

I. Disposiciones generales

Agencia Tributaria Canaria

4356 *RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2024, la Directora, por la que se modifica la metodología de cálculo y se actualizan los precios medios para estimar el valor de mercado de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.*

La disposición final segunda de la Orden de 19 de noviembre de 2019, por la que se aprueban los precios medios de mercado para comprobar el valor real de determinados bienes inmuebles rústicos a efectos de la liquidación de los hechos imposables del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen durante 2020, se establecen las normas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, establece que la misma resultará aplicable a los hechos imposables del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD) e Impuesto de Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD) que se devenguen con posterioridad a 31 de diciembre de 2020, en tanto en cuanto no se lleve a cabo su actualización.

La disposición adicional tercera de la Orden de 1 de diciembre de 2021, por la que se proroga para el año 2022 la aplicación de la Orden de 23 de diciembre de 2019, que fija los índices, módulos y demás parámetros del régimen simplificado del Impuesto General Indirecto Canario para el año 2020, se establecen reducciones y ajustes para la determinación del importe en el año 2021 de las cuotas devengadas por operaciones corrientes, se modifican las cuotas fijas de la Tasa Fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar correspondiente a máquinas o aparatos automáticos, devengada el día 1 de octubre de 2021, y se efectúan otras modificaciones de naturaleza tributaria, establece que a los efectos de determinar la base imponible en el ITPAJD e ISD, en los casos de inexistencia de valor de referencia o cuando este no pueda ser certificado por la Dirección General de Catastro, será de aplicación lo previsto en los artículos 9.3 y 10.2, respectivamente, de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del ISD, y del texto refundido del ITPAJD, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. Así mismo, establece que, a estos efectos, para determinar la base imponible en el ISD y en el ITPAJD, se podrá estimar como valor de mercado de los bienes inmuebles el resultante de aplicar lo dispuesto en la Orden de 19 de noviembre de 2019 antes citada.

El apartado 2 de la disposición adicional tercera de la Orden de 13 de diciembre de 2023, por la que se fijan los índices, módulos y demás parámetros del régimen simplificado del Impuesto General Indirecto Canario para el año 2024, se establecen reducciones y ajustes para la determinación del importe en el año 2023 de la cuota anual devengada por operaciones corrientes, se proroga la autorización a las tiendas libres de impuestos para la venta por comercio electrónico y se realizan diversas autorizaciones a la persona titular de la Dirección de la Agencia Tributaria Canaria, autoriza a la persona titular de la Dirección de la Agencia Tributaria Canaria a modificar los anexos de la Orden citada en el primer párrafo.

Mediante Resolución de la Dirección de la Agencia Tributaria Canaria, de 15 de diciembre de 2023 (BOC n.º 254, de 29.12.2023), se modificó la metodología de cálculo y los precios medios para estimar el valor de mercado de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, resultando conveniente su actualización al objeto de recoger las variaciones acontecidas en el mercado de suelos de naturaleza rústica desde su publicación.

En su virtud,

RESUELVO:

Primero.- Se modifican los Anexos 1 y 2 de la Orden de 19 de noviembre de 2019, por la que se aprueban los precios medios de mercado para comprobar el valor real de determinados bienes inmuebles rústicos a efectos de la liquidación de los hechos impositivos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen durante 2020, se establecen normas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, en los términos señalados en los Anexos 1 y 2, respectivamente, de la presente Resolución.

Segundo.- La presente Resolución entrará en vigor el día 1 de enero de 2025 y resultará aplicable a los hechos impositivos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen a partir de esa fecha.

Canarias, a 12 de diciembre de 2024.- La Directora, Raquel Peligero Molina.

ANEXO 1

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS PRECIOS MEDIOS DE MERCADO DE LOS SUELOS DE NATURALEZA RÚSTICA

Para la actualización de los precios medios de mercado del suelo de naturaleza rústica se ha seguido la metodología que se indica a continuación con la incorporación del análisis de las bases de datos de transmisiones sujetas al ITPAJD de fincas rústicas obrantes en la Agencia Tributaria Canaria del periodo 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2023, los datos disponibles en estudios de carácter oficial como son la Encuesta de Precios de la Tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y el Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario Rústico 2024 (IAMIR 2024), referido a la Comunidad Autónoma de Canarias elaborado por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Canarias.

Los testigos utilizados en el estudio de mercado que sirve de base a esta Resolución son los valores declarados por los contribuyentes en las autoliquidaciones tributarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de fincas rústicas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que cuentan con escritura pública ante notario. Se han usado como testigos únicamente compraventas de fincas rústicas con un solo cultivo y sin construcciones en su interior. Se han desechado para este estudio los testigos con información fragmentaria o contradictoria, así como los testigos con un uso ajeno al agrario.

El precio medio en el mercado para estimar el valor de mercado del suelo de naturaleza rústica (PMMSR) para cada clase de cultivo, se obtiene como la media del conjunto de valores obtenidos mediante el cociente de los valores declarados de los inmuebles testigos para cada clase de cultivo por el coeficiente de variación del mercado rústico (CVMR), desde el año de la fecha de devengo del inmueble testigo hasta la fecha de estudio, y la superficie en metros cuadrados de dichos inmuebles testigos, previo descarte de valores atípicos con un intervalo de confianza del 90%.

$$PMMSR = \frac{1}{n} \cdot \sum \frac{VDi \cdot CVMRi}{Shi}$$

Siendo:

PMMSR: precio medio en el mercado del suelo de naturaleza rústica.

n: número de inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

VDi: valor declarado de los inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

CVMRi: coeficiente de variación del mercado rústico.

