

NOTAS IMPORTANTES SOBRE LA INSTRUCCIÓN PARA LA COMPROBACIÓN DE VALORES DE BIENES INMUEBLES EN LOS HECHOS IMPONIBLES DEL AÑO 2026 PUBLICADA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA DE CATALUNYA (ATC).

[Link - Instrucción de comprobación de valores de bienes inmuebles para el 2026](#)

En el marco de la valoración de bienes inmuebles a efectos fiscales, la Ley 11/2021 introdujo el concepto de “valor de referencia” como valor mínimo de tributación en el ámbito del ITPAJD y del ISD, y sin perjuicio de la aplicación del valor declarado, precio, contraprestación pactada o valor de mercado cuando resulte superior. La publicación del citado valor de referencia individualizado para cada inmueble corresponde a la Dirección General del Catastro.

Teniendo en cuenta lo anterior, la ATC ha publicado (como en años anteriores) la instrucción de comprobación de valores para bienes inmuebles, en la que establece los criterios básicos de comprobación prioritaria, pero apuntando que **dichos criterios se aplicarán únicamente en aquellos casos en que los inmuebles no cuenten con valor de referencia.**

El contenido de la citada instrucción, que sigue el esquema de años anteriores, se reproduce a continuación:

Primera	CLASIFICACIÓN <p>Por parte de las oficinas gestoras de las declaraciones en COMPROBACIÓN PRIORITARIA O NO COMPROBACIÓN PRIORITARIA, indicando el motivo.</p> <p>Aunque un mismo expediente de comprobación pueda incluir declaraciones sobre inmuebles con valor de referencia, la comprobación se referirá exclusivamente a los inmuebles que no cuenten con dicho valor de referencia. En comprobación prioritaria deben constar las actuaciones subsiguientes para determinar el valor de bienes y derechos.</p>
Segunda	INMUEBLES <p>2.1. Será comprobación prioritaria, si el valor declarado es inferior al valor catastral vigente corregido por los coeficientes correctores que se indican en los anexos, teniendo en cuenta el uso predominante que tiene asignado en los datos descriptivos del catastro.</p> <p>2.2. En inmuebles arrendados con prórroga forzosa, en contratos anteriores a 1986, se corregirá mediante una reducción del valor inicial en un 20% (multiplicar por 0,80).</p> <p>2.3. Será comprobación prioritaria, aunque los valores consignados sean iguales o superiores al que resulte de la aplicación de las reglas anteriores, en los siguientes supuestos:</p> <p>a) Inmuebles sin valor catastral o que éste no se corresponda a las características físicas y urbanísticas del inmueble.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> b) Inmuebles que se debían declarar y que no lo han sido con anterioridad a haber sido requeridos por la Administración. c) Bienes singulares de valor superior a 1.000.000 euros y que por sus características sean considerados singulares respecto del resto de inmuebles. d) Grandes establecimientos comerciales, hoteleros, industriales o de oficinas con más de 2.500 m² de superficie construida incluida elementos comunes.
Tercera	<p>OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL</p> <p>3.1. Será comprobación prioritaria si no se respetan los valores catastrales por los respectivos coeficientes en caso de ON de la construcción, y en caso de la DH, de la totalidad del inmueble.</p> <p>3.2. Será prioritaria cuando la ON o en su caso la construcción en la DH no disponga de valor catastral o éste no se corresponda con las características del inmueble. La comprobación o, en su caso, el valor declarado debe atender a las reglas que establece el documento de "Valores básicos del suelo y de la construcción e índices correctores para comprobar los valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en Cataluña, según el uso del bien del Anexo I de la Instrucción.</p> <p>3.3. También se consideran de comprobación prioritaria, aunque los valores consignados sean iguales o superiores al que resulte de la aplicación las reglas anteriores, en los mismos supuestos contemplados en el punto 2.3 anterior.</p>
Cuarta	<p>TRANSMISIONES SUJETAS A IVA</p> <p>4.1. Se sigue el mismo criterio que en las instrucciones segunda y tercera anteriores en cuanto a la aplicación del valor catastral por el coeficiente correspondiente.</p> <p>En el supuesto de que no haya asignado valor catastral o que este no se corresponda con las características del inmueble, la comprobación será prioritaria en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Valor declarado inferior al declarado a efectos del IVA. b) Valor declarado inferior al declarado a efectos del AJD cuando se hizo la DH del edificio. c) El valor declarado es inferior al resultado de aplicar el correspondiente coeficiente de realización a la suma del valor de la construcción y del valor del suelo d) Inmuebles que se deberían haber declarado y que no lo han sido con anterioridad a haber sido requeridos por la Administración. <p>4.2. También se consideran de comprobación prioritaria, aunque los valores consignados sean iguales o superiores al que resulte de la aplicación las reglas anteriores, en los mismos supuestos contemplados en las letras a), c) y d) del punto 2.3 anterior.</p>

Quinta	CONCESIONES ADMINISTRATIVAS
	<p>En concesiones administrativas de amarres, la comprobación será prioritaria si el valor declarado es inferior al que resulta de aplicar a la superficie en m² los módulos del anexo II de la Instrucción.</p>
Sexta	BIENES RÚSTICOS <p>La comprobación será prioritaria si el valor declarado es inferior al que resulta de aplicar a las superficies de cultivo o aprovechamientos o construcciones rústicas de las fincas, los módulos de los anexos III y IV de la Instrucción.</p> <p>No obstante, lo anterior, será comprobación prioritaria si se da alguno de los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Si el terreno está clasificado como suelo urbano o urbanizable o reúne los requisitos para ello. b) Si el terreno que se transmite no se destinara a uso agrario. c) Si se transmite un cambio de planeamiento, que provisionalmente o al inicio clasifica el terreno que se transmite como urbanizable. d) Si son inmuebles no declarados voluntariamente con anterioridad.
Séptima	PROCEDIMIENTO TRAS LA CALIFICACIÓN DE COMPROBACIÓN PRIORITARIA <p>Las oficinas gestoras solicitarán la valoración a los servicios correspondiente, a cuyos efectos, los medios de comprobación serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dictamen pericial de un técnico de la Administración (art. 57.1 e) LGT) b) Precio o valor declarado en otras transmisiones de este bien (arts. 57.1 h) de la LGT y 158.4 del RGAT)
Octava	APLICACIÓN TEMPORAL <p>La Instrucción se aplicará a los hechos imponibles devengados en 2026.</p> <p>No obstante, también se aplicará a los procedimientos incoados en expedientes devengados en años anteriores clasificados como de comprobación prioritaria según los criterios vigentes al tiempo de su devengo.</p>

Barcelona, a 18 de diciembre de 2025.