

INFORME DE NECESIDAD Y OPORTUNIDAD SOBRE LA ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO PARA ESTIMAR EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES SITUADAS EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA RADICADAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA, A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS HECHOS IMPONIBLES DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, QUE SE DEVENGUEN EN EL AÑO 2026, SE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA SU APLICACIÓN Y SE PUBLICA LA METODOLOGÍA PARA SU OBTENCIÓN.

Con carácter general, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, la base imponible tanto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por lo que a los inmuebles se refiere, es el valor de referencia.

De esta forma, se sustituye el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado. No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Para el caso en que no se disponga, o no sea posible certificar dicho valor de referencia, se establece la regla alternativa para la determinación de la base imponible.

Actualmente, en el caso de bienes inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio, en función de sus características, y de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.

Es decir, no se dispone de valor de referencia para los bienes inmuebles rústicos que tienen construcciones o edificaciones, de modo que en estos casos la regla alternativa para la determinación de la base imponible será la

Csv:	FDJEXR7LXAY5W99NJ8KP367ARYXL76	Fecha	20/10/2025 13:40:38
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	1/5



mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

En fin, la realización de actuaciones de comprobación de valores constituye una de las funciones administrativas de la gestión tributaria de las señaladas en el artículo 117 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que permite verificar la corrección y exactitud de los valores declarados por los contribuyentes en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Dichas actuaciones pueden realizarse bien como un procedimiento autónomo, cuando la comprobación sea el único objeto, bien como una actuación concreta en el seno de otro procedimiento de aplicación de los tributos. Dichas actuaciones tienen especial incidencia en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Además, en este mismo sentido, el Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, establece en su artículo 88 que para efectuar la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Administración Autonómica podrá utilizar, indistintamente, cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria, o los específicos que puedan establecerse en la normativa propia de dichos tributos.

Más específicamente, el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, regula la comprobación de valores así como su publicación en aplicación del medio de comprobación a que se refiere en el artículo 57.1.c) de la Ley General Tributaria.

A este respecto, el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración Tributaria mediante precios medios en el mercado.

Por su parte, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado el por

Csv:	FDJEXR7LXAY5W99NJ8KP367ARYXL76	Fecha	20/10/2025 13:40:38
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	2/5



Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por lo que se refiere al procedimiento de comprobación de valores, tal y como expresa la propia Exposición de Motivos, se ha procedido a “unificar la regulación contenida, fundamentalmente en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y ... a establecer una regulación mínima común para todos los territorios de aplicación de determinados tributos cedidos en los que dada la competencia normativa de las comunidades autónomas se habían producido regulaciones singulares.”

Así, dispone el artículo 158.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, que “cuando en la comprobación de valores se utilice el medio de valoración consistente en precios medios de mercado, la Administración tributaria competente podrá aprobar y publicar la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes.”

De acuerdo con la habilitación contenida en el Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado, la presente Orden aprueba los precios medios en el mercado y se hacen públicos los valores resultantes a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones, determina el periodo de tiempo de validez, establece las reglas para su aplicación y, asimismo, publica la metodología seguida para su obtención, dando cumplimiento al mandato contenido en las normas antes citadas.

Conviene destacar que en esta Orden se prevé la puesta en aplicación del valor de referencia para el suelo rústico con edificaciones regulado en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

En efecto, la disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario señala que, en la forma que reglamentariamente se determine, la Dirección General del Catastro estimará de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado, entendiendo por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga. A estos efectos, elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que

Csv:	FDJEXR7LXAY5W99NJ8KP367ARYXL76	Fecha	20/10/2025 13:40:38
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	3/5



asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

El objetivo de la creación del valor de referencia, del que actualmente se excluye el suelo rústico con edificaciones, es fortalecer la seguridad jurídica y la transparencia y ser una herramienta útil para controlar el fraude.

En otro orden de cosas, el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, determina que cada Administración tributaria informará a solicitud del interesado y a los efectos de los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

En consecuencia, varias son las razones para publicar los precios medios en el mercado:

- Desarrollar el medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.- Disponer de un criterio de valoración objetivo, común y homogéneo en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la aplicación de los tributos cedidos.

- Servir como medio de comprobación de valores de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, para todos los bienes susceptibles de valoración, y

- Permitir al contribuyente conocer anticipadamente el valor que la Administración Tributaria va a atribuir al bien objeto de la adquisición o transmisión que se propone llevar a cabo, facilitando a las personas interesadas y a los operadores jurídicos que intervengan o tengan relación con el hecho imponible conocer su valor, haciendo efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley General Tributaria y 95 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril. De este modo, la presente Orden supone una manifestación más del principio de transparencia.

Csv:	FDJEXR7LXAY5W99NJ8KP367ARYXL76	Fecha	20/10/2025 13:40:38	
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos			
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	4/5	
				

Cabe señalar que mediante la Orden se da cumplimiento a los principios de buena regulación a los que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, la norma es respetuosa con los principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad en tanto que con ella se consigue el fin perseguido, la aprobación exigida por norma reglamentaria, no tratándose de una norma restrictiva de derechos o que imponga obligaciones a las personas interesadas.

Asimismo, la iniciativa es coherente con el resto del ordenamiento jurídico tanto nacional como de la Unión Europea, sus objetivos se encuentran claramente definidos y no impone nuevas cargas administrativas, cumpliendo así los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Documento firmado electrónicamente por la Directora General de Tributos

Csv:	FDJEXR7LXAY5W99NJ8KP367ARYXL76	Fecha	20/10/2025 13:40:38	
Firmado Por	FATIMA PABLOS MATEOS - Directora General De Tributos			
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	5/5	

