

Guía para obtener el valor de referencia catastral.

¿Qué es el valor de referencia catastral?

El **valor de referencia catastral** es un valor oficial fijado por la Dirección General del Catastro (Ministerio de Hacienda) que sirve como **base objetiva para calcular ciertos impuestos relacionados con los bienes inmuebles**. Se introdujo en España a partir de 2022 para dotar de mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias y reducir la litigiosidad.

Este valor no es el mismo que el **valor catastral** (que se usa para calcular el IBI), ni el **valor de mercado** (que puede variar según oferta y demanda). El valor de referencia intenta aproximarse al precio real de compraventa medio en la zona, según estadísticas de operaciones previas inscritas en Notarías y Registradores.

Concepto	Finalidad	Fuente
Valor catastral	Calcular IBI, plusvalía municipal	Catastro
Valor de referencia	Base imponible de impuestos de compra	Catastro (con datos notariales)
Valor de mercado	Precio de compraventa	Libre acuerdo entre comprador y vendedor

¿Para qué se utiliza el valor de referencia catastral?

El valor de referencia catastral tiene un objetivo principal: **servir como base imponible mínima para algunos impuestos relacionados con la transmisión de inmuebles**, entre ellos:

- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)** → En compraventa de segunda mano.
- **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)** → En herencias y donaciones de inmuebles.

Esto significa que si el valor declarado en la escritura de compraventa (o donación, herencia...) es inferior al valor de referencia, **Hacienda puede liquidar los impuestos tomando el valor de referencia como base mínima**.

Además:

- **No afecta al IBI**, ni a otros tributos locales.
- **Es público** y cualquier ciudadano puede consultarlo online para un inmueble concreto.

¿Cómo puedo obtener el valor de referencia catastral?

Para conseguirlo solo necesitarás tu DNI físico y seguir los siguientes pasos:

- Accede a la web: <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Haz click en Valor de Referencia:



The screenshot shows the homepage of the 'Sede Electrónica del Catastro'. At the top left, there are logos for the Spanish Government and the Ministry of Finance. The main header includes the text 'Sede Electrónica del Catastro' and a 'usuario registrado' dropdown menu. Below the header, a large map of Spain is displayed with the text 'BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRÁFICO' and 'Permite el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario'. To the right of the map are two orange boxes: 'MI CATASTRO' with icons for 'Inmuebles', 'Expedientes', and 'Notificaciones'; and 'TRÁMITES ANTE CATASTRO' with icons for 'Declaraciones, recursos, solicitudes...' and 'Cotejo y descarga de documentos'. At the bottom, there are four yellow boxes: 'DIFUSIÓN DE DATOS CATASTRALES', 'VALIDACIONES GRÁFICAS', 'ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC', and 'VALOR DE REFERENCIA'. The 'VALOR DE REFERENCIA' box is highlighted with a purple circle and contains the text: 'Permite el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos'.

A continuación, obtendrás un listado de valores de referencia según el año que quieras saber. Haz click en el año en curso seguido de: “Consulta el valor de referencia”

Valor de Referencia

VALORES DE REFERENCIA PARA EL EJERCICIO 2025 ▾		€ VdR
Preguntas y respuestas frecuentes		
Consulta de valor de referencia		
BIENES INMUEBLES URBANOS		
Mapas de valores urbanos	Publicación 25 de Septiembre de 2024	
Informe del Mercado Inmobiliario Urbano	Publicación 25 de Septiembre de 2024	
Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos		
Consulta de valor de referencia		
BIENES INMUEBLES RÚSTICOS		
Mapas de valores rústicos	Publicación 25 de Septiembre de 2024	
Informe del Mercado Inmobiliario Rústico	Publicación 25 de Septiembre de 2024	
Procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos		
Consulta de valor de referencia		

Al acceder, tendrás que autenticarte introduciendo tu DNI y número de soporte que aparece en tu carnet de identidad, justo debajo de tu fecha de Nacimiento. Una vez introducidos estos datos pulsa VALIDAR.

A continuación tendrás que cumplimentar los datos solicitados:

Finalidad:

1. Efectos informativos (Recomendado)
2. Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
3. Tributación sobre Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
4. Otras

Si vas a comprar el inmueble, es recomendable que pulses en la opción 2, de esta forma verás el importe mínimo por el cual tienes que liquidar el impuesto. Es decir, si el valor de compraventa es inferior al valor de referencia en catastro, la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales será el valor de referencia en catastro que a continuación obtenemos.

Lo mismo ocurre si has heredado un inmueble y tienes que tributar por ello (opción 3).

El siguiente paso es poner la fecha de valor. Lo normal es poner la fecha del día salvo que vayas a hacer la consulta sobre un inmueble adquirido o heredado anterior.

Por último, tendrás que poner la referencia catastral del inmueble. Si no la conoces, la web te da un enlace directo para que puedas obtenerla con el IDUFIR o con la dirección complete.

Pulsa el botón para obtener el valor de referencia. Puedes descargar directamente el certificado.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	[REDACTED]
Localización	[REDACTED]
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	10/05/2025
Valor de Referencia	225.397,68 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

¿Y si no hay valor de referencia?

Esto significa que Catastro aún no le ha dado valor al bien. Si vas a adquirirlo, recuerda incorporar el certificado de inexistencia en la escritura de compraventa. Puedes descargarlo directamente.

 Valor de Referencia[← Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	[REDACTED]
Localización	[REDACTED]
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	10/05/2025
Valor de Referencia	No existe valor de referencia

CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE VALOR DE REFERENCIA

 Existen circunstancias técnicas que impiden la existencia del valor de referencia. Este hecho no tiene ningún efecto, jurídico o fiscal, por sí mismo.