Shi: superficie en metros cuadrados de los inmuebles testigos de cada clase de cultivo.

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado rústico (CVMRi) se utilizan las Encuestas de Precios de la Tierra elaboradas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, con datos cuya serie histórica abarca desde el año 1997.

Solo se ha considerado la actualización de aquellos usos que cuentan con un número de testigos por isla suficientes, que acrediten la existencia de un mercado representativo.

Al doble objeto de limitar el impacto de un excesivo incremento de los precios medios, permitiendo su revisión gradual, así como a la deseable conciliación de los precios medios con los módulos de valor del IAMIR 2024, se han limitado los incrementos de los mismos en base a los módulos de valor medio publicados en el IAMIR 2024.

Las actualizaciones de precios medios calculadas se recogen en el Anexo 2 de la presente Resolución, individualizados por isla y agrupación de cultivo, manteniéndose las Agrupaciones de usos y Usos asimilados recogidos en la Orden de 19 de noviembre de 2019.

Agrupación de usos	Usos asimilados
Forestal – Leñoso	MT – Matorral MB – Monte bajo MM – Pinar maderable EU – Eucaliptos AM - Almendro seco FC – Castañar CH - Chumberas seco
Erial – Pastos	E – Erial-Pastos SM – Salinas marítimas
Labor seco	F – Frutales seco CS – Labor o Labradío seco
Labor regadío	FR – Frutales regadío HR – Huerta regadío CR – Labor o labradío regadío IR – Plantas industriales regadío
Viñedo	V – Viña seco
Platanera – Tropicales	FA – Frutal Tropical PT – Plátanos regadío

Para la valoración de Invernaderos en general (IN), Invernaderos flores (IF) e Invernaderos hortalizas (IH), el valor se calculará como la suma del precio medio del uso al que esté destinado más el valor del invernadero según metodología expuesta en el Anexo 4 de la Orden de 19 de noviembre de 2019.

Las parcelas consideradas como Improductivo (I) deberán referirse a parcelas o subparcelas rústicas por sus características naturales como pueden ser áreas cubiertas de malpaís, arenales, roquedos, pedregales, barrancos o zonas inundadas. Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien será la tercera parte del valor de los terrenos calificados como de erial a pastos de la isla correspondiente, aplicando un criterio similar al del artículo 16 del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Quedarán fuera del ámbito de esta Resolución aquellos terrenos considerados como improductivos por causas no naturales, bien por ser suelos afectados por alguna calificación urbanística de tipo urbana o urbanizable o bien, aun siendo típicamente rústicos, por contener alguna infraestructura o construcción.

ANEXO 2**PRECIOS MEDIOS DE SUELOS DE NATURALEZA RÚSTICA**

Precios medios de mercado para el cálculo del valor de mercado de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la Comunidad Autónoma de Canarias, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos imponible del ITPAJD e ISD que se devenguen durante el periodo de vigencia de esta Resolución.

ISLA	AGRUPACIÓN DE USOS	PMMSR €/m ² *
Tenerife	Erial - Pastos	1,14
Tenerife	Labor seco	3,89
Tenerife	Labor regadío	8,04
Tenerife	Viñedo	7,36
Tenerife	Platanera-Tropicales	17,76
Tenerife	Forestal-leñoso	2,01
La Palma	Erial - Pastos	0,99
La Palma	Labor seco	3,40
La Palma	Labor regadío	6,10
La Palma	Viñedo	4,04
La Palma	Platanera-Tropicales	26,11
La Palma	Forestal-leñoso	1,29
La Gomera	Erial - Pastos	1,20
La Gomera	Labor seco	3,74
La Gomera	Labor regadío	5,67
La Gomera	Viñedo	2,78
La Gomera	Platanera-Tropicales	8,62
La Gomera	Forestal-leñoso	0,96
El Hierro	Erial - Pastos	0,61
El Hierro	Labor seco	2,50
El Hierro	Labor regadío	2,58
El Hierro	Viñedo	3,49
El Hierro	Platanera-Tropicales	8,62
El Hierro	Forestal-leñoso	0,96
Gran Canaria	Erial - Pastos	0,95
Gran Canaria	Labor seco	4,02
Gran Canaria	Labor regadío	5,72
Gran Canaria	Viñedo	6,02
Gran Canaria	Platanera-Tropicales	18,18
Gran Canaria	Forestal-leñoso	0,96
Lanzarote	Erial - Pastos	1,00
Lanzarote	Labor seco	2,09
Lanzarote	Labor regadío	2,48
Lanzarote	Viñedo	2,37
Lanzarote	Platanera-Tropicales	8,62
Lanzarote	Forestal-leñoso	0,96
Fuerteventura	Erial - Pastos	0,77
Fuerteventura	Labor seco	1,56
Fuerteventura	Labor regadío	2,43
Fuerteventura	Viñedo	2,78
Fuerteventura	Platanera-Tropicales	8,62
Fuerteventura	Forestal-leñoso	0,96

*PMMSR €/m²: Precios Medios de Mercado del Suelo rústico en euros por metro cuadrado

A los efectos de lo establecido en el presente Anexo 2, a la isla de La Graciosa se le imputan los valores que figuran para la isla de Lanzarote.