SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

Consulta Vinculante V5544-26

Herencia de una vivienda de protección oficial de promoción privada

12/11/2026

Documento original adjunto.

Este documento se difunde con fines informativos.
El contenido original no ha sido modificado ni alterado.
Fuente: Secretaría de Estado de Hacienda | Dirección General de Tributos

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado

Nº de consulta	**V5544-26**
Órgano	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
Fecha salida	15/09/2026
Normativa	Ley 29/1987 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones - 1 - 3.1 - 5.1 - 6 Ley 22/2009 Sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía - 28.1.1.b) - 32
Descripción de hechos	Como consecuencia del fallecimiento de su madre, los cinco hijos de la causante ?entre los que se encuentran los consultantes? van a adquirir por herencia una vivienda de protección oficial de promoción privada, sujeta a un precio máximo legal de venta.
Cuestión planteada	Base imponible a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
Contestación completa	En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente: La Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE de 19 de diciembre) ?en adelante LISD? dispone en sus artículos 3, 5 y 9 lo siguiente: «Artículo 3. Hecho imponible. 1. Constituye el hecho imponible: a) La adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio. (…)» Por otra parte, el artículo 5 de la LISD establece que: «Artículo 5. Sujetos pasivos. Estarán obligados al pago del Impuesto a título de contribuyentes, cuando sean personas físicas: a) En las adquisiciones «mortis causa», los causahabientes. (…)» A su vez, el artículo 9 de la LISD señala que: «Artículo 9. Base imponible. 1. Constituye la base imponible del impuesto: a) En las transmisiones «mortis causa», el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal el valor de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles. (…) 2. A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los siguientes apartados 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 es superior al valor de mercado, esa magnitud 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.

3. 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 es superior a su valor de referencia, se tomará aquel como base imponible.

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 o el valor de mercado.

4. 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.

5. 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 su parte, el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 8 de marzo), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dispone lo siguiente:

«Artículo 6. Concepto y clases de bienes inmuebles.

(…)

3. A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Dicha identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble, conforme establece el título V de esta Ley.

(…)»

«Disposición final tercera. Valor de referencia.

La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de

audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro».

Por último, el Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2026 (BOE de 16 de diciembre de 2025) establece que:

«Los valores de referencia tendrán los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Así, en la transmisión onerosa o lucrativa de bienes inmuebles, siempre que tengan valor de referencia, éste constituirá la base imponible de dichos impuestos, salvo que el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos sean superiores a su valor de referencia, en cuyo caso se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Si los obligados tributarios consideran que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación que hayan presentado o interponer recurso de reposición ante la Administración tributaria o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, contra la liquidación que, en su caso, les practique la Administración gestora del tributo».

De la normativa expuesta se deriva lo siguiente:

Primero: en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones se tomará como base imponible la mayor de las siguientes magnitudes: el valor del bien transmitido o valor de mercado, definido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas o el valor declarado por los interesados.

Segundo: en el caso de bienes inmuebles, salvo que el valor declarado por los interesados sea superior, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a fecha del devengo del impuesto, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará mediante orden del Ministro de Hacienda, un factor de minoración al mercado de los bienes de una misma clase.

Tercero: el hecho de que el inmueble en cuestión esté sometido a cualquier tipo de régimen administrativo que determine un precio máximo de venta, no modifica en nada lo anterior, en tanto dicho precio máximo de venta sería su valor de mercado, y el valor de referencia no puede superar el valor de mercado. En todo caso, si el valor de referencia superase el precio máximo de venta y el interesado entendiese que el valor asignado perjudica sus intereses legítimos, podrá impugnar la autoliquidación y solicitar su rectificación en los términos establecidos en el artículo 9 de la LISD, bien entendido que ello no le exime 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