

***ORDEN de -- de ----- de 2020, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2021, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.***

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en el artículo 57.1 establece los distintos medios o métodos a disposición de la Administración tributaria para llevar a cabo la determinación del valor de bienes y derechos. De entre los medios señalados, el artículo 57.1.c) de la citada Ley, dispone 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.

Como ha venido sucediendo en los ejercicios precedentes, el desarrollo del medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.c) de la Ley General Tributaria, permite dotar de un marco de seguridad jurídica al contribuyente en las transacciones de bienes inmuebles a efectos del ITPAJD y del ISD y, al mismo tiempo, seguir reduciendo la conflictividad que se genera en el ámbito administrativo y contencioso como consecuencia de la comprobación de valores.

Las últimas Memorias publicadas por el Tribunal Económico-Administrativo Central señalan que las reclamaciones relativas a esta cuestión en el ITPAJD y el ISD superan el 20% del total de las presentadas, siendo las comprobaciones de valores, una permanente fuente de litigiosidad.

Mediante la presente Orden se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

En primer lugar, 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.

En segundo lugar, 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.

Esta Orden tiene en cuenta lo dispuesto en 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 por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.2 establece 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.

Cabe señalar que en esta 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.

De esta manera, la presente orden establece los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura para aquellos hechos imponible que se devenguen en el año **2021**.

En su virtud, en uso de las atribuciones que me han sido conferidas,

DISPONGO:

### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Orden tiene por objeto aprobar los precios medios en el mercado y los valores resultantes para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2021**, y establecer las reglas para la aplicación de los citados valores.

Asimismo, tiene por objeto publicar la metodología empleada para su obtención, que figura en el Anexo I de la presente Orden.

### **Artículo 2. Precios medios en el mercado del suelo de naturaleza rústica y de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica.**

1. Se aprueban los precios medios en el mercado, expresados en euros por hectárea, para estimar el valor real del suelo de naturaleza rústica radicado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2021**. Dichos precios medios figuran en el Anexo II de la presente Orden para cada municipio de Extremadura.

2. Se aprueban los precios medios en el mercado, expresados en euros por metro cuadrado construido, para estimar el valor real de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica, radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2021**. Dichos precios medios figuran en el Anexo III de la presente Orden.

### **Artículo 3. Reglas para la aplicación de los precios medios y efectos.**

1. La estimación del valor real del suelo de naturaleza rústica, con excepción de los suelos urbanizables sin Programa de Ejecución aprobado, se obtendrá multiplicando los precios medios a que hace referencia el artículo anterior por la superficie en hectáreas de la finca rústica, cuyas clases de cultivos sean las siguientes:

- a) Agrios regadío.
- b) Agrios seco.
- c) Alcornocal.
- d) Almendro regadío.
- e) Almendro seco.
- f) Árboles de ribera.
- g) Arrozales regadío.
- h) Castañar.
- i) Encinar.
- j) Eucaliptus.
- k) Frutales regadío.
- l) Frutales seco.
- m) Higueras regadío.
- n) Higueras seco.
- o) Huerta regadío.
- p) Labor o labradío con alcornocales seco.
- q) Labor o labradío con encinas seco.
- r) Labor o labradío con robles seco.
- s) Labor o labradío regadío.
- t) Labor o labradío seco.
- u) Matorral.
- v) Monte bajo.
- w) Olivos regadío.
- x) Olivos seco.
- y) Pastos.
- z) Pastos con encinas.
- aa) Pinar maderable.
- bb) Prado o praderas de regadío.
- cc) Robledal.
- dd) Viña olivar seco.
- ee) Viña seco.

ff) Viñedos regadío.

2. La estimación del valor real de las edificaciones situadas en suelo de naturaleza rústica, exceptuando las incluidas en suelos urbanizables sin Programa de Ejecución aprobado, se obtendrá multiplicando los precios medios a que hace referencia el artículo anterior por la superficie construida del bien inmueble, y por el coeficiente en función de la calidad real de la edificación, cuyas tipologías de la edificación sean las siguientes:

- a) Vivienda colectiva (piso).
- b) Vivienda unifamiliar.
- c) Vivienda unifamiliar aislada.
- d) Vivienda rural.
- e) Oficina.
- f) Local comercial en bruto.
- g) Local comercial.
- h) Aparcamiento.
- i) Almacén.
- j) Almacén rural.
- k) Nave en bruto.
- l) Nave en bruto adosada.
- m) Nave industrial.
- n) Nave industrial adosada.
- o) Nave agraria.
- p) Nave ganadera.
- q) Edificación docente.
- r) Edificación sanitaria.
- s) Edificación hostelera.
- t) Edificación espectáculos.
- u) Edificación cultural.
- v) Edificación religiosa.
- w) Edificación deportiva.
- x) Piscina.
- y) Pista deportiva.
- z) Urbanización.

