

Valor de Referencia y Tasación Pericial Contradictoria: qué cambió desde 2022

Guía visual para distinguir entre la impugnación del Valor de Referencia y la verdadera comprobación de valores susceptible de Tasación Pericial Contradictoria.

DOCTRINA 2026

La mera aplicación del Valor de Referencia no abre por sí sola la TPC. La tasación pericial sigue siendo una prueba esencial para impugnarlo.

1. Línea de tiempo normativa y jurisprudencial

2021 Ley 11/2021 Reforma el sistema y configura el Valor de Referencia como regla para la base imponible en determinados inmuebles.	2022 Entrada en aplicación El nuevo Valor de Referencia comienza a operar en ITP e ISD en los términos legalmente previstos.	2024 STSJCV 580/2024 En su expediente concreto, el TSJCV aprecia materialmente comprobación de valores y confirma la suspensión vinculada a la TPC.	2026 STC 13/2026 La mera aplicación del Valor de Referencia es un acto de aplicación de una regla legal, no una comprobación de valores.	2026 Auto TS 29/04/2026 El Supremo admite una cuestión sobre los requisitos que debe reunir la prueba pericial para desvirtuar el Valor de Referencia.
---	--	---	--	--

2. ¿Qué cauce corresponde?

Has recibido una liquidación de ITP/ISD en la que el Valor de Referencia supera el valor declarado o el precio escriturado.

Pregunta clave: ¿existe únicamente aplicación del Valor de Referencia o además una verdadera actuación de comprobación de valores susceptible del art. 135 LGT?

VÍA TPC - SOLO CUANDO PROCEDA Verdadera comprobación de valores - Analizar art. 57 y art. 135 LGT. - Puede promoverse TPC si el expediente es susceptible de este procedimiento. - La solicitud o reserva producen los efectos suspensivos previstos legalmente cuando corresponda. - Interviene el perito del contribuyente y, en su caso, perito tercero. Precedente: STSJCV 580/2024, ECLI:ES:TSJCV:2024:3885.	IMPUGNACIÓN ORDINARIA + PRUEBA PERICIAL Mera aplicación del Valor de Referencia - La STC 13/2026 dice que no es comprobación de valores. - No procede TPC por ese solo hecho. - El Valor de Referencia es impugnabile con libertad probatoria. - Puede aportarse tasación pericial para acreditar que supera el valor de mercado. - Cauces: rectificación, recurso, reclamación y, en su caso, contencioso.
--	--

PENDIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO · Auto de 29 de abril de 2026, rec. 8442/2024: cuestión sobre qué requisitos debe cumplir el informe pericial del contribuyente para desvirtuar el Valor de Referencia.

3. Comparativa jurisprudencial

Criterio	STSJCV 580/2024	STC 13/2026
Naturaleza del VR	En el expediente analizado, la certificación a instancia administrativa de aplicación del VR es susceptible de impugnación.	La mera aplicación del VR no es susceptible de impugnación.
¿Cabe TPC?	Sí, en las circunstancias concretas apreciadas por la sentencia.	No con carácter general por la mera aplicación del Valor de Referencia.
Efecto suspensivo	Confirma la suspensión en el supuesto litigioso.	No aplica el régimen específico de TPC si no existe comprobación susceptible de impugnación.
Papel de la pericial	Dictamen dentro del procedimiento TPC.	Prueba libre para combatir el VR en el cauce de impugnación correspondiente.

Criterio	STSJCV 580/2024	STC 13/2026
Lectura actual	Precedente relevante, pero debe interpretarse a la luz de la doctrina constitucional posterior.	Doctrina constitucional posterior sobre la mera aplicación del Valor de Referencia.

4. Caso La Vall d'Uixó: por qué importa la prueba técnica

Precio escriturado 65.000 € Compraventa de vivienda, 11-01-2022.	Valor de Referencia inicial 130.884,53 € Valor certificado inicialmente por Catastro.	Tasación aportada 67.304,48 € Catastro corrigió después el VR a 102.705,48 € .
--	---	---

La contribuyente recurrió reservándose el derecho a promover TPC; el TEAR-CV suspendió la ejecución y la Generalitat recurrió esa suspensión. La STSJCV 580/2024 desestimó el recurso de la Generalitat. Su valor actual es mostrar la relevancia de la prueba individualizada y la evolución doctrinal posterior.

5. Qué debe contener una pericial sólida

01 Realidad física Superficies, estado, conservación, distribución, calidades y singularidades.	02 Fecha de valoración El análisis debe referirse al momento fiscal relevante.	03 Mercado Comparables y evidencia coherentes con tipología, ubicación y fecha.	04 Metodología Fuentes, homogeneización, ajustes y razonamiento técnico trazable.
---	--	---	---

TU CASO ES ÚNICO. TU PRUEBA, TAMBIÉN. ITE España prepara informes periciales individualizados para el cauce que corresponda: impugnación del Valor de Referencia o TPC cuando legalmente proceda.	SOLICITAR ESTUDIO ite-espana.es
---	--