produce un alza importante en la valoración catastral, lo más seguro es que aquellas personas que no estaban en la obligación de pagar este impuesto sí lo deban hacer al superar el mínimo legal exento. Mientras tanto, las personas que ya lo tenían que pagar, pagarán más.

Pregunta

Valoraciones colectivas (Ponencias de valores)



¿Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter general?.

Respuesta

Es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia total cuando, respecto a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Pregunta

¿Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter general?.

Respuesta

Quando las diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado sean consecuencia de alguna de las siguientes causas:

- La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico.
- La alteración del mercado inmobiliario, que dé lugar a una desviación significativa de la referenciación de los valores catastrales respecto a los valores de mercado.
- Cuando han transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento y, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

Pregunta

¿Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial?.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- c
- 2.- b
- 3.- a
- 4.- b

Respuesta

Es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de los inmuebles de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los del resto de los inmuebles del municipio.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia parcial cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico.

Pregunta

¿Cuándo se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial?.

Respuesta

Quando las diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas sean consecuencia de alguna de las siguientes causas:

La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico, que establece o modifica la clasificación del suelo, su uso, la edificabilidad que se puede materializar sobre cada parcela, etc.

La alteración del mercado inmobiliario, que dé lugar a una desviación significativa de la referenciación de los valores catastrales respecto a los valores de mercado.



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

