

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta** V1890-25

**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**Fecha salida** 14/10/2025

**Normativa** TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 7 y 10

**Descripción de hechos** La entidad consultante desea adquirir en propiedad la finca de la que es actualmente arrendataria. Se trata de una finca rústica que originariamente era de secano (tierra de labor) y en la que la consultante realizó a su costa las inversiones necesarias para convertir dicha tierra en un olivar intensivo. Estas inversiones son propiedad de la sociedad consultante y figura como activo en su contabilidad.

El valor de adquisición pactado coincide con el valor de mercado propio de una tierra de labor, siendo inferior al valor de referencia que podría atribuirse a la finca si fuese calificada como cultivo de olivar de regadío.

**Cuestión planteada** Base imponible a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**Contestación completa** En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro Directivo informa lo siguiente:

En cuanto a la tributación de la operación planteada deben tenerse en cuenta los siguientes preceptos del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante, TRLITPAJD–, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993):

“Artículo 7.

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos “inter vivos” de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

(...)”.

Por otra parte, el artículo 8 del TRLITPAJD, establece:

“Artículo 8

Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.

(...)”.

A su vez, el artículo 10 del TRLITPAJD, señala:

“Artículo 10.

1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los

bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

4. Cuando los obligados tributarios soliciten una rectificación de autoliquidación por estimar que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos o cuando interpongan un recurso de reposición contra la liquidación que en su caso se le practique, impugnando dicho valor de referencia, la Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

La Dirección General del Catastro emitirá informe vinculante en el que ratifique o corrija el valor de referencia cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios.

Asimismo, emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas.

En los informes que emita la Dirección General del Catastro, el valor de referencia ratificado o corregido será motivado mediante la expresión de la resolución de la que traiga causa, así como de los módulos de valor medio, factores de minoración y demás elementos precisos para su determinación aprobados en dicha resolución.

(...)"

Por lo tanto, en el presente caso, al tratarse de la transmisión de un bien inmueble, la base imponible en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme al precepto transcrito, será el valor del mismo, entendiéndose como tal su valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores a su valor de referencia, la base imponible será la mayor de esas magnitudes. En el caso de que no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Si el valor de referencia del inmueble supera el precio de venta y la entidad consultante entiende que el valor asignado perjudica sus intereses legítimos, podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando el valor de referencia, en los términos establecidos en el artículo 10 del TRLITPAJD, solicitando en esta impugnación que la Dirección General del Catastro en su informe distinga, si hay mejoras, la parte que corresponde al suelo y la parte que corresponde a las mejoras incorporadas que, al ser propiedad del consultante, no formarían parte de la base imponible del impuesto. No obstante, esta impugnación no eximirá al consultante de su obligación de practicar la correspondiente autoliquidación por el valor de referencia.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.