3. Tratándose de derechos de pastos y derechos de siembra, se estimará que sus valores reales son inferiores a los menores valores obtenidos para cada uno de ellos, asignándole al derecho de pastos un valor de **508** euros por hectárea y al derecho de siembra un valor de **790** euros por hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. En los casos de derechos de superficie en encinar, alcornocal y castañar se estimará un valor del 40 por 100 sobre el precio medio de dicho cultivo, con la intensidad productiva que le corresponda.

5. Tratándose de terrenos improductivos, esto es, viales, pozos, balsas, charcas, sondeos, etc., o todos aquellos terrenos no aptos para el uso agrario, se estimará que su valor real es inferior al menor valor obtenido de todas las clases de cultivos, asignándole al improductivo un valor de **497** euros por hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. En el caso de fincas rústicas para usos especiales en las cuales está desvirtuado el uso agrario derivado de parcelaciones en suelo no urbanizable, con caminos no asfaltados, que tengan dotación de suministro de agua potable y energía

eléctrica, cualquiera que sea la fuente de su procedencia, su valor real se estimará multiplicando un precio medio de **52.115** euros por hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Además de las anteriores tendrán también la consideración de fincas rústicas para usos especiales aquellas unidades rústicas aptas para la edificación que queden vinculadas a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

7. En los casos de fincas rústicas cuyo centro geográfico esté situado a menos de un kilómetro de distancia del límite del suelo de naturaleza urbana del municipio en cuestión, medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta sobre la proyección en un plano horizontal, el valor total del suelo de naturaleza rústica se verá incrementado por el factor de localización, equivalente a multiplicar el coeficiente por proximidad al municipio por el coeficiente por tamaño del municipio. Dichos coeficientes figuran en el Anexo IV de la presente Orden. En ningún caso el factor de localización será menor a 1,00.

8. Para aquellas edificaciones terminadas situadas en suelo de naturaleza rústica que cuenten con más de cuatro años de antigüedad, el valor obtenido de acuerdo con las reglas anteriores se corregirá en función del número de años de antigüedad y del estado de conservación de la edificación mediante coeficientes correctores, y el resultado ofrecerá el valor mínimo actualizado de la edificación a la fecha de devengo del Impuesto. Dichos coeficientes figuran en el Anexo V de la presente Orden.

9. En el caso de que existan discrepancias entre los datos consignados en el Catastro Inmobiliario y el Sistema de Información Geográfico de Parcelas Agrícolas (SIGPAC), relativos a clases de cultivos y superficies, prevalecerán los datos catastrales.

10. Cuando el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor estimado conforme a los apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de este artículo, prevalecerá aquél y no se procederá a la comprobación de valores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 90.3 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.

11. Tratándose de bienes inmuebles a los que no sea de aplicación lo dispuesto en los apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de este artículo, la Administración podrá estimar su valor aplicando los precios medios aprobados en el artículo anterior, una vez comprobada la coincidencia de las características físicas, económicas y legales con las reales del bien de que se trate.

#### **Artículo 4. Información sobre valores.**

A los efectos establecidos en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre 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, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza rústica objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior para los cultivos y edificaciones especificados en sus apartados 1 y 2.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10 del artículo anterior.

**Disposición adicional primera. *Habilitación para su ejecución.***

Se autoriza a la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el ámbito de su competencia, para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden.

**Disposición adicional segunda. *Aplicación en ejercicios sucesivos.***

Los precios medios en el mercado aprobados en la presente orden serán de aplicación a los hechos imponibles que se devenguen con posterioridad a 31 de diciembre de **2021**, en tanto en cuanto no se lleve a cabo su actualización.

**Disposición transitoria única. *Valor de referencia de mercado.***

1. Los precios medios establecidos en la presente Orden podrán ser aplicados para determinar el valor de los bienes inmuebles rústicos hasta tanto no se desarrollen las previsiones contenidas en la disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, para la determinación del valor de referencia de mercado.

2. En el caso de que no figure valor de referencia de mercado publicado en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro en la fecha del devengo, el valor de los bienes inmuebles podrá ser determinado mediante la aplicación de los precios medios establecidos en la presente Orden.

**Disposición final única. *Entrada en vigor.***

La presente Orden entrará en vigor el día 1 de enero de **2021**.

Mérida, a -- de ----- de **2020**

La Vicepresidenta y Consejera de Hacienda  
y Administración Pública,  
PILAR BLANCO-MORALES LIMONES